

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 14-01-2015

Mødedato Onsdag d. 14. januar 2015 kl. 08:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
GREATER COPENHAGEN - Strategisk samarbejde.....	5
Forslag til Lokalplan 246 for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov - Endelig vedtag	8
Forslag til Lokalplan 233 for Ebberød og Tillæg 4 til Kommuneplan 2013 - Endelig vedtagelse.....	11
Lejerbo, Rudersdalvej 112-126, afd. 173 - Renovering, Skema B tilsagn.....	14
Gøngehusvej 259, matr. nr. 4x m.fl. Sandbjerg By, Birkerød - Opførelse af ny staldbygning og mag	19
Skovmindevej 21 - Lovliggørelsessag om tilbygning til enfamiliehus.....	23
Vedbæk Strandvej 506, matr. nr. 8 ad Vedbæk - Garagebygning med bolig.....	26
Vaserne - Gennemførelse af pleje- og publikumstiltag på fredede arealer.....	30
Dronninggårds Alle 126C, 1 e Dronninggård, Ny Holte - Etablering af træningsfaciliteter indenfor 1	34
Ansøgning om nye vejnavne - Haveforeningen Hestkøbgård.....	37
Ansøgning om nyt vejnavn - Haveforeningen Tornevang.....	39
Gl. Holtegård, Thurahs barokhave - Udstillingstrilogi med tre midlertidige pavilloner.....	41
Skodsborgvej 48A, matr.nr. 5as, Søllerød By, Søllerød - Statsforvaltningens og Natur- og Miljøklag	44
Anlægsregnskab - Køb af Gasværksvej 6, 3460 Birkerød.....	47
Anlægsregnskab - Køb af Søndervangen 50, 3460 Birkerød.....	49
Orientering om status for udbygning med mobilantennener i Rudersdal Kommune.....	51

Punkt 1: Meddelelser

RESUMÉ

Byplanudvalget godkendte at pkt. 17 optages på dagsordenen.

Præstegårdshaven

Birgitte Kortegaard orienterede om de gennemførte plejetiltag i Præstegårdshaven, herunder at det fældede træ ikke var bevaringsværdigt.

Helsingørmotorvejens udvidelse

Birgitte Kortegaard orienterede om Helsingørmotorvejens udvidelse og grænsen mellem Vejdirektoratets myndighedsområde og Rudersdal Kommunes myndighedsområde. Sagen forelægges på det kommende møde.

Kollonihaveforbundet

Iben Koch orienterede om møde med Kolonihaveforbundet.

Henriksholm

Byplan er dialog med bygherre om konkrete byggeønsker, der ønskes indarbejdet i det kommende tillæg til lokalplanen.

Sagen forelægges Byplanudvalget på et kommende møde.

Punkt 2: GREATER COPENHAGEN - Strategisk samarbejde

14/23643

Bilag

Notat om GREATER COPENHAGEN samarbejde

GREATER COPENHAGEN - Strategisk samarbejde

RESUMÉ

Kommunerne i KKR Hovedstaden og KKR Sjælland samt Region Hovedstaden og Region Sjælland samarbejder om etablering af et fælles brand og erhvervsrettede initiativer for regionen.

Sagen forelægges Erhverv-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Byplanudvalget til drøftelse af strategiske prioriteringer.

Sagen har den 9. december været forelagt Erhvervs- og Vækstrådet i Rudersdal.

Sagsfremstilling

GREATER COPENHAGEN-samarbejdet er et forsøg på at samle den funktionelle Region Hovedstaden og Skåne under et samlet brand og en række udviklingsinitiativer - det vil sige de kommuner og områder, der økonomisk hænger sammen med og orienterer sig mod København. GREATER COPENHAGEN-samarbejdet hed oprindeligt Fokuseret Vækstdagsorden, men skiftede navn til COPENHAGEN. Efter ønske fra de Skånske kommuner og regioner er navnet ændret til GREATER COPENHAGEN.

Visionen er:

"I 2020 har Fokuseret Vækstdagsorden skabt et internationalt knudepunkt for investeringer og viden og øget den økonomiske vækst og beskæftigelse, så regionen er mindst på niveau med de mest succesfulde metropoler i Europa."

Ideen er at samle regionen om en fælles branding og konkrete projekter for at gøre regionen mere attraktiv for udenlandske investeringer og arbejdskraft. Samarbejdet forsøger at samle ressourcerne i hele regionen, således der skabes fælles erhvervsudvikling, der bygger på opbakning, ejerskab og engagement i hele det østlige Danmark og Skåne.

GREATER COPENHAGEN-samarbejdet er forstret og forankret i KKR Hovedstaden og KKR Sjælland.

GREATER COPENHAGEN-samarbejdet er organiseret i:

Bestyrelse – Det besluttende politiske forum (Bestyrelsen består af regionsrådsformændene for Region Hovedstaden og Region Sjælland, formænd og næstformænd for de to KKR og Overborgmesteren fra Københavns Kommune. Der er reserveret en plads til svensk deltagelse).

Styregruppe – Sikrer eksekvering af bestyrelsens beslutninger (Styregruppen består af 1-2 embedsmænd på direktorniveau fra de 5 partnerorganisationer).

Sekretariat – Sikrer udmøntning af og fremdrift i besluttede initiativer.

Konkrete initiativer

GREATER COPENHAGEN samarbejdet er pt. organiseret i 8 projekter:

- Fælles brand GREATER COPENHAGEN
- Fælles international besøgstjeneste og modtageapparat
- Fælles digital investorportal
- Fælles indsats om kompetenceløft i turisme- og serviceerhverv
- Fælles charter på infrastrukturområdet

- Fælles fødevareindsats
- Fællesregional international borgerservice – international house
- Fælles opslag til kommuneplan og Den regionale vækst- og udviklingsstrategi

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at de strategiske prioriteringer for Rudersdal Kommune i forbindelse med GREATER COPENHAGEN-samarbejdet drøftes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET drøftede de strategiske initiativer og tilslutter sig de i notatet foreslåede beslutninger.

Vedtagelse i Kultur- og Fritidsudvalget den 14-01-2015

KULTUR- OG FRITIDSUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Vedtagelse i Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget den 14-01-2015

KULTUR- OG FRITIDSUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 246 for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov - Endelig vedtagelse

13/11322

Bilag

Ejers kommentarer til lokalplanforslaget

Lokalplan 246

Forslag til Lokalplan 246 for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov - Endelig vedtagelse

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 24. september 2014 forslag til Lokalplan 246 for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov samt afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplanforslaget har været i høring fra den 6. oktober 2014 til og med den 1. december 2014.

Lokalplanforslaget forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med Lokalplan 246 for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov er, at udpege ejendommens tidligere skovløberhus, kølehus og staldbygning som bygninger med høj bevaringsværdi, at give mulighed for opførelse af et nyt enfamiliehus med respekt for ejendommens bevaringsværdige bebyggelse, terrænforhold og landskabelige beliggenhed, og at give mulighed for at anvende de bevaringsværdige bygninger til café, galleri og støttefunktioner for den rekreative anvendelse af Rude Skov, dog således at en anvendelse til café skal kombineres med en anvendelse til galleri og/eller støttefunktioner.

I høringsperioden er der indkommet ændringsforslag til lokalplanforslaget fra ejeren af ejendommen.

Ejer ønsker,

at der gives mulighed for at opføre det nye enfamiliehus med grøn tagløsning, så det i højere grad tilpasses den omgivende natur,

at der gives mulighed for integration af solceller i terrassetaget på det nye hus med en bestemmelse om, at det designmæssigt ikke må få negativ effekt på ejendommens fremtræden, og

at betegnelsen 'lund' udgår af bestemmelsen om at bevare det højtliggende areal med frugttræer.

Forvaltningen foreslår, at ejers ønsker imødekommes med en ændring af følgende lokalplanbestemmelser:

- § 7.1, afsnit 2 ændres til: "Tag kan udføres som grøn tagløsning med sedum eller med røde teglsten, begge dele i princippet som symmetrisk sadeltag."
- § 7.2, hele bestemmelsen ændres til: "Der kan opsættes solfangere eller solceller på bygningens facader og tag under forudsætning af, at det kan integreres og underordne sig bygningens udtryk, og på en måde så det ikke påvirker ejendommens bevaringsværdier".
- § 8.1 ændres ved at 'Lunden' erstattes med 'Arealet'.

Redegørelsesdelen til lokalplanen foreslås ændret i overensstemmelse hermed.

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke forudsætter gennemførelse af en ny høring samt at de ikke har indflydelse på den gennemførte screening og vedtagelse i henhold til miljøvurderingsloven.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 246 for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt, med den på mødet foreslåede ændring af lokalplanens pkt. 11.1, 2. dot, som ændres til: " Inden den bevaringsværdige bebyggelse kan tages i brug til café, galleri og/eller støttefunktioner for den rekreative anvendelse af Rude Skov, skal der indgås aftale om parkering."

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 233 for Ebberød og Tillæg 4 til Kommuneplan 2013 - Endelig vedtagelse

14/25510

Bilag

Samledeindsigelser.pdf

Tilrettet Lokalplanforslag

Indsigelsesbehandling.doc.pdf

Forslag til Lokalplan 233 for Ebberød og Tillæg 4 til Kommuneplan 2013 - Endelig vedtagelse

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. september 2014 at udsende Forslag til Lokalplan 233 samt Forslag til tillæg 4 til Kommuneplan 2013 for et område i Ebberød i offentlig høring. I høringsperioden, der løb i perioden 10. oktober – 5. december 2014, indkom 5 bemærkninger og indsigelser.

