

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 08-06-2016

Mødedato Onsdag d. 08. juni 2016 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Budgetforslag 2017-2020, fagudvalgsbehandling juni 2016 - Byplanudvalget.....	4
Projekt "5 veje til et godt liv - for alle i Rudersdal".....	7
Hovedgaden 42, matr. nr. 1z Birkerød By, Birkerød - Udeservering på Majpladsen og terrasse.....	10
Hovedgaden 25, matr. 6bd Birkerød By, Birkerød - Anvendelse og indretning af stueetage.....	12
Hovedgaden 25 matr. Matr. 6bd, Birkerød By, Birkerød - Opførsel af yderligere en etage og elevator	13
Holtegårdsparken, matr.nr. 1lt, 1lx, 1lz, 1md, 1mf, 1ms, 1my, 1mz, 1ns, 1nt, 7000ab, 7000ad Holte	14
Rudehøj Park - Stillingtagen til håndhævelse af deklarationsbestemmelser om bevaringsværdig bep	16
Kong Valdemars Vej 66, Matr. 4 cu, Søllerød By, Søllerød - tilbygning til bevaringsværdigt enfamil	18
Olesvej 15A, matr.nr. 7ø, Vedbæk By, Vedbæk – Lovliggørelse af opført carport samt overkørsel.....	20
Næsseslottet, Dronninggårds Alle 134-140 1axd Dronninggård, Ny Holte - Udvidelse af parkerings	22
Rundforbivej 22B, 22C, 22D og 24, Trørød, 2950 Vedbæk - matr. nr. 5nø, 5ob, 5bi og 5bs Trørød B	24
Linde Allé 5 - 9, 4bp Nærum, Nærum By - Omdannelse fra erhverv til studieboliger.....	25
Status for byggesagsområdet.....	27
Fredning af Søllerød Naturpark – Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser i frednings sagen.....	29
Vedbæk Strandvej 352, 2950 Vedbæk, matr. 1ak Enrum, Vedbæk – Badebro ud fra kysten.....	31

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- sag vedr. udstykning af Rønnebærtøften 7 og 9, 2950 Vedbæk.
- byggesag vedr. tilbygninger på Lille Frederikslund 4 og 6, 2840 Holte. Sagerne forelægges på det kommende udvalgs møde.
- placering af surfbrætter ved Vedbæk Havn.
- aktiviteter i samarbejde med Ung i Rudersdal på Vedbæk Sydstrand.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om status på klagesager hos Statsforvaltningen og Natur- og Miljøklagenævnet samt retssager.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om møde med ejerne af erhvervsejendommene ved butikscenteret ved Vasevej. Der holdes et møde igen i august.

BBR-medarbejder Jørgen Heegaard fremviste kortløsningen på hjemmesiden samt hvilke informationer, der er tilgængelige via andre digitale løsninger.

Punkt 2: Budgetforslag 2017-2020, fagudvalgsbehandling juni 2016 - Byplanudvalget

16/10003

Resumé

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

Økonomiudvalget vedtog den 20.4.2016 budgetrammerne for driftsbudgettet 2017 - 2020.

Fagudvalgene skal ledes drøfte budgetlægget for 2017 - 2020, herunder forslag til budgettilpasninger i budgetperioden.

Der henvises til budgetmappen "Budgetlæg 2017 - 2020", som dannede grundlag for Økonomiudvalgets behandling den 20. april 2016.

Budgetmappen bedes medbragt til mødet.

Sagen blev forelagt Byplanudvalget til drøftelse første gang på mødet den 11.5.2016 og forelægges nu igen med de uddybninger og tilpasninger, der blev aftalt ved den første drøftelse i udvalget.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 37-40 incl. i "Budgetlæg 2017 - 2020".

Byplanudvalgets budgetramme for driftsbudgettet udgør netto 2.271.000 kr. i 2017 og 2.268.000 kr. i 2018, 2.266.000 kr. i 2019 og 2.266.000 kr. i 2020.

Direktør og områdechefer vil på mødet gennemgå udvalgets budget på politikområder.

Langsigtede politiske mål

De langsigtede politiske mål, som Kommunalbestyrelsen vedtog i forbindelse med Budget 2015, fremgår under de enkelte udvalg i Budgetlæg 2017-2020. Frem mod vedtagelsen af Budget 2017 forholder fagudvalgene sig til foreløbig afslutning på de langsigtede mål. På møderne i maj og juni kan Byplanudvalget blandt andet drøfte følgende:

- Behovet for yderligere konkretisering af målene, herunder opstilling af delmål
- Målenes afmålbarehed
- Målenes tidshorisont - hvornår skal den ønskede effekt være opnået?
- Hvilke indikatorer skal benyttes i forbindelse med evalueringen af, hvorvidt den ønskede effekt er opnået?
- Hvilke yderligere indsatser bør iværksættes for at realisere målene og opnå den ønskede effekt?
- Vil udvalget foreslå nye mål?
- Er der mål, der ikke er aktuelle i budgetperioden 2017-2020?

Tilpasningsforslag til budgettet

Der blev i forbindelse med budgettet for 2016 indarbejdet en tilpasningspulje i årene 2017-2020 på henholdsvis 25, 50, 75 og 100 mio.kr. til senere udmøntning. Økonomiudvalget besluttede i forbindelse med behandlingen af budgetlægget den 20.4.2016 at ændre profilen til 50 mio. kr. i 2017, 75 mio. kr. i 2018 og 100 mio. kr. fra og med 2019.

Det blev besluttet at iværksætte en proces med konkretisering af budgettilpasninger til udmøntning af omprioriteringsbidraget.

For Byplanudvalget betyder det et tilpasningskrav på 40.000 kr. i 2017, 59.000 kr. i 2018, og 79.000 kr. fra og med 2019.

Tilpasningsforslagene blev drøftet første gang på fagudvalgenes møder i maj måned, og foreslås drøftet på ny med henblik på, at det godkendes, at de indarbejdes i Budgetforslag 2016-2019, som udsendes i juli måned og førstebehandles i august måned. Med budgetforslaget udsendes oversigten over konkrete tilpasningsforslag - også til alle høringsberettigede.

Byplanudvalgets andel af tilpasningskravene indgår i de tilpasningsforslag, der er udarbejdet på Miljø- og Teknikudvalgets område, idet politikområdet Faste Ejendomme, som hører under Byplanudvalget, administreres af forvaltningsområdet Teknik og Miljø, som har valgt at behandle tilpasningskravene til området under År. Der er derfor ikke nogen tilpasningsforslag på Byplanudvalgets område.

Ved fagudvalgenes budgetbehandling i maj blev der i flere udvalg spurgt om, hvad konsekvenserne af en nulstilling af pris- og lønfremskrivningen ville være. Der vedlægges notat, der beskriver de økonomiske konsekvenser af en nulstilling af pris- og lønfremskrivningen fra 2016 til 2017.

Serviceudgifter

Ved udarbejdelse af Budgetoplægget er det lagt til grund, at rammen for kommunernes serviceudgifter for 2017 vil blive fastsat som serviceudgifterne i budget 2016 tillagt pris- og lønfremskrivning.

Med denne forudsætning som grundlag er kommunens beregnede serviceramme i budgetoplægget praktisk talt overholdt i 2017 med en mindre overskridelse på 1,0 mio. kr., mens der i årene 2018 – 2020 er en rummelighed i servicerammen på henholdsvis 7,0 mio. kr., 6,3 mio. kr. og 29,9 mio. kr. Der er i denne beregning ikke taget højde for økonomiudvalgets beslutning 20. april 2016 om at fremrykke profilen på de allerede vedtagne budgetreduktioner, der følger af omprioriteringsbidraget, hvorfor der vil være rummelighed i den beregnede serviceramme i hele budgetperioden.

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

Investeringsoversigt

Forslag til investeringsoversigt for 2017 – 2020 er indarbejdet i budgetoplægget på side 153-170.

Forslag til Byplanudvalgets investeringsoversigt 2017 – 2020 fremgår af side 154 og viser for udvalgets område følgende udgifter:

2017	2018	2019	2020
2.500.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

Forvaltningen vil på det redegøre for ændringer i investeringsoversigten, herunder fremrykning af rækkefølgebetalber til finansiering af andre projekter.

Høring

I henhold til tidsplanen for budgetlægningen sendes det samlede budgetforslag i høring hos råd, bestyrelser og institutioner. Til brug herfor udarbejder økonomi en specificeret udgave af budgetforslaget, som placeres på intranettet, hvorfra områderne kan kopiere relevante udsnit til brug for høring. Høringssvarene vil blive udsendt til Kommunalbestyrelsen 29.8.2015, således at Kommunalbestyrelsen er orienteret om høringssvarene inden førstebehandlingen af budgetforslag.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget drifter de langsigtede politiske mål,
- 2) at forslag til driftsbudget drifter, herunder eventuelle omprioriteringer inden for udvalgets budgetramme,
- 3) at udvalget godkender de fremlagte forslag til tilpasninger, således at de indarbejdes i budgetforslaget, og
- 4) at forslag til investeringsoversigt drifter.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Byplanudvalgets langsigtede mål og indsats for 2016

Notat - konsekvenser af nulfremskrivning

Punkt 3: Projekt "5 veje til et godt liv - for alle i Rudersdal"

13/26035

Resumé

I 2012 var Social- og Sundhedsudvalget på studietur til London og blev inspireret af arbejdet med det evidensbaserede koncept "Five ways to wellbeing". Turen resulterede i, at Social- og Sundhedsudvalget og Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget i juni 2013 godkendte oversættelsen af pjecen om "5 veje til et godt liv" og besluttede, at de tre områder, Ældre, Beskæftigelse og Psykiatri og Handicap, skulle implementere konceptet i deres arbejde.

På Social- og Sundhedsudvalget og Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalgets møde den 03.12.2014 tiltrådte udvalgene forvaltningernes initiativer i forbindelse med implementeringen af "5 veje til et godt liv". På Børne- og Skoleudvalgets møde blev det den 24.06.2015 godkendt, at intentionerne i "5 veje til et godt liv" udmøntes i regi af Børne- og Ungepolitikken.

