

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 08-10-2014

Mødedato Onsdag d. 08. oktober 2014 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Vejmæssig godkendelse af vejadgang over ejendommen Vasevej 119 B.....	5
Endelig vedtagelse af Lokalplan 241 for et område til lokalcenter ved Malmbergsvej og Langhaven	8
Dagligvarebutik ved lokalcenter ved Malmbergsvej - Godkendelse af tagudformning.....	11
Skodsborg Strandpark, Skodsborg Strandvej 226 - Forbedrede klubfaciliteter for Skodsborg Viking	14
Haveforeningen Tornevang, have 36 - Ansøgning om dispensation fra byggefelt.....	17
Næsselottet, Dronninggårds Alle 134-140 samt Dronninggårds Alle 128-132 - Fremtidig regulering	20
Ubberødvej 35 og 38, matr. nr. 1a og 1c Ubberød By, Birkerød - Arealoverførsel og omlægning af	24
Skodsborgvej 242A, matr.nr. 2 ff Søllerød - Ansøgning om tilladelse til at opføre væksthus.....	28

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

RESUMÉ

Iben Koch orienterede om borgermøde om ny lokalplan for Ebberød den 22. oktober 2014 kl. 19.00.

Punkt 2: Vejmæssig godkendelse af vejadgang over ejendommen Vasevej 119 B

14/20850

Bilag

Udsnit af helhedsplan - kortbilag 3

Kortbilag til ansøgning om vejflytning

Vejmæssig godkendelse af vejadgang over ejendommen Vasevej 119 B

RESUMÉ

Forvaltningen har fra ejeren af en række ejendomme langs Vasevej, herunder Vasevej 119 B, matr. nr. 5f Bistrup By, Bistrup modtaget en anmodning om en principiel stillingtagen til at flytte vejadgangen gennem et magelæg mellem ejer og kommune.

I forbindelse med et salg af ejendommen matr. nr. 2c Bistrup By, Bistrup (SuperBest) ønskes en afklaring af den fremtidige vejadgang til det bagved beliggende parkeringsområde i forhold til den nuværende og evt. fremtidige lokalplanlægning.

Sagen er forelagt for Byplanudvalget vedr. planmæssige forhold, og forelægges Miljø- og Teknikudvalget til principiel godkendelse vedrørende vejforhold. Samtidig indstilles det, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige tilladelser.

Sagsfremstilling

Området er i dag omfattet af Lokalplan 91 for et centerområde ved Vasevej. Området udgør i kommunens detailhandelsstruktur et bydelscenter.

Lokalplanen, som er vedtaget i 2005, bygger på en helhedsplan for området, og helhedsplanen indgår tillige som et bilag til lokalplanen.

I henhold til helhedsplanen og lokalplanens § 5.2 samt kortbilag 3, fastlægger lokalplanen at vejadgangen fra Vasevej til det bagved beliggende parkeringsareal kan flyttes til en placering på matr. nr. 5f Bistrup By, Bistrup (flyttes ca. 15 m). Dette vil dog forudsætte nedlæggelse af den nuværende ensrettede vej, beliggende mellem matr. nr. 5f og 5h Bistrup By, Bistrup.

En ny etableret vej skal jf. helhedsplanen være dobbeltrettet og som udgangspunkt alene tillade højre ind- og udkørsel.

Denne nye vejadgangsvej og overkørselsforhold forudsætter vejmyndighedens godkendelse. Før godkendelse af selve vejprojektet skal forvaltningen ligeledes have et tilstrækkeligt tegningsgrundlag, som illustrerer afvandingsforhold, detailplan, kørekurver, hældning, skråninger samt sammenhæng og trafikvurdering med den nuværende siderampe og lignende forhold.

I tillæg hertil, vil Rudersdal kommune ligeledes stille vilkår om, at omlægningen, herunder "magelæg", tinglysninger, trafikvurdering, matrikulær registrering, udarbejdelse af tegningsgrundlag, nødvendige rådgivere og udgifterne i den sammenhæng økonomisk afholdes af ansøger. Rudersdal Kommune bidrager ikke økonomisk til realiseringen.

Ejeren af ejendommen matr. nr. 5f og 5h Bistrup By, Bistrup ønsker planmyndighedens tilkendegivelse om, at denne placering af adgangsvejen til parkeringsarealet tillige vil indgå i det et evt. fremtidigt plangrundlag. Baggrunden er et ønske om bedre adgangsforhold til parkeringsarealet samt et ønske om større synlighed til den nuværende dagligvarebutik (SuperBest).

Den vestlige del af centerområdet ved Vasevej er i dag delvist præget af forfaldne tomme bygninger, hvoraf der nu er søgt nedrivningstilladelse til to af disse ejendomme. Forvaltningen planlægger inden for den nærmeste fremtid at igangsætte en ny planlægning for området.

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af en ny adgangsvej som ansøgt er i overensstemmelse med det nuværende plangrundlag, og derfor vil kunne godkendes, såfremt de vejtekniske forhold ligeledes kan godkendes.

Det er videre forvaltningens vurdering, at en tilladelse til flytning af vejadgangen ikke vil foregribe en ny kommende planlægning for de resterende ejendomme på Vasevej mod Bistrupvej.

På den baggrund anbefaler forvaltningen, at ovennævnte magelæg og vejtilslutning kan gennemføres, og at forvaltningen bemyndiges til at give de nødvendige tilladelser og herunder indgå aftale om magelæg.

INDSTILLING

Til Byplanudvalget:

Direktionen foreslår,

- 1) at flytning af vejadgang godkendes planmæssigt, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at give de nødvendige tilladelser.

Til Miljø- og Teknikudvalget:

- 1) at ovennævnte magelæg og vejtilslutning kan gennemføres, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at give de nødvendige tilladelser og herunder indgå aftale om magelæg.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-10-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Vedtagelse i Miljø- og Teknikudvalget den 08-10-2014

MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Lokalplan 241 for et område til lokalcenter ved Malmbergsvej og Langhaven i Gl. Holte

14/15439

Bilag

Historisk Topografisk selskab - Indsigelse

Forslag til LP 241 og bekendtgørelse

Indsigelse til Lokalplan 241- Arkitektfirmaet Årstiderne

Oversigt over indsigelser og bemærkninger

Bemærkninger fra Lars H. Nielsen

Endelig vedtagelse af Lokalplan 241 for et område til lokalcenter ved Malmbergsvej og Langhaven i Gl. Holte

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 18. juni 2014 at fremlægge forslag til Lokalplan 241 for et område til lokalcenter ved Malmbergsvej og Langhaven i Gl. Holte.

Forslaget har været fremlagt i en 10 ugers offentlig høring fra den 1. juli 2014 til og med den 9. september 2014.

Lokalplanen forelægges for Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 241 rummer mulighed for udvidelse af det eksisterende lokalcenter med en dagligvarebutik på op til 1000 m². Endvidere fastlægges retningslinjer for ny bebyggelse, samt bestemmelser som skal sikre hensigtsmæssig vejadgang, parkering og varetilkørsel.