Af vedlagte bilag fremgår forvaltningens forslag til behandling af de indkomne bemærkninger og indsigelser, ligesom disse er vedlagt i deres fulde ordlyd.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Lokalplan 233 og tillæg 4 til Kommuneplan 2014 for et område i Ebberød, blev udarbejdet med det formål at muliggøre at bygningerne til kommunens Botilbud Ebberød i Ebberød kan nedrives og erstattes af nye bygninger. Lokalplanen har til hensigt at sikre, at ny bebyggelse indpasses i kulturmiljøet. Det er samtidig et formål, at understøtte det værdifulde kulturmiljø i Ebberød ved at fastlægge bevaringsbestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse i området.

Forslaget til Lokalplan 233 samt Tillæg 4 til Kommuneplan 2013 har været udsendt i offentlig høring i perioden 10. oktober – 5. december 2014. Derudover har der i høringsperioden været afholdt et offentligt møde om sagen. I forbindelse med høringsperioden indkom 5 bemærkninger og indsigelser:

1. Grundejerforeningen Svaneparken, Fælleshusforeningen og Vejlauguet i Ebberød.
2. Mette Haugaard Jeppesen, Biskop Svanes Vej 58 s, 3460 Birkerød
3. Handicaprådet Rudersdal Kommune v. Anne Anbo.
4. Morten Sandorff, Biskop Svanes Vej 52, 3460 Birkerød.
5. Rudersdal Museer, Jon Voss og Steen Nielsson.

I vedlagte bilag, der dels indeholder kopi af de indkomne bemærkninger og indsigelser i deres helhed og dels et resumé heraf, foreligger forvaltningens forslag til behandling og besvarelse af disse.

Bemærkningerne og indsigelserne drejer sig hovedsageligt om:

- Begrænsning af byggemuligheder i delområde A
- Anvendelsen af området til blandt andet offentligt botilbud
- At hegn i området skal være levende hegn.

På baggrund af de indkomne bemærkninger og indsigelser samt forvaltningens forslag til behandling af disse, foreslår forvaltningen, at der sker følgende ændringer i Lokalplan 233 i forbindelse med den endelige vedtagelse:

- Det præciseres i § 6.2, at der i delområde A ikke kan opføres nye selvstændige bygninger med undtagelse af skure, udhuse, carporte samt nødvendige tekniske anlæg.
- I § 6.4 vedr. ny bebyggelse i delområde A begrænses ny bebyggelse på matr. nr. 1c og 1 ag fra 3 etager eksklusiv kælderetage til 2 etager eksklusiv kælderetage. Begrænsningen beror på, at den eksisterende bebyggelse på disse matrikler er beliggende tæt op af skovbrynet samt tæt op af bevaringsværdig bebyggelse.
- Der gives i § 7.6, § 7.14 samt § 8.5 mulighed for også at anvende farven NCS-8000 (gråsort) til udhuse, skure og udhæng.

- I § 8.8 ændres størrelsen på ovenlysvinduer fra 120x80 cm til 140x80 cm og farven ændres fra NCS S5500N til sort eller mørke grå.
- Der gives i § 8.7 mulighed for at føre tagmateriale på bevaringsværdige bygninger tilbage til det oprindelige tagmateriale.
- Det fastlægges, at hegn i området skal være levende hegn. På det fælles friareal må der ikke opføres levende hegn. Såfremt det fælles friareal grænser op til en etagebebyggelse, må der i en zone på 5 m fra bebyggelsens facader etableres hække.
- Parkeringsudlægget op mod pilealléen til Ebberødvej i Delområde B indsnævres.
- Det tilføjes i § 7.6 og § 8.11 at etablering af udhuse, skure samt carporte til bebyggelsen, der ikke er udpeget som villaer, forudsætter en samlet plan for de enkelte ejendomme, og at planen skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Det er forvaltningens vurdering, at de foreslåede ændringer som følge af høringssvarene, ikke har et omfang, der nødvendiggør en ny høringsperiode, forinden endelig vedtagelse i Kommunalbestyrelsen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 233 samt tillæg 4 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt med ovenstående ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

**Punkt 5: Lejerbo, Rudersdalvej 112-126, afd. 173 - Renovering, Skema B
tilsagn**

14/34730

Lejerbo, Rudersdalvej 112-126, afd. 173 - Renovering, Skema B tilsagn

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen har den 19. december 2012 godkendt skitseforslag og tilsagn om kommunal garantistillelse på 50 % af 34,8 mio. kr. samt principtilsagn om femtedelsordning med et lån på kr. 1.000.000 i henhold til den foreløbige finansiering på kr. 51.800.000 (Skema A) i forbindelse med en omfattende renovering af 48 almene lejeboliger i afd. 173 Rudersdalvej, Lejerbo.

Renoveringssagen har været i udbud og Lejerbo, afd. 173 Rudersdalvej anmoder om godkendelse af finansieringen med optagelse af realkreditlån inklusiv kommunale garantier før byggestart (Skema B).

Sagen blev forelagt Byplanudvalget den 12. november 2014, men blev efterfølgende trukket fra Økonomiudvalgets dagsorden den 19. november 2014, da der blev fremsendt nye supplerende oplysninger fra boligselskabet.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 19. december 2012 godkendt forlag til helhedsplan i forbindelse med renoveringen og foreløbig finansiering på kr. 51.800.000, samt principtilsagn på femtedelsordning på kr. 1.000.000.

Femtedelsordningen er en særlig driftsstøtte/kapitaltilførsels, der gives for at holde lejen nede på et rimeligt niveau. Behovet for femtedelsordningen vurderes af Landsbyggefonden efter ansøgning fra afdelingen. Det er Landsbyggefonden, der vurderer, hvor stort et behov der er og angiver beløb for femtedelsordningen.

Den kommunale godkendelse har dannet grundlag for skema A-ansøgningen til Landsbyggefonden. Den foreløbige finansieringsplan er efterfølgende godkendt af Landsbyggefonden den 29. maj 2013 uden ændringer.

Lejerbo har som administrator for Rudersdalvej afd. 173 fremsendt ansøgning om kommunal godkendelse af ny finansiering, der efter udbud af renoveringsprojektet som hovedentreprise på i alt kr. 67.062.000 fordeler sig på optagelse af 2 lån, kommunal garanti for 2 lån, lejeforhøjelse samt kapitaltilførsel.

Herudover har afdelingen vedtaget, at der skal ske køkkenudskiftning i forbindelse med en vedtaget kollektiv råderet for alle 48 lejemål, der samlet beløber sig til kr. 3.341.000 og finansieres med henlæggelser samt et realkreditlån.

Den kollektive råderet gennemføres ved, at der på et afdelingsmøde træffes beslutning om at gennemføre bestemte forbedringer af det lejede efter lejernes ønske. Forbedringerne finansieres med et realkreditlån med max løbetid på 30 år.

Oprettning, renovering og miljøfremmende foranstaltninger jf. almenboliglovens § 91.

Ejendommen er opført i 1972 og består af 2 blokke med i alt 48 lejemål i 3 etageplan og med et samlet areal på 4.621,2 m².

I henhold til den udarbejdede helhedsplan fremgår det, at bygningernes fysiske tilstand trænger til et ekstraordinært løft for at opnå tidsvarende lejeboliger, der sikre udlejning og økonomien i afdelingen.

Den oprettende del af renoveringsarbejdet på ejendommen omfatter betonarbejder og efterisolering af facaderne og

etageadskillelsen samt isolering af tag, udskiftning af tæret rør og udskiftning af gulve, udskiftning af vinduer og døre, fornyelse af facaderne ved opgangene, lukning af altaner, samt installation af brandalarmer i alle boligerne.

Miljøforbedrende foranstaltninger af de udendørs arealer omfatter ny beplantning og belysning af terræn med supplerende nye belægninger, samt nye bænke, espalier og nye terrasser.

Herudover vil der ske renovering af legepladser.

Byggetilladelse er behandlet af Byplan og meddelt den 4. december 2013.

Tidsplan

I henhold til den nuværende tidsplan forventes det at renoveringsprojektet begynder primo 2015 og forventes færdig 18 måneder senere, svarende til sommer 2016.

Finansieringen

Det er især de øgede krav til isolering af taget, facaderne og gulvene, der er blevet langt mere omfattende og dermed langt dyrere end først budgetteret. Ændringer i forbindelse med udskiftningen af døre og vinduer, samt renoveringen af altaner og altangange jfr. kravene i BR10, har medført forhøjede udgiftsposter i budgettet og ændring af sammensætningen i finansieringen.

Dette er årsagen til, at tallene i budgettet for renoveringssagen efterfølgende ikke har kunnet holde sig inden for det anslået og foreløbig beløb på kr. 51.800.000 (Skema A).

Det samlede renoveringssum fordeler sig således:

Opretningsarbejde mv. (Støttet, ydelsesstøtte fra staten)	Kr. 38.283.860
Forbedringsarbejder (Ustøttet)	Kr. 28.778.140
Udgifter i alt	Kr. 67.062.000

Renoveringssummen foreslås finansieret således:

Støttet lån, 30 årigt realkredit	100 % kommunegaranti	Kr. 38.284.000
Ustøttet lån, 30 årigt realkredit	66,45 % kommunegaranti	Kr. 28.778.000
I alt		Kr. 67.062.000

Finansiering af den kollektive råderet til køkkenudskiftning fordeler sig således:

Henlæggelser		Kr. 500.000
Realkreditlån, 20 årigt	Ingen kommunegaranti	Kr. 2.841.000
Udgifter i alt		Kr. 3.341.000

Afdelingen har på afdelingsmødet den 25. september 2013 godkendt den samlede renovering og finansieringen på kr. 67.062.000 med den foreslåede lejeforhøjelse, samt køkkenudskiftning via den kollektive råderet.

Kapitaltilførslen

For at kunne holde lejeudgifterne på et rimeligt niveau er der behov for et årligt støttebeløb.

Samlet set vil støtten i obligationslånets løbetid udgøre kr. 5.000.000 (kapitaldepot), der fordeles mellem kommunen,

realkreditinstituttet og Landsbyggefonden.

I forbindelse med kapitaltilførslen har Nykredit den 13. november 2013 meddelt at de deltager i femtedelsordningen med et lån på kr. 1.000.000.

