

REFERAT Byplanudvalget d. 04-12-2019

Mødedato Onsdag d. 04. december 2019 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Helhedsplan for DTU Science Park.....	4
Dr. Neergårdsvej 15, matr.nr. 31, Høsterkøb By, Birkerød - Dispensation fra lokalplan til øget bygni	8
Ubberødvej 35, matr. nr. 1a Ubberød By, Birkerød – Etablering af læskur i landzone og inden for fr	10
Tillæg vedrørende udstykning til lokalplaner i Holteområdet – Igangsættende redegørelse.....	13
Forslag til Lokalplan 274 for et område ved Bistrupvej og Plantagevej – Furesøkolonien og Forslag	15
Tillæg 63.1 til Lokalplan 63 for villaområde i Øverød øst for Pile Alle – Endelig vedtagelse.....	19
Ravsnæsvej 204, matr. nr. 8 b Høsterkøb By, Birkerød – Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus....	21
Lokalplan for Rungsted Strandvej 5, matr. nr. 1bi Vedbæk By, Vedbæk – Igangsættende redegørelse	23
Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136 – Genoptagelse af afgørelse om landzonetilladelse til udvide	28
Matr.nr. 1z Agershvile, Vedbæk, Skodsborg Strandvej 178, 2942 Skodsborg.....	31
Bebyggelsen Eskemosepark, Nørrevang 1–79, 4–34 og 60-70 - Placering af miljøstationer til affald	34
Gøngehusvej 274A, matr. nr. 17i Sandbjerg By, Birkerød – Opførelse af helårshus på areal anvendt	37

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Axel Bredsdorff orienterede om sit møde med Ørnebakken og Egebakken.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Afslag på ansøgning om sortglaseret tegltag på Arnevangen 2.
- Pilottest vedr. grundlag for ny ejendomsbeskatningsvurdering.
- Beboermøde vedr. Lokalplan 245 for Solbjærget, hvor der blev udtrykt tilfredshed med processen.

Punkt 2: Helhedsplan for DTU Science Park

19/1517

Resumé

DTU Science Park A/S ønsker at få udarbejdet en ny lokalplan for DTU Science Park, som giver mulighed for flere anvendelser i området, friere placering af bebyggelse og parkering samt at bygge højere.

DTU Science Park A/S har udarbejdet ”Strategi for en helhedsplan”, som de ønsker, skal danne grundlag for en ny lokalplan. Repræsentanter fra DTU Science Park A/S vil på mødet gennemgå helhedsplanen.

Sagen fremlægges for Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

DTU Science Park A/S ønsker en ny lokalplan for DTU Science Park, og har på denne baggrund ladet udarbejde en ny helhedsplan med Vilhelm Lauritzen Arkitekter som rådgivere. Baggrunden for ønsket om en ny lokalplan er, at der ønskes nye anvendelser i området, friere placering af bebyggelse og parkering samt at kunne bygge højere.

DTU Science Park A/S og Vilhelm Lauritzen Arkitekter vil præsentere helhedsplanen for Byplanudvalget.

DTU Science Park er DTU’s højteknologiske forskerpark, som har til formål at skabe rum til, at deep tech virksomheder kan udvikles. Deep tech virksomheder i området er især hardware og biotek. Flere virksomheder har både kontor- og laboratoriearealer.

Området omfatter DTU Science Park A/S’ arealer mellem Helsingørmotorvejen, Hørsholm Kongevej, Brådebæksvej og Frederiksborgvej. I området indgår et vandtårn, en kommunal børneinstitution og enkelte privatejede arealer samt en benzintank.

Området omfatter ca. 102 ha som fremtræder grønt og skovbevokset. Området har en stærk visuel identitet som et campuslignende miljø med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet beliggende i et skovmiljø. Eksisterende byggeri og byggeri under opførelse har et samlet etageareal på ca. 150.000 m².

Lokalplan 242

Byplanudvalget vedtog den 30. september 2015 den nuværende lokalplan for området: Lokalplan 242 for Forskerparken Scion DTU. Lokalplanens formål er bl.a. at sikre områdets profil som forskerpark, der fremstår, som en campus i et skovmiljø samt at bevare den grønne struktur.

Lokalplanen fastlægger følgende mulige anvendelser: Videnintensive virksomheder, videnintensive offentlige og private institutioner, service, lettere industri og håndværk, der understøtter og betjener områdets anvendelse som forskningscenter. Derudover kan der etableres én butik til lokalområdets daglige forsyning.

Lokalplan 242 fastlægger, at der skal være udlagt 1 p-plads / 50 m² etageareal, og at der skal være anlagt 1 p-plads / 75 m² etageareal.

Lokalplanen fastlægger, at der maksimalt kan opføres 240.000 m² etageareal og at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom højst må være 40.

Det er endvidere fastlagt, at bygningernes højde maksimalt må være 14 m, hvor enkelte bygningsdele, som f.eks. ventilation, må være op til 17,5 m.

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens ramme for området, område Sa.E1, fastlægger, at området kan anvendes til forskningscenter, videnbaseret virksomhed, lettere industri og værksted samt service, der understøtter anvendelsen som forskningscenter samt, at der må være en dagligvarebutik på maks. 500 m². Af rammen fremgår at der maksimalt må opføres 240.000 m² bruttoetageareal i området.

Fingerplan 2019

I Fingerplan 2019 er det fastlagt, at der i Forskerparken kan udnyttes den allerede lokalplanlagte restrummelighed, herunder til større byggeri over 1.500 etagemeter til forsknings-, undervisnings- og kontorformål.

Udover det eksisterende byggeri og byggeri under opførelse er der en restrummelighed for området på ca. 90.000 m² etageareal.

Helhedsplanens indhold

Anvendelse

DTU Science Park A/S fremlægger i helhedsplanen ønske om mulighed for forskerhotel og en skole inden for området. Denne type anvendelser er særligt følsomme overfor forurening som f.eks. støj, røg og lugt.

Opdeling af området i klynger (delområder)

DTU Science Park A/S foreslår i helhedsplanen at opdele lokalplanområdet i klynger som et alternativ til den nuværende regulering af bebyggelsesprocent og parkering på ejendomsniveau.

De foreslåede klynger har hver sin identitet, som DTU Science Park A/S ønsker at videreudvikle. Det foreslås, at der i de områder, der i dag er tættest bebygget, fremover fortættes yderligere. Dette for at give mulighed for, at områder, der i dag er præget af udstrakt beplantning eller slette, fortsat kan fastholdes som grønne områder.

Bygningshøjder

DTU Science Park A/S ønsker mulighed for at bygge op til 21,5 m og 5 etager for i højere grad at kunne fastholde områdets grønne karakter og for bedre at matche nutidige normer for etagehøjder, som for laboratorier er 5 m.

Parkering

Helhedsplanen samler parkering i forhold til de enkelte klynger, fremfor indenfor den enkelte ejendom. Den eksisterende parkeringsnorm fastholdes.

Vartegn

DTU Science Park A/S ønsker mulighed for at opføre et vartegn for DTU Science Park, som vil kunne ses fra Helsingørmotorvejen.

Områdets grønne struktur

Områdets grønne struktur er primært sikret gennem beplantningsbælter og derudover bidrager brede vejudlæg til at friholde arealer omkring vejene for bebyggelse. DTU Science Park A/S fremfører ikke ønsker om at ændre på fastsættelsen af de nuværende beplantningsbælter i området. Vejudlæg ønskes begrænset til de vejbredder, der konkret er etableret i området.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningens vurdering er, at ny planlægning i høj grad bør videreføre den gældende lokalplans formål.

Anvendelse

Det er forvaltningens vurdering, at fremtidig planlægning bør prioritere hensynet til virksomhederne og deres fremtidige vækstmuligheder herunder især miljøkrav, da der for flere af virksomhederne er tilknyttet en miljøklasse, hvor der må være en opmærksomhed i forhold til en mere følsom anvendelse som f.eks. skole.

Det er dog forvaltningens vurdering, at de nye anvendelsesformål potentielt kan indplaceres i området uden at hindre virksomhedernes vækstmuligheder, og at denne form for understøttende faciliteter vil fremme området karakter af et internationalt campuslignende område med forsknings- og innovation, som kan tiltrække international og national arbejdskraft. Dette med et særligt fokus på nye bæredygtige teknologier inden for det teknologiske og biologiske interessefelt.

Opdeling af området i klynger (delområder)

Forvaltningen vurderer, at en ny lokalplan bør prioritere hensyn til effektiv byggesagsbehandling, som kan sikre overholdelse af fingerplanens maksimale grænse for, hvor meget der må opføres i området.