Forvaltningen har i høringsperioden modtaget i alt tre indsigelser og bemærkninger til forslaget. Til dagsordenen vedlægges indsigelserne samt en oversigt over indsigelserne med forvaltningens forslag til besvarelse.

Indsigelserne fordeler sig over temaerne:

- Forslag om bevarelse af den eksisterende bebyggelse.
- Bemærkninger til lokalplanprocessen.
- Forslag til ny bestemmelse, som fastlægger en ramme for det samlede areal til butiksmål indenfor lokalplanområdet.

Sidst nævnte indsigelse giver anledning til forslag om følgende tilføjelse til lokalplanens § 3.2 (side 19)
"Indenfor lokalplanområdet må der maksimalt etableres 1800 m² bruttoetageareal til butiksmål".

Forvaltningen har i høringsperioden været i dialog med bygherre omkring udformningen af en ny dagligvarebutik. For at tilpasse tilbygningen til den eksisterende bygning og områdets arkitektur har der vist sig behov for større fleksibilitet omkring bygningshøjden på tagfladen mod Langhaven. På denne baggrund foreslår forvaltningen følgende indarbejdet:

§ 6.4 tilføjes efter første afsnit.

"På en del af tilbygningen mod Langhaven kan bebyggelsens tagflade, opføres i en højde på maksimal 10,5 m over eksisterende terræn eller fastlagt niveauplan".

Note 6 rettes til:

"Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinje omkring Gl. Holte Kirke. Bebyggelse over 8,5 m kræver dispensation fra kirkebyggelinje fastlagt i naturbeskyttelseslovens § 19".

Redegørelsens side 9 næstsidste afsnit rettes til:

"Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse må opføres i 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, dog kan en del af tagfladen mod Langhaven opføres i maksimalt højde på 10,5 m over eksisterende terræn. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for den enkelte ejendom."

Redegørelsen side 15 andet afsnit slettes:

"Lokalplanen muliggør ikke bebyggelse højere end 8,5 m og er dermed i overensstemmelse hermed".

Redegørelsen side 16 tilføjes et afsnit:

"Naturbeskyttelsesloven (overskrift). Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinje mod Gl. Holte Kirke. Lokalplanen muliggør bebyggelse op til 10,5 m på en del af tilbygningen mod Langhaven, udnyttelse af dette højde kræver dispensation fra kirkebyggelinjen, i forbindelse med ansøgning om et konkret byggeri".

Idet denne ændring kan påvirke de nærmeste naboer, gennemføres en 14 dages supplerende høring, som forventes at forelægges på Kommunalbestyrelsens møde.

Redaktionel rettelse:

Henvisning i § 8.1 (side 23) andet afsnit rettes fra:

jf. § 6.4 til

jf. § 6.5.

Parallelt på Byplanudvalgets dagsorden behandles en principiel godkendelse af tilbygningens facader og tagopbygning.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 241 endeligt vedtages med de i dagsordenen nævnte ændringer, under forudsætning af at der i den supplerende høring ikke indkommer væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-10-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 4: Dagligvarebutik ved lokalcenter ved Malmbergsvej - Godkendelse af tagudformning

14/23599

Bilag

Facader mod Langhaven og Malbergsvej

Facader mod parkeringsareal

Dagligvarebutik ved lokalcenter ved Malmbergsvej - Godkendelse af tagudformning

RESUMÉ

Byplanudvalget vedtog på mødet den 18. juni 2014 at udsende forslag til ny lokalplan 241 for et område til lokalcenter ved Malmbergsvej og Langhaven i Gl. Holte. I dette forslag til lokalplan skal Kommunalbestyrelsen ifølge § 7.3 give tilladelse til tagets endelige udformning.

For at imødekomme ansøgers og lokalområdets ønske om en hurtig afklaring i forhold til en kommende byggesagsbehandling forelægges skitseforslag til facader og tag til Byplanudvalgets behandling parallelt med den endelige behandling af lokalplanforslaget.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse. Dette under forudsætning af, at lokalplanforslaget godkendes endeligt i Byplanudvalget og i Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Ansøger har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse været i løbende dialog med forvaltningen om den arkitektoniske udformning af tilbygningen. Byplanudvalget har løbende været orienteret om denne dialog.

Ansøger har i høringsperioden fremsendt skitseforslag til udformning af tag og facader. Illustrationer vedlægges nærværende dagsorden.

Det fremsendte forslag er udformet, således at ny bebyggelse mod Langhaven fremstår som en længebygning sammenbygget med eksisterende bygning ved hjørnet af Malmbergsvej og Langhaven. Ny længebygning fremstår med fuld tagrejsning, udført med gule teglsten og facader i blankmur, i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse.

Den resterende del af tilbygningen fremstår med fladt tag og facadepartier i gule teglsten som blank mur og med sternkant i gråt plademateriale. Endvidere markerer glasfacader hovedindgang, nødudgang samt overgangen mellem længebygning og den øvrige tilbygning. Varegården afskærmes mod Langhaven af en teglstensmur i gule tegl som blank mur. For at følge tagryggen af den eksisterende bygning vil den samlede bygningshøjde af længebygning i det fremsendte forslag på det højeste punkt være ca. 10,5 m ved parkeringsareal.

I forslag til lokalplan er det i § 7.3 indskrevet at:

"Tage på ny bebyggelse skal udføres helt eller delvist med rejst tagflade. Tage med rejst tagflade skal udføres i gule tegl som eksisterende eller i form af transparent glas.

Tagflader som fremstår fladt skal udføres i tagpap eller lign. mørk tagdækning eller som grønt tag.

Tagets endelige udformning skal godkendes af Kommunalbestyrelsen."

Endelig er det i note 6 beskrevet, at størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinjen fra Gl. Holte Kirke fastlagt i naturbeskyttelseslovens § 19 hvilket afstedkommer at bebyggelse over 8,5 m kræver dispensation.

Det er forvaltningen vurdering, at det fremsendte facadeforslag arkitektonisk er tilpasset den eksisterende bebyggelse og nærområdet i øvrigt, for så vidt angår proportioner og valg af materialer. Endvidere fremstår den samlede bebyggelse med et helstøbt bygningsudtryk mod Langhaven og Malmbergsvej.

Den del af tilbygningen, som udføres med fladt tag, fremstår i højere grad som en mellembygning ud mod parkeringsarealet, hvor glaspartier markerer hovedindgangen og tillader indblik og dagslys i dagligvarebutikken.

Det er forvaltningens vurdering, at dette skitseforslag giver et harmonisk facadeudtryk for den samlede bebyggelse.