Generel fordelingsnøgle for kapitaltilførslen er således:

1/5 – Rudersdal Kommune, lån		Kr. 1.000.000
1/5 – Nykredit realkredit, lån		Kr. 1.000.000
1/5 – Afd. 173, tilskud		Kr. 1.000.000
2/5 – Landsbyggefonden		Kr. 2.000.000
I alt		Kr. 5.000.000

Den 1 million som kommunen låner afdelingen skal indbetales til Landsbyggefonden, der efterfølgende sørge for, at der oprettes et pantebrev. Lånet vil være rente og afdragsfrit i en periode på 15 år.

Virkning af investeringer og kapitaltilførslen

Efter det gennemførte renoveringsarbejde og ikrafttrædelse af finansieringen vil der uden investering og tilførelse af kapital ske en forhøjelse af lejen pr. m2 fra det nuværende niveau på kr. 719 (1. maj 2013) til kr. 1.445,00 svarende til en stigning på kr. 726 pr. m2.

Med ydelsesstøtte fra staten på kr. 1.500.000 årligt svarende til kr. 325 pr. m2 og kapitaltilførslen på kr. 500.000 årligt de næste 10 år svarende til kr. 108 pr. m2, samt sparet vedligehold svarende til kr. 52 pr. m2 kan lejen nedbringes med kr. 485 pr. m2, hvilket medfører at den egentlige lejestigning udgør kr. 241 pr. m2. Lejen vil efterfølgende komme til at udgøre 960 pr. m2 svarende til en stigning på 33,52 %.

I forbindelse med den kollektive råderet til køkkenrenovering vil lejestigningen påvirkes af de individuelle valg. Men såfremt der vælges den maksimale køkkenrenovering vil der skulle tillægges den månedlige husleje kr. 602 svarende til en lejestigning på 9-16 % afhængigt af, hvor stor en lejebolig den enkelte lejer har.

Procedure

Da der er tale om væsentlige ændringer ved ejendommen i forbindelse med renoveringsprojektet skal sagen forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse jfr. Almenboliglovens § 28, stk. 1.

Optagelse af lån med udstedelse af pant i ejendommen skal tillige godkendes af kommunalbestyrelsen, jfr. Almenboliglovens § 29, stk. 1.

Lejeforhøjelser over 5 % kræver kommunalbestyrelsens godkendelse jfr. Almenboliglovens § 10.

Landsbyggefondens tilsagn om ydelsesstøtte til lån til opretning, forbedringer og miljøforbedringer gives i henhold til Almenboliglovens § 91, stk. 1, der tillige gives under forudsætning af, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån, jfr. Almenboliglovens §§ 91, stk. 6 (støttet lån) og 98 (ustøttet lån). Størrelsen af de kommunale garantier beregnes af realkreditinstituttet efter bestemmelsen i Almenboliglovens § 127, stk. 1.

Landsbyggefonden yder herudover driftsstøtte ved kapitaltilførsel på baggrund af femtedelsordningen, der betyder at kommunalbestyrelsens medvirken er nødvendig, jfr. Almenboliglovens §§ 92, stk. 1, 96 og 97.

I forbindelse med den kollektive råderet er der her tale om en stigning der overstiger 5 % af den årlige husleje, jfr. Almenboliglovens § 10. Optagelse af et realkreditlån i den forbindelse kræver tillige godkendelse i henhold til Almenboliglovens § 29, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at det er nødvendigt at gennemfører den pågældende renovering og den beskrevne

finansiering for at opnå en moderne og tidssvarende ejendom. Den anførte finansiering er tillige med til, at lejen holdes på et fornuftigt niveau pr. m².

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at kommunen godkender renoveringsprojektet (Skema B) med en lejeforhøjelse som angivet ovenfor, og med den foreslåede finansiering med støttet realkreditlån på kr. 38.284.000 med 100 % kommunegaranti, og ustøttet realkreditlån på kr. 28.778.000 med 66,45 % kommunegaranti,
- 2) at kommunen godkender at bidrage til kapitaltilførslen med en femtedel svarende til lån på kr. 1.000.000, og
- 3) at kommunen godkender, at afdelingen optager ustøttet realkreditlån på kr. 2.841.000 uden kommunalgaranti i forbindelse med kollektiv råderet af køkkenrenovering svarende til en lejestigning på 9–16 %.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 6: Gøngehusvej 259, matr. nr. 4x m.fl. Sandbjerg By, Birkerød - Opførelse af ny staldbygning og magasinbygning til erstatning for eksisterende bebyggelse

14/25831

Bilag

Skriftlig ansøgning

Situationsplaner for nuværende og fremtidig bebyggelse samt tegningsmateriale på ny staldbygning og ny magasinbygning

Ortofoto med angivelse af ejendommens beliggenhed

Gøngehusvej 259, matr. nr. 4x m.fl. Sandbjerg By, Birkerød - Opførelse af ny staldbygning og magasinbygning til erstatning for eksisterende bebyggelse

RESUMÉ

På vegne af ejeren af landbrugsejendommen Gøngehusvej 259 ansøger interesserede købere om tilladelse til at opføre ny staldbygning og ny magasinbygning til brug for hestepension m.m. Staldbygningen og magasinbygningen skal erstatte eksisterende staldbygning og flere mindre bygninger.

Ejendommen er beliggende i landzone og ligger som en af flere landbrugsejendomme i det grønne bånd, der strækker sig fra Rude Skov og frem til Helsingørmotorvejen, som udgør ejendommens østlige grænse.

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje og grænser mod syd op til fredningen af Søllerød Naturpark.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker, udover at bebo ejendommen, at fortsætte ejendommens eksisterende lovlige drift som hestepension, dog således at antallet af hestebokse reduceres fra 26 til 18.

For at opfylde hestelovens nye krav til boksstørrelser for heste ønsker ansøger at erstatte en større og en mindre stald med en ny staldbygning.

Derudover ønskes opført en ny magasinbygning, der skal anvendes til opbevaring af landbrugsmaskiner, hø, foder, halm m.m. og ophængning af privat malerisamling.

Eksisterende ridehus på ejendommen vil blive renoveret og fire eksisterende hestebokse i eksisterende ridehus vil blive nedlagt.

Landbrugsejendommen udgør et areal på 58.771 m² og er i dag bebygget med 11 bygninger, der i alt har et etageareal på 2.136 m².

Udover at opfylde hestelovens nye krav til boksstørrelser m.m. ønsker ansøger at rydde op i fordelingen af funktioner mellem forskellige bygninger og at nedrive flere spredt beliggende mindre bygninger.

Den samlede bebyggelse vil således i højere grad bliver samlet i aksen omkring hovedhuset, der med fritliggende garage/fyrrum er beliggende i den sydvestlige del af ejendommen og ridehuset, der ligger nordøst for hovedhuset.

Ejendommens fremtidige bebyggelse vil bestå af følgende 6 bygninger, der i alt vil have et etageareal på ca. 2.990 m²:

- Bygning A og B: Eks. stuehus (bolig) og garagebygning med fyrrum på ialt 329 m².
- Bygning C: Eks. medhjælperbolig på 158 m², som skal anvendes til bolig for hestepasser.
- Bygning D: Eks. ridehus på 1.005 m² godkendt af det tidligere HUR på betingelse af, at eksisterende hegn mod øst syd og vest bevares og taget udføres med mørk, dæmpet belægning.
- Bygning E: Ny staldbygning på 816 m² inkl. 100 m² overdækket mødding m.m. mod øst. Staldbygningen opføres med valmet tag, der vil fremstå som grønt tag beplantet med Mos Sedum. Facaderne vil blive beklædt med hårdttræ. I hovedparten af kippen ønskes integreret et vandret lysbånd, som skal give det fornødne dagslys til hestebokse m.m. Højden fra terræn til kip på valmet tag vil være 6 m.
- Bygning F: Ny magasinbygning på 500 m² i grundplan til brug for dels opbevaring af landbrugsmaskiner, hø, foder, halm/spåner m.m. og dels opbevaring/ophængning af privat malerisamling. En del af magasinet vil være nedgravet i terræn og den vil blive udført med kælder. Magasinbygningen opføres med fladt tag i en betonkonstruktion.

Formuren vil fremstå med relief og dele af facaden vil blive beplantet med grønne klatreplanter for at få bygningen til at fremstå grøn. I tagfladen ønskes etableret nordvendte ovenlys med solfanger på sydvendte flader. Ovenlysene vil blive trukket tilbage for ikke at virke dominerende. Fra terræn til overkant af betonmur vil være ca. 5 m, dog ca. 4 m mod øst, hvor bygningen er nedgravet i terræn.

Til dagsorden er vedlagt redegørelse og situationsplaner for eksisterende og fremtidig bebyggelse på ejendommen, herunder de forskellige bygningers anvendelse.

Endvidere er vedlagt situationsplan og facadetegninger, herunder angivelse af placering i terræn, for den nye staldbygning og den nye magasinbygning.

Ejendommen er beliggende i landzone samt inden for grøn kile, område med landskabelige værdier og rammeområde Hø.L2 i Kommuneplan 2013. Ejendommen er endvidere omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje fra skovstykket syd for ejendommen.

Den § 3-beskyttede sø på ejendommen berøres ikke af det ansøgte.

Rammebestemmelserne for Hø.L2 fastlægger områdets generelle anvendelse til landområde og områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål. De grønne kiler og områderne med landskabelige værdier skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål samt anlæg af organiserede fritidsformål.

Da hestepension ikke kan betragtes som landbrugsmæssig drift kræver opførelsen af en ny staldbygning til fortsættelse af en lovligt eksisterende, men reduceret, hestepension meddelelse af landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje. Det samme gør opførelsen af en ny maskinbygning til maskiner og oplag til brug for hestepensionen samt opmagasinering/ophængning af privat malerisamling.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen finder ønsket om at samle forskellige funktioner på ejendommen i to større bygninger for god og hensynsfuld i forhold til ejendommens beliggenhed i et værdifuldt landskab. De nye bygningers beliggenhed indordner sig i forhold til den bebyggelse, der ønskes bevaret og vil i forhold til omgivelserne være afskærmet af markante træækker.