I Sundheds- og Forebyggelsespolitikken er et af temaerne mental sundhed, og projekt "5 veje til et godt liv" vil understøtte indsatserne hørende til dette tema. Ligeledes omhandler en af Sundhedsstyrelsens forebyggelsespakker forhold om mental sundhed.

Forvaltningen fremligger her et projekt til at udbrede projektet "5 veje til et godt liv" for alle borgere i Rudersdal Kommune med henblik på implementering af konceptet i større skala i alle forvaltningsområder.

Formålet er at øge borgeres og medarbejderes trivsel for derved at styrke deres mentale sundhed. Projektet informerer, inspirerer og opfordrer til, at vi selv kan gøre meget for at passe vores mentale sundhed. Projektet udbreder konceptet "5 veje til et godt liv" og etablerer "i samspil med borgerne" aktiviteter og initiativer, som giver mulighed for at fremme den mentale sundhed.

Sagen forelægges Social- og Sundhedsudvalget, Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget, Byplanudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Miljø- og Teknikudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

I 2020 forventer Verdenssundhedsorganisationen (WHO), at psykiske lidelser udgør den største sygdomsbyrde på verdensplan, og faktisk vil en tredjedel af alle voksne danskere i løbet af livet få en psykisk lidelse. I Rudersdal Kommune er en fjerdedel af alle sygemeldte borgere syge på grund af mentale helbredsudfordringer som angst, depression og skizofreni. Tre sygdomme som koster mest i tabt arbejdsfortjeneste.

At styrke den mentale sundhed er et ambitiøst mål, som kræver en ambitiøs handling. Derfor er en omfattende indsats tværs af alle forvaltningsområder nødvendig. Flere forvaltningsområder arbejder allerede med "5 veje til et godt liv", og projektet medvirker til at understøtte og udbrede dette arbejde yderligere.

"5 veje til et godt liv" handler om at tage bevidste valg, som giver trivsel og livskvalitet i hverdagen. De 5 veje består af nedenstående:

- 1) Styrk dit netværk
- 2) Lær noget nyt
- 3) Lev dit liv aktivt
- 4) Vær til stede i nuet
- 5) Giv af dig selv.

Projekt "5 veje til et godt liv" skal bidrage til at påvirke denne samfundsudvikling ved at sætte fokus på mental sundhed. Dette sætte fokus vil betyde, at italesættelsen af mental sundhed bliver mere naturlig, samtidig med at psykisk sårbarhed afstigmatiseres. Når flere trives bedre og færre oplever mentale helbredsudfordringer, mindskes udgifterne relateret til psykiske lidelser, sygefravær og ikke mindst reduceres de menneskelige omkostninger herved.

Forskning viser, at det kræver en bred og synlig kommunikation, understøttet af lokale initiativer og indsats, hvis det skal lykkes at påvirke borgerne i Rudersdal Kommune til at tage konceptet "5 veje til et godt liv" til sig.

Der er etableret en tværgående styregruppe og projektgruppe. Projektledelsen varetages af Ældreområdet.

De enkelte forvaltningsområder planlægger, hvilke indsats der vil arbejde med. Indsatsene og aktiviteterne kan spånde bredt - nogle aktiviteter udvikles i en samskabende proces sammen med borgerne, og andre gennemføres af

forvaltningsområderne. Følles for initiativerne er, at de skal understøtte og integreres i den indsats, der allerede pågår i områderne.

I projektperioden arbejdes der med tre hovedindsatser:

- Strukturelle indsatser
- Aktiviteter i lokalområdet
- Måltrettet kommunikation

Strukturelle indsatser

5 veje til et godt liv skal opleves som en del af borgerens måde med Rudersdal Kommune og civilsamfundet, herunder forenings- og erhvervslivet

Borgeren skal måde principperne bag 5 veje til et godt liv i de sammenhænge og strukturer, der indgår i deres hverdag. Det sker bl.a. ved at 5 veje til et godt liv anvendes som et redskab, som kan være med til at styrke borgerens mentale sundhed ved samtaler og aktiviteter med borgeren. Det kan være i samtaler med en sagsbehandler eller hjemmeplejen, som en del af RudersdalRutens Univers eller ved at indgå i kommunens politikker og handleplaner f.eks. Børne- og Ungepolitikken. Relevante medarbejdere uddannes i at arbejde måltrettet med 5 veje til et godt liv.

I relevante samarbejder med virksomheder og foreninger indgår partnerskabs- og samarbejdsaftaler, som skal understøtte udbredelse af konceptet til hele Rudersdal Kommune.

Aktiviteter i lokalområdet

Projektet faciliterer en samskabende proces, hvor der med udgangspunkt i oplevede behov blandt civilsamfund og borgere, udvikles og iværksættes indsatser med afsigt i de 5 veje til et godt liv. I denne proces får den enkelte borger "gennem dialog, folles indsatser og oplevelser" indflydelse på og ansvar for at styrke den mentale sundhed for sig selv og i kommunen samlet set. Hvert forvaltningsområde er ansvarligt for at knytte eksisterende og udvikle nye aktiviteter til fortællingen om 5 veje til et godt liv. Projektet etablerer endvidere en årlig folles 5 veje-uge, hvor alle forvaltningsområder byder ind med aktiviteter.

Måltrettet kommunikation

Markedsføringsindsatsen bygger på social marketing, som fremfor at have et kommercielt fokus, har til formål at påvirke målgruppens adfærd i en retning, som vil gavne målgruppen såvel som samfundet. Markedsføringsindsatsen tager udgangspunkt i en nudging-tilgang, som giver borgerne et kærtligt skub (nudge) i et forsøg på at påvirke deres valg og adfærd i relevant retning i overensstemmelse med deres præferencer. Borgeren kommer til at måde kampagnemateriale, hvor end de er i kommunen, herunder temaer på rudersdal.dk.

Samlet set vil indsatsen på tværs af forvaltningsområder og i civilsamfundet give borgerne mulighed for at lære budskabet at kende, blive bevidste om deres mentale sundhed samt at reflektere over konceptet og handle efter det. Resultatet er et Rudersdal, der trives bedre. Det skal afspejles i mindre sygefravær blandt både borgere og medarbejdere.

Økonomi

Projektet understøtter implementering af intentionerne i 5-veje-til-et-godt-liv i den indsats, der allerede pågår i kommunens områder.

For at understøtte implementeringen søges fondsfinansiering til konkrete tiltag. Såfremt en ansøgning imødekommes, vil den blive forelagt til politisk godkendelse med beskrivelse af de særlige tiltag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget tager orienteringen om projekt "5 veje til et godt liv" for alle borgere i Rudersdal Kommune til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning med den bemærkning, at projektets ressourcer ikke må vurderes i forhold til den aktuelle budgetsituation.

Bilag

Pjece 5 veje til et godt liv

Projektbeskrivelse 5 veje til et godt liv

Punkt 4: Hovedgaden 42, matr. nr. 1z Birkerød By, Birkerød - Udeservering på Majpladsen og terrasse

16/4184

Resumé

I forbindelse med ny indretning af Hovedgaden 42 til henholdsvis en ny dagligvarebutik og en bagerbutik ud mod Majpladsen er der fremsendt forslag om indretning af terrasse og udeservering i tilknytning til bagerbutikken. Terrassen ud mod Hængekøjen udføres som en plint og skal også anvendes til, at bageren kan aflevere varer til butikken. Terrassen forudsætter en mindre matrikulær berigtigelse mellem egen grund og vejareal, da den er ønsket i en bredde af 3 meter fra Majpladsen.

Forslaget til udeservering inddrager området med de eksisterende granitplinte og scenen, hvor der af hensyn til publikums sikkerhed foreslås opsat et rækværk rundt om scenens forhøjning og fjernet noget af den eksisterende granitplint.

Udeserveringsarealet på Majpladsen skal godkendes i henhold til Revideret regulativ for Birkerød Hovedgade fra 2014.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Miljø- og Teknikudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har den 3. august 2015 givet byggetilladelse til en terrasse som vist på ansøgningsmaterialet. I den efterfølgende bearbejdning er der af hensyn til varelevering, fødevarerikkerhed og tilgængelighed sket en bearbejdning af forslaget, så det kræver en mindre matrikulær berigtigelse. Der er tillige udarbejdet et forslag til udeservering på Majpladsen. Efter dialog med forvaltningen er der d. 24. maj 2016 modtaget et revideret forslag (se bilag 1). Butikkerne forventes at åbne juni 2016.

Terrasse ud mod Hængekøjen.

Facaden ud mod Præstegårdshaven åbnes op på denne strækning og terrassen ud mod Hængekøjen udføres som en betonplint og skal også anvendes til, at bageren kan aflevere varer til butikken.

Terrassen vil tillige åbne op ud mod Præstegårdshaven, men det forudsætter en mindre matrikulær berigtigelse mellem egen grund og vejareal, da den er ønsket i en bredde af 3 meter fra Majpladsen og ned langs facaden. Terrassens udformning og placering vil ikke have indflydelse på trafikafviklingen. Terrassen i den bredde vil sikre fuld tilgængelighed for alle.

Det er forvaltningens vurdering, at en åbning af facaden ud mod Præstegårdshaven med denne terrasse vil understøtte ønsket om mere byliv i bymidten.

Udeservering på Majpladsen

Forslaget til udeservering på Majpladsen inddrager området med de eksisterende granitplinte og scenen. I forhold til scenen er der af hensyn til publikums sikkerhed foreslået opsat et rækværk rundt om scenens forhøjning og fjernet noget af den eksisterende granitplint. Udover denne forandring skal der på hjørnet fjernes et par led af den eksisterende granitplint for, at man kan komme rundt, og der er foreslået fældet et træ, der står meget tæt på den kommende glasfacade.

Det er forvaltningens vurdering, at disse ændringer og særligt den, at facaden åbnes og udeservering på Majpladsen vil skabe et bedre grundlag for mere byliv i bymidten.