Forslaget forudsætter imidlertid, at der i forbindelse med byggetilladelsen skal meddeles dispensation fra kirkebyggelinjen for Gl. Holte Kirke, beliggende ca. 300 m fra lokalplanens byggefelt. Mellem lokalplanområdet og kirken ligger et større skovområde, og det vurderes således, at den øgede bygningshøjde på maksimalt 10,5 m ved gavl mod parkeringsarealet ikke vil påvirke oplevelsen af kirken.

Den viste afskærmning omkring varegården er i materialer fint tilpasset den eksisterende og ny tilbygning. Det foreslås dog, at afskærmningen bearbejdes således, at murens højde ikke opleves for dominerende set i forhold til fortovsniveau på Langhaven.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, under forudsætning af Kommunalbestyrelsens endelig godkendelse af Forslag til Lokalplan 241:

- 1) at det fremsendte skitseforslag til varegård, facader og tagopbygning godkendes principielt i forhold til lokalplanens § 7.3, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til, at meddele dispensation fra kirkebyggelinje, til en øget bygningshøjde på en mindre del af tagryggen. Dette under forudsætning af, at en høring af Gl Holte Kirke ikke medfører væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-10-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2 med den tilføjelse, at godkendelse af varegård og mur i henhold til § 7.5 i lokalplanen forelægges udvalget til endelig godkendelse.

Punkt 5: Skodsborg Strandpark, Skodsborg Strandvej 226 - Forbedrede klubfaciliteter for Skodsborg Vikingelaug

13/23096

Bilag

Situationsplan med markering af udbygningsmulighed

Skodsborg Strandpark, Skodsborg Strandvej 226 - Forbedrede klubfaciliteter for Skodsborg Vikingelaug

RESUMÉ

Byplanudvalget behandlede på møde den 12. marts 2014 et ønske fra Skodsborg Vikingelaug om at få forbedret deres klubfaciliteter i Skodsborg Strandpark.

Vikingelaugget havde udarbejdet et skitseforslag til en udbygning af det eksisterende ishus mod nord i parken med henblik på at erstatte de 6 m² med adgang til handicaptoilet, som de i dag råder over med ca. 50 m² til forskellige klubfaciliteter.

Byplanudvalget vedtog at meddele Skodsborg Vikingelaug, at de i dialog med forvaltningen må arbejde på en begrænset udbygning, som er tilpasset områdets fredningsbestemmelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til principiel godkendelse.

Sagsfremstilling

Skodsborg Vikingelaug og forvaltningen har på baggrund af udvalgets vedtagelse drøftet forskellige alternative muligheder for at imødekomme Vikingelaugets ønske om bedre indendørs faciliteter i tilknytning til det eksisterende iskiosk.

Det er forvaltningens vurdering, at den mest hensynsfulde løsning i forhold til Strandparkens indretning er en udbygning mod syd. Forvaltningen har beskrevet en sådan udbygningsmulighed for repræsentanter for Vikingelaugets bestyrelse.

Udbygningen på ca. 25 m² tænkes at ske ud over adgangssti/fortov fra Skodsborg Strandvej til stranden og en del af det parkeringsareal, der ligger syd for ishuset, se vedhæftede situationsplan med markering af udbygningsmulighed.

Udbygningen tænkes disponeret, således at den følger ishushets dybde, højde og materialeanvendelse og så de facadestykker af bebyggelsen, der vil være beliggende over adgangssti/fortov vil kunne være enten åbne eller lukkede. Om vinteren, når vinterbaderne er mest aktive, vil facaderne kunne være lukkede, og om sommeren vil de kunne være åbne for passage til standen.

En udbygning som skitseret vil betyde nedlæggelse af 2-3 parkeringspladser.

Skodsborg Strandpark udgør sammen med Struckmannparken rammeområde Sk.R1 i Kommuneplan 2013. Parkerne er beliggende i byzone med kysten som østlig grænse og anvendelsen er fastlagt til strandpark.

Der er for det samlede område fastlagt en bebyggelsesprocent på 1 med supplerende bestemmelse om, at der ikke kan opføres yderligere selvstændig bebyggelse undtagen til drift og tekniske anlæg. Der er således lagt op til, at yderligere klubfaciliteter inden for området skal løses som mindre tilbygninger til eksisterende bygninger.

Udover en opfyldelse af kommuneplanens rammebestemmelser skal det ansøgte vurderes/godkendes i forhold til:

- Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje
- Byplanvedtægt 12, herunder deklaration tinglyst 20. september 1922
- Strandparkens anvendelse og indretning
- Vejforhold – vejbyggelinje

Byplanvedtægt og deklaration hindrer ikke, at der gennemføres en tilbygning til det eksisterende ishus.

Det er forvaltningens vurdering, at strandparkens grønne fremtræden og udsynet til parkarealerne, stranden og vandet fra forskellige steder inden for dens afgræsning vil blive respekteret ved en forlængelse af det eksisterende ishus mod syd. Det lange kik langs kysten vil ikke blive brudt, som det ville blive med en tværgående tilbygning.

Forvaltningen vil på den baggrund kunne anbefale en positiv udtalelse over for Naturstyrelsen til en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Under forudsætning af Byplanudvalgets positive tilkendegivelse over for en udbygningsmulighed som skitseret vil et videre forløb i sagen være følgende:

- a) Skodsborg Vikingelaug afklarer sig på de fysiske og økonomiske muligheder for at foretage en udbygning af ishuset som skitseret og fremsender skitseprojekt til kommunen til videre behandling.
- b) Miljø- og Teknikudvalget tager stilling til nedlæggelse af parkeringspladser og brugsaftale om råden over vejareal, herunder aftale/fornyelse af lejekontrakt med Premier Is, som ejer ishuset.
- c) Byplanudvalget godkender skitseprojekt og fremsender udtalelse til Naturstyrelsen om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Forvaltningen har udtalt sig positivt over for en nedlæggelse af 2-3 parkeringspladser, en sæsonbestemt aflukning af adgangssten/fortovet syd for ishuset og mulighederne for at indgå brugsaftale om råden over vejareal m.m.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det meddeles Skodsborg Vikingelaug, at der vil blive arbejdet videre med den skitserede udbygningsmulighed som beskrevet under punkt a til c, hvis Vikingelaug kan bekræfte, at det vil være en realistisk løsning for en forbedring af deres klubfaciliteter.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-10-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 6: Haveforeningen Tornevang, have 36 - Ansøgning om dispensation fra byggefelt

13/30611

Bilag

Fuldmagt Kolonihave.pdf

Fuldmagt fra Rudersdal Ejendomme

Haveforeningen Tornevang.pdf

Byggefelt_Tornevangsvej_ny.pdf

Haveforeningen Tornevang, have 36 - Ansøgning om dispensation fra byggefelt

RESUMÉ

Ejeren af et kolonihavehus i Kolonihaveforeningen Tornevang søger om dispensation til forkert vinkling af tagryggen på kolonihavehuset. Haveforeningen er omfattet af Lokalplan 22.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

De fredningsmæssige og planmæssige forudsætninger.