Det skal dog bemærkes, at den nye stald ikke opfylder husdyrgodkendelseslovens afstandskrav for så vidt angår den ene staldlænge. Der vil dog kunne meddeles dispensation fra afstandskravet, hvis det kan dokumenteres, at den valgte placering opfylder andre hensyn og det i øvrigt kan dokumenteres, at der med placeringen ikke vil opstå forurening eller væsentlige gener for naboer. Forvaltningen er positiv over for en sådan dispensation.

Forvaltningen har ingen bemærkninger til de to bygningers anvendelse. Staldbygningen opfylder hestelovens krav til boksstørrelser for store heste og magasinbygningens anvendelse til såvel opmagasinering af maskinel m.m. til brug for hesteholdet og opbevaring/ophængning af en privat malerisamling vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser. Det forudsættes dog, at den private malerisamling ikke anvendes erhvervsmæssigt.

Af hensyn til oplevelsen af det værdifulde landskab bør det i forhold til de to nye bygningers udformning være et vilkår for meddelelse af landzonetilladelse, at såvel staldbygning som magasinbygning opføres uden isætning af højtliggende, dominerende vinduesbånd og markante ovenlys.

Lysindtaget til både primære og sekundære rum i staldbygningen skal primært etableres i facader og kan eventuelt suppleres med vinduer nedsænket i tagkonstruktionen.

Magasinbygningen kan udføres med ovenlys nedsænket i tagkonstruktionen.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinjen, til staldbygning og magasinbygning som ansøgt og på vilkår om,

- a) at der på ingen af bygningerne isættes højtliggende, dominerende vinduesbånd og markante ovenlys, og
- b) at den nye staldbygning indarbejdes på en naturlig måde i terrænet,
- c) at den nye magasinbygning gives en mørk overflade og beplantes med grønne klatreplanter på de lange ensartede facadepartier,
- d) at den nye magasinbygning alene må anvendes til landbrugsformål og privat anvendelse, og
- e) at de omgivende træækker bevares.

Ansøgningen er sendt i naboorientering og der vil på udvalgmødet blive orienteret om naboernes eventuelle bemærkninger til opførelsen af de to nye bygninger.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, til opførelse af ny staldbygning og ny magasinbygning på de under a) – e) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele den konkrete landzonetilladelse til et projekt tilpasset vilkårene og under forudsætning af en miljømæssig godkendelse af afstandskrav m.m.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 7: Skovmindevej 21 - Lovliggørelsessag om tilbygning til enfamiliehus

13/12862

Bilag

Ejers kommentarer

Forvaltningens kommentarer til ejers brev

Skovmindevej 21 - Lovliggørelsessag om tilbygning til enfamiliehus

RESUMÉ

En beboelsestilbygning til enfamiliehus er opført for tæt på skel mod nabo. Tilbygningen er opført uden byggetilladelse, i strid med bygningsreglementets afstandskrav, der er begrundet i såvel bebyggelsesregulerende som brandmæssige forhold. Tilbygningen skal lovliggøres retligt eller fysisk.

Da Byplanudvalget den 2. december 2014 modtog en henvendelse fra ejendommens ejere med bemærkninger til sagens fremstilling, som indgik i sagens behandling blev sagen udsat, idet udvalget ønskede forvaltningens svar på denne henvendelse inden sagens afgørelse

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget udsatte på sit møde den 3. december 2014 sagen, idet udvalget ønskede forvaltningens svar på ejernes henvendelse til udvalget af 2. december 2014.

På mødet den 3. december havde forvaltningen fremsat følgende sag:

"Ejendommen er beliggende i et ældre udbygget villakvarter. Grundarealet er på 2.683 m², bebygget med 238 m², fordelt på to etager, hvortil kommer den omhandlede 13 m² store tilbygning i et plan.

Den eksisterende bygning er opført i 1915, og tilbygget i 2013 med 60 m² fordelt i to plan. Bevaringsværdien i kommuneatlasset er 4.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 44 og udlagt til åben lav boligbebyggelse med op til to beboelseslag. Ca. halvdelen af ejendommen er omfattet af søbeskyttelseslinie.

Ejer søgte om byggetilladelse til to tilbygninger i 2013, på henholdsvis 60 m² og 13 m². Forvaltningen meddelte byggetilladelse til den 60 m² store tilbygning, men kunne ikke godkende tilbygningen på 13 m², på grund af for kort afstand til skel mod naboejendommen.

Ejer har efterfølgende oplyst, at han ved forhåndsdialog med forvaltningen havde fået den opfattelse, at han kunne forvente forvaltningens meddelelse af dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens afstand til skel, hvis han havde sin nabos samtykke. På denne baggrund havde ejer igangsat opførelsen af den omhandlede tilbygning, og byggearbejderne fortsatte under det efterfølgende lange dialog-forløb med forvaltningen om, hvorvidt tilbygningen kunne opnå byggetilladelse. Byggeriet er nu fuldført.

Det oprindelige hus fra 1915 er opført ca. ½ meter fra skel mod naboejendom, og den 13 m² store tilbygning er opført i samme afstand.

Forvaltningen har meddelt ejer, at tilbygningen skal lovliggøres enten fysisk eller retligt. I den forbindelse har Forvaltningen foreslået ejer at søge naboens accept til at tinglyse et byggeretligt skel, således at det sikres, at der ikke opføres boligbebyggelse på naboejendommen inden for en afstand af 2½ meter fra det byggeretlige skel som foreskrevet i bygningsreglementet. Herved vil bygningsreglementets afstands- og brandbestemmelser for boligbebyggelse i forhold til skel være respekteret, tillige med at lokalplanens formål om fastholdelse af karakteren af det eksisterende villakvarter ville være opfyldt. Det har imidlertid ikke været muligt for ejer at opnå ret til tinglysning af et byggeretligt skel på naboens ejendom.

Det er forvaltningens vurdering, at en godkendelse af den opførte tilbygning vil kunne medføre en utilsigtet fortætning af boligbebyggelsen i området, hvis der gives dispensationer til bebyggelse tættere på skel end 2½ meter.

Endvidere er det forvaltningens vurdering, at en dispensation vil kunne medføre en uheldig præcedensskabende virkning. Forvaltningen anbefaler en fysisk lovliggørelse af hensyn til den hidtidige restriktiv praksis samt det forhold, at ejer, efter forvaltningens opfattelse, ikke har handlet i god tro, idet byggeriet var påbegyndt inden det var ansøgt og fortsatte, efter ejer blev bekendt med, at der ikke kunne opnås byggetilladelse til tilbygningen.

Det er på ovenstående baggrund forvaltningens vurdering, at tilbygningen bør fysisk lovliggøres enten ved nedrivning af den del af tilbygningen der ligger inden for en afstand af 2½ meter fra skel mod nabo, eller ved at tilbygningen ved ændret anvendelse til udhusformål ombygges, således at tilbygningen respekterer bygningsreglementets bestemmelser for bebyggelse inden for skelbræmmen. Ved sidstnævnte mulighed vil dette medføre en indvendig ombygning med opstilling af en skillevæg i tilbygningen samt ombygning af tagkonstruktionen idet denne skal nedbringes til højst 2½ meter inden for en afstand af 2½ meter fra skel.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der skal ske fysisk lovliggørelse af den opførte tilbygning efter Forvaltningens godkendelse”.

Forvaltningens svar på ejernes henvendelse vedlægges som bilag tilligemed sidstnævnte.

Det er Forvaltningens vurdering, at der ikke er nye aspekter i ejernes fremsendte kommentarer, som ændrer sagens principielle forhold, og det forvaltningsmæssige grundlag for Forvaltningens indstilling.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at udvalget beslutter, at der skal ske fysisk lovliggørelse, eller retlig lovliggørelse ved tinglysning af byggeretligt skel på naboejendommen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 8: Vedbæk Strandvej 506, matr. nr. 8 ad Vedbæk - Garagebygning med bolig

13/29336

Bilag

situationsplan

visualisering

visualisering

visualisering

plantegning

Vedbæk Strandvej 506, matr. nr. 8 ad Vedbæk - Garagebygning med bolig

RESUMÉ

I forbindelse med, at der søges om tilladelse til at foretage om- og tilbygning til Strandridergården for anvendelse til enfamiliehus, søger Arkitekt Peter Theill Eriksen for ejer af ejendommen om dispensation til at opføre en fritliggende garagebygning med lejlighed på 1. sal. Bygningen vil i alt få et areal på 229 m².

Det ansøgte kræver dispensation i forhold til Lokalplan 59 for dels størrelse dels for beboelse i annektsbygning. Strandridergården er bevaringsværdig og har tidligere været anvendt til børnehjem.

Sagen forelægges Byplanudvalget til afgørelse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med, at der søges om byggetilladelse til at foretage om- og tilbygning til Strandridergården med henblik på anvendelse til enfamiliehus, søger Arkitekt Peter Theill Eriksen for ejer af ejendommen om dispensation til at opføre en fritliggende garagebygning med lejlighed på 1. sal. Fra garagen er der elevator til en større p-kælder under gårdanlægget.

Strandridergården er opført i 1890 og tegnet af Arkitekt Th. Bindsbøll. Strandridergården har senest været anvendt til børnehjem, og bygningen er registreret som bevaringsværdig med karakteren 3 i SAVE. Flere om- og tilbygningsforslag har været vurderet af forvaltningen og Ruderdal Museum. For hovedbygningens vedkommende er der nu opnået enighed om et projekt.

