

REFERAT Byplanudvalget d. 09-10-2019

Mødedato Onsdag d. 09. oktober 2019 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Budgetforslag 2020-2023 for Byplanudvalget.....	4
Forslag til Kommuneplantillæg 10 og Forslag til Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej og R	6
Lokalplan 266, for et område ved Frejasvej - Endelig vedtagelse.....	11
Lokalplan for Bistrupvej 137 – Igangsættende redegørelse.....	14
Blokken 47, matr. nr. 99 og 102 Birkerød By, Bistrup - Opførelse af garage og skur, samt lovliggørelse	17
Genoptagelse – Gøngehusvej 259, matr. nr. 4x Sandbjerg By, Birkerød – Opførelse af nyt stuehus til	21
Gøngehusvej 217, matr. nr. 7a Trørød By, Gl. Holte (Maltegård) - Etablering af læhegn langs Helsing	27
Helgas Høj - Dispensation til at flytte ankomstvej til Vedbæk Park Vest.....	30
Ravsnæsvej 204, matr.nr. 8 b Høsterkøb By, Birkerød – Bemyndigelse til midlertidige beboelsesværelser	32
Dronninggårds Allé 114, matr.nr. 1ak, Dronninggård, Ny Holte - Ansøgning om dispensation til lovliggørelse	34
Nedlæggelse af bolig med erstatning af lægepraksis, Birkevej 2, matr. 1ak og 1ei Kajerød By, Birkerød	37

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Revideret projekt på Egebækvej 105, der opfylder de stillede krav
- Afgørelser fra Planklagenævnet vedr. Lokalplan 257, hvor kommunen får medhold

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om:

- Status på sagsbehandlingstider for byggesager
- Hovedgaden 8, Birkerød, hvor byggetilladelsen igen er påklaget af nabo.

Punkt 2: Budgetforslag 2020-2023 for Byplanudvalget

19/20594

Resumé

I henhold til den reviderede tidsplan for budgetlægningen har Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen førstebehandling af Budgetforslag 2020-2023 den 9.10.2019. Samme dag behandler udvalgene deres egen del af budgetforslaget. Der henvises til mappen med det administrative budgetforslag, som er udsendt til Kommunalbestyrelsen den 1.10.2019 (og som bedes medbragt til mødet).

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på udvalgets anbefaling af budgetforslaget til Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens behandling af budgettet.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 69-73 inkl. i Budgetforslag 2020-2023. Udvalgets budget omfatter følgende politikområde:

- Faste ejendomme

Budgetforslaget er baseret på økonomiaftalen mellem regeringen og Kommunernes Landsforening (KL), de seneste landsgennemsnitlige skøn fra KL vedrørende udviklingen i priser, lønninger, udskrivningsgrundlag, grundskyld og selskabsskat samt KL's skatte- og tilskudsmodel af 16.9.2019.

Budgetforslaget viser en fortsat genopretning af kassebeholdningen, som er positiv i alle budgetår og udgør 149 mio. kr. ved udgangen af 2023. Dermed er målsætningerne for kassebeholdningen opfyldt. Det er en vigtig forudsætning for konsolideringen, at tiltagene i den tidligere besluttede budgetreguleringspulje bliver udmøntet og realiseret som forudsat.

I modsætning til de to forudgående års budgetter ligger de budgetterede serviceudgifter i 2020 ret tæt på det beregnede udgiftsloft. Der vil derfor være behov for en stram udgiftsstyring for at sikre, at rammen bliver overholdt, så kommunen undgår en statslig sanktion i form af et reduceret bloktilskud.

Anlægsudgifterne udgør over 490 mio. kr. i 2020-2023. Det svarer til gennemsnitlige anlægsudgifter på næsten 125 mio. kr. om året, hvilket er 25 mio. kr. mere end det gennemsnitlige niveau i budgetoplægget fra juni.

Budgetforslaget er sendt i høring hos de høringsberettigede, som har svarfrist den 11.10.2019 kl. 8. Kommunalbestyrelsen vil modtage de kommenterede høringssvar den 17.10.2019, jf. den reviderede tidsplan for budgetlægningen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget drøfter budgetforslaget på eget område, og

2) at udvalget fremsender budgetforslaget til Kommunalbestyrelsen med anbefaling.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-10-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Budgetforslag 2020-2023

Investeringsoversigt - Budgetforslag 2020-2023

Punkt 3: Forslag til Kommuneplantillæg 10 og Forslag til Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej og Rolighedsvej

19/1515

Resumé

Byplanudvalget og Økonomiudvalget vedtog på møderække i februar 2019 at igangsætte ny planlægning for et område ved Stationsvej og Rolighedsvej i Birkerød.

Lokalplanområdet omfatter en række kommunalt ejede ejendomme herunder Stationsvej 46 (det oprindelige posthus), Stationsvej 42 (Villa Casa Blanca), to ubebyggede grunde, et areal til cykelparkering samt et vestligt parkerings- og vejareal.

De berørte ejendomme har hidtil har været anvendt til offentlige formål, men skal nu afhændes og konverteres til bolig- og lettere erhvervsformål.

Lokalplanforslaget indeholder et Tillæg 10 til Kommuneplan 2017, da lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med rammeområde Bi.BE8 i Kommuneplan 2017.

Forslag til Kommuneplan tillæg 10 til Kommuneplan 2017 samt Lokalplan 267 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på vedtagelse til udsendelse i offentlig høring i 8 uger samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillæg 10 til Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er i dag for størstedelen omfattet af rammeområde Bi.BE8 i Kommuneplan 2017. Dette rammeområde er et blandet bolig- og erhvervsområde og må indeholde etageboliger, tæt lav boliger og erhverv og offentlig administration. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 50 for området som helhed. Ny bebyggelse må opføres i maksimalt tre etager, og den mindste grundstørrelse ved udstykning til tæt lav boliger er 200 m².

Det offentlige vejareal vest for matr. nr. 132q Birkerød By, Birkerød (det gl. posthus) er omfattet af rammeområde Bi.12, som er udlagt til åben lav boligområde og omfatter et større villaområde.

For sikre at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2017. Tillægget ændrer afgrænsningen mellem rammeområde Bi.BE8 og rammeområde BiB12 således, at vejarealet vest for matr. nr. 132q indgår i rammeområde Bi.BE8. Endvidere ændres bebyggelsesprocenten til at gælde for den enkelte ejendom og ikke for området som helhed. Endvidere gives mulighed for, at de bevaringsværdige bygninger kan anvendes til åben lav bolig (enfamiliehus).

Lokalplanen afgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende tæt på Birkerød Station og danner en overgang mellem det nuværende administrationscenter, biblioteket, stationsområdet og det ældre villaområde omkring Rolighedsvej og Jakob Knudsens Vej.

Områder er afgrænset af Stationsvej/ Tornevangsvej mod syd, Rolighedsvej mod vest og Jakob Knudsens Vej mod nord.

Vest for matr. nr. 132q (det gamle posthus) er et offentligt vejareal som i dag fungerer som p-plads. Vejarealet forventes nedlagt og vil indgå i lokalplanens område, da denne har en naturlig tilknytning til lokalplanområdet.

Lokalplanen formål

Der er lokalplans formål at skabe planmæssigt grundlag for ny bebyggelse i området og fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser således, at udbygningen og konvertering af eksisterende bebyggelse og nybyggeri sker i respekt for områdets karakter i forhold til den nære relation til stationsområdet og det omkringliggende villaområde.

Endvidere er det lokalplanens formål at udpege og fastlægge bestemmelser for bevaringsværdige bygninger.

Eksisterende forhold

Indenfor lokalplanområdet er der et større terrænspring på ca. 2-3 m i det syd/østlige hjørne til den nuværende cykelparkering samt mellem matr. nr. 132q (det gamle posthus) og det vestlige vejareal.

Den eksisterende bebyggelse på matr. nr. 132q Birkerød By, Birkerød (det gamle posthus) og naboejendommen matr. nr. 132h Birkerød By, Birkerød, har begge en kulturhistorisk relation til stationsbymiljøet, og begge bygninger er udpeget med høj bevaringsværdi i Kommuneplan 2017.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til bolig- og erhvervsformål, men skelner mellem anvendelsen af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og ny bebyggelse.

De eksisterende bevaringsværdige bygninger kan anvendes til etagebolig eller åben lav bolig. Endvidere kan der etableres erhverv i form af privat- og offentlig administration, liberale erhverv samt publikumsorienteret service samt tilhørende parkering. Dog kan der ikke indrettes cafe, take away, restaurant og lign.