Det vurderes umiddelbart, at dette kan imødekommes ved at fastsætte maksimal bebyggelsesprocent indenfor klart definerede områder. Det bør undersøges, om delområder vil kunne tilbyde en hensigtsmæssig opdeling.

Bebyggelsesstruktur

Helt tilbage til den oprindelige bebyggelsesplan har det været et ønske at have en bebyggelsesstruktur, som placerede bygningerne i et grønt campusområde og med en klar orientering og struktur, der understøtter at bygningerne placering er klart aflæselige og fulgte samme orientering. I denne bebyggelsesstruktur er det det grønne element, som giver liv og en mere organisk styret oplevelse.

Bygningshøjder

Det er forvaltningens vurdering, at der i en ny lokalplan bør gives mulighed for højere og tættere byggeri for at kunne friholde større beplantede områder for byggeri. Forslag til hvilken højde, der kan tillades bør tage udgangspunkt i en

analyse af områdets træhøjder, og hvordan højere byggeri vil opleves fra punkter udenfor området (f.eks. fra omgrænsende veje, kirke, nærliggende boligområder og rekreative områder). Det er umiddelbart vurderingen, at de 21,5 m i bygningshøjde og potentielt endnu højere, kan være acceptabelt i området.

Parkering

Forvaltningen vurderer, at ny planlægning bør give mulighed for fortsat at udbygge området og samtidig kunne bibeholde områdets grønne karakter. Derfor bør der bl.a. afsøges muligheder for parkeringsløsninger i konstruktion eller gennem etablering af mere ekstensive løsninger med skovparkering.

Vartegn

Det er forvaltningens vurdering, at et vartegn, der afspejler områdets kvaliteter, kan indplaceres i DTU Science Park.

Områdets grønne struktur

Forvaltningen vurderer, at den gældende lokalplans fastsættelse af beplantningsbælter bør fastholdes for at sikre områdets grønne karakter. Derudover bidrager de nuværende brede vejudlæg til at friholde områder langs vejene for byggeri og dermed muliggøre beplantning. Vejudlæggene bør kunne rumme mulighed for en eventuel fremtidig indførelse af BRT (Bus Rapid Transit) i området.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter helhedsplanen for DTU Science Park.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Helhedsplan for DTU Science Park

Punkt 3: Dr. Neergårdsvej 15, matr.nr. 31, Høsterkøb By, Birkerød - Dispensation fra lokalplan til øget bygningshøjde

19/1517

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om principiel dispensation fra lokalplan i forbindelse med opførelse af 1 større erhvervsudbygning i DTU Science Park. Dispensationen vedrører lokalplanens bestemmelser om maksimal bygningshøjde.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 242 fra 2015.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation til bygningshøjden.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Firmaet TrackMan planlægger at opføre et nyt stort domicil og søger om en principiel dispensation fra lokalplanens bestemmelser. Der vil først efterfølgende blive sendt en konkret ansøgning om byggetilladelse.

Årsagen til denne opdeling er, at dispensationen til projektet er en forudsætning for, at firmaet TrackMan kan få deres projekt realiseret inden for de rammer og behov, som firmaet har brug for i forbindelse med firmaets etablering i DTU Science Park.

Bygningen vil blive opført med op til 4 etager og består af 2 bygningskroppe samlet omkring et glasoverdækket atrium. Dertil vil der være en fremskudt parterreetage samt en hal til test af de produkter firmaet producerer.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 242 for Forskerparken Scion DTU.

Bygningens højde målt fra terræn vil være størst, hvor terrænet ligger lavest. Da bygningen skal indeholde 4 fulde etager, vil bygningens højde, hvor det eksisterende terræn ligger lavest, derfor blive op til 17,5 m.

Det nye domicil ønskes opført i en højde, der målt fra eksisterende terræn vil overstige de i lokalplanen fastsatte 14 m. Bygningerne vil ikke overstige en højde på 17,5 m målt fra det naturlige terræn.

I forhold til det ansøgte vil projektet kræve dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

- § 6.5 Bebyggelsens højde må ikke overstige 14 m. Dog kan enkelte bygningsdele, som trappeskakte, ventilation, elevatorårne, skorstene, glasværn og lignende samt anlæg, som er påkrævet af hensyn til forskning gives en højde op til 17,5 m under forudsætning af, at anlæggene afskærms i forhold til omgivelserne.

Det er samlet set forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation til den ønskede bygningshøjde.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at bygherre ønsker en relativt stor loftshøjde, uden at gå på kompromis med eksempelvis ventilationsinstallationer, for at skabe de bedst mulige arbejdsrum for virksomhedens medarbejdere. Sammenholdt med at det eksisterende terræn, hvor det nye domicil ønskes opført, er relativt kuperet med et fald mod sydøst, er det svært at holde bygningens højde under 14 m. Den øgede højde giver også mulighed for at integrere flere af de pladskrævende tekniske anlæg, der ellers ville blive placeret på taget i selve konstruktionen. Dette styrker bygningens arkitektur ved at give et mere helstøbt udtryk uden for mange forstyrrende elementer på taget.

Forvaltningen lægger i vurderingen også vægt på, at der på den viste placering er langt til nærmeste boligbebyggelse mod syd og sydvest for lokalplanområdet, og at bygningen vil skjules af høj skovbeplantning, der er sikret i lokalplanen med beplantningsbælter. Det skønnes derfor, at bygningen med den viste placering og øgede højde ikke vil få væsentlig betydning for de nærmeste boliger.

Forvaltningen anbefaler, at forvaltningen derfor bemyndiges til at meddele dispensationerne i forbindelse med byggesagsbehandlingen af det konkrete projekt. Der vil i den forbindelse blive gennemført en naboorientering efter planloven.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til fra Lokalplan 242, § 6.5 i forbindelse med behandlingen af den konkrete ansøgning om byggetilladelse. Dette under forudsætning af, at projektet ikke ændrer sig væsentligt, og såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med en naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Dispensation for højdegrænse

Punkt 4: Ubberødvej 35, matr. nr. 1a Ubberød By, Birkerød – Etablering af læskur i landzone og inden for fredning

19/1517

Resumé

Hovedejeren af Frihedslyst ansøger om tilladelse til etablering af et læskur til islandske heste på den del af ejendommen, der udgør matr. nr. 1a Ubberød By, Birkerød.

Ejendommen er beliggende i landzone og ligger som en af flere landbrugsejendomme i den nordlige del af kommunen mellem Hørsholm Kongevej og Sandbjerg Østerskov.

Ejendommen ligger inden for landskabsfredning, skovbyggelinje og landzonelokalplan for landområdet omkring Sandbjerg landsby.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Frihedslyst ApS ejer to landbrugsejendomme i landområdet nord for Ubberød.

Landbrugsejendommene med adresserne Ubberødvej 35 og 38 ligger i forlængelse af hinanden og drives som stutteri for ca. 15 islandske heste og hestepension for fem andre heste.

De eksisterende bygninger med nærarealer på Ubberødvej 35 er udlejet til Københavns Kommune, som i mange år har drevet udflytterbørnehave på stedet. Stuehus og primære driftsbygninger for stutteridrift og hestepension er beliggende på Ubberødvej 38.

Anvendelsen til stutteridrift og hestepension med tilknyttede folde og andre læskure er godkendt i forhold til fredning, landzone og miljøregler.

Det ansøgte læskur på matr. nr. 1a Ubberød By, Birkerød, skal give skygge og læ for de heste, der opholder sig på i den eksisterende fold på stedet. Der er således ikke tale om en udvidelse af det godkendte antal heste på de to landbrugsejendomme.

Læskuret placeres i kanten af allerede eksisterende beplantning, så det kun er ca. 1/3 af skuret, der ligger i det åbne foldareal. Læskuret vil således syne mindst muligt i det åbne landskab.

Læskuret opføres med et indre mål på 7 x 6 meter, så der bliver plads til fire heste. Det udføres med træstolper, facadebeklædning i kalmarbrædder, gitterspær som symmetrisk tagkonstruktion med en taghældning på 30 grader og tagflader dækket med tagspån. Bund i læskuret etableres med betonfliser.

Ansøgningen, se bilag, indeholder et ortofoto med markering af læskurets placering samt en fotoillustration, som har inspireret til læskurets udførelse i træmaterialer.