Haveforeningen Tornevangs område er omfattet af en landskabsfredning fra den 21. august 1964, der har til formål at sikre områdets landskabelige værdier.

En tillægskendelse til fredningen den 6. februar 1979 fastholder den overordnede hensigt med fredningen, men muliggør anlæg af interne og regionale stier i området, samt at området vest for Kajerød å kan udnyttes som kolonihaver, såfremt området reguleres i en lokalplan, der omfatter hele ejendommen.

Lokalplan 22 regulerer meget detaljeret landskabet og bebyggelsen i kolonihaveområdet for at bevare områdets landskabelige værdier samt samspil til bebyggelsen langs Teglværksvej. Efter lokalplanens § 7.2 gælder blandt andet:

I område B må der på hver lod kun opføres én bygning, der skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter.

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med minimum 15 grader taghældning. Tagryggene skal anlægges parallelt med de i § 9.3 nævnte 6 m brede beplantningsbælter.

Sagens forløb

Der ansøges om lovliggørelse af et kolonihavehus, som har forkert retning af tagryg i forhold til det, der er angivet i Lokalplan 22 for et område ved Kajerød å til kolonihaver mv.

Ejeren af kolonihavehuset står over for salg af kolonihavehuset, og i den forbindelse har bestyrelsen i haveforeningen Tornevang betinget godkendelsen af salget, at kolonihavehuset lovliggøres i forhold den forkerte tagvinkling.

Ejer har oplyst, at man i forbindelse med opførelsen af kolonihavehuset har været opmærksom på, at tagets vinkling ikke var i overensstemmelse med lokalplanens § 7.2, og at der i forbindelse med opførelsen har været en ikke skriftliggjort dialog med det daværende Birkerød Kommune.

Ejeren har begrundet sin fravigelse fra lokalplanen med, at haveloddet var for smalt til, at det ønskede hus kunne placeres som beskrevet i § 7.2. Samtidig oplyser ejer, at bestyrelsen i haveforeningen Tornevang inden opførelsen af huset godkendte kolonihavehusets udformning.

Haveforeningen Tornevang er blevet orienteret om ansøgningen om dispensation og har ingen bemærkninger. Ligeledes har Rudersdal Ejendomme givet fuldmagt til ansøgning om dispensation, da haveforeningen ligger på lejet grund.

I forbindelse med behandling af ansøgningen er forvaltningen blevet opmærksom på, at kolonihavehuset ikke overholder § 7.2 i Lokalplan 22.

Opmålinger på kommunens kortdata peger på, at kolonihavehuset er opført delvist uden for det i lokalplanen angivet byggefelt.

På haveloddet var der ved tidspunktet for dispensationsansøgningen opført to bygninger, selve kolonihavehuset

samt et skur. Ejeren har i løbet af sagsbehandlingen på eget initiativ valgt at fjerne skuret, således at haveloddet opfylder lokalplanens bestemmelse om én bygning pr. lod.

Den 6. april 2014 traf kommunen en administrativ afgørelse i sagen på baggrund af forkert vinkling af tagryg samt placering udenfor byggefelt. Afslaget på dispensationsansøgningen var begrundet i, at den forkerte retning på tagryggen samt placeringen udenfor byggefeltet brød med lokalplanens principper. Kolonihavehuset opleves som følge heraf meget markant i forhold til den øvrige bebyggelse og bryder med bebyggelsens rytme.

Efter modtagelsen af den administrative afgørelse har ejeren af kolonihavehuset søgt om at få sagen genoptaget, idet ejeren ikke er enig i, at kolonihavehuset er placeret udenfor byggefeltet. Ejeren har sammen med formanden for haveejerforeningen opmålt placeringen af kolonihavehuset på haveloddet, og deres opmåling peger på, at kolonihavehuset ligger inden for det angivne byggefelt. Forvaltningen finder, at denne opmåling afviger fra kommunens opmålinger på basis af luftfoto. Opmåling og kommunens vurdering vil i dette tilfælde bero på et skøn, idet havelodder ikke er udmatrikuleret.

På baggrund af forvaltningens tidligere afgørelse og uagtet, at der er sket en delvis lovliggørelse, anbefaler forvaltningen fortsat, at der ikke gives dispensation fra såvel lokalplanens bestemmelser om placering på haveloddet samt retning af tagryggen. Anbefalingen bygger på en vurdering af bebyggelsens indpasning i landskabet og karakteren af kolonihaveområdet som helhed.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der gives afslag på ansøgningen om dispensation fra Lokalplan 22 § 7.2 i forhold til byggefelt og retning på tagryg.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-10-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 7: Næsseslottet, Dronninggårds Alle 134-140 samt Dronninggårds Alle 128-132 - Fremtidig regulering af anvendelse og bebyggelse på ejendommen

14/5235

Bilag

Oversigtskort over ejendomme, matrikler samt fredede bygninger og monumenter

Ansøgning fra Næsseslottet ApS (med tillæg til ansøgning og oversigtskort)

Lokalplan 80 for Næsseslottet

Tids- og handlingplan for aflysning af Lokalplan 80 for Næsseslottet

Næsseslottet, Dronninggårds Alle 134-140 samt Dronninggårds Alle 128-132 - Fremtidig regulering af anvendelse og bebyggelse på ejendommen

RESUMÉ

Næsseslottet ApS, Dronninggårds Alle 134-140, 2840 Holte drives som kontorhotel med mulighed for afholdelse af kulturelle arrangementer, og Dronninggårds Alle 128-132, 2840 Holte anvendes som tre helårsboliger. De to private ejendomme er omfattet af lokalplan af Lokalplan 80 for Næsseslottet. Ejendommene ligger i forlængelse af den kommunaltejede Næsseskoven og er omgivet af søområderne Furesø og Lille Kalv.

Byplanudvalget vedtog den 8. februar 2012 at meddele dispensation fra Lokalplan 80 og landzonetilladelse til hestestaldens anvendelse til liberalt erhverv, administration, kontor, tegnestue og lignende i en periode på maksimum tre år.

På baggrund af dialog med Næsseslottets ejer og administrator om deres ønsker til den fremtidige anvendelse af ejendommen vurderer forvaltningen, at det vil være mere hensigtsmæssigt alene at lade den planlægningsmæssige regulering af de to ejendomme på Næsset ske i henhold til kommuneplan, planlovens landzonebestemmelser og naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, herunder med respekt for bygningsfredninger og kulturmiljøregistrering.

Det betyder, at der skal søges gennemført en procedure for afløsning af den gældende lokalplan, uden at den afløses af en ny.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med Kulturarvsstyrelsens (nu Kulturstyrelsen) godkendelse af en istandsættelse og anvendelse af stueetagen af tidligere hestestald tilhørende Næsseslottet ApS til liberalt erhverv vedtog Byplanudvalget den 8. februar 2012 at meddele dispensation fra Lokalplan 80 og landzonetilladelse til hestestaldens anvendelse til liberalt erhverv, administration, kontor, tegnestue og lignende i en periode på maksimum tre år.