Ved nybyggeri er anvendelsen fastlagt til helårsboligformål i form af tæt lav boliger eller etageboliger.

Området, som i dag anvendes til cykelparkering, videreføres med den nuværende offentlige cykelparkering, og der kan i tilknytning til dette etableres overdækninger og funktioner såsom mindre cykel-værksted, pumpe- og opladningssted, mindre cafe eller madbod. Endvidere kan etableres ny bebyggelse under forudsætning af, at cykelparkering med tilhørende funktioner integreres i gadeplan af ny bebyggelse.

Matrikulære forhold

Lokalplanen giver mulighed for at tilpasse de matrikulære skel i forhold til den fremtidige anvendelse, bebyggelse og nuværende forhold.

Den mindste grundstørrelse for tæt lav boliger fastlægges til 200m² og 800m², såfremt en af de bevaringsværdige bygninger udstykkes til åben lav bebyggelse.

Vej- og parkering forhold

Det offentlige vejareal vest for matr.nr. 132q Birkerød By, Birkerød nedlægges som vejareal og offentlig parkering og indgår i lokalplanens område.

Lokalplanområdet har vejadgang fra Stationsvej/Tornevangsvej via eksisterende overkørsel. Der kan endvidere maksimalt etableres to overkørsler til Jakob Knudsens Vej i lighed med det nuværende antal overkørsler.

Til hver tæt lav bolig og åben lav bolig skal etableres 2 p-pladser. Til hver etagebolig skal etableres 1,5 p-plads pr. bolig. Til erhverv fastlægges krav om 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom.

I henhold til lokalplansforslaget kan etableres nybyggeri i op til tre etager (2 etager med udnyttet tagetage) og med en maksimal bygningshøjde på 10 m. Dog fastlægges en randzone mod Jakob Knudsens Vej og vestlig nabobebyggelse, hvor bebyggelse maksimalt kan opføres i to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Facadehøjden mod Jakob Knudsens Vej og vestlig nabobebyggelse fastlægges til 5 m.

Ny bebyggelse skal opføres i teglsten som blank murværk eller pudset eller filset. Tage skal være med tagdække af teglsten, naturskiffer, mørkt tagpap eller som grønne tage med sedum.

Endvidere fastlægges bestemmelser for omfang og ydre fremtræden af sekundær bebyggelse.

Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanen udpeger eksisterende bebyggelse på matr. nr. 132q Birkerød By, Birkerød og matr. nr. 132h Birkerød By, Birkerød som værende bevaringsværdig i overensstemmelse med udpegningen i Kommuneplan 2017, hvor ejendommene er udpeget med høj bevaringsværdi og begge bygninger har en klassisk og kulturhistorisk relation til stationen.

Bebyggelsen på matr. nr. 132q Birkerød By, Birkerød (det oprindelige posthus) har mod nord i 1970 fået tilført en utilpasset enetages tilbygning. I lokalplan udpeges alene den oprindelige bygning som værende bevaringsværdig, og tilbygningen forventes nedrevet.

Lokalplanens fastlægger bestemmelser om, at de eksisterende bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives eller på anden måde ændres i sit ydre udtryk uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Lokalplanen fastlægger endvidere retningslinjer for bevarelse og bygningsarbejder på de bevaringsværdige bygninger.

Ubebyggede arealer

Hegn mod vej, sti og internt parkering/vejareal samt foran byggelinje skal være levende hegn. Endvidere skal fast hegn mellem tæt lav boliger være ens for ny bebyggelse.

Der må ikke foretages terrænændringer tættere end en meter fra naboskel. Terrænreguleringen må ikke overstige +/- 0,5 m. Undtaget er evt. etablering af forsinkelsesbassiner, grøfter o. lign. til lokal håndterings af overfladevand.

Lokalplan forslaget giver mulighed for etablering af støjafskærmning med henvisning til området er udpeget som støjbelastet af vejstøj i henhold til Kommuneplan 2017. Det er dog en forudsætning, at mere nøjagtige støjberegninger påviser denne støjbelastning overskrider miljøstyrelsens gældende grænseværdier for vejstøj.

Servitutter

To ældre og utidssvarende servitutter tinglyst på matr. nr. 132c og 132e begge Birkerød By, Birkerød 29.august 1913 og servitut tinglyst på matr. nr. 132h og 132n begge Birkerød By, Birkerød tinglyst 15.februar 1918 aflyses ved ny planlægning.

Servitutterne er privatretslige tilstandsservitutter og omhandler forhold om bebyggelse, hegnspligt, forbud mod fabriksvirksomhed og arbejderboliger samt vejadgang til Rolighedsvej.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til Kommuneplantillæg og Forslag til Lokalplan 267 er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkret projekter (VVM).

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplanen er screenet for påvirkning af miljøet, og screeningen omfatter bl.a. emnerne biologisk mangfoldighed, landskab, trafik, kulturarv, befolkning og sundhed, socioøkonomisk effekt og visuel effekt, samt kumulative, irreversible og grænseoverskridende effekter.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planerne ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentligt indvirkning på miljøet. Screeningsafgørelse er vedlagt.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Kommuneplan tillæg 10 og Forslag til Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej og Rolighedsvej vedtages og offentliggøres i en otte ugers høring, og
- 2) at der på basis af screening ikke udarbejdes en miljøvurdering til ovenstående planer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-10-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg 10 og Lokalplan 267

LP 267 - Screeningsafgørelse

LP 267 - Screeningskema

Punkt 4: Lokalplan 266, for et område ved Frejasvej - Endelig vedtagelse

19/1515

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26.06.2019 at udsende Forslag til Lokalplan 266 og kommuneplantillæg 7 i offentlig høring.

Forslaget har været i høring i perioden 04.07.2019 til 29.08.2019. Der er modtaget 6 høringsvar.

Sagen forelægges til endelig vedtagelse af Lokalplan 266, for et område ved Frejasvej og Kommuneplantillæg 7 i Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Området er i dag uplanlagt og reguleres alene af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017.

Den kommunale daginstitution, som ligger inden for området, er udbudt til salg, og ejer af den ubebyggede grund inden for området ønsker at bygge boliger. Ændret anvendelse af daginstitutionen og yderligere bebyggelse af området udløser krav om lokalplan. Med Lokalplan 266 og Kommuneplantillæg 7 tilvejebringes det krævede plangrundlag.

Kommuneplantillæg 7

Med Kommuneplantillæg 7 ændres bebyggelsesprocenten fra 50 for området til 50 for den enkelte ejendom. For ejendommen, som tilhører Birkerød Kollegium fastsættes bebyggelsesprocenten til 75, hvilket svarer til den eksisterende bebyggelsesprocent for ejendommen. Øvrige bestemmelser for rammeområdet fastholdes.

Lokalplanen

Det er lokalplanens formål:

- At fastlægge anvendelsen til boligformål i form af tæt lav boliger og etageboliger, herunder kollegieboliger.
- At sikre at ny bebyggelse indpasses i området i forhold til eksisterende bebyggelse og det rekreative område omkring Langedam.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 for etageboligbebyggelser og 35 for tæt lav boligbebyggelser. Undtaget herfra er ejendommen, som tilhører Birkerød Kollegium.

Der må opføres boliger i op til tre etager med en maksimal højde på 10,5 m. For den ejendom, som ligger ud i mod Langedam-parken skal tredje etage etableres som en tilbagetrukket etage med en afstand på minimum 2,5 m til facaderne på underliggende etage. Der kan etableres tagterrasse som en del af tredje etage.

Ved vejbetjening af området fra Frejasvej skal anlægges en vendeplads til 12 m lange køretøjer.

Høringssvar

Der er i alt indkommet 6 høringssvar. De fordeler sig overordnet således:

- Banedanmark og Novafos konstaterer at de ingen bemærkninger har.
- Naboer til det lokalplanlagte påpeger at 10,5 m er for højt og for tæt.
- Ejer af den ubebyggede grund ønsker bestemmelserne om bebyggelsesprocenten lempet, kravet om etablering vendeplads reduceret, krav om friareal til etageboliger ligeledes reduceret samt mulighed for at opføre bygninger i brune tegl.

Se vedlagte bilag, ”Resume af høringssvar” og ”Fulde høringssvar”.

Forvaltningens anbefalinger vedrørende høringssvar

Forvaltningen anbefaler, at de indkomne høringssvar ikke imødekommes. Lokalplanens muligheder er fastsat under hensyn til det omkringliggende byggeris skala herunder højder. Kollegiets bebyggelsesprocent på 75 vurderes at være rimelig under hensyn til kollegiets størrelse og adgangsforhold.