Planforhold

Placeringen af det ansøgte læskur ligger i landzone, inden for rammeområde Sa.L1 og særligt værdifuldt landskab i Kommuneplan 2017, i indre grøn kile i Fingerplan 2019 og inden for Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

Derudover ligger placeringen inden for Overfredningsnævnets afgørelse af 10. juli 1972 om fredning af arealer i Ubberød by og Sandbjerg by, Birkerød sogn, og inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje i forhold til Sandbjerg Østerskov.

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper på ejendommen.

Rammeområde Sa.L1 fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

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

At opførelse af nybygninger ikke må foretages, dog med tilladelse til opførelse af bygninger, der er nødvendige for driften af allerede eksisterende landbrug og som kan godkendes af fredningsnævnet, og

At der ikke må anbringes boder, skure, campingvogne eller andre indretninger, som kan virke mispydende, herunder ledningsmaster, ligesom teltning er forbudt.

I forhold til det plan- og byggesagsmæssige forudsætter det ansøgte læskur godkendelse af Fredningsnævnet for København i forhold til fredningen, landzonetilladelse, herunder hensyntagen til placering inden for skovbyggelinje og byggetilladelse.

Normalt forudsætter fysiske anlæg, herunder læskure, ikke meddelelse af landzonetilladelse, hvis de skal anvendes til ren stutteridrift. Da der er tale om fysiske anlæg, der skal anvendes til både stutteridrift og hestepension, forudsætter det ansøgte læskur meddelelse af landzonetilladelse.

Det ansøgte læskur ligger inden for de anvendelsesmuligheder, der er for landbrugsejendomme i forhold til beliggenheden i indre grøn kile og værdifuldt landskab. Lokalplan 257 fastlægger hverken bestemmelser for bygninger og anlæg til stutteridrift eller almindeligt hestehold, som f.eks. hestepension. Sådanne bygninger og anlæg skal behandles efter planlovens landzonebestemmelser. Det vil sige vurderes i forhold til meddelelse af landzonetilladelse.

I forhold til miljølovgivningen forudsætter det ansøgte godkendelse efter husdyrbrugslovens § 16 b, hvilket skyldes, at det samlede staldareal, herunder areal til læskure, overstiger 200 m².

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte skur i sin udformning, materialeanvendelse og placering vil være hensynsfuldt indpasset i det fredede landskab. Beliggenheden i ly af eksisterende beplantning og en materialeanvendelsen i træ er i overensstemmelse med de vilkår, der er stillet i tidligere sager om etablering af læskure på de to landbrugsejendomme.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at det ansøgte læskur anbefales over for fredningsnævnet, og godkendes i forhold til meddelelse af landzonetilladelse, på vilkår om, at en eventuel befæstning omkring læskuret får en begrænset udstrækning, bliver permeabelt og gives et naturligt udtryk.

Natur, Park og Miljø er indstillet på at godkende det ansøgte i forhold til husdyrbruglovens § 16 b med den begrundelse, at der alene er tale om velfærdsforbedring for eksisterende hestehold.

Det ansøgte læskur har, på grund af dets beliggenhed i en afstand af ca. 160 meter fra nærmeste beboelse mod øst og i læ af eksisterende beplantning i en afstand af ca. 160 meter til boligområdet Ubberød mod sydvest, ikke været sendt i naboorientering.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det ansøgte læskur godkendes principielt på de angivne vilkår,
- 2) at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling af det ansøgte på samme vilkår, og
- 3) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med supplerende vilkår ad indstillingens punkt 1, ”at der ikke må opsættes belysning i forbindelse med læskur”.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ansøgning om læskur - 2019-09.

Punkt 5: Tillæg vedrørende udstykning til lokalplaner i Holteområdet – Igangsættende redegørelse

19/1517

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 11.09.2019 at bemyndige forvaltningen til at udarbejde tillæg til Lokalplan 45 og tilstødende lokalplaner i Holte. Tillægget skal indeholde udstykningsbestemmelser i overensstemmelse med de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2017.

Forvaltningen har efterfølgende gennemgået lokalplanerne i Holteområdet som grundlag for en nærmere afgræsning af lokalplantillægget.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om at igangsætte udarbejdelse af tillæg til en række lokalplaner i Holte inden for det nærmere afgrænsede område.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets vedtagelse af 11.09.2019 var afstedkommet af en ansøgning om udstykning af ejendommen, Hjortholmsvej 20 i Holte. Udstykningen ville være i strid med de generelle rammebestemmelser for udstykning i Kommuneplan 2017, som stiller krav om, at der skal kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 m på hver grund i forbindelse med udstykning til åben lav boliger.

Ejer har efterfølgende trukket sagen, hvilket gør, at udarbejdelsen ikke vil bero på et § 14 påbud, men vil være en opfølgning på retningslinjerne for udstykning i Kommuneplan 2017

Den generelle rammebestemmelse er gældende for alle åben lav boligområder i kommunen, men er ikke indarbejdet i lokalplaner, som er vedtaget før 2017. Med henblik på at ensrette og tydeliggøre gældende regler for kommunens åben lav boligområder, udarbejdes tillægget for et større område. Hermed undgås de sager, hvor der skal varsles § 14-forbud mod udstykning.

Forvaltningen anbefaler, at tillægget kommer til at omfatte et område, som det er vist på vedlagte bilag. Afgrænsningen mod syd og vest følger kommunegrænsen, mens afgrænsningen mod nord følger overgangen til det åbne land. Mod øst følger grænsen overgangen til Lokalplan 63, som er delvist sammenfaldende med Skovlydeklarationen.

Tillægget kommer til at omfatte samtlige åben lav boligområder (villaområder) inden for området, hvor bestemmelserne giver mulighed for udstykning eller matrikulære ændringer.

Lokalplantillægget kommer således til at omfatte 9 lokalplaner og 2 byplanvedtægter.

Planens indhold

I henhold til kommuneplanen må nye udstykninger ikke bryde med den eksisterende matrikel- og bebyggelsesstruktur. Det betyder, at nye grunde det skal være afgrænset, så de understøtter at et nyt hus kan placeres på grunden uden at det udfordrer forholdet til skel, terræn, eller omkringliggende bebyggelser.

Med tillægget vil der blive stillet krav om, at den generelle rammebestemmelse i Kommuneplan 2017 med krav om mulighed for indtegning af et kvadrat på 20 x 20 m i en afstand af 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel indarbejdes.

En række af lokalplanerne indeholder en bestemmelse om, at der kan etableres dobbelthuse på den enkelte grund, såfremt denne er minimum 1.600 m², uanset om kravet til mindstegrundstørrelse overholdes. Dette strider imod kommuneplanens retningslinjer og mod byggelovens § 10A, hvilket har affødt at der, efter den enkelte lokalplans vedtagelse, er indsat en infoboks i de enkelte lokalplaner om dette misforhold. Med det nye tillæg aflyses bestemmelsen således, at der opnås overensstemmelse med kommuneplanen og byggeloven.

Der ses endvidere, at være behov for en nærmere afklaring af hvordan lokalplantillægget vil påvirke beregningen af grundstørrelse og bebyggelsesprocent. Bygningsreglementets regler for beregning af grundstørrelsen har ændret sig over årene, så vej- og søareal nu skal indgå i beregningen i modsætning til tidligere. Ifølge lovgivningen skal beregning af grundstørrelse samt bebyggelsesprocent følge reglerne i det bygningsreglement, der gjaldt på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse.

For de grunde, hvor der indgår sø- og vejareal, anbefaler forvaltningen, at lokalplantillægget ikke bør ændre den nugældende bygge- og udstykningsret. Lokalplantillægget bør derfor udformes således, at det ikke medfører ændrede beregningsregler.

Proces

Forud for udarbejdelse af lokalplantillægget foreslås afholdt et møde med de berørte grundejerforeningers bestyrelser i lighed med det møde, som blev afholdt forud for udarbejdelse af tillægget i Trørød.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der udarbejdes ét samlet tillæg til 9 eksisterende lokalplaner og 2 eksisterende byplanvedtægter i Holteområdet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Afgrænsning af tillæg til lokalplaner i Holte området.

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 274 for et område ved Bistrupvej og Plantagevej – Furesøkolonien og Forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2017

19/1517

Resumé

Byplanudvalget og Økonomiudvalget vedtog på møderække i oktober at igangsætte ny planlægning for et område ved Bistrupvej og Plantagevej kaldet Furesøkolonien.

Lokalplanen omfatter ejendommen beliggende Bistrupvej 137 samt matrikel 1 da, Bistrup By, Bistrup, der benyttes til vejadgang fra Bistrupvej til ejendommen.