I dialogen med ansøger er der taget forbehold for at scenearealet skal kunne bruges til offentlige arrangementer, og det er derfor indarbejdet i projektet, at afskærmningen ud mod Majpladsen kan nedtages.

Udeserveringsarealet på Majpladsen skal godkendes i henhold til Revideret regulativ for Birkerød Hovedgade. I det reviderede regulativ for Birkerød Hovedgade kan restaurant- eller cafejer anvende udstillingszonen til udeservering, mens udeservering uden for udstillingszonen kræver kommunens tilladelse.

Det er forvaltningens vurdering, at den foreslåede indretning og placering af udeservering følger pladsens intention og indretning, og at projektet vil understøtte bylivet. Det er således ikke til gene for beredskabet, den trafikale afvikling eller fodgængere. Ved arrangementer på pladsen skal scenen kunne anvendes til disse efter aftale med Rudersdal Kommune og varsling af bager/cafe. I overensstemmelse med princippet i Rudersdal Kommune opkræves der ikke betaling for brug af offentligt vejareal til udeservering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalgene godkender forslag til udeservering og terrasse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Vedtagelse i Miljø- og Teknikudvalget den 08-06-2016

MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Terrasse / Udeservering - planskitse

Terrasse / Udeservering - _Farumhus Hovedgaden 42 Birkerød indret 08 ude.pdf

Revideret regulativ for Birkerød Hovedgade, 2014

Punkt 5: Hovedgaden 25, matr. 6bd Birkerød By, Birkerød - Anvendelse og indretning af stueetage

16/4184

Resumé

Lejer af stueetagen i Hovedgaden 25, 3460 Birkerød ønsker at anvende lokalerne til dyreklinik og dyrebutik. Den gældende Lokalplan 92 muliggør disse anvendelser ved at opdele lejemålet i en ”for-” og ”bagside”.

Lokalplanen indeholder begrænsede bestemmelser om adskillelse af for- og bagside. Der skal derfor, med udgangspunkt i lejers forslag for Hovedgaden 25, tages principiel stilling til, hvilke krav der skal stilles til adskillelse af Hovedgadens for- og bagsider.

Sagen forelægges Byplanudvalget til principiel drøftelse og principiel godkendelse.

Sagsfremstilling

Hovedgaden 25 er omfattet af Lokalplan 92 for Birkerød bymidte – centerområdet fra 2005 og er placeret i lokalplanens delområde 1.

Det fremgår af anvendelsesbestemmelserne i lokalplanens § 3.7, at der i stueetagerne ud mod Hovedgaden kun må indrettes butikker med detailhandel, håndværksmæssig servicevirksomhed, restaurations- og cafévirksomhed, galleri- og udstillingsvirksomhed samt nye typer af butiks-, service- og cafévirksomhed. Indretningen af nye typer af butiks-, service- og cafévirksomhed i stueetager forudsætter, at de er kombineret med et butiksformål.

Lokalplanens § 3.8 muliggør, at ”Hovedgadens bagsider”, foruden ovenfor nævnte anvendelser, også kan indrettes liberalt erhverv. Det er en forudsætning, at der kan sikres adgang til såvel bebyggelsens facade mod forsiden (Hovedgaden) og mod bagsiden (Teglporten).

En dyreklinik betragtes i planmæssig henseende som liberalt erhverv. Lejer har derfor, i henhold til lokalplanens §§ 3.7 og 3.8, mulighed for at indrette dyreklinik med indgang fra Teglporten og dyrebutik med indgang fra Hovedgaden.

Lokalplanen indeholder ikke nærmere bestemmelser for, hvordan forskellige anvendelser af Hovedgadens for- og bagside adskilles.

Lejer af Hovedgaden 25 har foreslået, at de to anvendelser adskilles af en væg og to døre, som det fremgår af det vedlagte tegningsmateriale.

Samtidig foreslås det, at kan etableres ventepladser i butikken. Disse vil også blive anvendt af konsultation i dyreklinikken. Ventepladserne vil altså have en dobbelt funktion, hvorfor de medvirker til en fleksibel udnyttelse af lokalerne.

Forvaltningen modtager løbende forespørgsler om anvendelse af lokalplanens § 3.8. Indretning af butikken og dyreklinikken er således udtryk for en principiel drøftelse af, hvordan for- og bagsider adskilles i henhold til lokalplanens § 3.8. Denne forespørgsel vil således kunne skabe retning for fremtidig behandling af sådanne forespørgsler.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at adskillelse af Hovedgadens for- og bagsider drøftes principielt, og
- 2) at den foreslåede opdeling af Hovedgaden 25 principielt godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at butiksfunktionen skal tydeliggøres i projektet og fastholdes videre frem.

Bilag

Tegning af indretning af Hovedgaden 25

Punkt 6: Hovedgaden 25 matr. Matr. 6bd, Birkerød By, Birkerød - Opførelse af yderligere en etage og elevator

16/4184

Resumé

Ejerne af Hovedgaden 25, 3460 Birkerød ønsker at omdanne en del af ejendommen fra erhverv til bolig og etablere en ekstra etage ligeledes til boligformål.

Oplæg til omdannelse og tilbygning er vedlagt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Hovedgaden 25 er opført i 1973 og består aktuelt af tre etager, som alle er indrettet til erhverv, herunder butikformål i stueetagen mod Hovedgaden. Ejer ønsker at omdanne 2. sal til boliger og tilbygge en 3. sal, som også skal anvendes som boliger. Samtidig skal der etableres en elevator, der skal gøre boligerne tilgængelige og attraktive f.eks. for ældre borgere.

Hovedgaden 25 er omfattet af lokalplan 92 for Birkerød bymidte – centerområdet, fra 2005 og er placeret i lokalplanens delområde 1. Det fremgår af lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser, at planen bl.a. skal skabe mulighed for boligudbygning og en kvalitetsforbedring af eksisterende boliger.

Omdannelse fra erhverv til bolig fra 1. sal og opefter er umiddelbart muligt i henhold til lokalplanen.

Efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse er det desuden muligt at etablere boliger i uudnyttede tagetager eller ved tilbygning af nye tagetager på flade tage, såfremt det kan ske som arkitektoniske og funktionelle helhedsløsninger for de pågældende bebyggelser.

Randbebyggelsen langs Hovedgaden har et varieret arkitektonisk udtryk og veksler mellem 2 til 5 etagers bygninger. Tilføjelsen af en ekstra etage på Hovedgaden 25 vil således ikke medføre en markant ændring af gadens udtryk. Byfortætning med flere boliger i Birkerød Bymidte er desuden i overensstemmelse med anbefalingerne i visionsplanen for bymidten fra 2012 og visionen om nye boliger i Planstrategi 2015.

En ekstra etage kan afstedkomme mindre gener for naboerne i form af øget indkig eller begrænset lysindfald. Eventuelle nabogener vil indgå i behandlingen af et mere konkret projekt.

Omdannelsen fra erhverv til bolig medfører forhøjede krav til friarealer. Det er derfor vigtigt, at der sikres gode og brugbare friarealer, f.eks. altaner, til nye boliger.

Parkering under Hovedgaden 25 sikrer, at lokalplanens parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. bolig kan overholdes uanset, at der tilføjes en ekstra etage.

Det er forvaltningens vurdering at det principielt er muligt at tilføje yderligere en etage, men at der bør tages forbehold for den endelige udformning. Det vil således være en forudsætning for den endelige stillingtagen, at ejendommens arkitektur i forbindelse med omdannelse og tilbygning tilføres yderligere kvalitet.

Sagen genoptages, når der foreligger et egentlig myndighedsprojekt, som imødekommer ønsket om en arkitektonisk og funktionel helhedsløsning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen drøftes med henblik på at give en principiel tilbagemelding om muligheden for at tilbygge en ekstra etage på Hovedgaden 25.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Hovedgaden 25, 3460 Birkerød

Punkt 7: Holtegårdsparken, matr.nr. 1lt, 1lx, 1lz, 1md, 1mf, 1ms, 1my, 1mz, 1ns, 1nt, 7000ab, 7000ad Holte By, Gl. Holte, Helhedsplan for Holtegårdsparken

16/4184

Resumé

I overensstemmelse med lokalplan 14 (tidl. Søllerød) forelægges en Helhedsplan for Holtegårdsparken for aktiviteter og anlæg hertil. Ved godkendelse af Helhedsplanen sættes rammerne for forvaltningens videre sagsbehandling for de ønskede aktiviteter og anlæg.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Holtegårdsparken, der omfatter matr.nr. 1lt, 1lx, 1lz, 1md, 1mf, 1ms, 1my, 1mz, 1ns, 1nt, 7000ab, 7000ad Holte By, Gl. Holte, er afgrænset af motorvejen mod øst, et boligområde mod vest, Gammel Holtevej mod nord samt Øverødvej og Kulturcenter Mariehøj mod syd.

Parken fremstår primært som et åbent græslandskab med beplantningsgrupper som rumgivere. På arealet er der klippede stier og plæner til aktiviteter som kroket, krolf og fodbold. På arealet er der 3 gange 2 tennisbaner, der parvis er omkranset af beplantning. Arealet er bebygget med et hus til tennisklubben, en mindre overdækning til hver af de tre sæt tennisbaner, samt et mindre skur/overdækning ud mod krocketbanerne.

I forbindelse med implementering af Strategi for Byens Parker og Grønne Områder og RudersdalRutens Univers med aktivitetsoaser har Natur, Park og Miljøafdelingen i samarbejde med Kultur udarbejdet en helhedsplan for Holtegårdsparken. Helhedsplanen omfatter tilføjelse af flere nye funktioner og dertil hørende anlæg, se bilag 1.

De nye anlæg vil være offentligt tilgængelige.

Natur, Park og Miljøafdelingen har som projektere afholdt et borgerarrangement i parken den 15. november 2015 med stor deltagelse. Efter indarbejdelse af ideerne sendte projekterne Helhedsplanen i uofficiel forhøring hos grundejerforeningen, se bilag 2 og 3. Helhedsplanen er blevet delvist revideret på baggrund heraf, se svar på forhøring på bilag 4.