Forvaltningens anbefalinger i øvrigt

På den kommunale ejendom, Frejasvej 12 er tinglyst to deklARATIONER med nærmere servitutbestemmelser om ejendommens anvendelse og bebyggelse. DeklARATIONERNE er pålagt af den daværende sælger og tinglyst i 1910 og 1918. Bestemmelserne er ikke i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen.

Forvaltningen anbefaler, at de to eksisterende deklARATIONER aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse, og at der under lokalplanens § 13 tilføjes følgende bestemmelse med tilhørende redegørelse:

Følgende servitutter aflyses:

02.12.1910-9171132-14 Servituttens aflyses i sin helhed.

07.06.1918-917133-14 Servituttens vilkår med servitutbestemmelser punkt 4 aflyses.

Forvaltningen anbefaler i øvrigt, at det præciseres, at bebyggelsesprocenten for Birkerød Kollegiums ejendom ikke må overstige 75, jf. kommuneplanrammen. Herefter bliver ordlyden af § 6.2 følgende:

Bebyggelsesprocenten for Birkerød Kollegium må ikke overstige 75.

Ingen af de ovenstående ændringer vurderes at medføre krav om yderligere høring.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 266, for et område ved Frejasvej og Kommuneplantillæg 7 vedtages endeligt og offentliggøre med de foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-10-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med ændring af § 5.6: ”belysning af vej- og parkeringsarealer, stier mv. skal ske ved park- og pullertbelysning efter kommunens godkendelse” samt tilføjelse til § 8.5 ”efter kommunens godkendelse”.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 266, for et område ved Frejasvej og Kommuneplantillæg 7.

Høringssvar til LP 266.

Resume af høringssvar til LP 266

Punkt 5: Lokalplan for Bistrupvej 137 – Igangsættende redegørelse

19/1515

Resumé

Byplanudvalget drøftede den 11.09.2019 sag vedrørende forudsætninger for ny bebyggelse på ejendommen Bistrupvej 137. Byplanudvalget drøftede to forskellige skitseforslag, og det blev på mødet besluttet, at der som grundlag for den igangsættende redegørelse ønskes at muliggøre 22 boliger på ejendommen samt, at en del af boligerne skal gøres egnede for ældre.

Igangsættende redegørelse for udarbejdelse af ny lokalplan for området samt tillæg til Kommuneplan 2017 forelægges hermed Byplanudvalget og Økonomiudvalget.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen matr. nr. 1u Bistrup By, Bistrup omfatter 11.332 m² og har vejadgang fra Bistrupvej og Plantagevej. Ejendommen er omkranset af villaområdet i Bistrup.

Ejendommen har tidligere været anvendt som feriekoloni, institutionstilbud og som udflugtsmål for socialt udsatte børn og familier i Københavns Kommune. Ejendommen er siden solgt til en privat ejer, som ønsker at anvende ejendommen til boligformål.

Ejendommen er bebygget med et hovedhus og to længebygninger, som er opført i 1913. Disse bygninger og deres gårdstruktur er vurderet med høj bevaringsværdi. Derudover er der en staldbygning hæftet på den vestlige længe samt flere småbygninger og legepladsarealer på grunden. Den resterende del af ejendommen har parklignende karakter med mange store og markante enkeltstående træer.

Eksisterende planlægning

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 43 for Bistrup og er beliggende i lokalplanens delområde C. Anvendelsen er fastsat til boligformål bestående af åben og tæt/lav bebyggelse jf. § 3.3. Lokalplan 43 forudsætter i § 6.2 udarbejdelse af ny lokalplan for delområde C, som er Bistrupvej 137. Lokalplanen fastlægger endvidere, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25, og at bygninger ikke må opføres i mere end 2 etager.

Kommuneplan 2017

Ejendommen udgør i Kommuneplan 2017 rammeområde Bs.B7, som for den fremtidige planlægning fastlægger følgende:

- Områdets anvendelse til åben lav og tæt lav boliger.
- Minimum grundstørrelsen fastlægges til 800 m² både for tæt lav og åben lav boliger.
- Et maksmalt etageantal på 2 og en bebyggelsesprocent på 25.
- At del af eksisterende park skal bevares som fælles friareal.

- Til hver bolig skal etableres to p-pladser, jf. de generelle rammer.

Ny planlægning

For at muliggøre, at de eksisterende bevaringsværdige bygninger kan anvendes til etageboliger, skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2017. Yderligere foreslås det, at mindstegrundstørrelsen for tæt/lav bebyggelsen fastsættes til minimum 400 m², og at muligheden for at opføre åben/lav boliger udgår af kommuneplanrammen.

Det foreslås, at der i lokalplanen indarbejdes bestemmelser, som fastlægger følgende:

- At lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget til at omhandle matr. nr. 1u samt matr. nr. 1da, begge Bistrup By, Bistrup.
- At der maksimalt kan opføres 22 boliger, i maksimalt to etager.
- At der kan etableres etageboliger eller tæt/lav boliger i de eksisterende bevaringsværdige bygninger, og at der alene vil blive tilladt et nybyggeri, som er en samlet tæt/lav bebyggelse.
- At ny bebyggelse skal indplaceres efter en retningsgivende bebyggelsesplan, så der fastholdes et parklignende haverum omkring hovedhuset.
- At der i forbindelse med ny planlægning fastlægges bevaringsbestemmelser for de tre bevaringsværdige bygninger, og at der ligeledes fastlægges bestemmelser for at fastholdes et miljø omkring den oprindelige gårdbebyggelse.
- At bebyggelsesprocent fastholdes til 25 %.
- At mindstegrundstørrelsen fastsættes til 400 m² ved udstykning til tæt/lav boliger.
- At antallet af p-pladser til tæt/lav boliger fastsættes til 2 pr. bolig og for etagebyggeri til 1,5 pr. bolig.
- At der udpeges bevaringsværdig beplantning.

Yderligere er der behov for, at forholdene omkring trafik og vejadgang afklares, da ejendommen på Bistrupvej 137 har vejadgang til Bistrupvej over matr. nr. 1da, Bistrup By, Bistrup, som alene er sikret via en tinglyst servitut. Det er vurderingen, at der med lokalplanen skal etableres en ny privat fællesvej, som er tilsluttet Bistrupvej og Plantagevej med mulighed for gennemkørsel.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at forvaltningen udarbejder et forslag til ny lokalplan samt tillæg til Kommuneplan 2017 på ovenstående vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-10-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Områdefægrænsning.

Punkt 6: Blokken 47, matr. nr. 99 og 102 Birkerød By, Bistrup - Opførelse af garage og skur, samt lovliggørelse af læskur i landzone indenfor fredning

19/1515

Resumé

Ejer af Blokken 47 ansøger om landzonetilladelse og dispensation fra fredning til opførelse af garage og skur samt om lovliggørende landzonetilladelse og godkendelse ift. fredningen til bibeholdelse af læskur.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af fredningen af Stavnsholtskilen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse ift. planlovens landzonebestemmelser og til udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom på 13 ha. Ifht. BBR er ejendommen bebygget med et stuehus på 335 m², et kontor på 102 m², en tiloversbleven landbrugsbygning på 95 m² og en fritliggende overdækning på 48 m².

Ejendommen er beliggende umiddelbart sydvest for Birkerød. Mod øst har ejendommen matrikelgrænse mod byzone, hvor Birkerød Tennisklub er nærmeste nabo, og mod vest er der åbent landbrugsland med nærmeste beboelsesejendom placeret ca. 240 m mod øst.

Ansøger har oplyst, at bygningen, der i BBR er registreret som en tiloversbleven landbrugsbygning, benyttes til parkering af landbrugsredskaber, plæneklipper og personbil. Forvaltningen bemærker, at bygningen dermed ikke er at betragte som en overflødiggjort landbrugsbygning i planlovens forstand, da den aldrig er anmeldt som en sådan efter planlovens §§ 37 og 38.

Der ansøges om følgende:

- Udhus på 12 m², max højde på 2,5 m, til opbevaring af foder og udstyr til heste, da den eksisterende lade ifølge ansøger ikke er hensigtsmæssig til dette formål. Opføres som en trækonstruktion med isolerede vægge, gulv og lofter. Der vil blive etableret el til skuret.
- Garage til traktor, plæneklipper og personbil mv. på 40 m², max højde 2,5 m. Opføres i stålskelet med træbeklædning og tagplader i plastic.
- Lovliggørelse af et allerede opført læskur til heste på 48 m². Skuret er opført som en trækonstruktion uden fast bund med plasttag, med åben facade mod syd. Højde 2,2-2,5 m. Ansøger har oplyst, at læskuret er placeret under hensyn til eksisterende gasledning og behov for at sikre størst mulig læ til hestene i den eksisterende beplantning.

