

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 10-06-2015

Mødedato Onsdag d. 10. juni 2015 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til budget 2016 samt budgetoverslagsårene 2017 - 2019 for Byplanudvalget.....	5
Endelig vedtagelse af Lokalplan 244 for et parkeringsområde ved Birkerød Station samt Tillæg 5 til	9
Gøngehusvej 12A, matr.nr. 2af Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation fra bebyggelsesprocent.....	12
Søvej 17, 3460 i Birkerød - matr. nr. 1 Ø Birkerød By, Bistrup - Ansøgning om indretning af flere b	16
Renoveringen af Chr. Winthers Sti - Midlertidig etablering af entreprenørpladser.....	19
Høringssvar til Kulturstyrelsen vedr. bygningsfredning med omgivelser af Parcelgården.....	22
Låneoptagelse - Boligselskabet Birkebo, afd. 9 Hovedgaden 10A - 16C, 3460 Birkerød.....	26
Hjortholmsvej 8, matr.nr. 1du, Geelskov, Ny Holte - Klage over fejningsterminer for lovpligtigt sk	28
Forberedelse af ny fredning for del af Frederikslund Skov.....	31
Brådebæksvej 3 A, matr.nr. 3ai Høsterkøb – Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om afslag på bi	34
Brådebæksvej 3 B, matr.nr. 3ak Høsterkøb – Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om lovliggørel	37
Damgårdsvej 25, matr.nr. 10r Bistrup By, Bistrup - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om en te	40
Sandbjergvej 22B, matr. nr. 7h Sandbjerg By, Birkerød - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om	43
Nedenomsvej 14 A, matr. nr. 6 ag Høsterkøb By, Høsterkøb - Naturklagenævnets afgørelse om lovl	46

Punkt 1: Meddelelser

Bilag

Oversigt over lokalplaner mv.

Meddelelser

RESUMÉ

Formand Axel Bredsdorff (L) orienterede om planer for mobilmast på Frydenholm. Byplanudvalget får sagen forelagt på et kommende møde.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om status for lokalplaner. Oversigt vedlagt.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om oversigt over civile retssager. Oversigt vedlagt som lukket bilag.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om oversigt over klagesager i Natur- og Miljøklagenævnet og Statsforvaltningen. Oversigt vedlagt som lukket bilag.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om bygge- og fredningssag vedrørende tag på Birkerød Rideforenings ejendom.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om hegnssag på Kong Valdemars Vej 3.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om møde med Kulturstyrelsen om De runde Haver.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om mobilmasten ved Birkerød Station. Forvaltningen afventer klagesag hos Statsforvaltningen.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om sagen vedrørende beplantning ved Helsingørmotorvejen. Sagen forventes på det kommende møde til august.

Formand Axel Bredsdorff (L) orienterede om lovliggørelsessag i Tornevang Kolonihaveforening.

Formand Axel Bredsdorff (L) orienterede om møde med UK Development vedrørende udviklingsmuligheder på TDCs ejendomme – herunder mulighederne for etablering af dagligvarebutik i Birkerød.

Punkt 2: Forslag til budget 2016 samt budgetoverslagsårene 2017 - 2019 for Byplanudvalget

15/10359

Bilag

BYU - Tilpasningsforslag.pdf

Forslag til budget 2016 samt budgetoverslagsårene 2017 - 2019 for Byplanudvalget

RESUMÉ

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

Økonomiudvalget vedtog den 22.4.2015 budgetrammerne for driftsbudgettet 2016 – 2019. For at håndtere de likviditetsmæssige udfordringer besluttede Økonomiudvalget, at der iværksættes en proces, hvor der tilvejebringes budgettilpasninger på i alt 70 mio. kr. i budgetperioden.

Fagudvalgene skal således drøfte budgetoplægget for 2016 – 2019, herunder forslag til budgettilpasninger i budgetperioden.

Der henvises til budgetmappen "Budgetoplæg 2016 – 2019", som dannede grundlag for Økonomiudvalgets behandling den 22. april 2015.

Budgetmappen bedes medbragt til mødet.

Sagen blev forelagt Byplanudvalget til drøftelse første gang på mødet den 6.5.2015 og forelægges nu igen med forvaltningens tilpasningsforslag til Byplanudvalgets budget.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 37-40 incl. i "Budgetoplæg 2016 – 2019".

Byplanudvalgets budgetramme for driftsbudgettet udgør netto 2.347.000 kr. i hvert af årene 2016-2019.

En detaljeret bevillingsoversigt findes på kommunens hjemmeside via dette link:

http://www.rudersdal.dk/Kommunen/Politik/Budget/Budgetforslag_2016_2019.aspx.

Langsigtede politiske mål

De langsigtede politiske mål, som kommunalbestyrelsen vedtog i forbindelse med Budget 2015, fremgår under de enkelte udvalg i Budgetoplæg 2016-2019. Frem mod vedtagelsen af Budget 2016 forholder fagudvalgene sig til foreløbig målopfyldelse på de langsigtede mål. På møderne i maj og juni kan Byplanudvalget blandt andet drøfte følgende:

- Behovet for yderligere konkretisering af målene, herunder opstilling af delmål
- Målenes "målbarhed"
- Målenes tidshorisont – hvornår skal den ønskede effekt være opnået?
- Hvilke indikatorer skal benyttes i forbindelse med evalueringen af, hvorvidt den ønskede effekt er opnået?
- Hvilke yderligere indsatser bør iværksættes for at realisere målene og opnå den ønskede effekt?
- Vil udvalget foreslå nye mål?
- Er der mål, der ikke er aktuelle i budgetperioden 2016-19?

Serviceudgifter

Ved udarbejdelse af Budgetoplægget er det lagt til grund, at rammen for kommunernes serviceudgifter for 2016 vil blive fastsat som servicerammen for 2015 tillagt pris- og lønfremskrivning.

Med denne forudsætning som grundlag er kommunens beregnede serviceramme overholdt i 2016 og 2017 med

mindre overskridelser på henholdsvis 0,6 mio.kr. og 0,2 mio.kr., og i årene 2018 og 2019 er der en rummelighed i servicerammen på henholdsvis 9,0 mio.kr. og 7,0 mio.kr.

Når rummeligheden er størst i 2018 og 2019 skyldes det for en meget stor dels vedkommende indarbejdede tilpasningsforslag fra tidligere år samt Udvikling og Fornyelse jævnfør notat vedlagt vedtagelsen af budgetoplægget i Økonomiudvalget på mødet den 22.4.2015.

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

Tilpasningsforslag til budgettet

For at håndtere de likviditetsmæssige udfordringer har Økonomiudvalget som nævnt besluttet, at der iværksættes en proces, hvor der tilvejebringes likviditetsforbedringer på i alt 70 mio. kr. i budgetperioden.

De 70 mio.kr. gennem budgetperioden forudsættes tilvejebragt ved engangsforbedringer på 10 mio.kr. og en tilpasningspulje fordelt på fagudvalg i forhold til nettodriftsudgifterne, der indebærer en likviditetsforbedring på 10 mio.kr. i 2016, 13 mio.kr. i 2017, 17 mio.kr. i 2018 og 20 mio.kr. fra og med 2019.

For Byplanudvalget betyder det et tilpasningskrav på 8.000 kr. i 2016, 10.000 kr. i 2017, 13.000 kr. i 2018 og 16.000 kr. årligt fra og med 2019.

Det foreslås, at fagudvalgene i maj drøfter mulighederne for budgettilpasninger, f.eks. gennem

- Ændringer i serviceniveauet
- Strukturtilpasninger
- Forøgede indtægter
- Effektiviseringer

og tilkendegiver, hvilke forslag forvaltningen skal arbejde videre med.

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 2016-2019, som udsendes i juli måned og førstebehandles i august måned. Med budgetforslaget udsendes oversigten over konkrete tilpasningsforslag – også til alle høringsberettigede.

Investeringsoversigt.

Forslag til investeringsoversigt for 2016 – 2019 er indarbejdet i budgetoplægget på side 155-172.