Helhedsplanen kræver ikke naboorientering eller partshøring. De enkelte projekter kan forudsætte høring. Dette vurderes på baggrund af ansøgning om de konkrete projekter.

Plangrundlag

Holtegårdsparken er planmæssigt inddelt i to forskellige delområder, se bilag 5.

Delområde 1 er med kommuneplanrammen Gh.R3 udlagt til rekreativt område med park og fritidsanlæg. Delområdet ligger i byzone og er omfattet af lokalplan 14 (tidl. Søllerød Kommune). Delområde 1, det sydlige og største areal med sportsaktiviteter omfatter matr.nr. 1lt, 1lx, 1lz, 1ns, 1nt, 7000ab, 7000ad Holte By, Gl. Holte.

Lokalplanen for delområdet har bla. til formål: ”at muliggøre anlæg af diverse fritidsfaciliteter, såsom bold-, atletik-, og tennisbaner samt nyttehaver og offentligt parkområde...”. Ifølge lokalplanens § 3.1 gælder, at ”Indretning og placering af disse anlæg må kun foretages efter en af kommunen godkendt plan, som skal i overensstemmelse med de på tegningsbilag nr. 2 viste principper”, se bilag 6. De bærende principper vurderes at være en tæt lukket struktur ind mod bebyggelsen mod vest og et åbent rum mod motorvejen mod øst båret og præget af de idrætsaktiviteter området er tænkt til.

Delområde 2 er med kommuneplanrammen Gh.T4 udlagt til tekniske anlæg og natur. Delområdet ligger i landzone og er delvist bestående af fredskov. Delområde 2, det nordlige område, omfatter matr.nr. 1md, 1mf, 1ms, 1my, 1mz Holte By, Gl. Holte.

Hele parken ligger indenfor skovbyggelinje. Langs motorvejen og Øverødvej løber en vejbyggelinje. Endvidere er der deklareret beskyttelseslinjer omkring ledninger på dele af arealet.

Forvaltningens vurdering

Helhedsplanen respekterer plangrundlaget, der inddeler området i to delområder, og lokalplanens bærende principper ved at fastholde en lukket struktur ind mod bebyggelsen og den åbne struktur ud mod motorvejen. Helhedsplanens mange aktiviteter spiller godt sammen med nærheden til Kulturcenter Mariehøj og RudersdalRuten, der løber gennem området.

Forvaltningen bemærker, at delområde 1 ligger i byzone, og at området kan udvikles til boligformål ved ændring af Kommuneplan og lokalplan.

For område 1 er ændringerne er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i både lokal- og kommuneplan.

Helhedsplanens projekter vil blive særskilt vurderet og behandlet i forhold til deres placering inden for skovbyggelinjen og i forhold til de deklarerede arealer. Disse vurderes ikke at være til hinder for projekterne, men kan bevirke, at projekterne skal tilpasse herefter.

For område 2 er ændringerne begrænset til nedlæggelse af eksisterende dyrefold og etablering af en cykelbane i form af et kørespor uden anlæg. Cykelbanen vurderes ikke at kræve landzonetilladelse og at være i overensstemmelse anvendelse af fredskovspligtige arealer.

Betingelser:

- At de enkelte projekter vurderes og eventuelt tilpasses i forhold til deres placering inden for skovbyggelinjen
- At de enkelte projekter vurderes og eventuelt tilpasses i forhold til deklarerede arealer
- At cykeludfordringsbanen holdes inden for område 1, og at den del af cykelbanen, der lægges i landzone og fredskov etableres uden konstruktioner og anlæg
- At overdækning/bålhytte overvejende etableres med åbne sider
- At overdækning/bålhytte dækker det samlede behov for opbevaring af udstyr til de til arealerne tilknyttede foreninger på nær tennisklubben for at undgå yderligere bebyggelse

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Helhedsplan for Holtegårdsparken godkendes, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at sagsbehandle de konkrete projekter i overensstemmelse med planen og efter ovenstående betingelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Indsigelser fra grundejerforening

Indsigelser fra grundejere

Svar på for-høring

Afgrænsning af planmæssigt forskellige områder

Lokalplanens tegningsbilag 2

Punkt 8: Rudehøj Park - Stillingtagen til håndhævelse af deklarationsbestemmelser om bevaringsværdig beplantning

16/4184

Resumé

Byplanudvalget vedtog på møde 21. oktober 2015 at sætte en proces i gang med henblik på ophævelse af gældende deklarationsbestemmelser om bevaringsværdig beplantning på såvel fællesarealer som i private havearealer inden for bebyggelsen Rudehøj Park.

Et flertal i Grundejerforeningen Rudehøj Park vedtog på ekstraordinær og ordinær generalforsamling i 2016 en langsigtet strategi for en udvikling og pleje af bebyggelsens fællesarealer.

Forvaltningen har efterfølgende gennemført en partshøring om deklarationsbestemmelsernes ophævelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Bebyggelsen Rudehøj Park omfatter 7 bebyggede villagrunde med fælles adgangsvej, fællesareal med sø og mindre fællesareal ved adgangsvejens udmunding i Kongevejen.

I forbindelse med udviklingen af bebyggelsen Rudehøj Park blev der tinglyst to deklARATIONER med stort set enslydende tekst. Den ene deklARATION blev tinglyst i 1986 i forbindelse med gennemførelsen af udstykningssagen, og den anden blev tinglyst i 1994 i forbindelse med bebyggelsen af grundene.

DeklARATION og kortbilag fra 1994 er vedlagt.

Af begge deklARATIONER § 6 om ubebyggede arealer fremgår det, at fællesarealer skal anlægges og bevares som park, og at den på kortbilag viste eksisterende navngivne bevaringsværdige beplantning, både på fællesarealerne og på de enkelte boligparceller, ikke må fældes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Byplanudvalget vedtog på møde 21. oktober 2015 at sætte en proces i gang med henblik på ophævelse af gældende deklarationsbestemmelser om bevaringsværdig beplantning, på såvel fællesarealer, som i private havearealer. Dette under forudsætning af, at grundejerforeningen, med nødvendigt flertal i henhold til grundejerforeningsvedtægterne, kunne forelægge en langsigtet strategi for en udvikling og pleje af bebyggelsens fællesarealer.

Udgangspunktet for vedtagelsen er en vurdering af, at der er tale om en beplantning, der ikke er synlig, eller markerer sig som væsentlig fra offentlig vej og sti. Samtidig støtter vedtagelsen op om kommunens tradition for at respektere de mange grundejerforeningers arbejde med at fastholde og sikre de pågældende bebyggelsers grønne fremtræden, både i forhold til grønne, interne vejbilleder og grønne fællesarealer.

Et flertal i Grundejerforeningen Rudehøj Park har på ekstraordinær og ordinær generalforsamling 1. marts og 29. marts 2016 vedtaget, at der over en årrække på 7-10 år skal gennemføres en etapevis renovering af fællesarealets beplantning, så den kommer til at fremstå mere varieret i både alder og fremtræden end den nuværende beplantning.

Strategiplanen, der er vedlagt, indbefatter, at der gradvis skal ske en udskiftning af den i deklARATIONERNE udpegede bevaringsværdige beplantning.

Det er forvaltningens vurdering, at strategiplanen opfylder deklarationsbestemmelserne om, at fællesarealet skal bevares som park. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at strategiplanen på sigt kan sikre, at fællesarealet kommer til at fremstå med en sund og varieret beplantning.

Forvaltningen har gennemført en partshøring i forhold til en ophævelse af deklarationsbestemmelserne om bevaringsværdig beplantning på såvel fællesarealer som i private havearealer.

Partshøringen er gennemført med den begrundelse, at deklarationsbestemmelserne omkring bevaringsværdige træer har været håndhævet af kommunen gennem en længere årrække, og at der i den dialog, der har været om udarbejdelsen af en strategiplan, har vist sig forskellige holdninger til kommunens ansvar i den forbindelse.

Et flertal på 5 grundejere udtrykker forundring over gennemførelsen af en partshøring og beder kommunen om at respektere flertallets vedtagelse af strategiplanen på generalforsamlingsmøderne. En grundejer ønsker ikke at udtale sig, og en grundejer føler ikke, at strategiplanen er blevet til på baggrund af dialog og samarbejde i grundejerforeningen. Sidstnævnte grundejer beder derfor kommunen om at fastlægge nogle forudsætninger for en godkendelse af strategiplanen. Partshøringssvarene er vedlagt.

Deklarationer er privatretlige deklarerationer og kan administreres af kommunen efter planlovens § 43. Kommunen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af deklaraionsbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Det er kommunens afgørelse, om § 43 skal bringes i anvendelse, eller om en håndhævelse af hele eller dele af deklaraionerne skal udelades.

Det er forvaltningens vurdering, at det bør overlades til grundejerforeningen at udvikle og vedligeholde beplantningen på bebyggelsens fællesarealer og til de enkelte grundejere at udvikle og vedligeholde den i de private haver.

Det anbefales derfor, at det vedtages ikke længere at håndhæve deklaraionernes § 6, stk. 2, 2. sætning om bevaringsværdig beplantning.

Det skal bemærkes, at en beslutning om ikke at bringe planlovens § 43 i anvendelse ikke betragtes som en afgørelse efter planloven, der kan påklages.

Det anbefales grundejerforeningen, at det i realiseringen af strategiplanen sikres,

- a) at der altid mod naboerne er slørende, etageret vegetation, som har dybde og er oplevelsesrig,
- b) at der sikres en træbestand, hvor der skabes en levende veksling mellem det som bliver fældet og det som bevares i ca. 10-15 m, og
- c) at der er variation i valg af træer og buske, som kan give en biologisk mangfoldighed omkring søen.