Ansøger har oplyst, at træværket på bygningerne males falurød.

Bygningernes udformning og placering fremgår af vedlagte bilag.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone og i Kommuneplan 2017 er den placeret indenfor rammeområde Bi. R16, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Arealets anvendelse er fastlagt til natur, dyrkning og græsning. Ift. bebyggelsens omfang og udformning fastlægger rammen, at der kun må anbringes bygninger og anlæg til områdets drift.

Iht. planlovens § 35 må der i landzone ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse opføres bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Iht. planlovens § 36 kræves dog ikke landzonetilladelse til:

- byggeri, der er nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, jf. § 36, stk. 1, nr. 3.
- garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m² når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig, jf. § 36, stk. 1, nr. 8.

Ejendommen er omfattet af fredningen af Stavsholtkilen, Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2016. Fredningen har bl.a. til formål at bevare og forbedre de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier, med særlig vægt på at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab mellem Farum og Birkerød, herunder at modvirke at udsigten mod Furesøen begrænses yderligere af bebyggelse og beplantning mv (§ 1).

Iht. fredningens § 4 må der bl.a. ikke opføres ny bebyggelse, skure, boder, jagtthytter og lignende eller opstilles campingvogne og andre let flytbare indretninger. Fredningen er dog ikke til hinder for, at der kan opføres bygninger, som er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, såfremt bygningen opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen. Der kan dog ikke opføres ridehaller, drivhuse, væksthuse og lignende.

Endelig er fredningen ikke til hinder for opstilling af nødvendige læskure til kreaturer, heste, får og geder. Dog kræves fredningsnævnets godkendelse af placering og udformning.

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, hvis det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50.

Det allerede opførte læskur kræver fredningsnævnets godkendelse ift. placering og udformning, samt landzonetilladelse. Garage og skur kræver dispensation fra fredningen og landzonetilladelse, da bygningerne ikke er dokumenteret som værende nødvendige for ejendommens drift som landbrugsejendom. Bygningerne kræver desuden byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Garagen og læskuret er begge placeret diskret på grunden i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen og i ly af den eksisterende beplantning, der omkranser denne. Den samlede bebyggelse fremstår derved som en helhed. Facader udføres i materialer og i et farvevalg, der er diskret tilpasset området.

Af hensyn til den landskabelige oplevelse er det dog forvaltningens vurdering, at tagflader bør udføres i et mørkt ikke reflekterende materiale, for at sikre at bygningerne fremstår så diskrete som muligt i det fredede landskab.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at fastholdelse af det eksisterende læskur, og opførelse af en garage som ansøgt, er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området. Det vurderes tillige, at det ansøgte kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen og indenfor fredningen.

Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at der ikke bør meddeles landzonetilladelse til skuret på 12 m², da det er forvaltningens vurdering, at opbevaring af udstyr og foder til heste bør kunne indplaceres i øvrige bygninger på ejendommen. Herunder er det forvaltningens vurdering, at etablering af tre separate nye bygninger på ejendommen vil medføre en uønsket spredning af bebyggelsen på ejendommen.

Forvaltningens foreslår derfor, at der meddeles afslag på landzonetilladelse til etablering af et skur samt, at det anbefales overfor fredningsnævnet at meddele afslag til dette. Endvidere at det vedtages at meddele landzonetilladelse til læskuret samt, at det anbefales fredningsnævnet at godkende læskur samt at meddele dispensation til garage på følgende vilkår:

- a) at tagbelægningen på læskuret ændres, så det fremstår i et mørkt ikke reflekterende materiale
- b) at facader og tagflader holdes i mørke, afdæmpede naturfarver og udføres i ikke reflekterende materialer
- c) at læskuret skal fjernes, når det ikke længere er i brug som sådan.

Ansøgningen har ikke været udsendt i naboorientering, da forvaltningen har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for de omboende. Der er herunder lagt vægt på, at den nærmeste beboelsejendom er placeret mere end 200 m fra det ansøgte.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele afslag på ansøgning om isoleret skur samt at godkende det ansøgte læskur og at meddele dispensation til opførelse af en garage på ovenstående vilkår a)-c), og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation/godkendelse til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til det ansøgte læskur og garagen samt at meddele afslag på ansøgning om isoleret skur.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-10-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at forvaltningen bemyndiges til at afgøre sagen, såfremt ansøger som alternativ ønsker at integrere skuret i læskuret.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning.

Ansøgning - Supplerende oplysninger.

Punkt 7: Genoptagelse – Gøngehusvej 259, matr. nr. 4x Sandbjerg By, Birkerød – Opførelse af nyt stuehus til erstatning for eksisterende

19/1515

Resumé

Arkitektfirmaet Ejvind Gadmar ansøger på vegne af ejeren af landbrugsejendommen Gøngehusfarmen, Gøngehusvej 259 – 261 om landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus til erstatning for eksisterende.

Det nye stuehus ønskes opført med samme placering som det eksisterende stuehus på Gøngehusvej 259, matr. nr. 4x Sandbjerg By, Birkerød.

Byplanudvalget behandlede den 14.08.2019 ansøgningen og besluttede at udsætte sagen med henblik på genoptagelse, når der forelå en helhedsplan for den samlede ejendom, herunder en nærmere redegørelse for småbygninger og vej- og adgangsforhold.

Udvalgsformand og forvaltning har været i dialog med ansøgers forskellige rådgivere, og der foreligger nu en revideret ansøgning for opførelse af et nyt stuehus, der opfylder de af forvaltningen tidligere foreslåede vilkår i forhold til maks. boligareal og etablering af kviste. Til den reviderede ansøgning er vedlagt en helhedsplan, der beskriver og illustrerer ønskerne til landbrugsejendommens fremtidige anvendelse til stutteridrft.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Der har gennem en længere periode været dialog mellem ejer af landbrugsejendommen Gøngehusfarmen, dennes rådgivere og kommunen om ejendommens fremadrettede anvendelse til erhvervsmæssig stutteridrft.

På baggrund af dialogen er der i juli måned fremsendt ansøgning om tilladelse til etablering af stutteridrft efter Husdyrbruglovens § 16 b. Ansøgningen er fremsendt til kommunen gennem det digitale ansøgningsmodul www.husdyrgodkendelse.dk og vil blive sagsbehandlet i et samarbejde mellem Natur, Park og Miljø og Byplan.

Erhvervsmæssig stutteridrft betragtes som landbrugsmæssig drift og forudsætter som udgangspunkt ikke meddelelse af landzonetilladelse. Det er dog en forudsætning, at det kan dokumenteres og begrundes, at der er overensstemmelse mellem stutteridriftens forskellige funktioner og de bygninger og anlæg, som ønskes opført/anlagt til brug for disse.

Behovet for eventuel meddelelse af landzonetilladelse til byggeri eller anlæg, der ikke kan begrundes fyldestgørende, vil blive vurderet nærmere i forvaltningens gennemgang af ansøgningsmaterialet.

Sideløbende med sagsbehandlingen af den ansøgte stutteridrft i forhold til Husdyrbrugloven ønsker ejer at få behandlet dels ansøgning om nedrivning af eksisterende stuehus og dels ansøgning om opførelse af nyt stuehus med samme placering som det eksisterende. Baggrunden er, at det eksisterende stuehus er i meget dårlig stand.

Landbrugsejendommen Gøngehusfarmen, Gøngehusvej 259 – 261, omfatter 11 matrikler, som tilsammen udgør et areal på 130.082 m².

Ejendommen vejbetjenes fra Gøngehusvej mod nord. Det åbne markareal mod vest gennemskæres af en markvej med overkørsel til Gammel Holtevej. Der verserer en uafklaret sag om lovlighed af vejadgangen.

Ejendommens meget forskellige bygninger ligger omkring den sydlige del af den interne vej og omfatter i følge OIS/BBR stuehus, fritliggende enfamiliehus (forvalterbolig), bygning registreret som feriekoloni, ridehal og en række stald- og skurbygninger, som med forskellige funktioner indgår i ejendommens nuværende anvendelse til hestepension.

Forvalterbolig og bygning, registreret som feriekoloni, er udført med facader i mørk træbeklædning og røde tegltage. Stuehuset er udført med pudsede facader og rødt tegltag. Stuehusets oprindelige del kan beskrives som en velproportioneret bygning med en fin vindues- og kvistrytme i facader og tag. Tilsammen udgør de tre bygninger en fin bebyggelsesmæssig sammenhæng på den vestlige side af ejendommens interne adgangsvej.