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 31.8.2015, således at Kommunalbestyrelsen er orienteret om høringssvarene inden førstebehandlingen af budgetforslaget.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget arbejder videre med de langsigtede politiske mål,
- 2) at forslag til driftsbudget drøftes, herunder eventuelle omprioriteringer inden for udvalgets budgetramme,

- 3) at udvalget godkender de af Direktionen fremlagte forslag til tilpasninger, således at de indarbejdes i budgetforslaget, og
- 4) at forslag til investeringsoversigt godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag. Udvalget ønsker arbejdet på langsigtede målsætninger genoptaget på det kommende møde.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Lokalplan 244 for et parkeringsområde ved Birkerød Station samt Tillæg 5 til Kommuneplan 2013

14/31288

Bilag

Indsigelser og bemærkninger.pdf

Hvidbog_indsigelsesbehandling.pdf

Endelig vedtagelse af Lokalplan 244 for et parkeringsområde ved Birkerød Station samt Tillæg 5 til Kommuneplan 2013

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. marts 2015 at udsende Forslag til Lokalplan 244 for parkeringsanlæg ved Birkerød Station og Tillæg 5 til Kommuneplan 2013 i offentlig høring.

I høringsperioden, der løb i perioden 27. marts - 22. maj 2015, er der indkommet 4 indsigelser og bemærkninger.

Af de vedlagte bilag fremgår henholdsvis forvaltningens forslag til behandling af de indkomne bemærkninger og indsigelser samt kopi af samtlige indkomne bemærkninger og indsigelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Formålet med Lokalplanforslag 244 og Tillæg 5 til Kommuneplan 2013 er at understøtte den lokale pendlertrafik ved at muliggøre for en udvidelse af den eksisterende stationsparkering ved etablering af yderligere ca. 40 offentlige parkeringspladser i tilknytning til stationen.

Områdets anvendelse er derfor i lokalplanen fastlagt til parkeringsanlæg og kommuneplanramme Bi.T3 udvides til også at gælde for matr. nr. 131d Birkerød By, Bistrup, sådan at området kan anvendes til parkeringsanlæg.

Lokalplanforslaget og Tillæg 5 til Kommuneplan 2013 har været udsendt i offentlig høring i perioden 27. marts – 22. maj 2015.

I forbindelse med høringsperioden er der indkommet 4 bemærkninger og indsigelser fra:

1. Erik Hagedorn, Formand E/F Birkerød Søpark II, Banevænget 8-28, 3450 Birkerød
2. Henriette Solberg og Preben Sloth, Bregnerødvej 14, Mette Würtz, Bregnerødvej 12, Morten Dalsgård, Gasværksvej 4A, Ulrich Buhl Lauborg, Gasværksvej 4B, Hans og Marianne Nielsen, Gasværksvej 4C og Tine Eilskov Jensen og Peter Lundmark Jensen, Gasværksvej 3, 3450 Birkerød
3. Anne Anbo, Formand for Handicaprådet, Rudersdal Kommune
4. Lisa Lorvik og Jens Glindorf, Nyvej 5, Karen Rysgaard og Teddy Petersen, Nyvej 7 og Maria og Carsten Sønderbo Jacobsen, Nyvej 8, 3450 Birkerød

De indkomne indsigelser og bemærkninger omhandler fortrinsvis trafikikkerheden i området, og flere af disse forhold kan ikke reguleres gennem lokalplanlægning. I vedlagte notat har forvaltningen resumeret de indkomne bemærkninger og indsigelser samt fremsat forslag til, hvorledes disse behandles.

Forvaltningen anbefaler, på baggrund af indsigelsesbehandlingen, at Lokalplan 244 samt Tillæg 5 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 244 samt Tillæg 5 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt, og udvalget ønsker, at indsigelserne om trafikforholdene

oversendes til MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET med henblik på en nærmere vurdering.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 4: Gøngehusvej 12A, matr.nr. 2af Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation fra bebyggelsesprocent

15/10194

Bilag

Partshøringssvar og dispensationsansøgning.pdf

advokatens bemærkninger til genfremstilling.pdf

Fotos & tegninger til BYU 15.06.2015.pdf

Høringssvar til BYU 15.06.2015.pdf

Gøngehusvej 12A, matr.nr. 2af Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation fra bebyggelsesprocent

RESUMÉ

Udvalget behandlede på møde den 06.05.2015 nedenstående sag, og besluttede at der skulle ske fysisk lovliggørelse af byggeriet. Ved et efterfølgende møde i forvaltningen med ejerne og deres advokat udtrykte parterne kritik af, at deres begrundede dispensationsansøgning i forbindelse med partshøringen ikke var vedhæftet dagsordenen. Det blev derfor besluttet, at sagen skulle genfremlægges til fornyet behandling i Byplanudvalget.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

På mødet den 6. maj behandlede Byplanudvalget følgende sag:

"Forvaltningen har givet byggetilladelse til en 20 m² stor uopvarmet udestue på ejendommen. Byggetilladelsen er givet i henhold til bestemmelser, der er gældende efter et andet bygningsreglement end det, der rettelig skal beregnes bebyggelsesprocent efter i henhold til tidspunktet for lokalplanens vedtagelse. Byggeriet er påbegyndt, men er siden standset af Forvaltningen, indtil det er besluttet, hvordan lovliggørelse skal finde sted.

Ejers advokat søger om dispensation fra ejendommens bebyggelsesprocent.

Sagen forelægges til drøftelse i Byplanudvalget.

Ejendommen er beliggende i et villaområde omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 123, for et område nord for Gøngehusvej i Vedbæk. Ved en fejl er byggeansøgningen blevet vurderet efter bestemmelserne i Lokalplan 148, for et område syd for Gøngehusvej.

I begge lokalplaner er bebyggelsesprocenten fastsat til 22. Herudover giver Lokalplan 123 endvidere mulighed for at opføre tilbygninger til erhverv, garage og udhus når blot bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom herved ikke overstiger 30.

Naturklagenævnet har i en afgørelse den 12.05.2009 fastsat, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser for en given ejendom, skal beregnes efter det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens ikrafttrædelsesdato. På grund af forskellige ikrafttrædelsestidspunkter for de to lokalplaner skal bebyggelsesprocenten således beregnes efter beregningsreglerne i hver sin udgave af Bygningsreglementet.

Da Lokalplan 148 er gældende fra 16.11.2004, kan der ved beregningen af bebyggelsesprocenten på en ejendom fradrages uopvarmede udestuer m.v. svarende til 5 % af grundarealet på den pågældende ejendom. Derimod finder 5%-reglen ikke anvendelse for ejendomme omfattet af Lokalplan 123, som er gældende fra den 23.03.1995. Byggeri, der er omfattet af den såkaldte 5%-regel, skal således ikke medregnes i lokalplanens bebyggelsesprocent.

Forskellen i beregningsreglerne har tillige med anvendelse af Lokalplan 148 i stedet for Lokalplan 123 medført meddelelse af byggetilladelsen til den ansøgte udestue på ejendommen. Byggetilladelsen blev meddelt den 25.02.2015, og byggeriet blev påbegyndt den 01.03.2015, men blev standset af Forvaltningen den 23.03.2015, da fejlen blev konstateret på baggrund af en henvendelse fra en genbo.

Byggetilladelsen blev samtidig trukket tilbage. Byggeriet fremstår i dag med fundament, støbt gulv og en træbeklædt stolpekonstruktion og frilagte spær.

Bygherres advokat er partshørt i sagen, og har i brev af 08.04.2015, med 7 bilag, redegjort for bygherres forhold til sagen, og har søgt om dispensation til færdiggørelse af udestuebyggeriet, blandt andet med henvisning til, at en dispensation efter hans opfattelse ikke vil være i strid med lokalplanens principper.

Forvaltningen har efterfølgende gennemført partshøring og naboorientering blandt de berørte parter omkring ejendommen samt grundejerforeningen. Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra 4 af de hørte parter samt fra grundejerforeningen.

De 3 af parterne (Gøngehusvej 9, Gøngehusvej 14, 1. sal og Gøngehusvej 14, stuen) samt grundejerforeningen gør indsigelse mod en eventuel dispensation, mens ejeren af Gøngehusvej 10A ingen indsigelser har. Indsigelserne er vedlagt dagsordenen som bilag. Indsigelserne er vedlagt dagsordenen som bilag.