Der søges, som en del af projektet, om dispensation til at opføre en fritliggende garagebygning på 126 m² i stueetage med 4 garagepladser samt en eller to lejligheder på 1. sal på i alt 103 m². Bygningen vil danne gårdrum med hovedbygningen. Der er i dag garager og udhuse på i alt 106 m². Disse bygninger foreslås nedrevet bortset fra et mindre kampestensudhus som overvejes bevaret.

Det ansøgte kræver følgende dispensationer:

- Lokalplan 59 § 7.3 hvorefter gælder: "På hver ejendom må kun opføres én beboelsesbygning. Desuden kan opføres garager, carporte og udhuse med et bebygget areal på indtil 5 % af grundarealet, dog højst 75 m² i alt."
- Byggelovens § 10A hvorefter gælder: "Når der opføres mere end et enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang."

Det ansøgte begrundes med, at der er tale om en meget herskabelig villa på en meget stor grund på 11.780 m², og at en selvstændig garage med chauffør/domestikbolig forekommer som en helt naturlig del af det samlede anlæg.

Forvaltningen oplyser, at det ansøgte kunne realiseres uden dispensation, såfremt garagebygningen blev udstykket på en selvstændig matrikel på mindst 2000 m², som er fastsat som mindstegrundstørrelse i Lokalplan 59. Den fælles parkeringskælder skal i så fald adskilles brandmæssigt ved matrikelskel. Der er på ejendommen i dag 5 byggeretter, hvorfor denne i princippet kunne udstykkes i 5 grunde á 2000 m² til enfamiliehuse.

Forvaltningen oplyser, at der i forbindelse med salg af ejendommen blev afholdt møde mellem for Mandrup Philipsens Legat og kommunen med borgmesterens deltagelse. På mødet gav forvaltningen en byplanmæssig vurdering af ejendommen. Ejendommen er bevaringsværdig og udgør sammen med parken et hele, som er unikt i området, og som bør bevares gennem en ny lokalplan. Det var forvaltningens vurdering, at ejendommen ikke bør udstykkes, men at dette ikke hindrer, at der i et mindre omfang kan indplaceres nye bygninger og faciliteter på

grunden. Forvaltningen var umiddelbart sindet at nedlægge § 14 forbud mod udstykning.

I forbindelse med værdifastsættelse og salg af ejendommen ønskede Mandrup Philips Legat en vurdering af udstykning i flere ejendomme. Ejendommen er nu solgt, og den nye ejer har ikke ytret ønske om udstykning af ejendommen.

Om- og tilbygningsprojekt for beboelseshuset er blevet revideret et par gange. Det første projekt, som blev modtaget i foråret 2014 blev sendt til udtalelse hos Akademirådet for at få en uvildig vurdering af ejendommens kulturhistoriske, miljømæssige og arkitektoniske værdi. Akademirådet udtalte, at villaen repræsenterer en fornyelse af strandvejsvillaen, og Bindedbøll dannede skole ved anvendelse af facadedekorationer. Det var en stil med en mere rensset "palæ"-stil med klassicistisk stilinspiration, men stadig med en lethed i anslaget og et spil mellem symmetri og forskydning. Bygningen har høj bevaringsværdi 3, som den står i dag, især af kulturhistorisk og miljømæssige årsager. Akademirådet foreslog, at bygherre og kommunen finder en model for ombygningen, der i højere grad tilgodeser den position som Bindedbøll har i arkitekturhistorien.

Der har ligeledes været rettet henvendelse til Kulturstyrelsen for en vurdering af, om bygningen var fredningsegnet. Kulturstyrelsen er enig med Akademirådet i, at det første projekt (fra foråret 2014) ikke styrkede bevaringsværdierne på stedet. Kulturstyrelsen fandt imidlertid ikke anledning til at rejse fredningssag for villaen.

Den 5. december 2014 har bygherre fremsendt revideret projekt, der i stor udstrækning tager højde for de rejste indvendinger. Villaen udføres nu med mindre tilbygning end tidligere, og er rensset for frontispicer, de store tilbygningsforskydninger og reduceret tårn. Forvaltningen finder, at projektet nu i væsentligt højere grad er i trit med den oprindelige villas udtryk med asymmetri og retning mod kysten. Forvaltningen kan anbefale villaens tilbygning og facader udført som nu ansøgt.

Forvaltningen vurderer, at garagebygningen er pænt tilpasset det samlede bygningsanlæg både hvad angår arkitektur og gårdrumsdannelse. Med et grundareal på 11.780 m² og en villa med boligareal på op til ca. 900 m² findes det ikke unaturligt, at der etableres en selvstændig chauffør/domestikbolig.

Naboorientering udsendt med frist til den 10. september 2014 resulterede i indsigelser fra en nabo. Naboen finder, at lejligheden på 1. sal vil give indbliksgener hos dem. De foreslår, at vinduerne mod nord udføres med translucet glas (men ikke transparent). Endvidere forestiller de sig, at flere træer i skel bliver skånet, så de kan bidrage til afskærmning mellem parcellerne.

Den zikzak udførte trappeadgang til stranden ønskes ændret til en større og bredere rampe med græs og stensætninger. Den udføres med tunger, der beplantes med buske og træer. Efter Lokalplan 59 § 9.3 skal skråningen mod Øresund fremstå som en græs- og buskbevokset skrænt. Bortset fra nødvendig adgang til stranden må der ikke indrettes anlæg (f.eks terrasser og pavilloner) uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Forvaltningen finder, at anlægget bør udføres, så skrænten fra Øresund fremstår pænere og mere naturligt end det nuværende trappeanlæg. Forvaltningen finder, at der skal ske en yderligere detaljering af det fremsendte projekt inden det kan godkendes.

Udvidelse af badebroen og anlæg af høfter kan ikke anbefales. Anlægges skal følge de vedtagne retningslinier.

Forvaltningen vurderer, at der alene bør dispenseres til én bolig i garagebygningen, idet denne bygning ikke er placeret, så der kan udstykkes to grunde på dette sted. Efter lokalplan 59 § 3.2 må der på hver ejendom kun indrettes én bolig for én familie.

Bygningen er i det oprindelige projekt placeret ca. 3 m – 3,5 m fra skel. Denne afstand kan efter de reviderede projekt øges med ca. 1 m – 2 m. Dette suppleret med beplantning vil kunne reducere indbliksgenerne.

Der skal fremsendes et udstykningsforslag, der dokumenterer, at der kan udstykkes en selvstændig grund ved garagebygningen med vejadgang, overholdelse af højdegrænseplaner mv., der dokumenterer overholdelse af bygge- og udstykningsloven. Men der vil ikke blive foretaget en egentlig udstykning.

Dette alene for overholdelse af byggelovens § 10A, idet det fastholdes, at ejendommen ikke fysisk bør udstykkes. Kommunen kan ikke dispensere fra byggelovens § 10A.

Efter byggetilladelsen anbefaler forvaltningen, at der igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen. Forvaltningen vil i en kommende sag fremsætte forslag til et nyt plangrundlag for ejendommen i samarbejde med ejeren.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.3 til opførelse af garagebygningen 229 m² som ansøgt, dog alene med én bolig, og at bygningen søges rykket længere fra naboskel,
- 2) At det som betingelse for dispensation foreslås, at eksisterende garager, udhuse mv. nedrives bortset fra kampestensbygningen,
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at godkende principforslag til mulig udstykning i forhold til byggelovens § 10A, og
- 3) at forvaltningen bemyndiges til at godkende ændring af trappeadgang til stranden mv. på baggrund af et revideret skitse- og detailprojekt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 9: Vaserne - Gennemførelse af pleje- og publikumstiltag på fredede arealer

14/31421

Bilag

Skriftlig ansøgning

Oversigtskort, der viser hegning og publikumsfaciliteter

Tegningsmateriale og materialebeskrivelse af de forskellige publikumsfaciliteter samt fotoillustration af piktogram

Kortbilag fra fredningen af Vaserne

Ortofoto fra 2014

Liste over plejetiltag, hegning og publikumsfaciliteter

Vaserne - Gennemførelse af pleje- og publikumstiltag på fredede arealer

RESUMÉ

Birkerød Rideforening besluttede i 2013, at sælge ca. 39 ha af deres i alt 47 ha areal i Vaserne til Aage V. Jensens Naturfonde (AVJNF).

Som opfølgning på købet er der indgået en aftale mellem AVJNF og Rudersdal Kommune om pleje og vedligeholdelse af arealerne. Formålet med aftalen er, at kommunen i et partnerskab med AVJNF og Fugleværnsfonden udvikler Vaserne til et naturreservat med gode levesteder for dyr, fugle og insekter og med gode publikumsfaciliteter.

På baggrund af aftalen og i dialog med kommunen har AVJNF nu fremsendt en ansøgning om etablering af en række publikumsfaciliteter, folde med tilhørende anlæg og forskellig skiltning.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på godkendelse og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Vaserne ligger mellem byområdet Bistrup og Furesøen og udgør sammen med den vestlige del af Frederikslund Skov et sammenhængende naturområde på ca. 135 ha.

Som en opfølgning på den indgåede aftale mellem AVJNF og kommunen er der gennemført forskellige plejetiltag i Vaserne i overensstemmelse med gældende landskabsfredning.

De publikumsfaciliteter m.m., der ønskes gennemført med henblik på at formidle og synliggøre naturværdierne på arealerne for alle aldersgrupper omfatter følgende:

- Opsætning af et handicapvenligt fugletårn med rampe for enden af Engstien ud mod Store Kalv. Det eksisterende og mere primitive tårn samme sted fjernes. Naturstyrelsen har godkendt, at fugletårnet placeres på deres areal.
- Opsætning af et fugleskjul ved sydsiden af Olsens Sø i vandkanten og lavt over vandet. Fra eksisterende trampesti etableres gangbro i sump- og vandområdet frem til skjulet.
- Etablering af undervisningsbro på østsiden af Olsens Sø, tæt på Fugleværnsfondens eksisterende 'naturrum'.
- Opsætning af 1-2 nye bænke og reovering af eksisterende, så der i området i alt vil være 14-15 bænke.
- Opsætning af 3 borde-bænkesæt fordelt ved undervisningsbroen og Vasestien.
- Opsætning af informationstavler, vejviserskilte og piktogramstandere i starten af de stiforløb, der fører ind i området, og de steder i området, hvor stiforløbene deler sig.
- Opsætning af nyt kreaturhegn og klaplåger, der giver adgang til græsningsfolde, m.m. Hegning etableres som stolper i naturtræ med tværgående tråde.