Lokalplanforslaget indeholder Tillæg 12 til Kommuneplan 2017, da lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med rammeområde Bs.B7 i Kommuneplan 2017.

Forslag til Lokalplan 274 med Tillæg 12 til Kommuneplan 274 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på vedtagelse til udsendelse i offentlig høring i 8 uger fra 06.01.2020 samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Ejendommen Bistrupvej 137 har tidligere været anvendt som feriekoloni, institutionstilbud og som udflugtsmål for socialt udsatte børn og familier i Københavns Kommune. Ejendommen er siden solgt til en privat ejer, der ønsker at anvende ejendommen til boligformål.

Ejendommen er beliggende Bistrupvej 137 og omfatter matr. nr. 1 da, Bistrup By, Bistrup, der udelukkende anvendes som adgangsvej mod Bistrupvej for blandt andet lokalplanområdet. Ejendommen hvor der skal opføres ny bebyggelse har et grundareal på 11.332 m² og matriklen med vejareal udgør yderligere 241 m². Ejendommen har desuden overkørsel mod Plantagevej, og omkranses af et villaområde med åben lav boligbebyggelse.

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

Eksisterende planlægning

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

Ejendommen, der skal bebygges, ligger i rammeområde Bs.B7 i Kommuneplan 2017, der fastlægger, at området kan anvendes til åben lav og tæt lav boliger i maks. to etager. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 25 og mindste grundstørrelse til 800 m².

Tillæg til Kommuneplan 2017

For at muliggøre at der kan etableres etageboliger samt ændre den mindste grundstørrelse til 400 m² ved udstykning til tæt lav boliger, er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet Tillæg 12 til Kommuneplan 2017. Yderligere overføres matr. nr. 1da, Bistrup By, Bistrup fra rammeområde Bs.B9 til Bs.B7, således at hele lokalplanens område er beliggende i samme rammeområde.

Ny lokalplan

Der er lokalplanens formål:

- At sikre, at ny bebyggelse i volumen, placering og fremtoning tilpasses områdets karakter og eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.
- At sikre de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier i de bevaringsværdige bygninger.

Anvendelsen fastlægges til boligformål for op til 22 boliger. Eksisterende bevaringsværdige bygninger kan anvendes til enten etageboliger eller tæt lavboliger. Ny bebyggelse skal anvendes til tæt lav boliger. Lokalplanen muliggør, at der kan opstilles master til brug for telekommunikation.

Lokalplanen fastlægger, at såfremt ejendommen skal udstykkes til tæt lav boliger, er der krav om, at mindste grundstørrelse er 400 m².

Vej- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra Plantagevej, hvor den eksisterende overkørsel rykkes en anelse mod syd. Endvidere er der en eksisterende overkørsel via matr. nr. 1da, Bistrup By, Bistrup, som helt eller delvist kan lukkes og benyttes som vendeplads.

Til hver tæt lav bolig skal etableres 2 p-pladser, og til hver etagebolig skal etableres 1,5 p-plads pr. bolig. Parkeringsarealer udlægges ved overkørslen mod Plantagevej samt øst for de eksisterende bevaringsværdige bygninger.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 25 for den enkelte ejendom. Ny bebyggelse kan opføres i maksimalt to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Lokalplanen udlægger tre byggefelter inden for hvor, der kan opføres ny bebyggelse.

Ny bebyggelse skal opføres i teglsten, der er pudset, filset eller malet. Tage skal udføres med saddeltag med tagdække af u-glaserede teglsten, skiffer eller tagpap i mørke nuancer.

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

Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanen udpeger den eksisterende gårdbebyggelse med hovedhus og to længer som værende bevaringsværdigt i overensstemmelse med udpegningen i Kommuneplan 2017 og forslag til Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger, hvor bygningerne er udpeget med høj bevaringsværdi.

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

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udpeger et enkelt bevaringsværdigt træ, som står placeret centralt i haven foran hovedhuset.

Gårdspladsen, haverummet ud for det gamle hovedhus og det nye fælles grønne rum mellem den nye bebyggelse skal fremstå som fælles friareal og må ikke hegnes. Private haver til boligerne skal hegnes med hæk ud mod fælles areal, men der kan tillades faste hegn mellem haverne i en maksimal højde på 1,8 m og max 3 m ud fra facaden. Der skal på parkeringsarealer etableres en grøn afskærmning med et fast hegn mod naboejendomme således, at lys og støj fra biler mod disse ejendomme minimeres.

Der må ikke foretages terrænændringer tættere end en meter fra naboskel. Terrænændringer må ikke overstige +/- 0,5 m. Undtaget fra dette er vej- og parkeringsanlæg, den eksisterende 'legehøj i haverummet samt evt. etablering af forsinkelsesbassin til håndtering af regnvand. Det er muligt at opføre støttemure i en maksimal højde på 0,6m.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af Forslag til Lokalplan 274 med Forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2017 er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkret projekter (VVM).

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

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

Borgermøde

Forvaltningen anbefaler, at der afholdes et borgermøde den 22.01. 2020 kl. 19.00 om lokalplanen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1) at Forslag til Lokalplan 274 for et område ved Bistrupvej og Plantagevej og Forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2017 vedtages og sendes i 8 ugers høring, og

2) at der på basis af screeningen ikke udarbejdes en miljøvurdering til ovenstående planer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 274 for et område ved Bistrupvej og Plantagevej med Forslag til Kommuneplantillæg 12

Miljøscreeningsafgørelse

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer

Punkt 7: Tillæg 63.1 til Lokalplan 63 for villaområde i Øverød øst for Pile Alle – Endelig vedtagelse

19/1517

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28.08.2019 Forslag til tillæg 63.1 til Lokalplan 63 for villaområde i Øverød øst for Pile Alle.

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring fra den 03.09. til og med den 29.10.2019. Ved høringsfristens udløb var modtaget tre høringsvar, hvoraf to ingen bemærkninger havde.

Lokalplanen forelægges til Byplanudvalgets og Kommunalbestyrelsens til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 63.1 er et tillæg til Lokalplan 63, som dækket et større boligområde i Øverød. Lokalplanforslaget omfatter fem eksisterende ejendommene på Havarthivej, som i dag bebygget med enfamiliehuse i en etage.

Tillæg 63.1 har til formål at fastlægge etageantal og bygningshøjder i overensstemmelse med Lokalplan 63 under hensyntagen til overgangen til Søllerød Naturpark.

Lokalplanforslaget rummer bl.a. bestemmelser om, at bebyggelse mod Søllerød Naturpark maksimalt må være i en etage og med en maksimal bygningshøjde på 5 m.

Servitut tinglyst den 4. maj 1959 på ejendommene, som bl.a. andet fastlægger det maksimale antal etager vil efterfølgende blive afløst.

Ved høringsfristen udløb har forvaltningen modtaget et indholdsmæssigt høringsvar fra Havarthigårdens bestyrelsen, som med tilfredshed har noteret sig lokalplanens bestemmelser om maksimal etage antal og bygningshøjder mod naturområde Søllerød Naturpark. Høringssvar vedlægges dagsorden.

På den baggrund anbefaler forvaltningen, at forslaget til lokalplan vedtages uden ændringer.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag tillæg 63.1 til Lokalplan 63 vedtages uden ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Høringssvar Havarthigården

Punkt 8: Ravnsnæsvej 204, matr. nr. 8 b Høsterkøb By, Birkerød – Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus.

19/1517

Resumé

Nye ejere af Ravnsnæsvej 204 søger den 05.08.2019 og med revideret forslag af 13.11.2019 om landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen.

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

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ravnsnæsvej 204 er registreret som beboelsesejendom i landzone. Ejendommen har et matrikulært areal på 7.937 m².

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, byplan eller fredning, ligesom den er beliggende udenfor skovbyggelinje.

Ejendommen er beliggende i indre grøn kile, i område med landskabelige værdier og inden for kommuneplanramme Hø,L1, der fastlægger anvendelsen til jordbrug og rekreative formål. Desuden er ejendommen endvidere omfattet af registreret kulturmiljø for Høsterkøb og omgivende landbrugslandskab. Kulturmiljøregistreringen anbefaler, at man bl.a. søger at fastholde og evt. forbedre de landskabeligt rumlige, oplevelsesmæssige og visuelle værdier for det afgrænsede område.

Byplanudvalget meddelte den 02.12.2015 landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 250 m² med samme placering. Efterfølgende byggetilladelse blev ikke udnyttet. Byplanudvalget meddelte den 11.09.2019 landzonetilladelse til midlertidig beboelse i to pavilloner i byggeperioden.