Det nye stuehus opføres med samme placering som det nuværende men med et større grundplan. Det placeres i en afstand på ca. 70 meter fra den eksisterende ridehal på ejendommen, som sammen med ny bebyggelse opført i tilknytning til ridehallen ønskes anvendt til erhvervmæssig stuttedrift.

Stuehuset opføres i en etage med tagetage, hvor dele af den vil indgå som dobbelthøje rum for stueetagen og andre vil blive spærret for anvendelse med gitterspær. Stueplanens boligareal vil blive på 350 m². Under samme tag, og som en integreret del af bygningen, vil der herudover blive etableret et udhus/værksted på 100 m².

Bygningens facadehøje bliver ca. 2,9 meter og højde fra terræn til tagryg ca. 7,6 meter. Der gennemføres ikke terrænregulering.

Tag udføres som symmetrisk sadeltag med strå og tagmønning i kobber, facader med vandret, sortmalet træbeklædning, vinduer med sprosser og i en kombination af hvidmalet træ og alu og kviste med kobberinddækning.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen er beliggende i landzone, indre grøn kile i Fingerplan 2019, værdifuldt landskab og rammeområde Hø.L2 i Kommuneplan 2017 samt inden for Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby. Ejendommen er endvidere omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje fra skovstykket syd for ejendommen (Bjerggårdens skovstykke).

Et stuehus på en landbrugsejendom anses som hovedregel for erhvervmæssigt nødvendigt som følge af bopælspligten i landbrugsloven og er dermed som udgangspunkt, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, undtaget fra krav om meddelelse af landzonetilladelse. Dog gælder det efter planlovens § 36, stk. 2, at nye beboelsesbygninger på en landbrugsejendom kan opføres i en afstand af maks. 50 meter fra eksisterende bebyggelse uden meddelelse af landzonetilladelse. Det er forvaltningens vurdering, at denne afstand skal måles i forhold til eksisterende og forventet ny bebyggelse, der fremadrettet ønskes anvendt til erhvervmæssig stuttedrift.

Indre grøn kile skal forbeholdes til overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Rammebestemmelserne for Hø.L2 fastlægger områdets generelle anvendelse til landområde og områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

Med betydning for det ansøgte fastlægger lokalplanen,

atnybyggeri samt om- og tilbygning sker under hensyntagen til særlige landskabelige og kulturhistoriske værdier, historisk betingede bebyggelsesstrukturer, byggeskik, eksisterende infrastruktur og naboforhold (§ 1),

athelårshuse eller stuehuse kan om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m² (§ 6.13), og

atom- og tilbygning af helårshuse og stuehuse i forhold til ydre fremtræden skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter retningslinjer fastlagt i lokalplanen (§ 7.3).

Lokalplanens retningslinjer i § 7.3 fastlægger,

athuset skal fremstå som en bygning (a),

atfacader skal fremstå i blank mur, fuldpudsede, malede eller kalkede (b),

atantal og størrelse af vinduer i facader skal indpasses under hensyntagen til den oprindelige bygnings facadetakt, herunder opdeling i dør- og vinduesfag, og at vinduer i facader ikke må udføres som gennemgående vinduesbånd (c),

attage skal udføres som symmetriske sadeltage (d),

atovenlysvinduer og kviste i tag skal isættes med respekt for bygningsfacadernes facadetakt, og hver især ikke må være bredere eller have flere fag end det underliggende vindue i facaden, at ovenlysvinduer og kviste skal isættes med samme afstand fra tagfod, at ovenlysvinduer ikke må sidde over kviste eller over hinanden, at der ikke må isættes glaspartier eller andet materiale med dominerende lysudfald, herunder rytterlys i tag, og at den samlede bredde af ovenlysvinduer og kviste maks. må være 40 % af bredden af en tagflade (e),

atder i tagetager, som ikke kan indrettes til beboelse, skal etableres gitterspær og kun må etableres små tagvinduer til orienteringslys (f), og

atfacader og gavle skal fremstå i natursten, naturtræ, i hvide nuancer eller klassiske jordfarver, og at tage ikke må udføres i reflekterende materialer (g).

Det eksisterende stuehus er hverken i kommuneplan eller lokalplan udpeget med høj bevaringsværdi. Den eneste bygning på ejendommen, som er udepeget med høj bevaringsværdi i kommuneplan og lokalplan, er bygningen registreret som feriekoloni. Den kan hverken nedrives eller om- og tilbygges uden kommunens tilladelse.

Opførelse af det nye stuehus forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, godkendelse/dispensation efter lokalplanens § 7.3 og byggetilladelse.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om småbygninger til brug for et stuehus, da en landbrugsejendoms driftsbygninger som udgangspunkt forventes, at kunne anvendes til sekundær bebyggelse for et stuehus. En integration af udhus/værksted under samme tag som boligen forudsætter dog meddelelse af dispensation fra lokalplanens § 6.13, da der bliver tale om et samlet etageareal på 450 m².

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at opførelsen af et nyt stuehus med samme placering som det eksisterende vil være med til at videreføre den bebyggelsesstruktur, som stuehus, forpagterbolig og bygning registreret som feriekoloni udgør i dag. De tre bygninger ligger vest for den interne adgangsvej i et fint samspil i forhold til materialer og udtryk, og med adgangsvejen som adskillelse til ejendommens egentlige driftsbygninger, herunder ridehal, på den østlige side af adgangsvejen.

Stuehusets omfang og ydre fremtræden opfylder lokalplanens retningslinjer hvad angår tagudformning, placering af vinduer og døre i facader og gavle samt kviste i tagflader og materialeanvendelse. Stuehuset vurderes således at komme til at fremstå som et beboelseshus typisk for en større landbrugsejendom. Det er dog forvaltningens opfattelse, at omfanget af kviste skal reduceres, så der alene er kviste i tag, hvor der er dobbelthøje rum, og etableringen af et lysindtag giver mening. En sådan tilretning af projektet vil samtidig opfylde lokalplanens § 7.3, pkt. f).

Forvaltningen har ingen bemærkninger til integrationen af udhus- og værkstedsareal med et maks. etageareal på 100 m², idet etableringen af sekundær bebyggelse for stuehuset vurderes at være rimeligt i forhold til afstanden på 70 meter til landbrugsejendommens fremtidige driftsbygninger. Samtidig vurderes opførelsen af en samlet bygning at være en fin løsning.

På den baggrund er det forvaltningens anbefaling, at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus i princippet som ansøgt og med en afstand på 70 meter fra de eksisterende og nye bygninger, der fremadrettet ønskes anvendt til erhvervsmæssig stuttedrift samt dispensation fra lokalplanens § 6.13 om maks. etageareal.

Landzonetilladelse foreslås meddelt på vilkår om,

- a) at der alene bliver mulighed for etablering af et maks. boligareal på i alt 350 m²
- b) at der alene kan etableres kviste i tagfladen i de dobbelthøje rum, dog maksimalt én kvist for hver enkelt tagflade og tilpasset de nedenfor værende vinduer og døre
- c) at der skal etableres gitterspær i de uudnyttelige tagrum, og at der ikke i disse tagrum kan etableres andet end et mindre orienteringslys i tagfladen.

Stuehusets opførelse med stråtag skal i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse vurderes i forhold til den angivne afstand på ca. 7,2 meter fra stuehusets facade til den nærmeste facade på den bygning, som er registreret som feriekoloni. Såfremt afstande angivet i ”Eksempelsamling om brandsikring af byggeri” ikke kan opfyldes, skal der kunne redegøres for, hvordan der så vil blive taget hensyn til brandsikring.

Da det nye stuehus placeres samme sted som det eksisterende og i øvrigt opfylder bestemmelserne om bebyggelses omfang og ydre fremtræden i lokalplanen, vurderer forvaltningen, at opførelsen af et nyt stuehus er af underordnet betydning for naboerne. Ansøgningen om landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, til opførelse af nyt stuehus har derfor ikke været sendt i naboorientering. Det skal i den forbindelse bemærkes, at afstanden fra det nye stuehus til den nærmeste nabobebyggelse er 240 – 275 meter.

Kommunen har, som ejer af det skovstykke mod syd, som afkaster skovbyggelinjer på ejendommen, ingen bemærkninger til det ansøgte.

Til orientering kan det oplyses, at forvaltningen i juli måned har meddelt byggetilladelse til nedrivning af det eksisterende stuehus. Det er dog på møde med ejers rådgivere anbefalet, at der først foretages nedrivning, når der foreligger de nødvendige tilladelser, dvs. landzonetilladelse og byggetilladelse, til opførelse af det nye stuehus.