Forvaltningen finder i byplanmæssig henseende nedenstående muligheder for lovliggørelse:

1. Den påbegyndte udestue rives ned
2. Det påbegyndte byggeri ændres til enten udhus eller delvis lukket overdækket terrasse.
3. Der meddeles dispensation til færdiggørelse af den påbegyndte udestue.
4. Udestuen godkendes på betingelse af, at et tilsvarende etageareal konverteres til udhus, eller at der foretages anden ændring på ejendommen, der samlet set ikke medfører øget bebyggelsesprocent.

Ejer har som nævnt ovenfor søgt om dispensation, idet de ønsker at fastholde projektet.

Forvaltningen vurderer i den konkrete sag, at meddelelse af dispensation ikke vil medføre præcedensskabende virkning, idet byggetilladelsen beror på en fejl. Forvaltningen ville dog som udgangspunkt ikke have indstillet en dispensation fra bebyggelsesprocenten til en udvidelse af beboelsen begrundet i kommunens restriktive praksis på området.

Det er endvidere Forvaltningens vurdering, at opførelsen af udestuen ikke vil medføre gener for nærmeste nabo eller områdets øvrige ejendomme, set i forhold til at der på samme sted på ejendommen og i samme omfang ville kunne opføres tilbygning til erhverv, garage eller udhus eller en delvis lukket terrasseoverdækning inden for den samlede bebyggelsesprocent på 30.

Det er imidlertid samtidig ejers ønske, at der etableres en tagterrasse oven på udestuen, hvilket umiddelbart vil være muligt efter lokalplanen, da lokalplanen tillader 2 fulde etager.

Det skal oplyses, at ejendommen, inden ikrafttrædelse af Lokalplan 123 var bebygget med et etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 26,7. Ved en af ovennævnte tilbygningsmuligheder vil bebyggelsesprocenten blive 29,2, og dermed respektere lokalplanens 30 %.

Supplerende sagsfremstilling

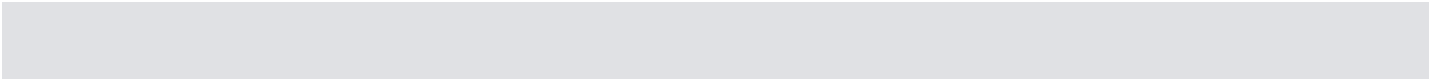
Ejers advokat har på et møde i forvaltningen den 12.05.2015 samt ved efterfølgende mailkorrespondance fremsat kritik af, at partshøringssvaret af 08.04.2015 med tilhørende dispensationsansøgning ikke var vedlagt dagsorden for Byplanudvalgets møde den 06.05.2015. På denne baggrund forelægges sagen Byplanudvalget på ny, idet brev af 08.04.2015 samt efterfølgende mailkorrespondance mellem forvaltningen og ejers advokat vedlægges som bilag.

Ejers advokat har endvidere rejst kritik af forvaltningens vurdering af høringssvaret fra Gøngehusvej 14, 1, idet dette opfattes som en kritik af forvaltningens sagsbehandling og ikke som en indsigelse.

Høringssvaret fra Gøngehusvej 14, 1., var sammen med de øvrige høringssvar vedlagt Byplanudvalgets behandling af sagen på mødet den 06.05.2015, ligesom der i forbindelse med fremlæggelse af sagen såvel skriftligt som mundtligt blev oplyst, at ejer har søgt om dispensation i sagen med henblik på at bibeholde den byggemulighed, byggetilladelsen af 25.02.2015. Forvaltningens vurdering af sagen er på denne baggrund ikke ændret.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget fastholder beslutningen om, at der skal ske fysisk lovliggørelse af byggeriet.



Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

**Punkt 5: Søvej 17, 3460 i Birkerød - matr. nr. 1 Ø Birkerød By, Bistrup -
Ansøgning om indretning af flere boliger i eksisterende bygning**

15/10194

Bilag

Bilag 1 Søvej 17

Søvej 17, 3460 i Birkerød - matr. nr. 1 Ø Birkerød By, Bistrup - Ansøgning om indretning af flere boliger i eksisterende bygning

RESUMÉ

Ejer af Søvej 17 i Birkerød har ansøgt om godkendelse af 3 til 4 boliger i husets stue, 1. og 2. plan og med erhverv i underetagen. Til grund for deres ansøgning anføres af ejerne, at der er igennem tiden er udført bygningsændringer, så bygningen i dag fremtræder med flere køkkener og toiletfaciliteter, der søges fordelt mellem de ansøgte boliger.

Planmæssigt er området uden lokalplan eller deklaration, og disponeres derfor efter kommuneplanens rammebestemmelse. Det ansøgte forudsætter en godkendelse, idet det ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Nuværende ejer har overtaget ejendommen efter deres forældre, og har via deres advokat fremsendt anmodning om godkendelse af 3 boliger og erhverv i underetagen.

Ansøger gør gældende, at ejendommens særlige historie som tidligere arresthus med tjenestebolig bør tillægges vægt, idet huset har rummet flere funktioner og med dets mange m² og placering er ideel for opdeling i flere mindre boliger.

De begrundet i øvrigt deres anmodning med, at der tidligere er givet afslag på nedlæggelse af en bolig i 1969 af Birkerød Kommunes Tekniske Forvaltning, samt på en godkendelse af erhverv i stueplan. Forud for dette havde huslejenævnets givet tilladelse til nedlæggelse af en lejlighed i ejendommen i 1960. Ejendommen er i dag registreret i BBR med en bolig.

En skematisk oversigt er vedlagt med relevante tegningsbilag gældende for matrikelnummeret. At der har været andre adresser tilknyttet matriklen har således ikke relevans for forvaltningens behandling af sagen.

I forbindelse med ansøgningen om at etablere 3 – 4 boliger ønsker ejer tillige en udvidelse af bygningsvolumen ved tilbygninger og ombygning af tagetagen.

Mansardtaget ønskes ombygget til en fuld etage, hvor sadeltaget hæves for at give rum til kviste i tagfladen, og der søges om etablering af faste overdækninger over to tagterrasser. Tegning er vedlagt som bilag.

Ejendommen er planmæssigt beliggende i kommuneplanens rammeområde Bi E 11, der udlægger området til liberalt- eller service erhverv med mulighed for en bolig i tilknytning til erhvervet.

Som parallel til det ansøgte er der inden for rammeområdet i dag mod Bistrupvej godkendt to tofamiliehus ejendomme beliggende Bistrupvej 24 og Bistrupvej 26, der som Søvej 17 både rummer boliger og erhverv.

Den eksisterende ejendom er opført med højt mansardtag og en frilagt underetage mod Bistrupvej. Samlet rummer den i dag 505 m², hvoraf de 153 m² er registreret som bolig og 352 m² som erhvervsareal og derudover er der 51 m² garage. Ejendommen har en forholdsvis lille grund, der efter Bistrupvejens udvidelse er kommet ned på 989 m².

Ejendommen er derfor med sin nuværende karakter og volumen overbebygget i forhold til rammen, og den foreslåede udvidelse vil give bebyggelsen karakter af etagebebyggelse.

Forvaltningens vurdering

På baggrund af kommunens oplysninger medgiver forvaltningen, at der med baggrund i de journaliserede akter i filarkivet ikke er en entydig afklaring af spørgsmålet om, hvorvidt der har eller ikke har været godkendt 2 boliger. Der er imidlertid i sagen en bekræftelse på, at ejer af ejendommen har ageret i forhold til en ejendom med 2 boliger og erhverv.

I forhold til kommuneplanenes rammebestemmelser bør dette forhold komme ejer til gode, da der i sagsmappen ikke er sager, der vedrører nedlæggelse af en bolig siden kommunens afslag i 1969.