En liste med beskrivelse af de forskellige elementer i tiltagene, et oversigtskort, der viser de berørte arealer, tegninger af de forskellige publikumsfaciliteter og fotoillustrationer af skiltetyperne er vedlagt dagsordenen.

Flere elementer af det ansøgte er allerede opsat og etableret. Det gælder dog ikke de tre større publikumsfaciliteter.

Forvaltningen har ved besigtigelse af området vurderet, at de opsatte bænke og borde-bænkesæt er opsat hensigtsmæssigt i forhold til de forskellige steders landskabs- og naturoplevelser. Til gengæld virker den opsatte skiltning flere steder uoverskuelig og rodet, hvilket bl.a. skyldes, at der ikke er sket en koordinering med eksisterende skiltning.

De berørte arealer er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 9. august 1947 for Vaserne. Der er tale om en

tilstandsfredning, der fastlægger forskellige bestemmelser i forhold til arealernes anvendelse på fredningstidspunktet.

Fredningen fastlægger en række forbudsbestemmelser, som har forskellige ordlyd i forhold til tre arealtyper inden for området: landbrugsarealer (I.), tørvemose og græsningsarealer (II.) samt skov, mose og græsarealer (III.).

Den væsentligste gennemgående bestemmelse, der er relevant for en stillingtagen til det ansøgte, er at det er forbudt at opføre bygninger af enhver art, herunder boder, skure eller anbringe andre indretninger, der kan virke mispydende, derunder ledningsmaster og lign.

Udover at være omfattet af fredningsbestemmelser er arealerne beliggende i landzone, inden for skovbyggelinje og delvist inden for søbeskyttelseslinje.

Arealerne indgår derudover i det værdifulde kulturmiljø for Turistvej og Vaserne, der anbefaler at området fastholdes som et naturområde samt at de mange fine udsigter fra de tørre partier af området bevares og nænsomt øges til glæde for brugerne af området og beboerne langs Turistvej.

Endelig skal det nævnes, at arealerne sammen med Furesø er udpeget som EF-fuglebeskyttelsesområde og EF-habitatområde. Gennemførte og fremtidige plejetiltag tager hensyn til disse udpegninger og til de beskyttede naturtyper, der er registreret i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Til fredningsnævnets godkendelse

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte publikumsfaciliteter, borde-bænkesæt, informationstavler m.m. og hegning kræver godkendelse af fredningsnævnet.

Det er samtidig forvaltningens vurdering, at etableringen af publikumsfaciliteter m.m. vil være med til at styrke oplevelsesværdien af det meget varierede naturområde, som Vaserne er, og at den ansøgte placering og udformning af dem tager hensyn til landskabets forskellige arealtyper.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at der meddeles dispensation til de ansøgte publikumsfaciliteter m.m. på følgende vilkår:

- a) Ved etableringen af trampesti til fugleskjulet skal der tages hensyn til eksisterende terræn og væsentlig bevoksning.
- b) Klaplågerne, der skal sikre adgang til græsningsfoldene, skal placeres med adgang til stier og trampestier.
- c) De forskellige skiltetyper (informationstavler, vejviserskilte og piktogramstandere) skal opsættes, så de tydeligt kan aflæses og så de supplerer hinanden både hvad angår information og visuel fremtræden. For at undgå overinformation er det vigtigt, at der bliver ryddet op i eksisterende skiltning de 3-4 steder, der fungerer som indgang til området eller, hvor stiforløbene deler sig.

Fugletårn og fugleskjul kræver landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, og dispensation fra søbeskyttelseslinje, samt byggetilladelse.

Undervisningsbro, skiltning, opstilling af bænke og bord-/bænkesæt samt hegning kræver ikke landzonetilladelse m.m.

Enkelte af publikumsfaciliteterne kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket behandles af Miljø- og Teknikudvalget.

Under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til fugletårn og fugleskjul vil forvaltningen følge op med meddelelse af de nødvendige landzonetilladelser m.m.

På grund af de to faciliteters beliggenhed er det forvaltningens vurdering, at der ikke skal gennemføres nabohøring

forud for meddelelse af landzonetilladelser.

Bemærkninger til fredningens afgrænsning mod Furesø

Ansøger har i sin dialog med forvaltningen om det ansøgte sået tvivl om fredningens afgrænsning mod Furesø. Fredningens kortbilag viser en anden afgrænsning end det ortofoto, der er taget i 2014.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at fredningsgrænsen i princippet følger søkanten, som den er i dag, uanset at kortbilaget viser en anden afgrænsning. Dette bør dog afklares af fredningsnævnet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København, at meddele tilladelse/dispensation til de ansøgte anlæg og faciliteter som ansøgt og på de under a) – c) nævnte vilkår, herunder at fredningens afgrænsning mod Furesø afklares, og
- 2) at forvaltningen under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til de ansøgte faciliteter, anlæg og skiltning, bemyndiges til at meddele nødvendige landzonetilladelser og/eller dispensationer fra skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

**Punkt 10: Dronninggårds Alle 126C, 1 e Dronninggård, Ny Holte -
Etablering af træningsfaciliteter indenfor fredning, søbeskyttelse, fredskov
og i landzone**

13/15803

Bilag

Ansøgningsmateriale

Dronninggårds Alle 126C, 1 e Dronninggård, Ny Holte - Etablering af træningsfaciliteter indenfor fredning, søbeskyttelse, fredskov og i landzone

RESUMÉ

Yachtklubben Furesøen ansøger om godkendelse af en træningsbane i området ved klubben. Træningsbanen ønskes placeret i et kommunalt ejet skovområde, som er pålagt søbeskyttelse, ligger i landzone og fredskov og er omfattet af en fredning.

Sagen forelægger Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Yachtklubben Furesøen er udpeget som et talentcenter for Dansk Sejlunion og Team Danmark og er i den forbindelse påbegyndt etablering af en træningsbane med 10 stationer på et område ved klubben. 7 træningsstationer ønskes placeret på arealet foran broanlæggene, hvor klubben i forvejen har bådopbevaring. Klubben ønsker at etablere yderligere 3 træningsstationer, som det ikke er muligt at placere på forarealet. De 3 træningsstationer ønskes placeret ved adgangsvejen fra parkeringspladsen ved Jægerhuset og ned til Yachtklubben. Alle 10 træningsstationer er beskrevet i bilag 1.

Området ved Yachtklubben er omfattet af en fredning af Furesøparken, der fastlægger, "at arealet udelukkende må benyttes til parkanlæg med adgang for almenheden i det omfang, som den givne parkmæssige udformning tilsiger". Videre hedder det, "at væsentlige ændringer i arealernes parkmæssige udformning ikke må udføres uden fredningsmyndighedernes samtykke". En tilladelse fordrer med andre ord at Fredningsnævnet meddeler dispensation fra fredningen.

Træningsbanen skal kunne benyttes året rundt i kombination med løbeture i skoven. Det vil de fleste gange være arrangementer for sejlere fra Talentcentret og sejlere fra Dansk Sejlunions kraftcentre. Det er kommunen, der som ejer af arealet fastlægger betingelserne for brugen af arealet. Forvaltningen foreslår, at arrangementer - udover til almindelig træningsbrug - aftales fra gang til gang.

De 7 træningsstationer på forarealet ved bådebroerne er ikke stationære, og kan let flyttes rundt opstilles før de enkelte træningsseancer. De 3 anlæg i skoven er stationære. Anlæggene er uden tilladelse fra kommunen etableret. Anlægget findes med andre ord allerede i den ønskede udformning og med den foreslåede placering.

Træningsstationerne udgør begrænsede anlæg, som er placeret på et sted, hvor der i forvejen er kørende trafik og aktivitet. Desuden har de enkelte træningsstationer, der er udført af reb og træstammer uden faldunderlag, et naturpræg så de "falder ind" med skoven. Den visuelle påvirkning af området vil være meget begrænset. Anlægget vil umiddelbart kunne tages ned uden at efterlade varige spor i skoven.

Fredskovnoteringen indebærer, at anlægget fordrer en skovlovstilladelse fra Naturstyrelsen. Forvaltningen har fremsendt en ansøgning, og vil afvente Naturstyrelsens svar inden sagen eventuelt sendes videre til Fredningsnævnet.

Ansøgningen har ikke været sendt i nabohøring, idet forvaltningen vurderer, at anlæggene er placeret i en skov så langt fra naboer i området, at brugen ikke vil kunne medføre gener. Høring af DN vil ske i forbindelse med Fredningsnævnets behandling af sagen.

Forvaltningen foreslår, at kommunen - i tilfælde af en skovlovstilladelse - anbefaler Fredningsnævnet at meddele dispensation fra fredningen. Forvaltningen foreslår dog, at det anbefales Nævnet, at tilladelsen til de 3 træningsstationer gøres tidsbegrænset til 2 år, idet der er tale om meget interimistiske installationer, som i tilfælde af

ønske om en mere permanent tilladelse, må gives en bedre kvalitet. Med Fredningsnævnets eventuelle godkendelse foreslår forvaltningen, at der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet at meddele tilladelse til træningsbanen for en periode på 2 år, og
- 2) at der i tilfælde af en skovlovstilladelse meddeles dispensation fra søbeskyttelsen og gives landzonetilladelse til etablering af en 10 punkts træningsbane ved Yachtklubben Furesøen, ligeledes for 2 år.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse at yachtklubben pålægges, efter forvaltningens anvisning, at foretage skiltning om træningsstationernes brug.