De nye ejere af ejendommen søger den 05.08.2019 og ved revideret forslag af 13.11.2019 om landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus i et plan på 264 m². Huset ønskes udført med taghældning på 40 – 42 grader, med bygningshøjde til kip på 7,5 m, tagpap på tag og facader beklædt med skifer.

Garage- udhusbygning er skitseret ind på situationsplan og følger tidligere godkendte placering af garage- udhusbygning

Placeringen er identisk med placering af det tidligere godkendte hus. Det var dengang et krav for udvalgets godkendelse, at det nye hus blev placeret på den lavest liggende del af grunden afskærmet af relativt tæt træ- og buskbeplantning mod Ravnsnæsvej og Høsterkøbvej. Grunden falder terrænmæssigt med ca. 3,5 m fra Høsterkøbvej.

På grund af den lave beliggenhed, søges om udførelse af huset med en frontgavl mod sydvest med vinduer i dobbelthøjde for at få rimeligt dagslys ind i stuerne. På terrænsnit er angivet husets beliggenhed i forhold sydvestfacade mod Høsterkøbvej og sigtelinje i forhold til vejniveau.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at huset med overordnet følger de retningslinjer for byggeri af enfamiliehuse i landzone, som blev fastlagt ved vedtagelse af Lokalplan 257.

Dog afviger frontgavlen og de store vinduer. Forvaltningen er enig med ansøgers vurdering af, at sydvestfacade vil være meget lidt synlig fra Høsterkøbevej, og at lysudfald til omgivelserne derfor vil være af et omfang, som normalt accepteres.

Forvaltningen finder samlet, at tilladelse bør betinges af, at grunden afskærms mod de åbne grønne arealer nord, øst og syd for ejendommen med levende hegn.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til på ovennævnte betingelser, at meddele landzonetilladelse forud for meddelelse af byggetilladelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ravnsnæsvej 204.

Punkt 9: Lokalplan for Rungsted Strandvej 5, matr. nr. 1bi Vedbæk By, Vedbæk – Igangsættende redegørelse

19/1517

Resumé

Forvaltningen har modtaget ansøgning om ændring af plangrundlaget for ejendommen Ellesøhus, Rungsted Strandvej 5. Ansøgningen er med henblik på at omdanne ejendommen til boligformål i form af servicerede seniorboliger.

Ejendommen har tidligere været kursusejendom for TDC og er i dag planmæssigt udlagt til erhvervsformål. En konvertering af ejendommen til boligformål, kræver udarbejdelse af ny lokalplan, samt tilhørende tillæg til Kommuneplan 2017.

Byplanudvalget behandlede den 10.11.2010 en principiel ansøgning om ændring af ejendommen til boliger. Der blev meddelt principielt tilsagn, men kun til et begrænset antal nybyggede boliger inden for byggefelt i den nuværende lokalplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning om at igangsætte ny planlægning for ejendommen.

Sagsfremstilling

Som grundlag for ny planlægning har forvaltningen modtaget et skitseforslag, som omfatter en konvertering af ejendommen til boligformål med et mindre erhvervsareal på 200 m² til servicering af boligerne. Skitseforslaget omfatter ombygning af eksisterende bygninger til boliger samt forslag til ny bebyggelse med boliger. Eksisterende yngre værelsesfløj forventes nedrevet.

Eksisterende forhold

Ejendommen Ellesøhus er beliggende ved kommunegrænsen, og en mindre del af matriklen, samt vejadgang er beliggende til Hørsholm Kommune. Syd for ejendommen ligger bebyggelsen Ellesø Park og det parklignende fælles areal med Ellesø. Mod vest afgrænses grunden af banen, og mod nord og øst af villaområder i Rudersdal og Hørsholm kommune (åben lav boliger).

Ejendommen har et grundareal i Rudersdal på 16.229 m² og den nuværende bebyggelsesprocent er 11,8. Vejadgangen, samt en mindre og ubebygget del af ejendommen er beliggende i Hørsholm Kommune. Ejendommen i Hørsholm udgør ca. 3.067 m².

Ellesøhus var oprindeligt en privat sommerbolig, men har indtil fornyligt fungeret som kursus- og undervisningsejendom for virksomheden TDC. Ellesøhus består i dag af en markant hovedbygning fra 1930 med en fritliggende længebygning over for. De to bygninger danner tilsammen et fint bygningsanlæg. På ejendommen er endvidere en værelsesfløj fra 1977. Hovedbygning og længebygning er begge udpeget med høj bevaringsværdig i Kommuneplan 2017 og har en SAVE-værdi på 2 for hovedbygningen og en SAVE-værdi 3 for længebygningen.

En stor del af grunden mod sydvest har i dag en skovlignende karakter. Omkring hovedbygningen er et område med parkkarakter med solitære træer. Grunden har et markant terrænspring på den vestlige del af området mod Kystbanen.

Forslag til ny bebyggelse

Det fremsendte skitseforslag omfatter i alt 41 etageboliger (heraf 33 boliger i Rudersdal Kommune og forslag om 8 boliger i Hørsholm). Boligerne er med en gennemsnitslig boligstørrelse på ca. 124,5 m² samt fælles faciliteter.

Bebyggelsesprocenten i det foreliggende projekt er af rådgiver beregnet til 27,5. Denne bebyggelsesprocent er for hele ejendommen, dvs. inkl. grundareal og bygninger beliggende i Hørsholm Kommune. For arealer beliggende i Rudersdal Kommune er bebyggelsesprocenten af rådgiver estimeret til ca. 26,5.

Den bevaringsværdige hovedbygning og længebygningen indrettes til 9 boliger, administration og fællesfaciliteter.

Derudover foreslås etableret fire nye bygninger i to etager som etageboliger, bestående af to bygninger med 8 boliger i hver og to bygninger med 4 boliger i hver.

På skitseforslaget vises endvidere to bygninger med i alt 8 boliger beliggende i Hørsholm Kommune og med samme vejadgang. Denne del af grunden og vejadgangen er ikke omfattet af et kommende forslag til ny lokalplan, men bebyggelsesplanen bør vurderes i helhed.

De nye boliger i prospektet er klassiske i deres udtryk og mimer den eksisterende længebygning i arkitektonisk. Dette med facader i teglsten med sandstens kvadre i hjørner og ved vinduer og tagdækning i røde teglsten.

Nuværende planlægning

Kommuneplan 2017

Ejendommen udgør i dag rammeområde Ve.E1, hvor anvendelsen er fastlagt til erhverv i form af kursusvirksomhed i miljøklasse 1 – 2. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 15 for ejendommen. Det maksimale etageantal fastlægges til 1.

Det skitserede projekt vil kræve udarbejdelse af tillæg til Kommuneplan 2017.

Eksisterende lokalplan

Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan 57 for Ellesøhus (vedtaget 1985), som har til formål at sikre, at den erhvervsmæssige anvendelse kan ske, uden at ejendommens karakter af herskabelig beboelsesejendom i parklignende omgivelser ændres og uden at medføre gener for omgivelserne.

Lokalplanen indeholder endvidere et byggefelt, som muliggør opførelse af en enetages bygning med samme udformning som eksisterende overnatningsfløj.

Området er afgrænset til den del af ejendommen, som er beliggende i Rudersdal Kommune (matr. nr. 1bi). Bebyggelsesprocenten fastlægges til 18, hvoraf maksimalt 15 procent må være over terræn.

Den del af ejendommen, som er beliggende Hørsholm Kommune, er omfattet af Lokalplan 171 for Smidstrupområdet, som udlægger området til åben lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30, men med et bebygget areal på maksimalt 10 procent og en mindste grundstørrelse på 2.000m².

Forslag til ny lokalplanlægning

Det er tidligere besluttet, at ejendommen er velegnet til at konvertere til boligformål med henvisning til, at der er boliger både syd og nord for området, men det er afgørende, at en konvertering og tilbygning sker i respekt for de eksisterende bevaringsværdige bygninger, anlæg samt det markante terræn, beplantning og bebyggelser.

Det foreslås på denne baggrund, at ny planlægning udarbejdes på følgende grundlag:

Afgrænsning

Det foreslås, at lokalplan kun udarbejdes for arealer beliggende i Rudersdal Kommune. Det vil sige matr. nr. 1bi Vedbæk By, Vedbæk.

Denne afgrænsning vil skulle høres og koordineres med Hørsholm Kommune, da vejadgang og del af ejendommen er beliggende i Hørsholm.