I forhold til ejers ønske om at øge antallet af boliger til 3 – 4 boliger er det forvaltningens vurdering, at der ikke kan tilvejebringes opholdsarealer og parkeringsarealer for mere end to boliger, når erhvervets parkeringsbehov også skal tilgodeses på egen grund.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller deklARATION, der fastlægger omfang eller benyttelse, derfor vil kommuneplanens rammebestemmelse være retningsgivende for den planmæssige disponering.

Kommuneplanens rammer tilsiger en mindstegrundstørrelse på 1000 m², maksimalt 2 etager, en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og en maksimal bygningshøjde på 6,5 m.

Med udgangspunkt i matriklens historik og herunder særligt grundens reduktion i forbindelse med Bistrupvejens udvidelse, er det forvaltningens vurdering, at muligheden for at indrette 2 boliger og erhverv i den frilagte kælder vil være en acceptabel udnyttelse af ejendommen. Forvaltningen vurderer samtidig at yderligere byggeri, eller opdeling i flere boliger vil give en unødigt fortætning og derfor være i strid med kommuneplanens rammer.

Det anbefales derfor på baggrund af et konkret skøn, at der er mulighed for etablering af op til 2 boliger i ejendommen, samt erhverv inden for de eksisterende bygningsrammer. Samtidig anbefales et afslag på den ansøgte ombygning og tilbygning af terrasseoverdækninger, da det vil medføre en yderligere fortætning og give bebyggelsen karakter af etagebyggeri i modsætning til det bagvedliggende boligområde.

Sagen har ikke været sendt i høring i lokalområdet, da der er tale om en fortolkning af stedets historik i forhold til de to boliger, og da det ikke indstilles, at ejer får tilladelse til den ønskede fortætning og etablering af yderligere 1 – 2 boliger.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at det meddeles ansøger, at der maksimalt kan godkendes 2 boliger i ejendommen, samt erhverv inden for de eksisterende bygningsrammer, og
- 2) at der gives afslag på den ansøgte udvidelse af antal boliger og på ombygning af tag og tilbygning gennem inddragelse af terrasser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET udsatte sagen på ejers ønske.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 6: Renoveringen af Chr. Winthers Sti - Midlertidig etablering af entreprenørpladser

15/10194

Bilag

Oversigtskort over Frederikslund Skov med markering af entreprenørpladser

Renoveringen af Chr. Winthers Sti - Midlertidig etablering af entreprenørpladser

RESUMÉ

Teknik og Miljø går i løbet af sommerhalvåret i gang med at renovere den del af Chr. Winthers Sti, der er beliggende i søkanten til Furesø.

Til brug for oplag af materiale, mandskabsfaciliteter m.m. har entreprenøren på opgaven brug for to entreprenørpladser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

De to entreprenørpladser ønskes placeret, som vist på det til dagsordenen vedhæftede oversigtskort. Pladserne vil blive anvendt til oplag af lette materialer, som løbende skal bruges til etablering af nyt brodæk på den søværts strækning af Chr. Winthers Sti, og eventuelle mandskabsfaciliteter frem til 15. december 2015.

Pladserne vil blive etableret uden regulering af terræn og fældning af beplantning og vil blive reetableret efter brug. Den nordlige plads bliver anlagt på eksisterende grussti og den sydlige på eksisterende klippet græsareal.

Pladserne forventes ikke indhegnet, men stiforløbene ned til den strækning af stien, der skal renoveres, lukkes med hegning som markeret med blå på oversigtskortet.

Materialer vil blive kørt til pladserne med mindre lastbiler ad eksisterende vej- og stiforløb, som vurderes at kunne holde til denne belastning.

Holte Roklub er orienteret om behovet for at kunne etablere entreprenørpladsen øst for deres klubhus. De vil fortsat kunne parkere på grusarealet øst for klubhuset og kunne have oplag af både m.m. i forbindelse med afholdelse af sommerens regatta. Der er i øvrigt indgået aftale med roklubben om entreprenørmandskabets brug af klubbens toiletter.

Frederikslund Skov er omfattet af fredningsdeklaration af 10. april 1946, der fastlægger følgende servitutter:

- Arealerne fredes således, at de udelukkende må benyttes som parkanlæg med adgang for almenheden i det omfang, som den givne parkmæssige udformning tilsigter.
- Væsentlige ændringer i arealernes parkmæssige udformning må ikke foretages uden fredningsmyndighedens samtykke.

Skoven er endvidere beliggende i landzone. Begge entreprenørpladser er beliggende inden for skovbyggelinje og den nordligste er endvidere beliggende inden for søbeskyttelseslinje.

Det er forvaltningens vurdering, at etableringen af de to ansøgte entreprenørpladser forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningsdeklarationen samt landzonetilladelse, dispensation fra naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje og for den ene plads' vedkommende fra lovens søbeskyttelseslinje.

Det er forvaltningens opfattelse af de to pladser etableres nænsomt i forhold til de landskabelige og naturmæssige værdier i skoven.

Den nordlige entreprenørplads ligger inden for naturbeskyttet areal. Det er Natur, Park og Miljø's vurdering, at den beskyttede natur ikke vil blive påvirket ved pladsens etablering på eksisterende sti. Etablering af denne plads forudsætter derfor ikke meddelelse af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København, at meddele dispensation fra fredningsdeklarationen til midlertidig etablering af de to ansøgte entreprenørpladser som beskrevet i sagsfremstillingen og med frist for reetablering af de anvendte arealer senest 15. januar 2016,
- 2) at forvaltningen på baggrund af fredningsnævnets eventuelle meddelelse af dispensation bemyndiges til at meddele landzonetilladelse samt dispensation fra bygge- og beskyttelseslinjer, og
- 3) at forvaltningen fremover bemyndiges til at anbefale og meddele nødvendige dispensationer fra fredninger og naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer til etableringen af midlertidige oplags- og arbejdspladser til brug for byggeri og anlæg, under forudsætning af, at pladserne ikke medfører varige ændringer af terræn og beplantning. Udvalget orienteres efterfølgende om fremtidige dispensationer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 7: Høringssvar til Kulturstyrelsen vedr. bygningsfredning med omgivelser af Parcelgården

15/10194

Bilag

Oversigtskort.pdf

Høring om fredning af Parcelgården.pdf

Hørings svar til Kulturstyrelsen vedr. bygningsfredning med omgivelser af Parcelgården

RESUMÉ

Det Særlige Bygningssyn har den 18. marts 2015 indstillet fredning af Parcelgårdens bygninger med omgivelser til Kulturstyrelsen. Kulturstyrelsen har efterfølgende sendt et forslag til fredningen i høring hos Rudersdal Kommune, Rudersdal Museer, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Bygningskultur Danmark, Europa Nostra Danmark og Bygnings Frednings Foreningen BYFO. Fristen for afgivelse af høringssvar er den 3. august 2015.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Parcelgården er en rækkehusbebyggelse bestående af 66 rækkehuse fordelt på 16 rækker, hvor rækkerne to og to ligger vinkelret på hinanden med varierende rum mellem husrækkerne. Rækkehusene ligger på Parcelvej, Granholmen og Vejlemosevej. Rækkehusbebyggelsen er tegnet af Palle Suenson i 1950-51 og friarealerne af havearkitekt C. Th. Sørensen.

Nord og vest for bebyggelsens ligger en af kommunens grønne kiler, der er udpeget som landskabeligt værdifuld og helt eller delvist omfattet af naturbeskyttelse, fredning og udpeget som fredsskov. Mod vest er bebyggelsen afgrænset ved et vandløb ud mod Malmmosen.

Kulturstyrelsen gengiver i sin høring Det Særlige Bygningssyns udtalelse: "Bygningssynet finder, at Parcelgården i sin helhed bestående af 66 rækkehuse, garager, veje, stier, ankomstpladser, fællesarealerne samt afgrænsningen af de private haver [...] har de kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, som kan begrunde en fredning".

Det Særlige Bygningstilsyn indstiller til fredning af Parcelgården med begrundelse i følgende bærende fredningsværdier:

- I bebyggelsens ydre fremtoning, der "knytter sig til bebyggelsesplanen med de korte velproportionerede huslænger" med en "rig, men enkel og funktionel detaljering"
- I bebyggelsens indre med "grundplaner med en klar og funktionel opdeling i zoner" og "oprindelige bygningsdele og -detaljer" samt "den traditionelle materialeholdning"
- I bebyggelsens omgivelser, hvor den oprindelige "haveplan som bebyggelsesplanen er enkel og stram".