Hensigten var at lade den tidsbegrænsede dispensation afløse af en ny lokalplan for Næsseslottet. Forvaltningen har efterfølgende på baggrund af dialog med ejer og administrator vurderet, at der ikke er grundlag for at udarbejde en ny lokalplan og anbefaler i stedet afløsning af den eksisterende lokalplan.

På baggrund af dialog med Næsseslottets ejer og administrator om deres ønsker til den fremtidige anvendelse af ejendommen vurderer forvaltningen, at det vil være mere hensigtsmæssigt alene at lade den planlægningsmæssige regulering af de to ejendomme på Næsset ske i henhold til kommuneplan, planlovens landzonebestemmelser og naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, herunder med respekt for bygningsfredninger og kulturmiljøregistrering. Det betyder, at der skal søges gennemført en procedure for afløsning af den gældende lokalplan, uden at den afløses af en ny.

Ejendommen Næsseslottet ApS, Dronninggårds Alle 134-140, 2840 Holte omfatter et areal på 186.800 m² og består af fem matrikler. Ejendommens fire bygninger er beliggende på den største matrikel og benævnes:

- Næsseslottet
- De to pavilloner
- Staldbygningen

Ejer og administrator af Næsseslottet ApS har fremsendt redegørelse for ejendommens nuværende og ønskede anvendelse, herunder bebyggelse.

I overensstemmelse med lokalplanen og tidligere meddelte landzonetilladelser anvendes ejendommens bygninger og ubebyggede arealer i dag som følger:

- Næsseslottet anvendes til kontorhotel, og i den forbindelse bl.a. til afholdelse af dagmøder, strategikurser og seminarer for tilknyttede virksomheder, samt til afholdelse af en række forskellige kulturelle arrangementer i

overensstemmelse med Byplanudvalgets vedtagelse 9. november 2004 af omfang og tidsbegrænsning for sådanne arrangementer.

- De to pavilloner anvendes til boligformål (en bolig i hver).
- Hestestaldens stueetage anvendes til liberalt erhverv, administration, kontor, tegnestue og lignende.

Anvendelsen ønskes udvidet med muligheden for at afholde lejlighedsarrangementer såsom bryllupper, jubilæer, konfirmationer, familiefester m.m.

Dronninggårds Alle 128-132, 2840 Holte er registreret med to private ejere og omfatter et areal på 44.300 m², som består af en matrikel. Ejendommens tre bygninger benævnes:

- Remisebygningen
- Gartnerboligen
- Pavillonen syd for gartnerboligen

I overensstemmelse med lokalplanen og tidligere meddelte landzone- og byggetilladelser anvendes ejendommens bygninger og ubebyggede arealer i dag til boligformål med tre helårsboliger.

Der har ikke været dialog med ejendommens ejere om fremtidige ønsker til denne anvendelse, og der har ikke inden for de seneste 10-12 år været behandlet ansøgninger om anvendelse og bebyggelse.

Plangrundlag m.m.

Ejendommene Næsseslottet ApS, Dronninggårds Alle 134-140, 2840 Holte og Dronninggårds Alle 128-132, 2840 Holte er beliggende i landzone og er delvist omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. En væsentlig del af de ubebyggede arealer udgør fredskov.

Derudover er ejendommene beliggende inden for rammeområde Ho.R9 i Kommuneplan 2013, udpeget som kulturmiljø som et eksempel på 'Rekreation, skov og kulturlandskab' fra perioden ca. 1750-1845 ("Udskiftningstid") og omfattet af Lokalplan 80 for Næsseslottet.

Kommuneplanens rammeområde og lokalplanens område er sammenfaldende og omfatter de to ejendomme, der tilsammen udgør det historiske Næsseslottet. Kulturmiljøet omfatter udover de to ejendomme også det kommunalt ejede og landskabsfredede skovområde mod øst og syd.

Rammebestemmelserne for Ho.R9 Næsseslottet fastlægger områdets anvendelse til park, beboelse, liberalt erhverv, kontor, offentlige formål (park og skov) samt kulturelle formål. Den fremtidige zonestatus fastlægges til fortsat at være landzone.

Kulturmiljøregistreringen fastlægger, at Næsseslottets bygninger med tilhørende park er fredet og derved sikret en bevaring. Samtidig vurderes det, at fredningen alene ikke kan hindre tidens tand og naturens gang, der kan spolere helheden og de enkelte bevaringsværdier.

Det anbefales i kulturmiljøregistreringen at genskabe og forny den akse og de udsigtskiler, der blev ryddet i 1996, så udsynet i akse over Luknam samt udsigten fra Næsseslottet til Jægerhuset og Furesøen genskabes. Det anbefales endvidere at behandle Næsseslottet i Rudersdal Kommune og Kaningården i nabokommunen Lyngby-Taarbæk som et sammenhængende værdifuldt kulturmiljø.

Udover de nævnte bygninger er ejendommens historiske monumenter og en større murstrækning på Dronninggårds Alle 128-132 fredet i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Ejendommens fremtidige regulering

§ 33 i planloven giver mulighed for, at Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ophæve byplanvedtægter og lokalplaner for landzonearealer, der ikke længere findes nødvendige. Ophævelsen skal ske efter gennemførelsen af en særlig procedure med høring af berørte ejere og eventuelle andre interessenter, samt en vurdering af om ophævelsen af planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det er forvaltningens vurdering, at den regulering, der kan ske med planlovens landzonebestemmelser m.m. er tilstrækkelig til at sikre områdets kulturhistoriske, landskabelige og arkitektoniske værdier samtidig med, at Næsseslottet ApS sikres mulighed for at drive ejendommen som hidtil, herunder med en udnyttelse af de fredede bygninger i overensstemmelse med Kulturstyrelsens godkendelse.

Der vil som opfølgning af en afløsning af den gældende lokalplan og med respekt for den gældende anvendelse af bygninger og arealer tilhørende Næsseslottet ApS skulle meddeles landzonetilladelse til

- a) hestestaldens anvendelse til liberalt erhverv m.m., som en opfølgning på Kulturstyrelsens godkendelse og kommunens meddelelse af midlertidig landzonetilladelse til anvendelsen,
- b) en udvidelse af den eksisterende parkeringsplads, så den opfylder parkeringskravet til samtlige bygningers

lovlige anvendelse. Næsseslottet ApS har skitseret, hvordan dette kan gøres med respekt for den eksisterende parkeringsplads og de omgivende parkarealer,
c) etableringen af et mindre redskabsskur ved parkeringspladsen, som Kulturstyrelsen principielt har accepteret med et enkelt arkitektonisk udtryk, f.eks. i sortmalet bræddebeklædning i en på to med tagpaptag med taglister, men ønsker at godkende den endelige placering af ved en besigtigelse,
d) en årlig afholdelse af 40 kulturelle enkeltarrangementer samt fem treugers arrangementer indendørs i Næsseslottet, og
e) en årlig afholdelse af to kulturelle weekendarrangementer og et tre ugers arrangement udendørs ved Næsseslottet.