Forvaltningens vurdering af revideret ansøgning om nyt stuehus og helhedsplan

Den reviderede ansøgning for opførelse af nyt stuehus på Gøngehusvej 259 opfylder det tidligere stillede vilkår om maks. boligareal og etablering af kviste, hvilket også er reguleret i §§ 6.13 og 7.3 i Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

Af den til ansøgningen vedlagte helhedsplan for ejendommens fremtidige anvendelse til stutteridrift, som omfatter flere dokumenter, se bilag, fremgår det,

- At den i dag spredte bebyggelse på ejendommen ønskes samlet omkring adgangsvejen fra Gøngehusvej, således, at driftsbygninger placeres øst for adgangsvejen omkring den eksisterende ridehal og bygninger til beboelse (stuehus og forpagterbolig) placeres vest for adgangsvejen,
- At bygningen med høj bevaringsværdi (tidligere feriekoloni) fremadrettet tænkes anvendt til kontorformål o.lign. for stutteridriften,
- At nye bygninger til stutteridrift opføres i træ i mørke farver og med en placering i forhold til eksisterende terræn, der tager størst mulig hensyn til synligheden fra omgivende veje og ejendomme,
- At ejer ønsker at foretage en opblødning af markvejens udtryk, så den fremstår som hjulspor uden belysning og allébeplantning, som der er fremsat ønske om fra kommunens side, og
- At de opførte læskure langs markvejen ønskes flyttet mod øst, så de ligger i ly af den nord-sydgående beplantning i skel.

Helhedsplanen vil, som der tidligere er redgjort for, indgå i ansøgning om stutteridrift på ejendommen i forhold til Husdyrbrugloven.

Forvaltningen har ikke godkendt helhedsplanen på nuværende tidspunkt, men ansøger er blevet orienteret om, at det for al fremtidig bebyggelse og indretning af jordarealer på landbrugsejendommen skal kunne dokumenteres, at omfang, anvendelse og indretning af bygninger og jordarealer er nødvendige for den virksomhedsplan, der lægges for stutteridriften.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus i overensstemmelse med den reviderede ansøgning og på vilkår om,

d) at stuehuset får et maks. etageareal til boligformål på 350 m² og et maks. etageareal til udhusfunktion på 100 m², hvilket forudsætter meddelelse af dispensation fra lokalplanens § 6.13 i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse,

e) at uudnyttelige tagrum etableres med gitterspær og uden kviste således, at boligarealet ikke kan udvides

f) at stuehuset kommer til at fungere som stuehus for den samlede landbrugsejendom Gøngehusvej 259 - 261, og

g) at der i forvaltningens endelige godkendelse i henhold til Husdyrbruglovens § 16b af helhedsplan for landbrugsejendommens anvendelse til stuttedrift lægges vægt på, at størrelsen af den samlede bebyggelse driftsmæssigt kan begrundes, og at bebyggelse og indretning af ubebyggede arealer tager hensyn til ejendommens placering i et værdifuldt landskab.

Det er endvidere forvaltningens anbefaling, at der kvitteres for ejers positive tilkendegivelse af at tilbageføre markvejen til et udtryk, der passer til en sådan markvej samt til en flytning af læskurene, så de ikke dominerer de åbne marker mod Gammel Holtevej, jf. redegørelse og fotoillustration i notat om helhedsplanen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på Gøngehusvej 259 på de under d) – g) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-10-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at forvaltningen bemyndiges til at afslutte sagen vedr. markvejen og en ny placering af skurene, der i dag står mod Gl. Holtevej, jf. helhedsplanen.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Materialekatalog for ønsket byggeri

Notat om helhedsplanen.

Ortofoto af landbrugsejendommen med omgivelser.

Oversigtsplan, eksisterende forhold.

Oversigtsplan, fremtidige forhold (markering af byggeri, der ønskes fastholdt og nyopføres).

Revideret ansøgning om nyt stuehus, stueplan med angivelse af dobbelthøje rum og facadetegninger.

Snit og facadetegninger af ønsket driftsbyggeri.

Punkt 8: Gøngehusvej 217, matr. nr. 7a Trørød By, Gl. Holte (Maltegård) - Etablering af læhegn langs Helsingørmotorvejen indenfor fredning

19/1515

Resumé

Rådgiver søger, på vegne af ejer af Maltegård, om godkendelse af plan for etablering af læhegn langs Helsingørmotorvejen.

Arealet er omfattet af fredningen af Maltegård, Overfredningsnævnets kendelse af 20. april 1963. Læhegnet kræver ikke dispensation fra fredningen, men skal på grund af projektets omfang godkendes af fredningsnævnet.

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

Sagsfremstilling

Bjørn K. Veng, Skovdyrkerne, søger på vegne af ejer af Maltegård, om godkendelse af plan for etablering af et læhegn langs Helsingørmotorvejen på matr. nr. 7a Trørød By, Gl. Holte. Læhegnets placering fremgår af vedlagte oversigtskort.

Maltegård er en landbrugsejendom med et areal på ca. 34 ha. Læhegnet placeres langs ejendommens vest- og sydvestlige skel. Arealet fremstår som åben mark, mod nord afgrænset af Gøngehusvej, hvorfra der er en vid udsigt over det åbne terræn, der falder jævnt mod syd. Mod vest afgrænses arealet af motorvejen og et beplantningsbælte, etableret af Vejdirektoratet. Mod syd afgrænses arealet af Elleslettegårdsvej og mod øst af et nord-syd orienteret læhegn.

Etableringen af læhegnet begrundes i de omfattende ændringer i landskabet, der skete i forbindelse med motorvejens udbygning. Ansøger har oplyst, at formålet med læhegnet er,

- at skærme for motorvejen,
- at afhjælpe problemer med klimatiske påvirkninger af arealerne,
- at tilbagebringe et karakteristisk landskabselement som før i tiden indgik i fredningen,
- at skabe nye forbindelsesled og spredningskorridorer mellem og til den eksisterende natur.

Læhegnet etableres i overensstemmelse med vedlagte beplantningsplan, hvor der langs motorvejen plantes 6 rækker træer/buske i en bredde af max. 10 meter og langs Elleslettegårdsvej, syd for Birenden, plantes 3 rækker i en bredde af max. 5 m. Der benyttes hjemmehørende arter.

Tidligere politiske behandlinger

Byplanudvalget godkendte den 10.02.2016 Vejdirektoratets plan for reetablering og genplantning af de fredede arealer langs motorvejen. Herunder blev forvaltningen bemyndiget til at indgå i dialog med Maltegård om dens muligheder for at etablere afskærmende beplantning mod motorvejen. Det fremgår af forvaltningens bemærkninger til sagen, at forvaltningen var enige i Danmarks Naturfredningsforenings vurdering af behovet for at skabe en naturlig overgang mellem Vejdirektoratets beplantning og de bagved liggende åbne arealer.

Hvad gælder for ejendommen

Ejendommen er beliggende i landzone, i et bevaringsværdigt landskab, hvor skovrejsning er uønsket. Rammeområde Tr.L1, i Kommuneplan 2017, fastlægger arealets anvendelse til jordbrug, natur, rekreative formål. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 257, gældende for et større landområde omkring Sandbjerg landsby. Lokalplanen regulerer ikke beplantning i det aktuelle område.

Ejendommen er omfattet af fredningen af Maltegård, Overfredningsnævnets kendelse af 20. april 1963. Fredningen har til formål ”at bevare det for denne karakteristiske landskabsbillede, således som det nu findes og som i det væsentligste er bestemt af marker til landbrugsformål, frugtplantager mod øst (matr. nr. 4f af Trørød) et græsareal med en karakteristisk bevoksning” og fastlægger i stk. 2g), at det er forbudt ”at foretage tæt beplantning. Undtaget herfra er beplantning som har til formål at dække for skæmmende bebyggelse og lignende udenfor de fredede arealer”.

Langs motorvejen er et mindre areal udpeget som fortidsmindeareal, som er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Udpegningen har til formål at advare potentielle bygherrer om, at der er væsentlige fortidsminder i et område.

Herudover er der nedgravet et jordkabel HK1261 langs motorvejen. I en afstand på to meter fra kablet er arealet servitutbelagt, hvilket bla. indebærer, at der ikke må foretages skovrejsning eller anden beplantning.

Det ansøgte er sendt i høring hos Museum Nordsjælland ift. fortidsmindearealet, og forvaltningen har anmodet ansøger om at redegøre for eventuelle bemærkninger fra de påtaleberettigede ift. jordkablet. Eventuelle bemærkninger vil blive forelagt ved Byplanudvalgets behandling af sagen.