Punkt 11: Ansøgning om nye vejnavne - Haveforeningen Hestkøbgård

14/15446

Bilag

Haveforeningen Hestkøbgård, 14-15446.png

Ansøgning om nye vejnavne - Haveforeningen Hestkøbgård

RESUMÉ

I forbindelse med adresseprogrammet "Danmarks adresser" har det været nødvendigt at tildele vejnavne til to kolonihaveforeninger for at kunne give hver have en individuel adresse. Haveforeningen Hestkøbgård har selv henvendt sig til kommunen, da deres nuværende adresser på haverne ikke er hensigtsmæssige.

Haveforeningens bestyrelse har foreslået 6 vejnavne til de 6 veje i haveforeningen. Foreslået vejnavne er: Astersstien, Blåbærstien, Clematisstien, Digitalisstien, Erantisstien og Fuchsiastien, alle i 3460 Birkerød.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Haveforeningen Hestkøbgård har indtil nu haft adresserne Hestkøb Vænge 2A-Z og 4A-Z uden systematik. Haveforeningen vil gerne have vejnavne med plantenavne som stiger alfabetisk fra indgangen og ned gennem haveforeningen. Inddelingen giver en logisk opbygning og mulighed for tildeling af numre til alle haverne.

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

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

Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde har den 13. november 2014 oplyst, at vejnavnesamarbejdet ikke har indvendinger mod anvendelsen af vejnavnene Astersstien, Blåbærstien, Clematisstien, Digitalisstien, Erantisstien og Fuchsiastien.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Astersstien, Blåbærstien, Clematisstien, Digitalisstien, Erantisstien og Fuchsiastien godkendes som vejnavne og ny postadresse i haveforeningen Hestkøbgård.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 12: Ansøgning om nyt vejnavn - Haveforeningen Tornevang

14/20658

Bilag

Tornevang haveforening, 14-20658.JPG

Ansøgning om nyt vejnavn - Haveforeningen Tornevang

RESUMÉ

I forbindelse med adresseprogrammet "Danmarks adresser" har det været nødvendigt at tildele vejnavne til to kolonihaveforeninger for at kunne give hver have en individuel adresse. Til haveforeningen Tornevang har haveforeningens bestyrelse foreslået Tornestien som vejnavn.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Det har ikke været muligt at give haveforeningen Tornevang husnumre på Tornevangsvej, da der ikke er nok ledige husnumre. Forvaltningen har derfor rettet henvendelse til haveforeningen og bedt om forslag til vejnavn i haveforeningen.

Tornestien er valgt ud fra, at haveforeningen hedder Tornevang og ligger på jorden fra Tornevanggård, som også har givet navn til andre lokaliteter i området.

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

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

Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde har den 12. november 2014 oplyst, at vejnavnesamarbejdet ikke har indvendinger mod anvendelsen af vejnavnet Tornestien.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Tornestien godkendes som vejnavn og ny postadresse i haveforeningen Tornevang.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 13: Gl. Holtegård, Thurahs barokhave - Udstillingstrilogi med tre midlertidige pavilloner

14/33141

Bilag

Situationsplan med markering af mulige felter for opstilling af pavilloner

Redegørelse for placering, størrelse m.m. af pavilloner

Gl. Holtegård, Thurahs barokhave - Udstillingstrilogi med tre midlertidige pavilloner

RESUMÉ

Gl. Holtegaards barokhave vil fra foråret 2015 danne ramme om en ny udstillingstrilogi bestående af tre midlertidige pavilloner, der skal opføres fra 2015 til og med 2017 med en pavillon hvert år.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse samt udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Projektet er tænkt som en fri arkitekturopgave. Gennem afholdelse af tre åbne projektkonkurrencer inviteres arkitekter med samarbejdspartnere til at give bud på en kunstnerisk bearbejdning af en pavillon på ca. 100 m² til Thurahs barokhave.

Projektkonkurrencerne afholdes vinter/tidlig forår 2015, 2016 og 2017 og vil hver især vare 48 timer. Vinderen af hver konkurrence skal umiddelbart efter konkurrencens afholdelse realisere den udvalgte pavillon i et dynamisk samspil med havens virkelighed.

Hver pavillon skal have sin egen fortælling med stærk tilknytning til historien om barokhaven. En fortælling, der på en gang griber fat i senbarokkens Gl. Holtegård og samtidig sætter barokken i et nutidigt lys.

Der tages udgangspunkt i Gl. Holtegårds barokhaves tre essentielle kendetegn orangeriet, menageriet og sceneriet:

- Første pavillon skal være et rum skabt til planter ligesom et orangeri, hvor arkitekten bestemmer hvilken type planter, der skal vokse i pavillonen, og giver bud på en anvendelse, der eventuelt kan være lysthus og tehus.
- Anden pavillon skal være et rum skabt til dyr ligesom et menageri, hvor arkitekten bestemmer dyreart og forhold.
- Tredje pavillon skal være et rum skabt til mennesker, der i en eller anden grad iscenesættes eller iscenesætter sig selv. Der kan være tale om en scene eller et scenisk rum, som kan danne platform for et performanceprogram.

Pavillonerne vil blive nedtaget efter en treårig udstillingsperiode.

Gl. Holtegård er beliggende i byzone og er omfattet af fredningen af Søllerød Naturpark og Lokalplan 90 for kultur-, aktivitets- og administrationscenter i Gl. Holte.

Derudover er Gl. Holtegård beliggende inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje fra fredskovsarealet beliggende syd for Kulturcenter Mariehøj.

I ejendommens sydlige og østlige grænser er der registreret beskyttede sten- og jorddiger.

Gl. Holtegård indgår endvidere i kulturmiljøet for Gl. Holte Gade og Gl. Holtegård, hvor barokhaven og akse fra hovedbygningen til søen ved Kulturcenter Mariehøj nævnes som en af kulturmiljøets bærende kulturarvs-, arkitektur- og landskabsværdier.

Opstillingen af de tre pavilloner kræver dispensation fra fredningens § 4, der fastlægger, at der ikke må opføres ny bebyggelse og ikke må etableres andre faste konstruktioner og anlæg, eksempelvis svømmebassiner, mure, faste hegn m.m.

Derudover kræver opstillingen dispensation fra lokalplanens § 7.2.2, der fastlægger, at området ikke må yderligere bebygges, bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for driften, og eventuelt § 7.1.1, der fastlægger at bebyggelsesprocenten for området som helhed (inkl. Kulturcenter Mariehøj) ikke må overstige 11 %.

Opstillingen kræver endvidere dispensation fra skovbyggelinjen og meddelelse af byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at pavillonernes placering og højder skal underordne sig hovedtrækkene i barokhaven, som de er beskrevet i kulturmiljøregistreringen, særligt oplevelsen af akserne fra hovedbygningen gennem parken og frem til søen ved Kulturcenter Mariehøj. Derudover skal eksisterende beplantning bevares og sikres.

Med henvisning til at der er tale om et tidsbegrænset projekt, er det endvidere forvaltningens vurdering, at en godkendelse/meddelelse af dispensation i forhold til fredningen af Søllerød Naturpark og lokalplanens bestemmelser om bebyggelse og bebyggelsesprocent vil kunne behandles på baggrund af en situationsplan, der viser placeringsmuligheder for de tre pavilloner med angivelse af maksimale højder.

Det er forvaltningens vurdering, at et sådan ansøgningsmateriale vil kunne danne grundlag for en vurdering af hensynet til fredningsbestemmelser, skovbyggelinje, kulturmiljø samt lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser. Når Byplanudvalget og Fredningsnævnet har taget stilling til det overordnede, vil forvaltningen efterfølgende kunne meddele byggetilladelse, herunder formel dispensation fra skovbyggelinje og lokalplanbestemmelser om bebyggelse og eventuel bebyggelsesprocent, til hver enkelt pavillon. Med et sådan myndighedsforløb vil den kunstneriske frihed kunne holdes åben i forhold til konkurrenceprojektet.

Gl. Holtegård har fremsendt en situationsplan, der viser placeringsmuligheder for de tre pavilloner, så de tager hensyn til barokhavens væsentlige akser, og så der ikke foretages indgreb i barokhavens væsentlige beplantning, herunder de omkransende høje træalleer.

Derudover har Gl. Holtegård angivet, at grundplanen og den maksimale højde fastsættes til 8,40 x 8,40 x 8,40 m, hvilket forvaltningen vurderer er hensigtsmæssige mål i forhold til haveanlæg og bygningshøjde på den fredede hovedbygning.

Placeringsmuligheder og maksimal højde for pavillonerne vil blive indarbejdet i programmet for projektkonkurrencen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddeler tilladelse/dispensation til tidsbegrænset opstilling af tre pavilloner på hver ca. 100 m² som ansøgt og med placeringsmuligheder og højder, som vist og beskrevet på den af Gl. Holtegård fremsendte situationsplan, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplan og skovbyggelinje i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse til hver enkelt af de tre pavilloner.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

**Punkt 14: Skodsborgvej 48A, matr.nr. 5as, Søllerød By, Søllerød -
Statsforvaltningens og Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser om afslag på
registrering af sikringspladser**

14/19476

Bilag

Skodsborgvej 48A - Afgørelse fra Statsforvaltningen - Adv.pdf

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse.pdf

Skodsborgvej 48A, matr.nr. 5as, Søllerød By, Søllerød - Statsforvaltningens og Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser om afslag på registrering af sikringspladser

RESUMÉ

Statsforvaltningen har i afgørelse af 18. november 2014 ændret kommunens afgørelse om afslag på registrering af sikringsrum på ejendommen.

Natur og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 1. december 2014 ophævet og hjemvist kommunens afgørelse til fornyet behandling med henblik på en vurdering af de resterende byggemuligheder på ejendommen i lyset af Statsforvaltningens afgørelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen modtog i 1984 byggeandragende for en ny administrationsbygning for fabrikantervirksomhed på Skodsborgvej 48 A og B. I byggeandraget havde deres arkitekt anført, at der blev disponeret med 113 m² udført som sikringsrum for civilbefolkningen i kælderetagen.