Punkterne a) – c) er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan, og forudsætter landzonetilladelser. Punkterne d) – e) følger intentioner i den gældende lokalplan og er i overensstemmelse med Byplanudvalgets vedtagelse 9. november 2004.

Forvaltningen vurderer, at de nævnte landzonetilladelser ligger inden for rammerne af landzonekompetencen og i princippet vil være i overensstemmelse med den eksisterende lovlige anvendelse og dermed det, som ejendommen vurderes at kunne rumme under hensyntagen til de nævnte bevaringsværdier. Landzonetilladelserne vil ikke blive meddelt med betingelse om et maks. antal ansatte, som den eksisterende lokalplan fastlægger, da det må forventes, at bygningernes fysiske rammer samt byggelovgivning m.m. sætter naturlige grænser for dette.

Der vil fremover med landzonebestemmelserne kunne ske mindre tilpasninger af den lovligt eksisterende anvendelse for de to ejendomme på Næsset, men der vil ikke uden gennemførelsen af en lokalplanlægning kunne ske fortætning/udbygning af ejendommene med henblik på en udvidet og væsentligt ændret anvendelse af ejendommene.

Næsseslottet ApS's ønske om at kunne anvende Næsseslottet til lejlighedsarrangementer såsom bryllupper, jubilæer, konfirmationer, familiefester m.m. vurderes ikke at være i overensstemmelse med den lovligt eksisterende anvendelse og kommuneplanens rammebestemmelser. Forvaltningen foreslår derfor, at det meddeles Næsseslottet ApS, at der ikke vil kunne meddeles landzonetilladelse til en sådan anvendelse. Næsseslottet kan fremsætte deres ønske i forbindelse med den forestående revision af kommuneplanen.

Til dagsordenen er vedlagt en tids- og handlingsplan for et forløb med aflysning af gældende lokalplan.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at der igangsættes en proces med henblik på aflysning af Lokalplan 80 for Næsseslottet, og
- 2) at det meddeles Næsseslottet ApS, at der som opfølgning på en aflysning af den gældende lokalplan kan forventes meddelt landzonetilladelse som beskrevet under pkt. a) – e), evt. på nærmere fastlagte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-10-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2 med den ændring, at der alene skal gives tilladelse til afholdelse af 20 kulturelle indendørs enkeltarrangementer svarende til den nuværende landzonetilladelse fra 2004.

Forinden sagens behandling oplyste forvaltningen, at der i sagsfremstillingen under pkt. d) er nævnt antallet 40 fremfor 20 enkeltarrangementer som gældende i den nuværende tilladelse fra 2004.

Punkt 8: Ubberødvej 35 og 38, matr. nr. 1a og 1c Ubberød By, Birkerød - Arealoverførsel og omlægning af privat fællesvej inden for fredning og i landzone

14/9783

Bilag

Ansøgning om arealoverførsel og omlægning af privat fællesvej

Nyt vejtracé med koter

Oversigtskort over arealoverførsel og omlægning af privat fællesvej

Ubberødvej 35 og 38 - Ændret afgræsningen af den ansøgte arealoverførsel - Ændret arealoverførsel - forvaltningens redegørelse og vurdering.docx

Ubberødvej 35 og 38 - Ændret afgræsningen af den ansøgte arealoverførsel - Sagsnr14-9783_Dok#136016-14_v1_Oversigtskort .pdf

Ubberødvej 35 og 38 - Ændret afgræsningen af den ansøgte arealoverførsel - Sagsnr14-9783_Dok#79268-14_v1_Matr.nr. 1a og .pdf

Ubberødvej 35 og 38 - Ændret afgræsningen af den ansøgte arealoverførsel - Revideret oversigtskort over arealoverførsel.pdf

Ubberødvej 35 og 38, matr. nr. 1a og 1c Ubberød By, Birkerød - Arealoverførsel og omlægning af privat fællesvej inden for fredning og i landzone

RESUMÉ

Landinspektørfirmaet LE34 ansøger på vegne af den nye ejer af ejendommene Ubberødvej 35 og 38 om tilladelse til at omlægge privat fællesvej og at gennemføre arealoverførsel mellem de to ejendomme.

Ejendommene er beliggende i den grønne, lysåbne landskabskile mellem boligområdet Ubberød og sø- og skovområdet i Hørsholm Kommune, hvor bl.a. Arboretet i Hørsholm er beliggende.

Bebyggelsen 'Frihedslyst' på Ubberødvej 35 har siden 1974 været lejet og anvendt til udflytterbørnehave for København Kommune. Anvendelsen til sociale formål er fastlagt i fredningen.

Begge ejendomme er beliggende i landzone. Ubberødvej 38 ligger delvist inden for fredning, søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje.

Forvaltningen har en verserende sag om etablering af hestehold på Ubberødvej 38, herunder påklage af allerede opsatte hegn omkring folde under behandling. Når der foreligger et fyldestgørende ansøgningsmateriale og en miljømæssig vurdering af dette, vil sagen blive forelagt Byplanudvalget.

Sagen vedrørende omlægning af privat fællesvej og arealoverførsel forelægges Byplanudvalget til vedtagelse, herunder udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Frihedslyst ApS overtog ejendommene Ubberødvej 35 og 38 i foråret 2014. Den ene part i selskabet ønsker at drive begge ejendommens landbrugsarealer fra ejendommen Ubberødvej 38, Ubberødgård, hvor han også har til hensigt at bosætte sig.

Landbrugsarealerne ønskes drevet som et mindre stutteri med islandske heste og fortsat hestepension for et mindre antal andre heste. En ansøgning om dette er under nærmere vurdering i forvaltningen med henblik på en senere behandling i forhold til landzonebestemmelser, fredning og en forventet godkendelse af den nu ansøgte arealoverførsel. Det skal bemærkes, at den miljømæssige vurdering af forskellige fysiske anlæg til et hestehold skal ske i forhold til forventede fremtidige matrikelgrænser. Derudover skal det bemærkes, at opfølgningen på klager over allerede opsatte hegn vil indgå i den sag, der vil blive forelagt Byplanudvalget.

Den bebyggede del af Ubberødvej 35, Frihedslyst, er i dag udlejet til København Kommune til anvendelse som udflytterbørnehave. Denne udlejning/anvendelse vil forsætte efter arealoverførslen, hvor Ubberødvej 35 vil ligge tilbage som bebygget ejendom med haveareal i landzone.

Den private fællesvej betjener tre ejendomme i landzone, herunder ejendommen Ubberødvej 38.

Institutionen på Ubberødvej 35 betjenes via Ubberødvej, der fortsætter i et privat vejstykke frem til bebyggelsen.