Plangrundlaget

Bebyggelsen er beliggende i byzone. Området er i Kommuneplan 2013 udpeget som kulturmiljø på grund af rækkehusbebyggelsen med gårdrum og markante skorstene i sammenhæng med de omgivende friarealer.

SAVE-registreringen viser, at alle rækkehusene er vurderet med høj bevaringsværdig 2. Garager og fritliggende udhuse er ikke medtaget i vurderingen.

Lokalplan 26 for rækkehusbebyggelsen "Parcelgården 1" af Søllerød Kommune har til formål at sikre, at bebyggelsens arkitektoniske værdier bevares og at muliggøre til- og ombygninger m.v. til eksisterende rækkehuse under hensyn til, at områdets karakter og udseende fastholdes.

Grundejerforeningen Parcelgårdens Rækkehuse har udfærdiget byggeblade, der tager udgangspunkt i lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre. Byggebladene er i de fleste tilfælde mere detaljerede og mere restriktive end lokalplanens bestemmelser.

En reduceret skovbyggelinje på ejendommen er beliggende nord og vest for bebyggelsen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen anbefaler, at kommunen tilslutter sig Det Særlige Bygningssyns anbefaling om at frede Parcelgården som en helhed – dvs. bebyggelse med omgivelser, da dette varetager lokalplanens formål om bevaring.

Forvaltningen har gennem årene haft en del byggesager i området. Disse er reguleret gennem lokalplanen og for flertallet vedkommende illustreret på lokalplanens kortbilag. Byggesagerne omfatter

- Etablering af nye og forlængelse af eksisterende havestuer i længden eller dybden i gavlene på enderækkehusene
- Ombygning af havestue til beboelse
- Udbygning af nye terrasserum mod haven, hvor den nederste tagflade forlænges i uændret hældning
- Nye garagebygninger
- Udbygninger af kviste
- Badeværelse og bryggers er flyttet ud i udhuse
- Tilføjelse af ovenlysvinduer
- Tilføjelse af aftræk til gasfyr
- Udvidelse af kældre

I overensstemmelse med Kulturarvatlasset anbefaler forvaltningen, at der gennem en mulig fredning sikres homogenitet i bygnings- og landskabsstrukturen, samt at kvalitetene i de enkelte bygninger bevares i overensstemmelse med arkitekternes oprindelige planer.

Forvaltningen anerkender grundejerforeningens ønske om og velvilje til at passe på bebyggelsen og dennes omgivelser. Engagementet er vist gennem udarbejdelse af Parcelgårdens Byggeblade og Retablerings- og Plejeplan for Parcelgårdens Fællesarealer.

Derfor anbefaler forvaltningen, at der som foreslået af Det Særlige Bygningssyn udarbejdes en manual, der omfatter bygninger såvel som omgivelser. Manualen kan derfor med fordel udarbejdes på baggrund af lokalplanen, Parcelgårdens Byggeblade og Retablerings- og Plejeplan for Parcelgårdens Fællesarealer og med tilsvarende detaljering som Parcelgårdens Byggeblade.

Alle udbygningsmuligheder i Lokalplanen er ikke udnyttet. Forvaltningen anbefaler, at Lokalplanens byggemuligheder indgår i en kommende fredning.

Rudersdal Museer har afgivet følgende udtalelse:

"I forbindelse med den påtænkte fredning af rækkehusbebyggelsen Parcelgården 1 skal Rudersdal Museer af hensyn til bevaring af bebyggelsen med umiddelbare omgivelser som et fint og karakteristisk, samlet kulturmiljø opfordre til, at fredningen kommer til at omfatte områdets ubebyggede arealer, jf. lokalplan 26, eller hvis dette ikke er tilfældet, at lokalplanen for området bibeholdes."

Det er forvaltningens vurdering, at en bygningsfredning for den samlede bebyggelse med omgivelser samt en tilhørende manual, der fastlægger på, hvilken måde der kan ske ombygninger m.m., vil kunne erstatte lokalplanen.

Såfremt fredningen gennemføres på ovenstående grundlag, bør muligheden for at aflyse den eksisterende lokalplan vurderes nærmere.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at kommunen tilslutter sig forslaget om fredning af Parcelgården og svarer Kulturstyrelsen i overensstemmelse med sagsfremstillingen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

**Punkt 8: Låneoptagelse - Boligselskabet Birkebo, afd. 9 Hovedgaden 10A -
16C, 3460 Birkerød**

15/10499

Låneoptagelse - Boligselskabet Birkebo, afd. 9 Hovedgaden 10A - 16C, 3460 Birkerød

RESUMÉ

Boligselskabet Birkebo, afd. 9 – Hovedgaden 10A-16C, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti til renovering af varmecentral.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti til renovering af afdelingens varmecentral.

Bebyggelsen er opført 1987 og består af 33 beboelseslejemål. Ejendommen opvarmes med naturgas fra egen varmforsyning.

Beboerne har på et beboermøde den 30. juni 2014 besluttet, at afdelingen skal have renoveret varmecentralen i afdelingen. Beslutningen er efterfølgende godkendt i organisationsbestyrelsen, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelsen i almenboliglovens § 37 B, stk. 1.

Den samlede udgift til renoveringen af varmecentralen beløber sig til kr. 806.000. Finansieringen er sat sammen ved, at afdelingen har opsparet kr. 100.000 og benyttet trækingsretten i Landsbyggefonden for kr. 250.000. Optagelse af lån udgør kr. 456.000.

Lånet finansieres ved at optage et 30 - årig realkreditlån i Nykredit til en årlig rentesats 1,95 %.

Renoveringen af varmecentralen vil medføre en lejestigning på kr. 15 pr. m². Den nuværende leje er på kr. 1.038 og vil efter en lejeforhøjelse udgøre kr. 1.053 pr. m² årligt. Lejestigningen svarer til 1,4 %, der ikke kræver kommunal godkendelse.

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne beslutning om renovering af varmecentralen er en nødvendig vedligeholdelse, der tillige er med til at give en optimal varmeudnyttelse.

Forvaltningen vurderer således, at anmodningen om låneoptagelse i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1, kan godkendes af kommunen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 9: Hjortholmsvej 8, matr.nr. 1du, Geelskov, Ny Holte - Klage over fejningsterminer for lovpligtigt skorstensfejerarbejde

15/10194

Bilag

Klage over skorstensfejer

Bemærkninger til klage

Hjortholmsvej 8, matr.nr. 1du, Geelskov, Ny Holte - Klage over fejningsterminer for lovpligtigt skorstensfejerarbejde

RESUMÉ

Ejeren af ejendommen Hjortholmsvej 8 i Virum har klaget over, at skorstensfejeren ikke vil fastsætte færre fejningsterminer for ejendommen, end der som hovedregel er fastsat i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse af 27. april, 1993 med senere ændringer, om brandvænsforanstaltninger for skorstene og ildsteder.

I henhold til bekendtgørelsens § 9 kan skorstensfejeren efter forhandling med ejer eller bruger fastsætte hyppigere eller sjældnere fejningsterminer end de generelt fastsatte, såfremt det ud fra en konkret vurdering er påkrævet eller forsvarligt.

I tilfælde af uenighed mellem ejer/bruger og skorstensfejer kan skorstensfejerens afgørelse ankes til Kommunalbestyrelsen. Efter byggelovens §§ 23 og 24 kan Kommunalbestyrelsens afgørelse ankes til Statsforvaltningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejeren af Hjortholmsvej 8 har den 5. marts 2015 klaget til forvaltningen over skorstensfejerens afslag på at fastsætte færre fejningsterminer end den ene gang om året, der er fastsat som minimum i bekendtgørelse om brandvænsforanstaltninger for skorstene og ildsteder.

Efter bekendtgørelsens § 9 kan skorstensfejeren fastsætte hyppigere eller færre fejningsterminer – efter forhandling med ejer/bruger – såfremt det ud fra en konkret vurdering er påkrævet eller forsvarligt.