Forvaltningens vurdering

Læhegnet har til formål at skærme for ”skæmmende bebyggelse eller lignende” i overensstemmelse med fredningens stk. 2g). Det er forvaltningens vurdering, at beplantningsbæltet ikke vil ændre det for ejendommen karakteristiske landskabsbillede. Afskærmningen af motorvejen vil derimod understøtte oplevelsen af det fredede landskab set fra Gøngehusvej med vue mod syd, og set fra de fredede arealer mod øst, med vue mod vest. Hertil kommer, at læhegnet med hjemmehørende arter vil skabe en naturlig overgang mellem den eksisterende beplantning langs motorvejen og de bagvedliggende åbne marker.

På denne baggrund foreslår forvaltningen, at det anbefales fredningsnævnet at godkende etablering af læhegnet på vilkår om,

- a) at læhegnet etableres i overensstemmelse med det ansøgte,
- b) at læhegnets bredde ikke overstiger 10 m langs motorvejen og max. 5 meter syd for Birenden,
- c) at der benyttes hjemmehørende arter.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København at godkende etablering af læhegn på ovenstående vilkår a)-c).

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-10-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort Gøngehusvej 217.

Fotos.

Ansøgning 05-08-2019.

Ansøgning 05-08-2019 bilag.

Forespørgsel om etablering af læhegn 27-06-2017.

Oversigtskort - Læhegn.

Punkt 9: Helgas Høj - Dispensation til at flytte ankomstvej til Vedbæk Park Vest

19/1515

Resumé

I forbindelse med anlæg af Helgas Høj som adgang til Vedbæk Park Vest har der siden december 2018 været dialog med forvaltningen om vejens udformning, herunder behovet for af trafikikkerhedsmæssige grunde at øge bredden på vejen i overensstemmelse med lokalplanens krav og samtidigt reducere den oprindelige paradevejs fald.

Den 11.06.2019 får forvaltningen oplyst, at arbejderne er påbegyndt, og den 20.06. indsendte ansøger et vejprojekt, hvor vejen søges flyttet, og samtidig indsendte rådgiver den 21.06.2019 ansøgning om dispensation fra lokalplanen.

Forvaltningen har på baggrund af forløbet administrativt godkendt projektet efter orientering af udvalgsformanden i ferieperioden.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ifølge lokalplan 249 § 5, stk. 5.1 skal vejadgang ske fra de to eksisterende tilslutninger til Henriksholms Alle som vist på kortbilag 3. Ved overkørsel til Henriksholm Allé skal der sikres gode oversigtsforhold til cykelsti og vej. I stk. 5.3 står der, at primære veje skal have en minimumsbredde på 6 meter. Det er ved en note i lokalplanen indskrevet, at overgange til Henriksholms Allé skal beskrives nærmere i et vejprojekt. I § 8. og i henhold til stk. 8.7 kan der med kommunalbestyrelsens tilladelse i tilknytning til veje foretages terrænreguleringer op til +/- 1 meter.

Vejprojektet skal godkendes i henhold til vejloven og vejtekniske principper, hvilket forvaltningen er bemyndiget til. Vejprojektet skal endvidere godkendes i henhold til Lokalplan 249, som gælder for området. Forvaltningen var ikke vidende om, at arbejdet blev igangsat uden de formelle godkendelser.

Den oprindelige paradevej havde en bredde og en koterings (fald), som forvaltningen vurderede ikke ville være trafikalt ansvarlig som en primær adgangsvej. Det har således været forvaltningens vurdering, at hvis man skulle fastholde det oprindelige trace ville det ikke være trafikalt forsvarligt, og anlæg af vejen som privat fællesvej med en passende hældning uden at ændre på skråningerne ind mod fredsskovsarealerne ville gøre det umuligt for cyklister og gående på Helgas Høj at vige for den bilende trafik.

Samtidigt har det været et stort ønske at bevare så mange af de højtstammede bøgetræer på østsiden som muligt, herunder særligt det store fuldkronede træ på hjørnet ud mod Henriksholms Alle.

Landinspektøren har opmålt den nye vej i vest, som er blevet anlagt. På vedhæftede bilag fremgår det, at vejen ligger på den placering, som der er ansøgt om i vejprojektet. De vedlagte fotos viser endvidere kantsten, landinspektørpæle samt placering af den gamle adgangsvej.

Som angivet i ansøgning for flytning af vejen, har der været stort fokus på bøgetræet på hjørnet af Henriksholms Allé og den gamle ankomstvej. Her har ansøger haft landinspektøren til at indmåle kroneomfang, så de kunne dokumentere, at

den nye vej ikke ligger inden for drypzonen.

Længere oppe ad vejen forløber den nye vejs placering, så vejens tager hensyn til de store bøgetræer, der er på den østlige side af vejen. Der er således tilknyttet en forstkyndig konsulent Bent Overby, BySkovbrug, som for hvert enkelt træ tager stilling til, om der vil kunne ske skader på træerne og i hvilket omfang, at dette kræver det eksisterende træ fældet. I en fredsskov er det ikke det enkelte træ, som ikke kan fældes. På fredsskowsarealer kræves alene, at der vedvarende er skovdrift, dvs. der kan ske fældning og efterfølgende genplantning.

Forvaltningen godkendte administrativt det udførte vejprojekt efter orientering af udvalgsformanden. Det tilladte og udførte vejprojekt har terrænreguleret med mere end 1 meter og indkørslen er flyttet mod vest af hensyn til et eksisterende træ, hvilket indebærer, at der med godkendelsen er givet dispensation efter §§ 5 og 8.7. Tilladelsen er givet på vilkår om, at der efterfølgende vil blive genplantet i fredsskowsarealet, herunder paradevejen. Det anbefales dog, at denne genplantning for strækningen ud for museumsgrunden bør afvente, at der er søgt om anlæg af vejadgang til museumsgrunden.

I forbindelse med tilladelse til vejprojektet og de dertil hørende dispensationer er der ikke gennemført naboorientering, da sagen havde karakter af en lovliggørelsessag og vejens nuværende placering ikke har umiddelbart indflydelse på de omkringliggende ejendomme.

I et kommende møde i Miljø- og Teknikudvalget forelægges en sag om krydsning af Henriksholms Allé for gående og cyklister.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-10-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Helgas Høj, vejprojekt som ansøgt

Opmåling af vej som anlagt. Helgas Høj

Foto, Vedbæk Park, placering af ankomstvej i vest

Foto, Vedbæk Park, placering af ankomstvej i vest

Foto, placering af ankomstvej i vest

Punkt 10: Ravnsnæsvej 204, matr.nr. 8 b Høsterkøb By, Birkerød – Bemyndigelse til midlertidige beboelsesvogne

19/1515

Resumé

Ny ejer af Ravnsnæsvej 204 søger den 30.07.2019 om landzonetilladelse til at opstille to beboelsesvogne på ejendommen i byggeperioden for opførelse af enfamiliehus til familien.

Ejendommen er beliggende i landzone og ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Midlertidige beboelsesbygninger kan kun etableres i forbindelse med byggeri på ejendomme beliggende i byzone med anvendelse til åben lav boligbebyggelse og etagebyggeri / institutioner.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ny ejer af Ravnsnæsvej 204 søger den 30.07.2019 om landzonetilladelse til at opstille to beboelsesvogne på tilsammen 75 m² på ejendommen i byggeperioden for opførelse af et enfamiliehus til familien. Byggeperioden anslås af ejer til ca. 8 måneder fra byggetilladelse foreligger.

Ejendommen er beliggende i landzone og ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Ejendommen er ligeledes ikke omfattet af fredning eller skovbyggelinje.

Forvaltningen er i dag bemyndiget til at godkende, at midlertidige beboelsesbygninger kan etableres i forbindelse med byggeri på ejendomme beliggende i byzone med anvendelse til åben lav boligbebyggelse og etagebyggeri / institutioner. Forvaltningen er imidlertid ikke bemyndiget til at godkende midlertidige beboelsesbygninger i landzone.

Der kan opnås godkendelse af op til 2 års midlertidighed, hvorefter bygningen skal fjernes. Vilkår om fjernelse skal indskrives i byggetilladelsen til nybyggeri. Det skal overvejes om fjernelsesbetingelse skal tinglyses på ejendommen.

Ejer har samtidig søgt om landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus. Projektet er under bearbejdning mellem forvaltning og ejer i forhold til meddelt landzonetilladelse og byggetilladelse i 2014 til nyt enfamiliehus på ejendommen. Projekter blev ikke realiseret.