Det er umiddelbart vurderingen, at Hørsholm Kommune ikke vil være interesseret i at ændre lokalplanen for området, hvorfor lokalplanens afgrænsning vil følge kommunegrænsen.

Anvendelse

Det foreslås, at anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende fælles faciliteter herunder en mindre administrationsdel. Ifølge ansøgningen ønskes etableret boliger til seniorer, men det er ikke muligt, jævnfør planloven, at indskrive denne målgruppe i lokalplanens anvendelse.

Omfang og placering

For at fastholde karakter af en parkbebyggelse med et landsted foreslås det, at bebyggelsesprocenten fastlægges til maksimalt at være 20 for boligarealet evt. med mulighed for op til 22 %, såfremt der etableres fælles faciliteter.

Det kan oplyses, at det omkringliggende villaområde i Rudersdal og Ellesø Park, har fastlagt en bebyggelsesprocent på 22. Den del af ejendommen, som er beliggende i Hørsholm Kommune, er omfattet af en lokalplan, som fastlægger en bebyggelsesprocent på 30, med et bebygget areal på maksimalt 10 % af grundens areal.

De to bevaringsværdige bygninger udgør 9 % af den foreslåede byggeret. Ved en bebyggelsesprocent på 20 vil der kunne bygges 1.782 yderligere kvadratmeter i Rudersdal, hvilket med den foreslåede gennemsnitlige boligstørrelse vil give 14 boliger. Hvis man fastholder det foreslåede antal boliger i de bevaringsværdige boliger og antage, at Hørsholm alene vil tillade en bolig på den del af ejendommen, der ligger i Hørsholm, vil boligantallet blive ca. 24 boliger.

Det foreslås, at der i forbindelse med ny planlægning fastlægges byggefelter for ny bebyggelse og angives et maksimalt antal boliger. Byggefelterne skal ved sin placering tage hensyn til eksisterende bevaringsværdige bygninger og anlægget

omkring hovedbygningen. Endvidere skal ny bebyggelse placeres, så de ligger smukt i landskabet og med respekt for den eksisterende bebyggelse i og omkring matriklen.

For at området fastholder den parklignende karakter foreslås det, at der ikke må ske udstykning af friarealer, og at byggeriet som hovedprincip er styret gennem antal af boliger, og bebyggelsesprocenten fastlægges for grunden under et. Da det erfaringsmæssigt kan være svært at fastlægge i bevaringsværdig bebyggelse skal være etage, tæt/Lav eller åben/lav vil dette forhold blive fastlagt ved udformning af et projekt, som kan danne grundlag for forslag til lokalplan.

Af hensyn til de eksisterende bevaringsværdige bygninger foreslås ny bebyggelse opført i maksimalt to etager, hvor 1. sal skal fremstå som en udnyttet tageetage med saddetag.

Ydre fremtræden

Der fastlægges bevaringsbestemmelser for eksisterende bevaringsværdige hoved- og længebygning.

Ny bebyggelse vil skulle opføres i et klassisk formsprog og materialer. Facader vil skulle opføres i teglsten med inspiration fra længebygningen. Tage vil skulle tagdækkes med røde tagsten. I tagetagen vil der blive fastlagt bestemmelser for etablering af kviste og evt. ovenlys.

Vejforhold

Der er vejadgang fra Rundsted Strandvej i Hørsholm Kommune. Denne vejadgang og vejudlæg forventes fastholdt også i den videre planlægning. I forbindelse med screening for miljøvurdering, vil der skulle iværksættes et samarbejde med Hørsholm Kommune, som er vejmyndighed, bl.a. i forhold til eventuelle supplerende vejanlæg på Rungsted Strandvej.

Der fastlægges p-pladser iht. kommuneplan 2017 svarende til 1,5 pr. etagebolig.

Ubebyggede arealer

Området er i dag karakteriseret ved skovkarakter i den vestlige del af ejendommen og parkkarakter omkring hovedbygning med en række større træer. Områdets skov- og parkkarakter vil i lokalplanen blive søgt bevaret med udpegning af bevaringsværdig beplantning og landskabstræk.

Ovennævnte rammer for ny planlægning vil nødvendiggøre en bearbejdning af det til dagsordenen vedlagt skitseforslag. Forud for udarbejdelse af lokalplan skal der foreligge et revideret projekt.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Hørsholm Kommune kontaktes med henblik på at afklare deres forudsætninger for planlægning for den del af ejendommen, som ligger i Hørsholm Kommune, og
- 2) at der igangsættes ny planlægning for ejendommen matr. nr. 2bi Vedbæk By, Vedbæk med tilhørende kommuneplantillæg i overensstemmelse med de ovenfor nævnte rammer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Skitseforslag

Punkt 10: Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136 – Genoptagelse af afgørelse om landzonetilladelse til udvidet anvendelse af hovedbygning og park

19/1517

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 12.06.2019, at der på en række vilkår kunne meddeles landzonetilladelse til en udvidet anvendelse af Næsseslottets hovedbygning og park.

Den 14.08.2019 vedtog Byplanudvalget, at en nærmere redegørelse for den lovligt eksisterende anvendelse af Næsseslottets hovedbygning til kontorhotel skulle lægges til grund for meddelelse af landzonetilladelse som vedtaget på mødet den 12.06.2019.

Forvaltningen meddelte den 13.09.2019 landzonetilladelse, som vedtaget af udvalget.

Landzonetilladelsen er for så vidt angår en række forhold blevet påklaget til Planklagenævnet af Holte Grundejerforening. Det er bl.a. blevet påklaget, at kommunen ikke, forinden afgørelsen blev truffet, havde forholdt sig til, hvorvidt det tilladte væsentligt kan skade det omgivende Natura 2000-område.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på at give forvaltningen mandat til at genoptage sagen.

Sagsfremstilling

Ejendommen Næsseslottet ligger omgivet af Natura 2000 udpeget natur. Både habitatområde nr. 123 og fuglebeskyttelsesområde nr. 109 grænser op til Næsseslottet og indgår i Natura 2000-område nr. 139, også benævnt Øvre Mølledal, Furesø og Frederiksdal Skov.

I påklagen af landzonetilladelsen fra Holte Grundejerforening er det bl.a. påpeget, at kommunen ikke forinden vedtagelse om meddelelse af landzonetilladelse havde forholdt sig til, hvorvidt det tilladte væsentligt kan skade det omgivende Natura 2000-område, herunder bilag IV beskyttede arter, der lever omkring Næsseslottet.

Natura 2000-området dækker bl.a. Furesø og bredkanten omkring Næsset. Fra Næsseslottets hovedbygning til Natura 2000-områdets afgrænsning mod nord er ca. 105 meter og til afgrænsningen mod syd ca. det samme.

Retsregler

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med EU-miljøretten [\[1\]](#), § 4, stk. 1, jf. § 5, nr. 2, at der før, der træffes afgørelser om meddelelse af landzonetilladelse, skal foretages en vurdering (initial-vurdering) af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Hvis kommunen finder, at projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der udarbejdes en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området. Det skal vurderes, hvorvidt udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området er i risiko for at blive påvirket.

Genoptagelse af landzonetilladelse af 13.09.2019 og meddelelse af ny landzonetilladelse

Landzonetilladelsen af 13.09.2019 er meddelt på en række vilkår, der skal tage vare om områdets forskellige værdier.

Den ansøgte udvidede anvendelse af Næsseslottets hovedbygning og park vurderes, med de stillede vilkår ikke, at ville påvirke det udpegede Natura 2000-område væsentligt. Vurderingen er baseret på det forhold,

At anvendelsen primært finder sted i allerede eksisterende lokaler i Næsseslottets hovedbygning, der ligger ca. 105 meter fra det afgrænsede Natura 2000-område til begge sider,

At antallet af mennesker, der kan deltage i de lejligheds- og kulturarrangementer, som udgør den udvidede anvendelse, af brandsikkerhedsmæssige årsager er fastsat til maks. 60,

At der kun er mulighed for ét lejligheds- og kulturarrangement pr. weekend, og

At parkering alene kan ske på den til Næsseslottet fungerende parkeringsplads og i meget begrænset omfang langs adgangsvejen frem til parkeringspladsen.

Sammenfattende vurderes afholdelsen af lejligheds- og kulturarrangementer hverken at påvirke selve området eller det nærliggende Natura 2000-område med væsentlige gener. Næsseslottet har i en årrække, udover anvendelsen til kontorhotel, været anvendt til et nærmere fastlagt antal kulturelle arrangementer. Derudover er Næsset med flere offentligt tilgængelige stiforløb et velbesøgt rekreativt område.