Bekendtgørelsen er udstedt i medfør af byggeloven, og derfor gælder byggelovens klageadgang. Således kan ejeren klage over skorstensfejerens afgørelse om fastsættelse af antal fejningsterminer til kommunalbestyrelsen, ligesom kommunalbestyrelsens afgørelse kan påklages til Statsforvaltningen.

I den konkrete sag ønsker ejer ikke, at skorstenen fejes 1 gang årligt. Ejer begrundet ønsket med, at skorstenen ikke anvendes ret mange gange om året. Således er den i et år alene benyttet 5-6 gange, og på klagetidspunktet ikke siden sidste skorstensfejning.

Ejeren af ejendommen klager ligeledes over, at der gennemføres brandpræventivt syn 1 gang pr. år.

Forvaltningen har bedt om skorstensfejerens udtalelse i sagen. Skorstensfejeren har bl.a. udtalt:

- At adgangen ifølge § 9, stk. 2 om fastsættelse af færre fejningsterminer, kun tages i brug hvis en skorsten kun benyttes 1 - 2 gange inden for flere år.
- At bestemmelsen således ikke har relevans, hvis ildstedet, som her, benyttes 5- 10 gange årligt.
- At bekendtgørelsen ikke angiver hjemmel til at ændre eller nedsætte det årlige brandpræventive tilsyn.

Ejeren klage samt skorstensfejerens udtalelse vedlægges som bilag 1 og 2.

Med bekendtgørelse om brandvænsforanstaltninger for skorstene og ildsteder blev en række bestemmelser overført fra brandloven til byggeloven. Samtidig blev der foretaget en række tekniske ændringer af fejningsterminer og brandsyn, ligesom de to arbejdsopgaver, som hidtil havde været udført adskilt, nu blev lagt sammen. Med baggrund i den teknologiske udvikling blev der endvidere gennemført en reduktion af fejningsterminerne, ligesom bestemmelserne blev fastsat efter brændselsmiddel og indfyret effekt. For skorstene, tilsluttet pejse og brændeovne

eller lignende ildsteder for fast brændsel, blev den generelle fejningstermin således fastsat til minimum 1 gang årligt.

Bestemmelserne blev desuden suppleret med bestemmelser om, at skorstensfejeren – efter forhandling med ejer eller bruger – kan fastsætte hyppigere eller sjældnere fejningsterminer end de generelt fastsatte. Hyppigere eller sjældnere fejningsterminer kan f.eks. komme på tale, såfremt det ud fra en konkret vurdering af anlæggets drifts- og vedligeholdelsestilstand, anvendeshyppighed og omfanget af de aflejrede sodmængder gør dette påkrævet eller forsvarligt.

I sådanne situationer skal skorstensfejeren høre ejerens/brugerens synspunkter og forklare baggrunden for sin egen vurdering, men det er skorstensfejeren, der har afgørelseskompetencen ud fra sin brandmæssige sagkundskab. Således skal det lovpligtige skorstensfejerarbejde udføres af personer, der har bestået skorstensfejerfagets svendeproeve eller mesterskole eller anden tilsvarende uddannelse.

Det er herefter forvaltningens vurdering, at skorstensfejeren i den konkrete sag har begrundet tilfredsstillende for baggrunden for, at han ikke har fastsat færre fejningsterminer samt hvorfor der foretages 1 årligt brandpræventivt syn.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen i den konkrete sag bemyndiges til at træffe afgørelse om, at antal fejningsterminer ikke reduceres, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til fremover at træffe afgørelse i lignende sager.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 10: Forberedelse af ny fredning for del af Frederikslund Skov

12/36143

Forberedelse af ny fredning for del af Frederikslund Skov

RESUMÉ

Forvaltningen har igangsat et afklarende arbejde, der forventes at resultere i et udkast til fredningsforslag for den del af Frederikslund Skov, der er beliggende mellem S-banen og Furesøen.

Formålet med fredningsforslaget er dels at søge parkeringssituationen i området løst og dels at søge den eksisterende deklaration af 10. april 1946 afløst af en egentlig landskabsfredning. En egentlig landskabsfredning vil langt bedre kunne sikre skovens landskabelige og naturmæssige kvaliteter og udsigtskiler samt give hensigtsmæssige rammer for skovens og de lysåbne arealers rekreative anvendelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Holte Roklub har gennem flere år givet udtryk for, at de mangler parkeringspladser i umiddelbar nærhed af deres klubhus ved Furesøen i den sydlige del af Frederikslund Skov.

Roklubbens medlemstal og aktiviteter har udviklet sig, siden den blev etableret i 1939. I dag har klubben ca. 575 aktive medlemmer, og den har bl.a. stor succes med sin handicaproning.

18. oktober 2012 meddelte Fredningsnævnet for København afslag på kommunens ansøgning om dispensation fra deklaration af 10. april 1946 vedrørende Frederikslund Skov til etablering af 17 parkeringspladser på arealet foran Holte Roklub.

Fredningsnævnet fandt, at etableringen af yderligere parkeringspladser i det angivne omfang ikke kunne betegnes som en parkmæssig udformning og derfor heller ikke som en væsentlig ændring af en sådan, set i forhold til fredningsdeklarationens ordlyd. Den ansøgte dispensation fandtes derfor at ligge uden for det, der kan meddeles dispensation til med hjemmel i deklarationen. Behovet for yderligere parkeringspladser til brug for både roklubbens medlemmer og offentligheden må i givet fald løses ved en ny fredning til afløsning af deklarationen af 10. april 1946, således at forholdet mellem arealernes anvendelse til parkanlæg og parkeringsanlæg efter nutidens behov kan blive reguleret og klarlagt.

Deklarationen fra 1946 fastlægger følgende servitutter:

- 1) Arealerne fredes således, at de udelukkende må benyttes som parkanlæg med adgang for almenheden i det omfang, som den givne parkmæssige udformning tilsigter.
- 2) Væsentlige ændringer i arealernes parkmæssige udformning må ikke foretages uden fredningsmyndighedens samtykke.

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om forældede servitutbestemmelser, der med fordel kan opdateres, så de i højere grad sikrer Frederikslund Skov som et attraktivt landskab ved Furesøen, som samtidig udgør et væsentligt grønt forbindelsesled mellem Vaserne nord for Furesøen og villaområdet omkring Frederikslundsvej og Dronninggårds Alle.

Det afklarende arbejde forud for udarbejdelsen af et udkast til fredningsforslag vil omfatte følgende:

- Registrering af kulturarv, landskabsværdier og naturværdier.
- Registrering af stiforløb og opholdsmuligheder for offentligheden.
- Udredning af adgang og parkeringsforhold for biler og cykler.

- Udredning af behov for faciliteter til friluftsliv.

Det afklarende arbejde vil ske i samarbejde med DN Rudersdals fredningsgruppe og på tværs af forvaltningsområderne.

Forvaltningen forventer at kunne forelægge et udkast til fredningsforslag for Byplanudvalget i løbet af efteråret 2015.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 11: Brådebæksvej 3 A, matr.nr. 3ai Høsterkøb – Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om afslag på bibeholdelse af bålplads i nuværende udformning

13/32629

Bilag

Afgørelse af 24. april 2015

Brådebæksvej 3 A, matr.nr. 3ai Høsterkøb – Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om afslag på bibeholdelse af bålplads i nuværende udformning

RESUMÉ

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 24. april 2015 stadfæstet kommunens afgørelse om afslag på dispensation til bibeholdelse af en bålplads i sin nuværende udformning inden for søbeskyttelseslinjen på ovennævnte ejendom.

Byplanudvalget har tidligere behandlet sagen på møde den 9. april 2014.

Klagenævnets afgørelse forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 81 for Brådebæk og Ubberød og er delvist beliggende inden for den i lokalplanen fastlagte reducerede søbeskyttelseslinje fra Brådebæk Sø.

Ejendommen er udstykket i 2001 fra en tidligere landbrugsejendom, hvorefter der er etableret havearealer.