En omlægning af den private fællesvej vil gøre det muligt at få en mere sammenhængende udnyttelse af de bebyggede arealer på ejendommen Ubberødvej 38, som i dag er adskilt af den private fællesvej. Tilkørslen til Ubberødvej 38 vil ske som hidtil.

Den ønskede arealoverførsel og vejomlægning fremgår af vedhæftede oversigtskort fra landinspektøren. Arealoverførslen vil resultere i følgende ejendomme:

- Ubberødvej 35 på ca. 25.182 m² og omfattende bebyggelsen Frihedslyst med haveanlæg.

· Ubberødvej 38 på ca. 164.451 m², heraf ca. 1.413 m² privat fællesvej, og omfattende gårdbebyggelse med haveanlæg og landbrugsarealer.

Den nye vejstrækning, som omlægningen af den private fællesvej omfatter, og som kommer til at gå fra det i dag private vejstykke til Ubberødvej 35 til det eksisterende stykke af den private fællesvej, der allerede i dag fører til to ejendomme, vil blive indpasset naturligt uden de store ændringer i terrænet. Den vil blive anlagt oven på en eksisterende intern markvej langs eksisterende beplantning. Der vil på grund af terrænets fald fra det private vejstykke ned til den private fællesvej skulle foretages mindre tilretninger på +/- 0,5 m af terrænet. Vejstykkets tracé og fremtidige koter fremgår af vedlagte detailkort fra landinspektøren.

Omlægningen af den private fællesvej får ikke afgørende betydning for de ejendomme, som den betjener. Både ejeren af matr. nr. 1e, Ubberødvej 40, og ejerne af matr. nr. 1d, Ubberødvej 44, har som vejberettigede godkendt omlægningen, bl.a. med bemærkning om, at den nuværende vejføring gennem ejendommen Ubberødvej 38 er usikker og farlig.

Begge ejendomme er beliggende i landzone samt inden for rammeområde Sa.L1 og særligt værdifuldt landskab i Kommuneplan 2013. Rammebestemmelserne fastlægger områdets generelle anvendelse til landområde og områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

Ejendommen Ubberødvej 35 er omfattet af fredningsnævnets afgørelse af 14. april 1970, jf. Overfredningsnævnets afgørelse af 10. juli 1972, om fredning af arealer i Ubberød by og Sandbjerg by, Birkerød sogn, og er delvist beliggende inden for søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Det ansøgte skal ikke behandles i forhold til de nævnte beskyttelses- og byggelinjer.

Fredningen har til formål at bevare det nuværende landskabsbillede uændret, fortrinsvis som landbrugsarealer og fastlægger med relevans for det ansøgte,

at det naturlige jordsmon ikke må ændres ved afgravning eller opfyldning,

at der ikke uden fredningsnævnets tilladelse må ske udstykning af de under fredningen inddragne matrikelnumre eller dele heraf, og

at ejendommen Ubberødvej 35 (Frihedsløst) i givet fald vil kunne anvendes til andre sociale formål end drift af børnehjem (gældende anvendelse på fredningstidspunktet).

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte kræver dispensation fra fredningen med følgende begrundelser:

· Arealoverførslen efterlader i princippet en bebygget ejendom med haveareal i landzone, der uanset at den opretholdes som landbrugsejendom reelt ikke vil kunne udnyttes som sådan den dag, den ikke længere anvendes til sociale formål. Der vurderes på den baggrund i princippet at være tale om en udstykning, som ifølge fredningen ikke må ske uden fredningsnævnets tilladelse.

· Vejoplægningen medfører etablering af et nyt vejstykke og dermed en ændring af det eksisterende landskabsbillede det pågældende sted og det eksisterende terræn (jordsmon).

På grund af beliggenheden i et særligt værdifuldt landskab er det forvaltningens vurdering, at etableringen af det nye vejstykke kræver landzonetilladelse med samme begrundelse som angivet for fredningen. Udstykningen kræver ikke landzonetilladelse med den forudsætning, at eksisterende bygninger og haveanlæg fortsat anvendes til sociale formål. En eventuelt ændret anvendelse på et senere tidspunkt vil kræve landzonetilladelse.

Det skal bemærkes, at vejmyndigheden på baggrund af fredningsnævnets og landzonemyndighedens eventuelle godkendelse af vejoplægningen med det nye vejstykke skal godkende den samlede omlægning i henhold til vejlovgivningen, herunder den øgede belastning af et stykke af den i byzone beliggende Ubberødvej.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte arealoverførsel/udstyknings kan anbefales godkendt over for fredningsnævnet på vilkår om,

a) at den nuværende anvendelse af ejendommen Ubberødvej 35 til sociale formål fortsætter, og

b) at eventuelt ændret anvendelse af ejendomme skal godkendes af fredningsnævnet, og at der i den forbindelse vil

blive lagt vægt på ejendommens beliggenhed i et åbent, værdifuldt landskab.

Den ansøgte omlægning af den private fællesvej anbefales godkendt som ansøgt og på vilkår om
c) at det nye vejstykke indpasses i landskabets topografi, så den nødvendige terrænregulering ikke markerer sig som hævede vejstykker, og
d) at der ikke etableres vejbelysning på strækningen af den private fællesvej.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke skal sendes i naboorientering. Den væsentlige nabointeresse, der kan være ved en flytning af adgangsvejen til to af de beboede landejendomme til et stykke af Ubberødvej, vil blive varetaget med sagens behandling i henhold til vejlovgivningen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til den ansøgte arealoverførsel/udstyknings og omlægning af privat fællesvej på de under a) – d) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte bemyndiges til at meddele landzonetilladele til det nye vejstykke, der indgår i omlægningen af den private fællesvej.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-10-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Forinden sagens behandling har ejer fremlagt en revideret ansøgning (nyt bilag er vedlagt) med en mindre regulering af arealernes afgrænsning, som lå til grund for udvalgets beslutning.

Punkt 9: Skodsborgvej 242A, matr.nr. 2 ff Søllerød - Ansøgning om tilladelse til at opføre væksthus

10/8328

Bilag

Ansøgning

Oversigtskort

Skitsetegning

Afgørelse i NMKN af 17. juni 2014

Skodsborgvej 242A, matr.nr. 2 ff Søllerød - Ansøgning om tilladelse til at opføre væksthus

RESUMÉ

I forbindelse med ejers forslag til en udviklingsplan for Vatelund har de ansøgt om etablering af et væksthus.

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 17. juni 2014 underkendt Fredningsnævnets afgørelse af 16. maj 2013. Fredningsnævnet havde afslået ansøgning om dispensation fra Mølleåfredningen til at bibeholde et hønsehus og hønsegård, et legehus, urtebede og opførelse af et væksthus. Afgørelsen er vedhæftet som bilag 4.