Forvaltningen har tidligere udtalt over for en grundejer i bebyggelsen, at forvaltningen vil foretage besigtigelse, hvis der på et tidspunkt opstår tvivl om dette. Dette vil ske med udgangspunkt i den fortsatte håndhævelse af deklaraionsbestemmelserne om, at fællesarealerne skal have karakter af park.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det meddeles Grundejerforeningen Rudehøj Park og ejerne af de 7 villagrunde,

- 1) at kommunen ikke længere vil håndhæve § 6, stk. 2, 2. sætning, i deklaraioner lyst 10. juli 1986 og 25. august 1994, jf. planlovens § 43, og
- 2) at det henstilles Grundejerforeningen Rudehøj Park i realiseringen af den vedtagne strategiplan at sikre en række forhold, som beskrevet i sagsfremstillingen under a) – c).

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Strategiplan for udvikling af fællesarealer, vedtaget af flertal i Grundejerforeningen Rudehøj Park.pdf

Indlæg til partshøringen.pdf

Dokumentation for flertal bag strategiplan.pdf

Deklaraion af 25. august 1994 med bestemmelser om bevaringsværdig beplantning.pdf

Fra Kirsten og Steen Langer - Opfølgning efter partshøring

Fra Kirsten og Steen Langer - Uddybende opfølgning efter partshøring

Punkt 9: Kong Valdemars Vej 66, Matr. 4 cu, Søllerød By, Søllerød - tilbygning til bevaringsværdigt enfamiliehus

16/4184

Resumé

Der er ansøgt om mulighed for at opføre en tilbygning til bevaringsværdigt enfamiliehus på Kong Valdemars Vej 66. Ejendommen er opført i 1984 og er udpeget med højeste bevaringsværdi, SAVE 1. Enfamiliehuset ligger på en stærkt skrånede grund med fald på ca. 11-12 meter fra Kong Valdemars Vej mod Tovesvej.

En ny tilbygning ønskes opført som en 1. sal på den del af boligen, der ligger ud mod Kong Valdemars Vej mod vest.

Der ønskes en tilkendegivelse om, hvorvidt der skal gives mulighed for tilbygning til den eksisterende ejendom med den konsekvens, at den nuværende høje bevaringsværdi nedskrives, eller om byggemuligheder skal begrænses, ved nedlæggelse af et § 14-forbud eller indstilling af ejendommen til bygningsfredning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kong Valdemars Vej 66 er et meget fint eksempel på et senmodernistisk hus. Boligen er opført i 1984 af arkitekt Henrik Sundberg og udmærker sig ved sin enkle og let aflæselig konstruktion og form og fine indpasning i det kuperede terræn. Ejendommen ligger bag en høj træbevoksning, hvor huset ligger som en let og elegant skive, der skuer ud over området. Huset hviler af på en tilbagedrtrukket base indeholdende udhus. I øst-facaden markerer der sig to betonskiver, som skyder sig frem og bærer huset. Grundet husets konstruktion er det ikke umiddelbart muligt at inddrage arealer under huset.

Ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 53, men er registreret som bevaringsværdigt jf. kommuneplan 1992, med højeste bevaringsværdi. Ejendommen fremgår ligeledes som bevaringsværdigt med en SAVE værdig på 1 på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside, hvor der er et register over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB).

Forvaltningen oplyser, at der i kommunen kun er to boliger af denne type, hvor den anden bolig ligger på Tovesvej 15 B. Denne bolig er både stilmæssig og i fremtoning af samme type og arkitekt, og er ligeledes fint indpasset i terræn og skov.

I henhold til lokalplanen er der en restrummelighed på ejendommen, som ejer ønsker at anvende.

Ejendommen har en grundstørrelse på 1200 m². Den eksisterende bolig er på 139 m², og derudover forefindes der på ejendommen en carport på 15 m² og et udhus under boligen med et areal på 24 m²(arealerne er jf. opgørelse i BBR).

I henhold til Lokalplan 53 er der fastsat en bebyggelsesprocenten for ejendommen på 22 %, og ejendommen må ikke opføres med flere end to beboelsesslag. Den nuværende bebyggelsesprocent er ca. 12 %, hvorved der er en restbyggemulighed i henhold til lokalplanen på ca.10 %. Der ansøges om at opføre en førstesal på 60 m², hvorved bebyggelsesprocenten vil blive omkring 17 %.

Der blev i april 2016 meddelt afslag til opførelse af en 1. sal på ejendommens vestligste del ud mod Tovesvej. Der blev meddelt afslag i henhold til Lokalplan 53 § 1 og § 7.4, idet den ønskede placering af 1. salen ville få boligen til at fremstå med tre beboelsesslag, hvor eksisterende bolig allerede fremstår i to etager mod Tovesvej grundet boligens fritlagte kælder/udhus.

Af afgørelsen fremgik det ligeledes, at det ikke vurderedes, at det skrå højdegrænseplan ville kunne overholdes, samt at tilbygningen ikke vurderedes at understøtte ejendommens høje bevaringsværdi.

I forbindelse med meddelte afslag har forvaltningen holdt møde med ejer og rådgiver på ejendommen om opmærksomhedspunkter ved en eventuel tilbygning til ejendommen, samt hvilke udfordringer den eksisterende bolig har, både i forhold til det arkitektoniske udtryk, konstruktive forhold samt de terrænmæssige forhold på ejendommen.

Ejendommen ligger terrænmæssigt to meter lavere end Kong Valdemars Vej og mellem 8-10 meter højere end Tovesvej. Mod Tovesvej er der høj og tæt beplantning af træer. Ved at ændre placeringen af en tilbygning af en 1. sal over den vestlige del af boligen, vil tilbygningen fremstå mindre synlig fra Tovesvej. Det vurderes ikke, at ejendommen vil fremstå i tre beboelsesslag og bestemmelser i Lokalplan 53 vurderes at være overholdt med forbehold for, at tegninger ikke er målsatte og terræn ikke verificeret af en landinspektør på nuværende stadie af ansøgningen.

Ved tilbygning af 1. sal mod Tovesvej, vil huset opleves mere tungt og lethed ved et ”svævende hus” fint indpasset i skoven vil forsvinde. Dette bevares i højere grad ved at rykke førstesalen tilbage, således at den placeres ud mod Kong Valdemars Vej. Ved tilbygning af 1. sal mod Kong Valdemars Vej, bibeholdes husets tilpasning til grunden i højere grad, og jf. fremsendt illustration fra ansøger, vil en 1. sal ikke synes fra Tovesvej. Projektet har tillige indarbejdet hensyn til naboer og omgivelser i forhold til placering af vinduer i facader.

Det er forvaltningens vurdering, at en tilbygning som ansøgt ikke vil ændre væsentligt på oplevelsen af huset set fra Tovesvej, grundet det stejle fald i terræn, men bygningen vil ændre udtryk fra sti, naboejendom samt Kong Valdemars Vej. I forhold til det eksisterende hus, er det positivt, at tilbygningen arbejder med flere detaljer og facadeelementer, som man genfinder i den eksisterende villa. Forvaltningen bemærker, at det eksisterende enfamiliehus fremstår meget elegant på den stejle skrænt, og at det uanset hvor man ønsker at opføre en tilbygning, vil udfordre det eksisterende hus arkitektur.

Rudersdal Museum finder, at det unikke hus bør bevares, som det er. At en tilbygning af en førstesal til det én etages hus er for drastisk og må frarådes. Indsigelse fra museet vedlægges.

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles tilladelse til opførelse af en tilbygning som ansøgt til den eksisterende bevaringsværdige ejendom. Det er dog forvaltningens vurdering, at ejendommens bevaringsværdi bør nedskrives til en SAVE-værdi mellem 3 - 4.

Som alternativ til dette og med udgangspunkt i kommunens normalt restriktive holdning til ændringer af bevaringsværdige bygninger i SAVE- kategorien 1 kan der nedlægges et § 14 forbud mod tilbygningen og udarbejdes en bevarende lokalplan for ejendommen, der udlægger byggefeltet eller begrænser muligheden for fremtidige tilbygninger

Forvaltningen anbefaler, at Byplanudvalget drøfter ovenstående med henblik på at kunne meddele ansøger tilladelse og med dette påbegynde processen omkring en nedklassificering.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der gives dispensation til tilbygning, og
- 2) at der påbegyndes en proces med at revurdere SAVE værdien efterfølgende.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET beslutter, at der ikke gives tilladelse til tilbygningen af hensyn til husets høje bevaringsværdi og om nødvendigt, at der nedlægges et § 14-forbud.

Bilag

Situationsplan

Facader

Facade S. - med grund

visualisering med fotos

Indsigelse fra museet, Kong Valdemarsvej 66.

Punkt 10: Olesvej 15A, matr.nr. 7ø, Vedbæk By, Vedbæk – Lovliggørelse af opført carport samt overkørsel

16/4184

Resumé

Ejeren af Olesvej 15A har opført en ekstra carport på ejendommen Olesvej 15A og 15B, inden byggesagsbehandlingen af ansøgningen var færdig. Ejer søgte herefter om lovliggørelse, og forvaltningen meddelte herefter et afslag efter planloven til lovliggørelse af carport og overkørsel.

Ejeren har efterfølgende søgt om at bibeholde carporten med overkørsel.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Olesvej 15 er omfattet af Lokalplan 148 og er beliggende i lokalplanens område A.