Da ovenstående vurderinger ikke fremgår af Rudersdal Kommunes afgørelse, og da dette er påklaget til Planklagenævnet, er det forvaltningens vurdering, at forvaltningen gives mandat til at genoptage afgørelsen og til administrativt at træffe en ny landzoneafgørelse, der tillige skal træffes på baggrund af reglerne om internationalt beskyttet natur – herunder udpegede bilag IV arter.

Det er ikke forvaltningens umiddelbare forventning, at landzoneafgørelsen herved vil få et andet materiel resultat. Dette skyldes, at det er forvaltningens vurdering, at projektet, som følge af fastsættelsen af vilkår, ikke vil have væsentlig indvirkning på hverken udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området eller for bilag IV-arterne. Endelig afgørelse heraf vil blive truffet efter, at eventuelle bemærkninger ved gennemførelse af fornyet naboorientering er vurderet. Vurderingen vil blive skrevet ind i selve afgørelsen, som træffes i overensstemmelse med denne.

Genoptagelse af en afgørelse, hvori Rudersdal Kommune har truffet afgørelse, kan kun ske hvis afgørelsen lider af retlige mangler eller, hvis der i forbindelse med anmodningen om genoptagelse er fremkommet relevante faktiske oplysninger, som ikke forelå ved sagens afgørelse, og som må antages at ville have haft væsentlig betydning for sagens udfald.

Herudover følger det på planlovens område af bekendtgørelse om klagefrist i § 3, 4. pkt., at kommunen, hvis den vil fastholde sin afgørelse, snarest skal videresende sine bemærkninger til Planklagenævnet.

Genoptagelsens betydning for ansøger

Det er forvaltningens vurdering, at en genoptagelse af landzonetilladelse af 13. september 2019 og en ny administrativ afgørelse i henhold til planlovens § 35, hvor Natura 2000 reglerne er iagttaget, vil være i ejers interesse, idet der er tale om en retlig mangel ved afgørelsen af 13.09.2019.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at kommunens påklagede landzonetilladelse, såfremt denne behandles på det foreliggende grundlag i Planklagenævnet, vil blive ophævet og hjemvist til fornyet behandling på grundlag af den retlige mangel. Dette skyldes, at nævnet med overvejende sandsynlighed vil finde, at der er tale om en væsentlig retlig mangel, da forudgående vurderinger er en hjørnesteen i EU-miljøretten. Nævnets praksis viser kendskabet til, at det ikke bliver accepteret af EU-domstolen, at myndighederne foretager efterfølgende miljøvurderinger, der eksempelvis viser, at et allerede tilladt projekt ingen betydning har for den omgivende natur. Dette er efterprøvet og eftervist adskillige gange.

Da klagen over landzonetilladelsen alligevel har opsættende virkning, kan klager heller ikke i dag udnytte sin tilladelse, og det er under alle omstændigheder i ejers interesse, at når deres landzonetilladelse bliver efterprøvet af Planklagenævnet, at den så bliver opretholdt.

[1] Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at genoptage afgørelsen af 13.09.2019 til fornyet behandling, og

- 2) at såfremt det, når afgørelsen genoptages, vurderes, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, vil en sådan tilladelse blive meddelt på samme vilkår, som vedtaget af Byplanudvalget på møde den 12.06.2019 og med overholdelse af kommunens miljøretlige forpligtigelser efter EU-retten indarbejdet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 11: Matr.nr. 1z Agershvile, Vedbæk, Skodsborg Strandvej 178, 2942 Skodsborg.

19/1517

Resumé

Ejer af ejendommen, Skodsborg Strandvej 178, har forespurgt om mulighed for at hæve sit hus, for at undgå fremtidig vand indtrængen i forbindelse med fremtidsprognoser for vandstand ved Øresund samt for at opnå større komfort i sin bolig.

Huset ligger ud til Skodsborg Strandvej, hvor det er det ene af to stråttækte huse i området. Terrænmæssigt ligger huset lavere end vejniveau, og der har flere gange været problemer med vandindtrængen i huset.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune meddelte den 07.06.2019 afslag til en til- og ombygning af bebyggelsen på ejendommen, idet projektet var i strid med lokalplanen og ikke umiddelbart muligt i henhold til byggeretten jf. Bygningsreglement 2018. Ligeledes blev det vurderet, at til- og ombygningen ikke harmonerer med den eksisterende bygning, men var en gennemgribende ændring af husets arkitektur, arkitektoniske udtryk, dimensionering og ville medvirke til en sløring af læsbarheden af områdets kulturhistorie.

Efter det meddelte afslag har der været afholdt to dialogmøder med rådgiver og ejer af ejendommen om forskellige til- og ombygnings ønsker.

Området er meget blandet hvad angår arkitektur, grundstørrelser mm. Området er ikke et typisk strandvejskvarter præget af store grunde og store udflyttervillaer, som andre steder langs kysten. Området er heller ikke præget af ensartede bygninger eller af en særlig entydig kulturhistorie. Der er enkelte store villaer, to stråttækte huse, hvor Skodsborg Strandvej 178 er det ene.

Efter seneste møde med ejendommens ejer er der fremsendt en planmæssig forespørgsel om mulighed for at løfte det eksisterende hus 0,5 meter således, at huset kommer i niveau med Strandvejen. Byggeteknisk ønskes en undermuring af fundamenter, hvorved døre og vinduer ligeledes vil blive hævet i nødvendigt omfang. Vejen er siden SAVE-registreringen blevet hævet med ca. 50 cm, og huset ligger derfor ikke længere i samme niveau som vej og fortov. Husets nordgavl ligger i naboskel og ved mulighed for at hæve huset vil højde til kip ændres fra 7,15 meter til 7,5 meter. Ved nedrivning af huset vil der ikke kunne opføres et nyt hus med samme placering, grundet afstandskrav i BR18.

Ved reovering af huset i forbindelse med at det hæves vil stråtag blive udskiftet og kvist mod vej reetableres. Der ønskes opført en tilbygning i forlængelse af eksisterende hus mod syd i samme stil som det eksisterende hus.

Planmæssige forhold

Boligen på ejendommen er i Kommuneplan 2017 udpeget med bevaringsværdi på 4, der betragtes som middelhøj bevaringsværdi. Boligen er dog i udpegningen registreret med høj bevaringsværdi i forhold til kulturhistorie og den miljømæssige værdi. Begge med SAVE værdi 3.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 202 ”for et område i Skodsborg, mellem Skodsborg Strandvej og Øresund.”

Af lokalplanens bestemmelser, der har betydning for projektet fremgår det blandt andet at:

- formål § 1, ”at ny-, til- og ombygninger i området får en karakter, en placering og et materialevalg, som er i overensstemmelse med områdets karakter.”
- § 7.5 ”med undtagelse af § 7.6 skal ny boligbebyggelse opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og med en maksimal højde på 7,5 meter.”
- §10.2 ”Bebyggelsen skal udformes således, at der i forhold til omgivelserne og dets særlige kystnære bybillede opnås en god helhedsvirkning”.
- §10.6 som omhandler bebyggelsens ydre fremtræden, er der for beboelsesbygninger bestemmelser om at ”på tilbygninger skal facaden harmonere med den eksisterende bebyggelse.”

I henhold til lokalplanens registreringsbilag B kan bygninger på ejendommen opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det eksisterende stråtækte hus er karaktergivende for området og derfor bør bevares. Husets lave placering er ikke hensigtsmæssig og en hævet stuegulvskote er derfor byggeteknisk hensigtsmæssig.

Det er forvaltningens vurdering, at den beskrevne renovering og tilbygning ikke er tilstrækkelig beskrevet, i forhold til at vurdere, hvorvidt løsningen er mulig. Det skal vurderes nærmere om hævnning af huset er at sidestille med nybyggeri. Opførelse af et nyt hus, med den samme placering er ikke umiddelbar tilladt i henhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR18.

Det er forvaltningens vurdering, at der principielt kan gives tilsagn om følgende to løsningsmuligheder:

- a) Renovering og tilladelse til at opføre en tilbygning til det eksisterende hus og om muligt at tillade, at bygningen hæves med 50 cm på betingelse af, at dette kan ske uden bygningen lider skade og at hævnningen ikke er at sidestille med nybyggeri.
- b) Tilladelse til nedrivning af det eksisterende hus på betingelse af, at et nyt enfamiliehus genopføres i samme materialer og med samme proportioner vindues- og dørprofiler, tagform m.m. således, at det nye hus visuelt vil fremtræde som det eksisterende hus. Nyt enfamiliehus vil ikke umiddelbart kunne opføres med samme placering, idet gavl er placeret i skel. Såfremt samme placering vil kunne tillades, skal det ske efter en helhedsvurdering. Såfremt der kan meddeles en nedrivningstilladelse vil denne blive betinget af, at der foreligger et godkendt projekt på et nyt enfamiliehus førend nedrivning må påbegyndes.