På det søbeskyttede areal er der uden tilladelse etableret henholdsvis en større sandkasse og en bålplads. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, må der inden for søbeskyttelseslinjen ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet.

Efter lovens § 65, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen gøre undtagelse fra § 16, stk. 1. Det beror på et konkret skøn, om der er en tilstrækkeligt tungtvejende grund til at dispensere fra forbuddet.

Som led i lovliggørelsen af forholdene vedtog Byplanudvalget på møde den 9. april 2014:

- At meddele dispensation på vilkår til bibeholdelse af sandkassen, da ejer til sagens behandling havde fremskaffet dokumentation for, at det tidligere amt ved en fejl havde foretaget en mundtlig godkendelse af anlægget.
- At meddele afslag på bibeholdelse af bålpladsen i den nuværende form, da denne vurderes at påvirke og bryde beskyttelsesarealets fremtræden uhensigtsmæssigt.

Da der ikke blev klaget over afgørelsen om sandkassen har Natur- og Miljøklagenævnet i den aktuelle afgørelse alene taget stilling til ejers klage over afslaget vedrørende bålpladsen.

Natur- og Miljøklagenævnet fortolker kommunes afgørelse som et afslag på at give den fornødne dispensation til bålpladsens nuværende udformning. Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster afgørelsen ud fra hensynet til beskyttelsen af sølandskabet, samt at der ikke vurderes at foreligge grundlag for meddelelse af dispensation.

Endvidere anføres det, at søbeskyttelseslinjen er reduceret på stedet, hvilket indebærer, at der kun i ganske særlige tilfælde kan gives dispensation. Dertil kommer, at en dispensation til udformningen kan få betydning for andre sager i området og tilsvarende områder.

Natur- og Miljøklagenævnet har således stadfæstet kommunens afgørelse om at give afslag på dispensation fra søbeskyttelseslinjen til bålstedet med dets nuværende udformning

Forvaltningen vil gå videre med lovliggørelsessagen med egnede håndhævelsesmidler.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 12: Brådebæksvej 3 B, matr.nr. 3ak Høsterkøb – Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om lovliggørelse af fliseterrasse med pavillon og espalier/beplantning samt trådhegn inden for søbeskyttelseslinjen

13/32618

Bilag

Afgørelse af 24. april 2015

Brådebæksvej 3 B, matr.nr. 3ak Høsterkøb – Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om lovliggørelse af fliseterrasse med pavillon og espalier/beplantning samt trådhegn inden for søbeskyttelseslinjen

RESUMÉ

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 24. april 2015 stadfæstet kommunens afgørelse vedrørende det etablerede anlægs primære del med fliseterrasse, pavillon samt espalier/beplantning. Den øvrige del af afgørelsen ophæves, således at trådhegn med opgroede vækster kan bibeholdes.

Byplanudvalget har tidligere behandlet sagen på møde den 9. april 2014.

Klagenævnets afgørelse forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 81 for Brådebæk og Ubberød og delvist beliggende inden for den i lokalplanen fastlagte reducerede søbeskyttelseslinje fra Brådebæk Sø.

Ejendommens haveareal er etableret efter ejendommens udstykning fra en tidligere landbrugsejendom i 2001.

På det søbeskyttede areal er der uden tilladelse etableret fliseterrasse med pavillon og espalier/beplantning samt trådhegn, der fremtræder med opgroede vækster. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, må der inden for søbeskyttelseslinjen ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet.

Efter lovens § 65, stk. 2 kan Kommunalbestyrelsen gøre undtagelse fra § 16, stk. 1. Det beror på et konkret skøn, om der er en tilstrækkeligt tungtvejende grund til at dispensere fra forbuddet.

Som led i lovliggørelsen vedtog Byplanudvalget på møde den 9. april 2014 at meddele afslag på dispensation til bibeholdelse af ovennævnte forhold.

Til grund for afslaget lå kommunens vurdering af, at der med ovennævnte faciliteter/elementer er tale om delelementer i ét samlet anlæg, som ud fra en helhedsvurdering forudsætter dispensation. Afslaget var bl.a. begrundet af anlæggets u hensigtsmæssige brydning af beskyttelsesarealets hidtidige grønne åbne fremtræden. Endvidere fandtes det muligt at etablere de aktuelle faciliteter på ejendommens arealer beliggende uden for søbeskyttelseslinjen.

I Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 24. april 2015 stadfæstes den del kommunens afgørelse, der omfatter afslag på dispensation til bibeholdelse af fliseterrasse med pavillon samt espalier/beplantning inden for søbeskyttelseslinjen. Stadfæstelsen begrundes med, at der ikke vurderes at være grundlag for at give dispensation, samt at den generelle beskyttelsesinteresse må gå forud for ønsket om en fliseterrasse m.v. inden for søbeskyttelseslinjen. Dertil kommer, at en dispensation kan få betydning for andre sager. Endvidere henvises der til, at søbeskyttelseslinjen er reduceret på stedet, hvilket indebærer, at der kun i ganske særlige tilfælde kan gives dispensation.

I den del af ovennævnte afgørelse, der omfatter trådhegn med opgroede vækster, ophæver Natur- og Miljøklagenævnet kommunens afslag.

Ophævelse sker ud fra Natur- og Miljøklagenævnets vurdering af, at der med de aktuelt etablerede elementer ikke er tale om ét samlet anlæg/forhold, men i stedet to adskilte forhold, der skal vurderes særskilt. Natur- og Miljøklagenævnet finder, at trådhegn med opgroede vækster udgør et separat forhold, som ikke kræver

dispensation, idet hverken elementerne hver for sig eller samlet kræver dispensation.

Forvaltningen vil med egnede håndhævelsesmidler sikre, at der sker fysisk lovliggørelse af forhold med fliseterrasse med pavillon og espalier/beplantning.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 13: Damgårdsvej 25, matr.nr. 10r Bistrup By, Bistrup - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om en terrænregulering, der er umiddelbart tilladt

15/10194

Bilag

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 24. marts 2015

Damgårdsvej 25, matr.nr. 10r Bistrup By, Bistrup - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om en terrænregulering, der er umiddelbart tilladt

RESUMÉ

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 24. marts 2015 stadfæstet kommunens afgørelse om, at en terrænregulering er umiddelbart tilladt i henhold til områdets lokalplan.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af lokalplan 43 for Bistrup, der i § 8.6 indeholder bestemmelser om, at terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn kun må foretages med byrådets tilladelse.

Et arkitektfirma ansøgte på vegne af ejer om byggetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus i juni 2011. Kommunen meddelte byggetilladelse og dispensationer på en række vilkår i februar 2012. Der blev bl.a. meddelt dispensation fra Lokalplan 43, § 8.6 til terrænregulering op til 0,6 m over de tilladte 0,5 m foran huset og op til 0,1 m over de tilladte 0,5 m bagved huset. Denne dispensation fra områdets lokalplan blev ikke påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

I forlængelse af flere klager fra naboerne fra Damgårdsvej 23 over den udførte terrænregulering langs med skel ind til deres ejendom samt dialog med ejer af ejendommen og kommunen, herunder besigtigelser foretaget af kommunen, traf kommunen den 19. december 2014 afgørelse om, at en terrænregulering langs med skel mod Damgårdsvej 23 i baghaven på Damgårdsvej 25 er umiddelbart tilladt efter områdets lokalplan. Afgørelsen begrundes med, at den efterregulerede terrænændring er mindre end +/- 0,5 m, hvorfor den er i overensstemmelse med lokalplanens § 8.6.

Klager har den 4. januar 2015 påklaget denne afgørelse til Natur- og Miljøklagenævnet. Natur- og Miljøklagenævnet har den 24. marts 2014 afgjort, at kommunens afgørelse står ved magt, og klager får således ikke medhold.

Baggrunden for nævnets afgørelse er, at det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende overfor borgerne. Det betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Det er et grundlæggende forvaltningsretligt princip, at det påhviler den enkelte forvaltningsmyndighed selv, eventuelt i samarbejde med andre myndigheder, at fremskaffe de nødvendige oplysninger om en sag eller foranledige, at private (typisk parten eller parterne i en sag) medvirker til oplysning af sagen med henblik på at tilvejebringe et fyldestgørende faktisk og retligt grundlag for afgørelsen.