Ejendommens bebyggelse – Olesvej 15A og Olesvej 15B – er opført som et 2-familieshus med to separate boliger, på hhv. 136 m² og 106 m², hvilket er godkendt med byggetilladelse af 2. august 1989. Ejendommens matrikulære grundareal er 4.849 m². Af den godkendte situationsplan til byggetilladelsen fremgår endvidere, at der er en overkørsel til ejendommen på ejendommens nordøstlige hjørne. Opdelingen er sket inden vedtagelse af Lokalplan 148 (27.10.2004) og er således fortsat lovlig anvendelse. Lokalplanens formål er at fastholde karakteren af det eksisterende villaområde. For den ansøgte carport mm. finder særligt følgende bestemmelser i lokalplanen anvendelse:

- § 3.3: Der må på hver ejendom inden for område A kun indrettes én bolig for én familie.
- § 5.3: Der må kun etableres én overkørsel til vej for hver ejendom. Overkørselens bredde må maksimalt være 4 m i vejskel. Overkørselens placering skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- § 7.3: På hver ejendom må kun opføres én beboelsesbygning og en garage/carport/udhusbygning på indtil 5 % af grundens areal, dog max 75 m²

Ejer af Olesvej 15A søgte den 30. marts 2015 om tilladelse til at opføre en carport. Forvaltningen meddelte den 16. april 2015 afslag på ansøgningen, idet der i forvejen er opført en carport/udhusbygning på ejendommen. Ejer oplyste herefter ved personligt fremmøde, at carporten allerede var opført, idet han havde fortolket en automatisk genereret kvittering fra den landsdækkende selvbetjeningsløsning Byg og Miljø med en frist til den 9. april 2015 således at han kunne gå i gang ved udløbet af denne frist. Fristen var en teknisk fejl på daværende tidspunkt i Byg og Miljø, som nu er rettet.

På denne baggrund søgte ejer herefter om dispensation til bibeholdelse af carporten. I forbindelse med behandlingen af bibeholdelsessagen blev forvaltningen opmærksom på, at der er etableret to overkørsler til ejendommen. Forvaltningen meddelte den 19. august 2015 afslag på bibeholdelse af carport og overkørslen placeret på ejendommens nordvestlige hjørne. Forvaltningen har siden været i løbende dialog med ejer om mulighederne for at etablere tilfredsstillende parkeringsmulighed på ejendommen. Herunder eksempelvis muligheden for at bibeholde eksisterende godkendte carport/udhusbygning med plads til 2 biler samt etablere parkering til yderligere 2 biler på et areal med fast belægning foran beboelsesbygningen.

På et møde med ejer den 19. maj 2016 blev der drøftet mulige ændringer af det oprindeligt ansøgte projekt. Ejer tilbagemandede de forskellige ændringsforslag og ønsker fortsat bibeholdelse af den opførte carport og den etablerede overkørsel, dog på betingelse af, at arealet mellem overkørslen og koteletben til nabogrunden blev yderligere begrønnet.

Det er forvaltningens vurdering, at den nuværende placering af de to carporte er den løsning, der virker mest harmonisk på ejendommen. Dette skal ses på baggrund af, at ejendommen er et 2-familiehus, som er etableret før lokalplanens vedtagelse. Dispensation til bibeholdelse vil efter forvaltningens vurdering ikke medføre uønsket præcedens i lokalplanområdet, da ejendommen er det eneste 2-familiehus i området. Endelig har ejeren påberåbt sig at være i god tro på grund af den tekniske fejl i Byg og Miljø på ansøgningstidspunktet.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund meddelelse af dispensation til bibeholdelse af den opførte carport og af overkørslen placeret på ejendommens nordvestlige hjørne på betingelse af, at arealet mod Olesvej beplantes yderligere.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra bestemmelserne i §§ 5.3 og 7.3 i Lokalplan 148 til at bibeholde den opførte carport og den etablerede overkørsel på ejendommens nordvestlige hjørne på betingelse af yderligere beplantning af arealet mod Olesvej efter forvaltningens godkendelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 11: Næsseslottet, Dronninggårds Alle 134-140 1axd Dronninggård, Ny Holte - Udvidelse af parkeringsareal m.m.

16/4184

Resumé

Byplanudvalget vedtog på møde 11. maj 2016 at meddele landzonetilladelse til at udvide det eksisterende parkeringsareal, der er beliggende nord for den gamle hestestald på en række vilkår og under forudsætning af, at der ikke indkom væsentlige bemærkninger ved gennemførelsen af en naboorientering.

Den gennemførte naboorientering har medført bemærkninger fra naboen til Næsseslottet, Slots- og Kulturstyrelsen og Holte Grundejerforening. Det er forvaltningens vurdering, at disse bemærkninger giver behov for en mere grundlæggende dialog med styrelsen om en række forhold ved Næsseslottet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Næsseslottet ApS ønsker at omdisponere og udvide det eksisterende parkeringsareal, så der i alt bliver mulighed for at parkere 36-38 biler. Udvidelsen sker ved tilføjelse af et ekstra cirkelslag samt etablering af adgangssti og belysning. Det øgede antal parkeringspladser skal tilgodesee behovet for parkering til selve Næsseslottet og til det liberale erhverv, der er etableret i stueetagen af den gamle hestestald.

Forvaltningen har vurderet, at det nye antal parkeringspladser opfylder de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2013 om udlæg af parkeringspladser og har anbefalet, at der meddeles landzonetilladelse på en række vilkår, jf. sagsfremstillingen i beslutningsreferatet fra mødet den 11. maj 2016.

Den gennemførte naboorientering er resulteret i følgende bemærkninger:

- Lone og Mogens Tangø, Dronninggårds Alle 128, finder, i skriftlig indsigelse af 16. maj 2016, at parkeringsarealets udvidelse, stisystemets sikring og Næsseslottets fremtidige anvendelse må afvente en samlet løsning på forholdene. De redegør i den forbindelse for, at Næsseslottet anvendes til lejlighedsarrangementer, hvilket er i strid med lokalplanen.

De finder endvidere, at parkeringsarealets udvidelse ikke kan gennemføres uden godkendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen og påpeger i den forbindelse, at udvidelsen sker i sigtelinjen mellem slottet og Søjlen til ære for handel og søfart fra 1784.

- Slots- og Kulturstyrelsen har, i brev af 23. maj, over for ejeren af Næsseslottet gjort opmærksom på, at slottet med park og monumenter er omfattet af en bygningsfredning, og at styrelsen derfor skal godkende en ansøgning om etablering af ekstra parkeringspladser.

- Henrik Halberg, formand for Holte Grundejerforening, har, i mail af 9. maj 2016 til udvalgsformanden, givet udtryk for det problematiske i at udvide et parkeringsareal mellem de to fredede enheder Næsseslottet og Søjlen til ære for handel og søfart.

På baggrund af de indkomne bemærkninger er det forvaltningens forslag, at der tages initiativ til en fælles besigtigelse og dialog mellem ejer, Slots- og Kulturstyrelsen og kommunen, herunder Rudersdal Museer, med henblik på, at få afklaret muligheder og begrænsninger for det konkrete parkeringsprojekt, det ønskede redskabsskur, jf. sagsfremstillingen i beslutningsreferatet fra mødet den 11. maj 2016, og parkens fremtræden i forhold til bygningsfredning og det projekt, der blev gennemført i 1995-96 for at genskabe den oprindelige engelske landskabshave med akser ud i landskabet.

Næsseslottet er etableret i en såkaldt jagtstjerne, som oprindeligt har givet udsigt i otte retninger gennem skoven. En af de vigtige og fastholdte udsigtslinjer går mod syd over Lille Kalv til Luknam. De øvrige udsigtslinjer er vanskelige at aflæse på stedet i dag og der er derfor behov for en mere konkret stillingtagen til betydningen og plejen af disse.

Med hensyn til den påpegede ulovlige anvendelse af Næsseslottet til lejlighedsarrangementer, vil forvaltningen tage kontakt til slottets ejer med henblik på at få denne anvendelse stoppet.

Samtidig vil forvaltningen tage spørgsmålet om slottets fremtidige anvendelse op i forbindelse med udarbejdelse af Forslag til Kommuneplan 2017, således at det af de fremtidige rammebestemmelser for Ho.R9 kan komme til at fremgå om der kan afholdes lejlighedsarrangementer eller ej på Næsseslottet.

Med hensyn til Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse om at etableringen af ekstra parkeringspladser kræver styrelsens godkendelse, kan forvaltningen oplyse, at Kulturarvsstyrelsen i brev af 19. juni 2008 omtaler parkeringsarealets udvidelse samt ønsket om at etablere et redskabsskur. Styrelsen betinger, at skuret får et enkelt arkitektonisk udtryk og angiver på, hvilken måde det kan ske. Samtidig finder de det nødvendigt at besigtige forholdene inden skurets placering fastlægges endeligt. Styrelsen fremsatte på dette tidspunkt ikke bemærkninger til parkeringsarealets udvidelse.

Sagen om landzonetilladelse genoptages, når der foreligger en afklaring med Slots- og Kulturstyrelsen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orientering tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Insigelse fra Lone og Mogens Tangø, Dronninggårds Alle 128.docx

Slots- og Kulturstyrelsens henvendelse til Næsseslottets ejer om etablering af yderligere parkeringspladser i bygningsfredet område.pdf

Punkt 12: Rundforbivej 22B, 22C, 22D og 24, Trørød, 2950 Vedbæk - matr. nr. 5nø, 5ob, 5bi og 5bs Trørød By, Gl. Holte - Ansøgning om nyt vejnavn

16/4184

Resumé

Beboerne på en stikvej til Rundforbivej har ansøgt om nyt vejnavn. Beboerne har foreslået Birkelund.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Beboerne på Rundforbivej 22B, 22C, 22D og 24, Trørød, 2950 Vedbæk - matr. nr. 5nø, 5ob, 5bi og 5bs Trørød By, Gl. Holte har fremsendt ansøgning om nyt selvstændigt vejnavn.

Ansøgningen begrundes med, at de jævnligt oplever, at det er svært for pakkepost, taxavognmænd og andre besøgende at finde vej. Et selvstændigt navn for stikvejen vil være en væsentlig del af løsningen på dette problem.

Vejnavnet Birkelund er foreslået, da stikvejen oprindeligt førte fra Rundforbivej ned til en lund, beplantet med birketrær, der stødte op til Tuemosen. Vejen Birkebo støder op til området fra syd, og navnet Birkelund synes derfor helt rigtigt.

I forbindelse med navngivning af veje skal Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde høres for at forhindre identiske vejnavne eller vejnavne, som kan give anledning til forveksling indenfor samarbejdskommunerne.

Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde har den 27. april 2016 meddelt, at vejnavnet er reserveret til Rudersdal Kommune med bemærkning om, at der i Allerød Kommune findes et næsten enslydende vejnavn Birkelunden.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Birkelund godkendes som vejnavn og ny postadresse for ejendommene Rundforbivej 22B, 22C, 22D og 24, Trørød, 2950 Vedbæk.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kort - Vejen Birkelund

Punkt 13: Linde Allé 5 - 9, 4bp Nærum, Nærum By - Omdannelse fra erhverv til studieboliger

16/4184

Resumé

I Nærum Erhvervsområde ønsker ejer efter dialog med Rudersdal Kommune og DTU at omdanne det tidligere firmadomicil Linde Allé 5 – 9 fra erhverv til boligformål. I ejendommen er der et bruttoetageareal på 15.473 m², som er foreslået indrettet 285 boliger, fordelt på 192 kollegieværelser med eget bad/ wc og fælles køkken og 93 kollegieværelser med eget bad/wc og køkken.

Området er omfattet af Lokalplan 204 for et område ved Linde Allé i Nærum. Lokalplanen udlægger ejendommen til erhverv og sikrer ejendommens bevaringsværdier. Omdannelsen forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan og en ændring af kommuneplanens rammer i forhold til bebyggelsens omfang.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen er opført af Brüel og Kjær i 1980'erne og opført på baggrund af en arkitektkonkurrence, som arkitektfirmaet Krohn og Hartvig Rasmussen vandt.

Byggeriet er omgivet af nye boligområder, Plejehjemmet Byageren, Nærum Gymnasium og erhvervs- og boligområde vest for Linde Allé.

Lokalplan 204 er vedtaget i 2008 og begrundelsen for en ny lokalplan på dette tidspunkt var, at det var vanskeligt at omdanne ejendommen til familieboliger på grund af bygningens indretning og bevaringsværdier. Det aktuelle forslag ligger således direkte i forlængelse af det forrige plangrundlag, Lokalplan 165, som blev vedtaget i 2006.

Ejendommen er en del af Kommuneplanens rammeområde Næ.BE1. Kommuneplanens ramme giver mulighed for en blandet anvendelse til bolig og erhverv. Desuden kan bygningen anvendes til liberalt erhverv, motions- og sundhedscenter og undervisning. Den maksimale bebyggelsesprocent er 55 for rammeområdet under et.

Den foreslåede anvendelse til kollegieboliger, m.m. er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse.

Ibrugtagning af kælderetagen til undervisning og fællesfaciliteter, m.m. vil betyde en forøgelse af etagearealet. Dette vil i givet fald nødvendiggøre et mindre ændring af kommuneplanens rammebestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent.

Forslaget er i overensstemmelse med Planstrategiens intentioner om at koble udviklingen af Nærum Erhvervsområde til DTU og det er umiddelbart vurderingen, at der vil kunne opstå en fin synenergi, særligt mellem DTU, gymnasium, studieboligerne og det øvrige erhvervsområde.

I projektmaterialet er der arbejdet for, at skabe en variation mellem boligerne, og der er arbejdet for at skabe et indendørs miljø mellem boligerne, som kan rumme et studiemiljø, der også vender sig udad mod gymnasium og øvrige aktører i nærområdet.

Linde Allé 5-9 ligger ideelt placeret - tæt på uddannelsesinstitutioner, grønne områder og idrætsfaciliteter. Der dannes hyggelige gårdrum i de grønne græsbelæede omgivelser med matriklens store træer. Adgang til boligerne sker via trappekerner. Gangforløb forbinder trappekernerne.

Der etableres to typer boliger: kollegieværelser og lejligheder. Kollegieværelserne etableres med centralt fælles køkken og studie kroge / lounges, der er med til at understøtte sociale og faglige netværk. Alle lejlighederne har eget køkken og bad/wc, enten med 1 eller 2 værelser. Der er mulighed for at udnytte kælderen til fælles opholdsrum, så som festlokaler med bar og køkken, vaskeri, cykel parkering, fitness center og depot opbevaring.

Desuden er der ved udgravning af terræn mulighed for at etablere undervisningsfaciliteter, som kan benyttes af Nærum Gymnasium på den anden side af Linde Allé.

Præsentationsmaterialet beskriver 285- studieboliger i alt, fordelt på:

- 192 kollegieværelser med eget bad/ wc og fælles køkken på ca. 16-18 m²
- 93 lejligheder med eget bad/wc og køkken på ca. 25-35 m²

I alt ca. 10.400 m² studieboliger med tilhørende fællesrum, vaskeri, cykel parkering og depotrum etableres i kælderen,

hvor der samtidig er mulighed for at inddrage en del af kælder til undervisningsfaciliteter.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet vil tilføre et nyt spændende udviklingspotentiale for Nærum. I et videre forløb bliver det væsentligt, at forholde sig til kvaliteten af boligerne, bearbejdningen af den bevaringsværdige bygning og relationen til gymnasium og erhvervsliv.

Det anbefales, at der udarbejdes en ny lokalplan med udgangspunkt i det fremsendte skitseprojekt. Dette vil være i overensstemmelse med kommuneplanens nuværende rammer, dog således at bebyggelsesprocenten reguleres, så det muliggøres at udvide og ibrugtage kælderniveauet til fx undervisningsformål.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der på baggrund af det fremlagte projekt udarbejdes en ny lokalplan med anvendelse til boliger samt undervisning og fællesfaciliteter for ejendommen Linde Allé 5 – 9, og
- 2) at de nødvendige ændringer af kommuneplanens rammebestemmelser indarbejdes i den kommende revision af kommuneplanen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Studieboliger oplæg

Punkt 14: Status for byggesagsområdet

16/4184

Resumé

Forvaltningen giver en orientering om status på byggesagsområdet, herunder de senest opgjorte sagsbehandlingstider.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Servicemål og sagsbehandlingstider

Med økonomiaftalen 2015 er der indgået aftale mellem regeringen og KL om nationale servicemål for bl.a. byggesagsbehandling. Det har været målet at nedbringe sagsbehandlingstiden for erhvervsrettede myndighedsopgaver med 1/3 i 2016. Servicemålene skal evalueres i 1. halvår 2017 under forudsætning af, at relevant IT-understøttelse er på plads. For byggesager er servicemålene fastsat til:

Servicemål for byggesager

Sagskategori	Servicemål i kalenderdage
Simple konstruktioner	40
Enfamiliehuse	40
Industri- og lagerbygninger	50
Etagebyggeri, Erhverv	55
Etagebyggeri, Boliger	60

Servicemålene opgøres fra ansøgningen vurderes at være fuldt oplyst til der træffes afgørelse i sagen, og den tid, hvor en sag afventer oplysninger fra ansøger, skal fraregnes sagsbehandlingstiden. Det er derfor hensigten, at der skal udvikles logningsfelter i Byg og Miljø til at opgøre sagsbehandlingstiderne med de undtagelser mm., der er i forhold til opgørelsesprincipperne. Udmeldinger fra KL og KOMBIT tyder på, at logningssystemet forventes implementeret i efteråret 2016.

Forvaltningen har i en årrække opgjort sagsbehandlingstiderne for bygge- og plansager. Fastsættelse af nationale servicemål for byggesager indebærer imidlertid, at sagsbehandlingstiden fremover skal måles for sager, som indsendes og modtages gennem Byg og Miljø. Derfor er de tidligere opgørelser over sagsbehandlingstider ikke sammenlignelige med nye opgørelser.

Forvaltningen har udarbejdet sagsstatistik for månederne marts - maj 2016 med henblik på en orientering af Byplanudvalget. Da logningsmodulet til Byg og Miljø ikke er udviklet endnu er forvaltningens opgørelse bruttosagsbehandlingstider og vil således ligge over de nationale servicemål. Rapporten er vedlagt.

Af rapporten fremgår blandt andet:

- Der er i perioden modtaget/oprettet 541 sager
- Heraf er 180 sager, byggesager modtaget gennem Byg og Miljø
- Over halvdelen af de modtagne byggesager i perioden vedrører nye enfamiliehuse, tilbygninger hertil samt småbygninger (garager, carporte, udhuse, drivhuse mm)
- Af sager, der ikke modtages gennem Byg og Miljø udgør de planmæssige sager 43 % og anmodning om aktindsigt samt klager udgør 18 %.
- I perioden er endvidere truffet afgørelse i 117 byggesager
- Den gennemsnitlige bruttosagsbehandlingstid i disse sager er opgjort til 70,7 kalenderdage. Denne fordeler sig med 55 dage i marts, 48 dage i april og 110 dage i maj.
- I sager med en bruttosagsbehandlingstid på >100 dage skyldes den lange sagsbehandlingstid, for eksempel, at sagen har afventet en landzonetilladelse, at der har været tale om en bevaringsværdig bygning med flere udvalgsbehandlinger, at projektet er dårligt oplyst eller ændres flere gange, at der er tale om en lovliggørelsessag, som yderligere skal afvente Kulturstyrelsen. Hertil kommer, at forvaltningen i maj har ydet en ekstraordinær indsats for at færdigbehandle sager modtaget i 2015.

Brugerundersøgelser

Forvaltningen har iværksat brugerundersøgelser af afgørelser på byggesagsområdet. Siden oktober 2015 er brugerundersøgelserne gennemført i regi af 4 Kommune samarbejdet på byggesagsområdet. Af rapporten fremgår, at der med fordel kan arbejdes videre med at opgradere tilbagemeldinger om sagsbehandling og svartider, mens der i øvrigt er god tilfredshed med service, vejledning og faglighed. Rudersdal ligger nogenlunde på niveau med de øvrige 3 kommuner i 4 kommune samarbejdet på byggesagsområdet.

Certificering af den tekniske byggesagsbehandling

Med lov nr. 386 af 27. april 2016 er gennemført en bemyndigelse til transport- og bygningsministeren til at fastsætte regler om en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold ved byggeri omfattet af loven, herunder at certificeringen udføres af et certificeringsorgan, der er akkrediteret hertil. Loven træder i kraft den 1. juli 2016. Trafik- og Byggestyrelsen forventer ikke, at der er udarbejdet en endelig certificeringsordning før tidligst 1. juli 2017. Når en ordning er klar, vil der endvidere blive tale om en overgangsordning, idet virksomheder skal have mulighed for at blive certificeret, inden den kommunale, tekniske byggesagsbehandling ophører helt for nye sager. Der er i princippet ikke noget til hinder for, at kommuner kan blive certificeret.