I forbindelse med ansøgning om ny lagerbygning i 2014 har forvaltningen den 15. juli 2014 truffet afgørelse om afslag på registrering af sikringspladser for civilbefolkningen i administrationsbygningen fra 1987. Der er i byggesagen fra 1984 væsentlige usikkerhedsmomenter om forholdet, idet der er modstridende oplysninger i arkivsagen, og arkivet indeholder ikke approberede tegninger, som dokumentation for de udførte byggearbejder. Derfor er der heller ikke en afklaring af antallet af sikringspladser eller adgang for beredskabet i tilfælde af krig eller anden katastrofe. Forvaltningen valgte derfor, efter rådgivning fra Rudersdal Beredskab at give afslag på registrering af sikringspladser for civilbefolkningen på ejendommen.

Klager har anført, at der i 1984 blev opført sikringsrum svarende til 113 m², som skal godtgøre den resterende byggemulighed for ejendommen. Ejer har fremført, at sikringspladserne forefindes, samt at den manglende registrering må tilskrives en fejl. Som grundlag for deres påstand henfører de til byggetilladelsens vilkår om overholdelse af beredskabsloven. Der foreligger således ikke fagteknisk eller anden dokumentation for, at lokalerne i underetagen imødekommer dagældende krav til sikringsrum og er indrettet.

Statsforvaltningen har imidlertid afgjort, at kommunen ikke har kunnet løfte dokumentationen for, at ejer ikke er pålagt pligt til indretning af lovpligtige sikringspladser jf. regelsættet i 1984, hvor byggetilladelsen blev udstedt, og som følge deraf vil ejer være berettiget til et fradrag i etagearealet på 113 m². Der er endvidere lagt vægt på, at kommunen efter dagældende regler var pligtig til at sikre, at sikringspladserne var udført. Det er uden betydning, at kommunen ikke er i stand til at kontrollere dette på nuværende tidspunkt.

Natur og Miljøklagenævnet har med baggrund i Statsforvaltningens afgørelse ophævet kommunens afgørelse af 15. juli 2014 om en rest byggemulighed på 321 etage m², da ejendommen vil skulle godtgøres de 113 ekstra etage m², som Statsforvaltningen har afgjort at ejer skulle tildeles.

Forvaltningens opfølgning

Beredskabet har på forvaltningens forespørgsel oplyst, at de ikke vil kunne registrere sikringspladser for civilbefolkningen, når der ikke foreligger dokumentation eller sikkerhed for, at pladserne er etableret og opretholdt siden bygningen blev taget i brug i 1987. Der er i medfør af gældende beredskabslov ikke krav om tilstedeværelse af sikringspladser for civilbefolkningen på ejendommen.

Det er på denne baggrund forvaltningens vurdering, at ejer, med baggrund i Statsforvaltningens afgørelse, skal

godtgøres en byggemulighed på 113 etage m². Forholdet har været drøftet med ejer af ejendommen på et møde d. 11. dec. 2014, hvor ejer udtalte, at han var indforstået hermed.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at afgørelserne fra Statsforvaltningen og Natur- og Miljøklagenævnet tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Punkt 15: Anlægsregnskab - Køb af Gasværksvej 6, 3460 Birkerød

14/33862

Anlægsregnskab - Køb af Gasværksvej 6, 3460 Birkerød

RESUMÉ

På kommunalbestyrelsesmødet den 18. december 2013 blev der givet bemyndigelse til at købe ejendommen Gasværksvej 6, 3460 Birkerød.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 18. december 2013, at der blev givet bemyndigelse til at købe ejendommen Gasværksvej 6.

Handlen blev indgået med overdragelse pr. 1. januar 2014. Efter købet har der været afholdt udgifter til el.

Salget er nu gennemført og Rudersdal Ejendomme aflægger hermed regnskab.

Forbruget fordeler sig med 2.800.000 kr. i 2013 og 13.822,23 kr. i 2014.

Bevilling	2.818.460,00 kr.
Forbrug	2.813.822,23 kr.
Mindreforbrug	4.637,77 kr.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at regnskabet godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 16: Anlægsregnskab - Køb af Søndervangen 50, 3460 Birkerød

14/34511

Anlægsregnskab - Køb af Søndervangen 50, 3460 Birkerød

RESUMÉ

På kommunalbestyrelsesmødet den 30. oktober 2013 blev der givet bemyndigelse til at købe ejendommen Søndervangen 50, 3460 Birkerød.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 30. oktober 2013, at der blev givet bemyndigelse til at købe ejendommen Søndervangen 50 og gav i den forbindelse anlægsbevilling på 3.528.360 kr.

Handlen blev indgået med overdragelse pr. 1. november 2013. Efter købet har der været afholdt diverse forbrugsudgifter til el, vand og gas.

Salget er nu gennemført og Rudersdal Ejendomme aflægger hermed regnskab.

Udgifterne har været fordelt på:

Udgifter til:				
Købspris	3.500.000	kr.		
Øvrige udgifter	11.129	kr.		
I alt			3.511.129	kr.
Mindreudgift			17.231	kr.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at regnskabet godkendes, og
- 2) at mindreudgiften tilgår kassebeholdningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 17: Orientering om status for udbygning med mobilantenner i Rudersdal Kommune

14/31818

Bilag

Oversigt over mastesager november 2014

Oversigtskort mobilantenner

Orientering om status for udbygning med mobilantenner i Rudersdal Kommune

RESUMÉ

Forvaltningen har på baggrund af den seneste debat i medierne om mobildækningen i kommunen udarbejdet en status over verserende mastesager. Desuden redegøres der eksplicit for 2 verserende om mobilantennemaster på henholdsvis Ravnsnæsvej 214 og Hørsholm Kongevej 35

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Status

Vedlagte skema giver en oversigt over de verserende antennemastesager i kommunen - bilag 1. Forvaltningen vil i nødvendigt omfang uddybe de enkelte sager ved gennemgangen på mødet.

Det skal bemærkes, at der ultimo 2013 / primo 2014 har været mange vedligeholdelses-sager, hvor nye antennepaneler links m.m. er udskiftet / opdateret på eksisterende site – ofte bærerrør. Disse sager er behandlet som bygge- og anmeldelsessager, hvor Forvaltningen er bemyndiget til at give tilladelse.

Der henvises endvidere til vedlagte udtræk fra Mastedatabasen, der viser eksisterende og planlagte positioner i kommunen - bilag 2

Ravnsnæsvej 214

Byplanudvalget godkendte den 4. juni 2013 at meddele landzonetilladelse til opstilling af en 33 m høj mobilantennemast i en mindre skov på Ravnsnæsvej 214.

Beslutningen om at meddele landzonetilladelse blev af nogle grundejere i Ravnsnæs-området påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, der med afgørelse af 17. januar 2014, ophævede kommunens landzonetilladelse til opstilling af antennemasten. Budskabet var bl.a., at nye antennemaster så vidt muligt skal placeres i bymæssig bebyggelse af hensyn til at friholde det åbne land for nye tekniske anlæg. Desuden blev landzonetilladelsen ophævet fordi den rummede mangler med hensyn til indhold og procedure.

Konklusionen blev, at forvaltningen – i dialog med ansøger – skulle sikre sig, at alle alternativer til den ansøgte placering blev afdækket og, at sagen ville blive forelagt Byplanudvalget inden en fornyet godkendelse af antennemasten.

Ansøger har – efter flere henvendelser fra forvaltningen - været i dialog med operatøren om mastesagen på Ravnsnæsvej 214. Ansøger oplyser, at operatøren har valgt ikke at følge op på sagen. Ansøgeren henviser bl.a. til generelle problemer med at finde egnede sites og rimelige vilkår for opstilling mobilmaster i Rudersdal Kommune. Ansøgeren oplyser desuden, at mulige alternative placeringer har været afprøvet indenfor søgeområdet i forbindelse med den indledende dialog om mastepositionen ved Ravnsnæs.

Operatøren har - i henhold til ansøgeren - valgt at flytte investeringerne over i andre kommuner. Dog nævnes det, at de snart skal i gang med at kigge på udbygningen i Nordsjælland. I den forbindelse vil søgeområdet ved Ravnsnæs formegentlig blive taget op igen.

Hørsholm Kongevej 35

Byplanudvalget besluttede den 4. juni 2013 at meddele landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinjer til at opstille en 36 m høj mobilantennemast på Hørsholm Kongevej 35. Desuden besluttede udvalget at anbefaler Fredningsnævnet, at meddele dispensation fra en fredning af området.

Ansøgningen blev den 18. juni 2013 videresendt til Fredningsnævnet med kommunens anbefaling Efter indsigelse fra Danmarks Naturfredningsforening 27. juni 2013 samt en efterfølgende besigtigelse 10. januar 2014, blev sagen 2. marts 2014 returneret til kommunen med anmodning om at afsøge mulighed for en alternativ placering. Begrundelsen var bl.a. at mobilmaster så vidt muligt skulle placeres i bymæssig bebyggelse af hensyn til at friholde det åbne land for nye tekniske anlæg.

Kommunen afventer forsat en melding på, om positionen på Hørsholm Kongevej 35 stadig er et ønske fra operatørerne. Det seneste er, at 2 af operatørerne er fusioneret, og således er ved at undersøge det reelle behov for den pågældende position - det nye samlede netværk taget med i betragtning. At dømme ud fra det tidligere fremsendte dækningskort er der forsat behov for bedre dækning i hele Høsterkøb.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-12-2014

BYPLANUDVALGET udsætter sagen til behandling på udvalgets møde i januar 2015.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-01-2015

BYPLANUDVALGET tog orienteringen til efterretning.

Forinden gennemgik udvalget oversigten over mastesager 2014.