Som konsekvens af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse foreslår forvaltningen, at kommunen anbefaler Fredningsnævnet, at der meddeles dispensation fra fredningen til opførelse af et væksthus på ca. 21 m² i forbindelse med hovedhuset på den nord/vestlige del af Skodsborgvej 242A (Vatelunden).

Det foreslås, at forvaltningen - i tilfælde af en dispensation fra Fredningsnævnet til opførelse af væksthuset - bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinjen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af fredningen af Mølleådalene fra Lyngby Sø til Øresund (Mølleåfredningen). Ejendommen ligger desuden indenfor en skovbyggelinje ved Ravneholm Skov.

Ansøgning om etablering af et væksthus

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af et væksthus på 21 m², som ønskes placeret umiddelbart vest for et legehus på den nord/vestlige del af ejendommen – bilag 1 og 2. Det anføres, at der tidligere har været et væksthus på Vatelunden, og det er naturligt for en ejendom af denne størrelse at have et mindre væksthus til dyrkning af husholdningens grøntsager. Væksthuset ønskes opført i "engelsk stil" – bilag 3.

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje ved Ravneholm Skov og er omfattet af Mølleåfredningen. Opførelse af et væksthus med den ønskede placering kræver en dispensation for overskridelse af skovbyggelinjen og en dispensation fra fredningen. Fredningsnævnet er myndighed i administrationen af fredningen, og kommunen skal komme med en udtalelse til Fredningsnævnet. Kommunen er landzonemyndighed på skovbyggelinjen.

Naturstyrelsen skal som skovejer høres.

Byplanudvalget har den 2. december 2009 behandlet en tilsvarende ansøgning om opførelse af et væksthus med samme placering og udformning. Udvalget besluttede ved den lejlighed, at det blev meddelt Fredningsnævnet, at kommunen ikke kunne anbefale en dispensation fra Mølleåfredningen til opførelse af væksthuset. Svaret blev givet med baggrund i en restriktiv praksis i forhold til Mølleåfredningen og ud fra en konkret vurdering.

Orientering om afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet

Natur- og Miljøklagenævnet har med afgørelse af 17. juni 2014 ændret Fredningsnævnets afgørelse i den tidligere sag på Vatelunden, hvor der er etableret forskellige byggerier og anlæg, som ikke var godkendt. Ejeren får med afgørelsen i Natur- og Miljøklagenævnet mulighed for at bibeholde hønsehus/hønsegård, legehus og urtebed – bilag 4.

Sagen har været behandlet i Byplanudvalget december 2010, hvor det blev besluttet at anbefale Fredningsnævnet, at der blev stillet krav om fysisk lovliggørelse af en pavillon og fliseterrasse ved søen, et hønsehus og hønsegård, et hundehus, et overdækning af brændestabler på godkendt skur, skur/overdækning til havemaskiner, urtebede og kartoffelbede, stensætning omkring birketræer samt legehus.

Ejeren ansøgte efterfølgende Fredningsnævnet om en lovliggørende dispensation af de nævnte anlæg. Fredningsdommeren udsatte efter en besigtigelse af ejendommen sagen. Ejeren fik mulighed for at få en fornyet behandling af dispensationsansøgningen i Fredningsnævnet med udgangspunkt i en samlet plan for udvikling af ejendommens bygninger og anlæg, som ejeren havde fået udarbejdet. "Udviklingsplanen for Vatelunden", der ud over de tidligere nævnte anlæg omfatter tennisbane, svømmebassin, 60 m² væksthuse m.m.

Fredningsnævnets afslog den 16. maj 2013 at meddele dispensation til at bibeholde hønsehus/ hønsegård, legehuse og urtebede på ejendommen Skodsborgvej 242 A, samt de ovennævnte nye elementer fra udviklingsplanen.

Afslaget blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet. Nævnet vurderede i sin afgørelse af 17. juni 2014 at etablering af en tennisbane og et svømmebassin ville være afgørende i strid med Fredningen, hvorfor nævnet stadfæstede Fredningsnævnets afslag på disse forhold.

Natur- og Miljøklagenævnet fandt samtidigt, at hønsehus/hønsegård og legehuse, samt anlæg af en urtehave med lidt hævende bede på ca. 153 m² er et rimeligt og meget begrænset indgreb i fredningen med deres placering i den ca. 18 tdr. land store park og disse bygninger og bede dermed ikke er i strid med fredningen intention.

Ansøgningen om dispensation til opførelse af et mindre væksthuse på 21 m² vest for legehuset blev hjemvist til behandling i fredningsnævnet i 1. instans, hvilket vil sige kommunen.

Mølleåfredningen skal helt overordnet sikre, at området bevares i dets nuværende tilstand. Det fremgår af fredningskendelsen, at der ikke kan opføres yderligere bygninger, medmindre nogle af de eksisterende bygninger brænder eller nedrives. I de tilfælde kan det komme på tale at opføre bygninger af samme omfang og udformning.

Forvaltningens vurdering af den konkrete ansøgning til et væksthuse

Forvaltningen foreslår på baggrund af den afgivne kendelse i Natur- og Miljøklagenævnet, at kommunen i den konkrete sag anbefaler Fredningsnævnet, at der dispenseres med henblik på opførelse af det ønskede væksthuse.

Afgørelsen af 17. juni 2014 i Natur- og Miljøklagenævnet åbner således for, at der i helt særlige tilfælde kan placeres bygninger af begrænset størrelse i tæt tilknytning til hovedhuset. Afgørelsen ligger således op til et vist råderum med hensyn til at indrette og benytte området umiddelbart vest for hovedhuset.

Den konkrete vurdering af det ansøgte drivhus er baseret på, at det ansøgte erstatter et tidligere drivhus, og drivhusets størrelse og placering knytter sig til de eksisterende småhuse, som understøtter ejendommens lovlige anvendelse. Derudover vurderes det ansøgte ikke at være i strid med fredningens overordnede formål om at sikre opretholdelse - herunder at muliggøre forbedring - af de kulturhistoriske, landskabelige og biologiske værdier i området.

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at der overfor Fredningsnævnet anbefales, at der meddeles en dispensation fra fredningen til opførelse af væksthuset. Det skal dog forudsættes, at enhver ændring i væksthusets anvendelse skal anmeldes til og godkendes af Fredningsnævnet.

Endvidere foreslås det, at forvaltningen ud fra samme vurdering af anlæggets omfang, placering og forholdene på stedet bemyndiges til, at meddele landzonetilladelse og dispensation fra områdets skovbyggelinje, såfremt Fredningsnævnet meddeler dispensation fra fredningen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at kommunen anbefaler Fredningsnævnet, at der dispenseres fra fredningen med henblik på opførelse af et ca. 21 m² stort væksthuis,
- 2) at forvaltningen bemyndiges til, at meddele landzonetilladelse og dispensation fra områdets skovbyggelinje i tilfælde, at Fredningsnævnet meddeler en dispensation fra fredningen, og
- 3) at kommunen tager Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-10-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-3.