Åbning af Filarkiv over historiske byggesager

Byggesagsarkivet omfattende byggesager før 2007 er blevet indscannet i perioden 2009-2015. Der er i perioden indscannet ca. 920 hyldemeter svarende til omkring 250.000 sager. I alle sager er gennemført en valideringskørsel for personfølsomme oplysninger. Forvaltningen har herefter manuelt gennemgået en stor del af de ca. 45.000 sager, der blev udtaget til manuel validering.

Forvaltningen forventer at kunne åbne den første del af Filarkivet for offentligheden inden 1. juli d.å., idet man har bestilt den tekniske løsning, der skal til for at udstille sagerne. Filarkivet åbnes i takt med at ejerlavene underkastes den manuelle validering..

Åbning af sager i det nye journal-system i NemIndsig

Siden 1. december 2014 har forvaltningen arbejdet i et nyt journalsystem. Byggesager, der er journaliseret i dette system, forventer forvaltningen åbnet i NemIndsig inden den 1. juli 2016, idet den tekniske løsning, der skal til for at udstille sagerne er ved at være på plads.

4 kommune samarbejdet

4 kommune samarbejdet inden for byggesagsbehandling (Center uden Vægge) er formelt etableret med samarbejdsaftalen 2012 mellem de fire kommuner – Rudersdal, Gentofte, Gladsaxe og Lyngby-Taarbæk. Den 3-årige forsøgsmodel for samarbejdet 2014-2016 er under evaluering med henblik på at træffe beslutning om, hvorvidt samarbejdet skal permanentgøres, og det afklares herunder om, der skal gøres forsøg med fælles opgaveløsning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Sagsstatistik byplan ver 01-06-2016 11

Punkt 15: Fredning af Søllerød Naturpark – Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser i fredningssagen

16/4184

Resumé

Natur- og Miljøklagenævnet har den 25. maj 2016 offentliggjort nævnets afgørelser i sagen om fredning af Søllerød Naturpark i Rudersdal Kommune. Det drejer sig om afgørelse om fredning og afgørelse om erstatning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Fredningsnævnet for København traf den 7. april 2014 afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark samt afgørelse om erstatningsgodtgørelse.

Afgørelserne blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af en række lodsejere inden for fredningen og Danmarks Naturfredningsforening.

På baggrund af besigtigelse og offentligt møde, afholdt af nævnet den 17. juni 2015, blev ejere, foreninger samt pleje- og tilsynsmyndigheder på fredningen orienteret om nævnets mundtlige beslutninger i sagen den 6. juli 2016.

I forhold til fredningsnævnets afgørelse den 7. april 2014 besluttede nævnet i forhold til de fremsatte klagepunkter til selve fredningen,

at udtage et nærmere angivet areal på ca. 3.800 m² af fredningen med henblik på at der kan opføres en greenkeepergård til brug for Søllerød Golfklub (der er tale om en del af matr. nr. 2ee Holte By, Søllerød, som ejes af golfklubben),

at udtage bestemmelse om, at det eksisterende golfbaneareal kan udvides med et ca. 17.100 m² stort areal med henblik på anlæg af en par 3 bane til erstatning for eksisterende bane mellem klubhuset og Øverødvej. Arealet er i stedet udlagt til anvendelse som 'udykket areal' (der er tale om en del af matr. nr. 7h Øverød By, Søllerød, som ejes af Naturstyrelsen),

at fastholde afgrænsningen af havearealer, men at ændre fredningens § 3.3 fra, at der *uden* fredningsnævnets godkendelse kan opføres mindre anlæg, f.eks. mindre terrasser og mindre havemure, på havearealer, til at der *med* fredningsnævnets godkendelse kan opføres sådanne mindre anlæg,

at fastholde afgrænsningen af parkarealer og bestemmelsen om, at der ikke er offentlig adgang til disse arealer,

at fastholde, at der skal anlægges en trampesti fra udsigtspunktet Høje Sandbjerg til Rude Skov, dog med den ændring, at stien skal forløbe delvist nord for eksisterende stendige i skellet mellem Akademisk Skytteforenings ejendom og ejendommene nord for diget. I fredningsforslaget var der lagt op til et forløb syd for diget på Akademisk Skytteforenings areal. Stiens endelig forløb skal fastlægges efter høring af de berørte lodsejere.

Med Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. maj 2016 er beslutningerne blevet konkretiseret i fredningsteksten. Enkelte fredningsbestemmelser er herudover søgt præciseret og der er sket en sammenfatning af fredningens 4 kortbilag til ét. Det til dagsordenen vedhæftede kortbilag er opdelt i flere sektioner, men udgør tilsammen et samlet kortbilag.

I forhold til påklagen af fredningsnævnets afgørelse om erstatning i anledning af fredningen har Natur- og Miljøklagenævnet tiltrådt fredningsnævnets principper for erstatningsudmåling, og på den baggrund besluttet at stadfæste fredningsnævnets erstatningsafgørelse med nogle få ændringer grundet ændret stiforløb i den nordlige ende af fredningen (delvist over Akademisk Skytteforenings arealer).

Det samlede erstatningsbeløb på 402.182 kr. er således stadfæstet. Udover erstatningsbeløbet er der under sagens behandling hos Natur- og Miljøklagenævnet fastsat godtgørelser på i alt 40.000 kr. for bistand til to ejere inden for fredningen. Den samlede erstatning med godtgørelser og renter skal udredes med 75 % af staten og 25 % af kommunen.

Det skal bemærkes, at erstatningsafgørelsen vil kunne påklages til Taksationskommissionen.

Når eventuel påklage til kommissionen er afklaret og afgjort ved eventuel påklage vil Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse få forelagt en sag om afholdelse af kommunens andel.

I forhold til selve fredningen skal det bemærkes, at forvaltningen nu går i gang med lokalplanarbejdet for en greenkeepergård til Søllerød Golfklub og at arbejdet med udarbejdelse af plejeplan samt etablering af ubefæstede trampestier fra Høje Sandbjerg udsigtspunkt til Rude Skov og fra Højbjergghus til Rude Skov sættes i gang. Udarbejdelse af plejeplan vil ske i samarbejde med Naturstyrelsen.

Forslag til plejeplan samt etablering af de nævnte stiforløb skal foreligge og være etableret senest 2 år efter Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fredning, dvs. senest den 1. juni 2018.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. maj 2016 om fredning af Søllerød Naturpark

Natur- og Miljøklagenævnets erstatningsafgørelse af 25. maj 2016 i anledning af fredning af Søllerød Naturpark

1 Kort fredning Søllerød Naturpark

2 Kort fredning Søllerød Naturpark

3 Kort fredning Søllerød Naturpark

4 Kort fredning Søllerød Naturpark

5 Kort fredning Søllerød Naturpark

6 Kort fredning Søllerød Naturpark

Punkt 16: Vedbæk Strandvej 352, 2950 Vedbæk, matr. 1ak Enrum, Vedbæk – Badebro ud fra kysten

16/4184

Resumé

Forvaltningen har meddelt tilladelse til opsætning af sommerbadebro ud fra Vedbæk Sydstrand. Samtidig med afgørelsen er ansøgningen sendt i høring i overensstemmelse med reglerne.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Rudersdal Ejendomme har ansøgt om opsætning af sommerbro på Vedbæk Sydstrands nordlige del, se kortbilag. Broen er 35 meter lang med træbelægning på stålrør og fastholdes af permanente ankre placeret på havbunden. Fra platformen på den yderste ende er der to trapper ned i vandet, se foto. Broen vil være med fri tilgængelighed for offentligheden.

Broen placeres uden for lokalplanområdet, skovbygge- og strandbeskyttelseslinje.

Ansøgningen om bade- og bådebroer i andre materialer end træ skal sendes i høring hos det pågældende miljøcenter under Miljøministeriet. De lokale enheder i Naturstyrelsen har overtaget beføjelser efter miljøcentrene.

Ansøgningen er sendt i høring hos Naturstyrelsen Hovedstaden samtidig med at tilladelsen er meddelt ansøger, jf. bekendtgørelse om bade- og bådebroer § 3, stk. 2.

Forvaltningen har 31. maj 2016 givet tilladelse til badebroen ud fra ovenstående ejendom med hjemmel i bekendtgørelse af bade- og bådebroer. Ansøger er gjort opmærksom på, at tilladelsen ikke må udnyttes før klagefristen er udløbet efter 4 uger.

Tilladelsen er givet med vilkår om:

1. At broen etableres i overensstemmelse med det ansøgte.
2. At vilkår i byggetilladelsen overholdes.
3. At broen ikke må benyttes som egentlig bådebro, men kun som badebro. Der kan dog for et kortere tidsrum til broen fortøjes en mindre båd, f.eks. en robåd eller en jolle.
4. At der ikke uden tilladelse må foretages udvidelser eller væsentlige ændringer af broen.
5. At hvis broen delvis inddrages om vinteren, skal de til enhver tid yderste 4 pæle række mindst 2 m op over vandet. Er der ikke pæle over vandet, må ingen del af broen række mere end 10 cm op over den eksisterende havbund.
6. At broen ikke må afmærkes, belyses eller forsynes med belysning med mindre det kræves af Farvandsvæsenet.
7. At der under broens opførelse skal den yderste del afmærkes med et sort flag på en stage.
8. At tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet senest 1 år.

Kopi af tilladelsen er sendt til ejere af naboejendomme og Vedbæk Grundejer- og beboerforening til orientering uden høringsret. Såfremt der fremkommer væsentlige indsigelser, fremlægges der en sag for udvalget.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-06-2016

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning med den tilføjelse, at broen alene opsættes i badesæsonen, og at broens anvendelse evalueres efter 1. sæson.

Bilag

Oversigtskort

Foto