Forvaltningen finder, at midlertidige beboelsesvogne godt kan udvides til også at gælde i landzoneområder under iagttagelse af fredninger, grønne kiler, beskyttede naturtyper mv.

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at forvaltningen bemyndiges til at godkende opsætning af midlertidige beboelsesvogne på følgende vilkår:

- a) at tilladelser højst kan gives for 1 år,
- b) at der skal tinglyses nedrivningsdeklaration,
- c) at der kan meddelelse dispensation fra eventuelle bestemmelser i lokalplan om højst en beboelsesbygning pr. ejendom
- d) at tilladelse kan gives på betingelse af, at beboelsesvognene placeres så diskret og hensynsfuldt overfor naboer som muligt, samt
- d) at de midlertidige bygninger så vidt muligt skal holde vejbyggelinjer, skelafstand, krav efter gældende bygningsreglement.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til på ovennævnte betingelser at behandle midlertidige beboelsesvogne i landzone, og til
- 2) at meddele landzonetilladelse til to beboelsesvogne på for en periode af højst 1 år på Ravnsnæsvej 204.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-10-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan

Punkt 11: Dronninggårds Allé 114, matr.nr. 1ak, Dronninggård, Ny Holte - Ansøgning om dispensation til lovliggørelse af genopført mur i vejskel

19/1515

Resumé

Ejendommens ejer søger om dispensation fra områdets lokalplan til delvist at bibeholde mur/fast hegn mod vej, opført i strid med lokalplanen. Ejer har i forbindelse med nybyggeri på ejendommen nedrevet en tidligere mur mod vej, og har uden tilladelse genopført en ny mur.

Forvaltningen anbefaler, at kommunens restriktive praksis med hensyn til at bevare det grønne vejbillede fastholdes, og kan derfor ikke anbefale den ansøgte dispensation.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommens ejer, repræsenteret af Njord Advokater, søger om dispensation fra områdets lokalplan til delvis bibeholdelse af genopført mur i vejskel.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 ”For et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte”.

På ejendommen har der tidligere været opført en mur i vejskel, der i forbindelse med opførelse af et nyt enfamiliehus blev delvist nedrevet. Efter opførelsen af huset er der opført en ny mur, idet store dele af den gamle mur har været nedrevet til fundamentet. Dette er i strid med lokalplanens bestemmelser omkring hegn mod vej, hvor der er krav om grønne (levende) hegn.

En del af den eksisterende mur har ikke været nedrevet og må antages at være opført før lokalplanen fra 1985 og dermed lovligt opført. Både eksisterende og nyopført mur har fået samme overfladebehandling og fremstår nu med en hvidmalet pudset overflade.

Forvaltningen meddelte byggetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus den 06.03.2103. Af byggetilladelsens pkt. 5 fremgår:

”Tilladelsen omfatter ikke nye mure i skel mod vej. Lokalplanen 55 § 9.3 hhv. § 9.4 fastsætter blandt andet at hegn mod vej skal være levende hegn, plantet mindst 40 cm bag skel mod vej. Såfremt der ønskes afskærmet med vej med faste hegn, herunder mure, skal disse placeres mindst 80 cm bag skel mod vej. Foran det faste hegn/mur skal der foretages tæt beplantning. Hegnets udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.”

Ansøgningens indhold

Ejer ansøger om at bibeholde 6,5 m af den nyopførte mur, der ligger i forlængelse af et eksisterende murstykke, som kan bibeholdes. Ejer er indforstået med, at den nyopførte mur nærmest naboejendommen på adressen Dronninggårds Allé 112 nedrives, og at der i stedet for mur/fast hegn og tidligere overkørsel til ejendommen vil blive plantet hæk.

Forvaltningen har i marts 2019 vejledt ejendommens ejers advokater om, at kommunen umiddelbart var positivt indstillet overfor den viste løsning, men forvaltningen har efterfølgende revurderet denne vurdering med henvisning til, at bibeholdelse af 6,5 m genopført mur vil kræve en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om levende hegn mod vej, som vil stride mod praksis på området.

Ejendommens ejer har via Njord Advokater tilkendegivet overfor forvaltningen, at kommunens vejledning blev opfattet som en tilladelse/godkendelse af det viste projekt. Forvaltningen mener ikke, at kommunens vejledning kan opfattes som en tilladelse.

Lokalplanen

Følgende bestemmelse i lokalplanen har betydning for den ansøgte dispensation:

§ 9.3 om hegn mod veje og stier:

”Hegn mod veje og stier skal være levende hegn i en maximal højde på 180 cm eventuelt suppleret med trådhegn, i en maximal højde på 120 cm placeret bag det levende hegn. Levende hegn skal plantes mindst 40 cm bag vej- og stigrænsen og holdes således beskåret, at det ikke vokser ud over vej- og stiarealet.”

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation til bibeholdelse af de 6,5 m ikke kan anbefales.

I denne vurdering indgår først og fremmest, at hegnet mod vej bør være grønt på så lang en strækning som muligt. Dette uanset at en del af muren, ca. 17 m, vil være eksisterende lovlig mur, som kan bibeholdes.

Såfremt ejer måtte ønske en fast mur omkring indkørsel og port vil dette være muligt at etablere efter lokalplanen, hvis muren rykkes 80 cm ind fra skel og beplantes foran med hæk eller lignende.

For så vidt angår murpillerne på hver ca. 0,7 m, anbefaler forvaltningen, at de erstattes af en ny og enklere konstruktion, der ikke har karakter af mur.

Dispensationsansøgningens principielle karakter og eventuelle betydning for præcedens i lokalplanområdet må endvidere veje tungt i den samlede vurdering tillige med, at det er muligt for ejer at finde en samlet løsning, der både lever op til lokalplanens krav og til lokalplanens intentioner om at sikre et grønt vejbillede.

En meddelelse af dispensation forudsætter forudgående naboorientering i lokalplanrådet. Forvaltningen har grundet sagens principielle karakter ikke gennemført naboorientering, idet forvaltningen anbefaler et afslag i overensstemmelse med hidtidig praksis.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen meddeler afslag på dispensation fra lokalplan nr. 55, § 9.3.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-10-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Dispensationsansøgning

Situationsplan fremtidige forhold

Opstalt før og efter delvis nedrivning

Forslag til lovliggørelse

Fotos og visualisering

Billede efter byggeri

Punkt 12: Nedlæggelse af bolig med erstatning af lægepraksis, Birkevej 2, matr. 1ak og 1ei Kajerød By, Birkerød

19/19674

Resumé

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra 2 lokale læger fra Birkerød, som ønsker at etablere egen praksis på ejendommen Birkevej 2, 3460 Birkerød. Lægepraksis vil være i overensstemmelse med den anvendelse af ejendommen, der er fastlagt i Lokalplan 77.

Da ejendommen i øjeblikket indeholder helårsbolig, forudsætter den ændrede anvendelse, at der meddeles tilladelse efter boligreguleringsloven til nedlæggelse af denne.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

2 lokale læger fra Birkerød står i en situation at skulle åbne ny praksis, da de ikke længere kan være i deres nuværende lokaler. De har fundet det bedst muligt egnede sted i et område udlagt til bolig og erhverv. De har købt eksisterende hus på betingelse af at få lov til benyttelse til lægepraksis med de nødvendige tilladelser.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 77 "For Birkerød Bymidte" og ligger i lokalplanens område 2.

Lokalplanens område 2 er udlagt til erhvervsformål og boligformål. Der må foruden maksimalt 1 bolig kun opføres eller indrettes bebyggelse til kontorvirksomhed indenfor administration, liberale erhverv og forretningsservice samt lette håndværksvirksomheder.

Den ansøgte anvendelse som lægepraksis betragtes som liberalt erhverv og er derfor i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Lokalplanen giver mulighed for at udføre bebyggelse med op til 2 fulde etager med en maksimal højde på 8,5 m. Den maksimale bebyggelsesprocent er 40. Parkeringsdækningen for erhverv er 1 pr. 50 m² etageareal for erhverv og mellem 1 og 2 pladser pr. bolig.

Da den eksisterende anvendelse af ejendommen er godkendt til helårsbeboelse, skal der gives tilladelse til nedlæggelse af boligen efter BRL § 46.

Det er forvaltningens vurdering, at et lægehus kan begrunde nedlæggelse af en bolig, og forvaltningen kan betinge nedlæggelsen af, at der i forbindelse med den kommende byggesagsbehandling opnås de fornødne byggetilladelser til genopførelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til nedlæggelse af bolig med henblik på opførelse af lægehus.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-10-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (L) deltog ikke i sagens behandling.