Myndigheden skal oplyse en sag tilstrækkeligt til, at der kan træffes en rigtig afgørelse. Omfanget og karakteren af sagsoplysningen afhænger af den enkelte sag. Hvis der er tvivl om holdbarheden af et væsentligt faktum, hører det med til almindelig sagsoplysning at søge denne tvivl afklaret. Myndigheden må herefter foretage en bevisvurdering af de foreliggende oplysninger.

I denne sag har kommunen på baggrund af bl.a. en besigtigelse i december 2014 vurderet, at der er tale om en umiddelbart tilladt terrænregulering langs mod skel ind mod Damgårdsvej 23 i baghaven på ejendommen. Klager er uenig i kommunens oplysninger.

Natur- og Miljøklagenævnet kan ikke foretage en nærmere bevismæssig afklaring af koterne på ejendommen forud for den udførte terrænregulering. Nævnet finder, at kommunens sagsoplysning i denne sag må lægges til grund.

Nævnet lægger derfor til grund, at der ikke er sket en terrænregulering i strid med lokalplanens § 8.6.

Det skal bemærkes, at Natur- og Miljøklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Nævnet har ikke kompetence til at behandle klager om fortolkning af byggelovens regler, idet denne kompetence henhører under Statsforvaltningens område, hvortil der også er klaget. Klagen til Statsforvaltningen handler om opsætning af afskærmning ved carport for at hindre indkig til nabo på Damgårdsvej 23. Kommunen har den 12. marts 2014 fremsendt udtalelse og oplysninger om sagsforløb til Statsforvaltningen, men kommunen har endnu ikke modtaget Statsforvaltningens afgørelse.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 14: Sandbjergvej 22B, matr. nr. 7h Sandbjerg By, Birkerød - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om statusændring fra sommerhus til helårsbolig i Rudersdal Kommune

14/1074

Bilag

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 27. april 2015

Sandbjergvej 22B, matr. nr. 7h Sandbjerg By, Birkerød - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om statusændring fra sommerhus til helårsbolig i Rudersdal Kommune

RESUMÉ

Byplan meddelte den 31. oktober 2014 afslag på ansøgning om landzonetilladelse til at ændre status for eksisterende sommerhus til helårsbeboelse på ejendommen Sandbjergvej 22B, matr. nr. 7h Sandbjerg By, Birkerød.

Afgørelsen blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af ansøger. Nævnet har den 27. april 2015 truffet afgørelse i sagen og givet kommunen medhold.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen Sandbjergvej 22B udgør 2.885 m² og er beliggende i landzone i enkeltområde Sa.L1, der er udlagt til jordbrug og rekreative formål i Kommuneplan 2013. Ejendommen ligger endvidere i et område udlagt til særligt værdifuldt landskab og er omfattet af Fingerplan 2013 og bestemmelserne om de indre grønne kiler. Ejendommen er desuden omfattet af landskabsfredningen for Maglemeden, jf. Overfredningsnævnets kendelse af 7. marts 1986, samt skovbyggelinje.

Ejendommen er registreret som sommerhusejendom i landzone og er ifølge OIS/BBR bebygget med et sommerhus på 74 m².

Ansøger har begrundet sit ønske om at ændre status fra sommerhus til helårsbeboelse med, at huset er i så dårlig stand, at det skal gennemgå en omfattende renovering, der under alle omstændigheder vil gøre huset til et velfungerende helårshus. Ansøger vil bevare grundens udtryk, og der vil blive benyttet naturmaterialer til facader og tag. Ansøger har yderligere begrundet sin ansøgning med det forhold, at en række tidligere fritidshuse i den tidligere Birkerød Kommune er blevet konverteret til helårsbeboelse. Det drejer sig om Kirsebærvej 6, Moseranden 7, Sandbjergvej 36 og Sandbjergvej 46.

Forvaltningen meddelte den 31. oktober 2014 afslag på landzonetilladelse til den ansøgte ændring med begrundelse om,

at kommunen har en meget restriktiv praksis omkring anvendelse og bebyggelse i landzoneområderne, at der som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til ny helårsbebyggelse, herunder konvertering af sommerhuse til helårsbeboelse i landzone, medmindre der foreligger en ganske særlig begrundelse i en konkret sag, at den pågældende ejendom med fritidshus ikke ligger som en del af en sammenhængende bebyggelsesstruktur med helårsbeboelse i landzone, og at ejendommen i øvrigt ligger inden for et værdifuldt og fredet landskab.

Forvaltningen har i sine bemærkninger til ansøgers påklage af afslaget redegjort for baggrunden for, at andre ejendomme med sommerhuse i den nordlige del af kommunen for år tilbage har fået tilladelse til at ændre status fra sommerhus til helårsbeboelse i landzone. Der er tale om sager, der ikke er sammenlignelige med sagen på Sandbjergvej 22B. Dels ligger ejendommen Sandbjergvej 22B i et fredet landskab, og dels har den aldrig haft status som ejendom med helårsboligbebyggelse.

Natur- og Miljøklagenævnet har den 27. april 2015 stadfæstet forvaltningens afslag på landzonetilladelse til at ændre status for det eksisterende sommerhus på ejendommen Sandbjergvej 22B til helårsbeboelse. I sin afgørelse om stadfæstelse udtaler nævnet,

at afgørelse af, om ændring fra sommerhusstatus til helårsstatus vil kunne tillades, skal for så vidt angår betydningen

for planlægningen som udgangspunkt træffes ud fra de samme overvejelser, som ansøgninger om tilladelse til opførelse af ny helårsbeboelse, idet helårsbeboelse i højere grad end fritidshuse påvirker omgivelserne, at etablering af yderligere helårsboliger i landzone som hovedregel bør ske efter nærmere planlægning og ikke ved enkeltstående landzonetilladelser til f.eks. statusændring af sommerhuse, og at der foruden planlægningsmæssige hensyn også lægges vægt på, om der er tale om særligt beskyttede områder i medfør af fredning, kommuneplanlægning, kystnærhed og andre umiddelbart beskyttede områder efter naturbeskyttelsesloven. I sådanne særligt beskyttede områder er man særligt tilbageholdende med at tillade helårsbeboelse.

På baggrund af kommunens oplysninger sammenholdt med luffotos finder Natur- og Miljøklagenævnet ikke, at karakteren og omfanget af de øvrige boliger i området kan begrunde, at der skal meddeles tilladelse.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

**Punkt 15: Nedenomsvej 14 A, matr. nr. 6 ag Høsterkøb By, Høsterkøb -
Naturklagenævnets afgørelse om lovliggørende dispensation til
bygningshøjde.**

15/10194

Bilag

Naturklagenævnets afgørelse af 27.04.2015

Nedenomsvej 14 A, matr. nr. 6 ag Høsterkøb By, Høsterkøb - Naturklagenævnets afgørelse om lovliggørende dispensation til bygningshøjde.

RESUMÉ

Forvaltningen meddelte den 19. december 2014 en lovliggørende dispensation fra højdebestemmelsen i Lokalplan 94 til det opførte byggeri på ejendommen Nedenomsvej 14 A i Høsterkøb (Høsterkøbgård).

Afgørelsen blev påklaget af naboerne, og Natur- og Miljøklagenævnet har den 27. april truffet afgørelse i sagen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Naturklagenævnet traf den 27. april 2015 afgørelse i sag om en klage over Rudersdal Kommunes afgørelse af 19. december 2014, om meddelelse af lovliggørende dispensation til bevarelse af byggeriets nuværende omfang og struktur.

Nævnet fandt at kommunen havde hjemmel til at meddele den fornødne dispensation, idet lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser er præget af skønsmæssige og ikke særlig præcise bestemmelser, herunder også at byggeriets højde ikke er specifikt nævnt i planens formål.

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelsen ikke givet klager medhold i sin klage over Rudersdals kommunes meddelelse af dispensation fra lokalplanens bestemmelse om byggeriets højde, og kommunens afgørelse står derfor ved magt.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.