Der er ikke foretaget nabohøring i sagen på grund af dens principielle karakter.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at udvalget godkender løsningsmuligheder a g b som grundlag for den videre dialog med ansøger, og

2) at Byplan bemyndiges til på baggrund af et revideret ansøgningsmateriale, at meddele de eventuelle nødvendige tilladelser fra BR18 til at hæve huset samt placeringen nærmere skel end 2,5 meter, under forudsætning af, at bestemmelser i Lokalplan 202 overholdes, og at der ikke indgår væsentlige indsigelser ved nabohearing.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

skitser

forespørgsel - Skodsborg Strandvej 178.

Punkt 12: Bebyggelsen Eskemosepark, Nørrevang 1–79, 4–34 og 60-70 - Placering af miljøstationer til affaldssortering

19/1517

Resumé

Euro Group ansøger på vegne af Den almene Andelsboligforening Eskemosepark om mulighed for at etablere ni miljøstationer til affaldssortering på forskellige lokaliteter inden for bebyggelsen. De private rækkehuse på Nørrevang 36-58 er ikke omfattet af ansøgningen.

Der ansøges om dispensation fra Lokalplan 263 for Eskemosepark til placering af miljøstationer på kommunalt ejede græsklædte arealer foran bebyggelsen, på areal markeret med bevaringsværdig beplantning og på areal anvendt til parkering.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har været i dialog med rådgiver for andelsboligforeningen for Eskemosepark med det formål at finde en hensigtsmæssig placering af miljøstationer, der både tilgodeser bebyggelsens beboere, når de skal affaldssortere, arbejdsmiljøet ved afhentning af affald samt hensynet til vej- og trafikforhold og bebyggelsens og de grønne arealers bevaringsværdige værdier.

På baggrund af dialogen er der fremsendt ansøgning om etablering af ni miljøstationer med følgende placering:

- en på areal udlagt til parkering (matr. nr. 1ll Ravsnæs By, Birkerød),
- en på areal delvist markeret med bevaringsværdig beplantning i lokalplan (matr. nr. 1mc Ravsnæs By, Birkerød),
- fem på græsklædte arealer foran bebyggelsen ud mod Nørrevang med opstilling af containere parallelt med vejforløb (vejareal), og
- to ud for boligblokken Nørrevang 1-27, inden for udlagt byggezone i lokalplan og fri af beplantning og parkeringsareal (matr. nr. 1mb Ravsnæs By, Birkerød).

De nye miljøstationer ønskes ikke placeret, hvor eksisterende miljøstationer/skure er placeret, og hvor lokalplanen fastlægger placeringsmuligheder. Dette skyldes hensynet til optimale afhentningsforhold.

Hver miljøstation, der omfatter fem containere, har en dybde på ca. 2 meter og en længde på ca. 8,5 meter. Ved gavle af miljøstationer etableres buskebeplantning således, at der afskærmes for udsynet til containerne. Langs de to langsider ønskes ikke foretaget beplantning, da det vil sløre og vanskeliggøre beboernes og renovatørens adgang til miljøstationerne.

Planforhold

Bebyggelsen og den grønne kile er i Kommuneplan 2017 udpeget som værdifuldt kulturmiljø, hvor de bærende bevaringsværdier kommer til udtryk i samspillet mellem den samlede bebyggelse, Eskemosekilens åbne landskab og det grønne vejmiljø.

Bebyggelsen er endvidere omfattet af Lokalplan 263 for Eskemosepark, vedtaget den 27. marts 2019. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre boligblokkenes og enkelte garagebygningers høje bevaringsværdi, og at vejforløbets brede og åbne græsrabatter fastholdes. Bevaringsværdig beplantning må ikke fjernes eller beskæres uden tilladelse fra Rudersdal Kommune.

Græsrabatterne er ejet af Rudersdal Kommune og indgår i det samlede vejareal, der også omfatter færdselsareal og gangstier.

Med betydning for det ansøgte fastlægger lokalplanen følgende bestemmelser:

- Det er lokalplanens formål at udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning samt at bevare bebyggelsens eksisterende miljømæssige, arkitektoniske og landskabelige værdier, herunder at bevare samspillet mellem bebyggelsen og det omgivende landskab (§ 1).
- Der er fastsat en parkeringsnorm for anlagte- samt udlagte parkeringspladser for bebyggelsen (§ 5.4).
- Sekundære bygninger må ikke placeres foran boligbebyggelsen ud mod Nørrevang eller foran boligbebyggelsen ud mod Eskemosekilen. Sekundære bygninger skal respektere de byggezoner, der fremgår af bilag 3 samt en afstand på minimum 1 meter fra naboskel (§ 6.4).
- Sekundære bygninger, såsom udhuse og skure, kan opføres i samme stil, farve og materialer som de bevaringsværdige bygninger eller i en trækonstruktion malet mat sort med mørkgrå eller sort tagpap som tagdækning. Facader må ikke udføres som pladebeklædning (§ 7.3).
- Ændringer i de ubebyggede arealer kan kun ske med Kommunalbestyrelsens tilladelse og skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8 (§ 8.1).
- På arealet ved Eskemosegårds Allé 2, på den nordøstlige del af matr. nr. 1br Ravnsnæs By, Birkerød, kan der indrettes fælles afskærmet miljøstation/ affaldshåndteringsplads. Afskærmningen skal være levende hegn eller sortmalede stakit (§ 8.5).
- Alle hegn skal være levende hegn. Levende hegn kan suppleres med et trådhegn i en maksimal højde på 1,2 meter (§ 8.6).
- Der udpeges bevaringsværdig beplantning iht. § 9.7, og som vist på kortbilag 2 (§ 8.8).
- Arealet mellem vejskel og de eksisterende boligbygninger skal fremstå med græs og hækbeplantning (§ 8.9).
- Områdets bevaringsværdige beplantningselementer, der fremgår af kortbilag 2, skal bevares (§ 9.7).
- Træer med en stamme diameter større end 40 cm må ikke fjernes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der kan dog ske almindelig pleje såsom klipning af hæk, beskæring af døde grene (§ 9.8).
- De grønne arealer langs vejen og de grønne arealer i vejudlægget skal bevares som åbne græsklædte arealer (§ 9.10).
-

Kortbilag 2 viser bevaringsværdig bebyggelse, beplantning og fælles friarealer.

Kortbilag 3 viser byggezoner for skure og udhuse, udlæg til parkering og vej mv.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens overordnede vurdering, at der ved etableringen af miljøstationer skal tages hensyn til oplevelsen af den bevaringsværdige bebyggelse, som den opleves fra det grønne vejforløb.

På den baggrund er det forvaltningens anbefaling, at dialogen med ansøger fortsættes ud fra følgende principper:

- a) At etableringen af miljøstationer på græsklædt areal langs Nørrevang søges undgået.
- b) At de fem ansøgte miljøstationer på græsklædt areal søges placeret bag boligblokkenes facadelinje mod Nørrevang, i princippet inden for de i lokalplanen udlagte byggezoner til skure og udhuse.

- c) At de fem ansøgte miljøstationer på græsklædt areal alternativt søges placeret vinkelret på vejen, på hver side af eksisterende stiforløb fra vej til boligblokke, og med etablering af afskærmende beplantning på tre sider (mod nord, syd og vej). En vinkelret placering vurderes at kunne fremstå mere hensynsfuld end en placering parallelt med vejforløbet, men vil forudsætte meddelelse af dispensation fra lokalplanens §§ 6.4 og 7.3.
- d) At der vil kunne meddeles dispensation fra lokalplanens §§ 5.4 og 7.3 til en miljøstation på parkeringsareal, matr. nr. 11l Ravsnæs By, Birkerød, såfremt der redegøres for, at den fastlagte parkeringsnorm i § 5.4 fortsat vil være overholdt. Placering af en miljøstation på parkeringsarealet vurderes ikke at ville skæmme den bevaringsværdige bebyggelse.
- e) At der forud for en eventuel meddelelse af dispensation fra lokalplanens §§ 6.4, 7.3, 8.8 og 9.8 til en miljøstation på fælles friareal, matr. nr. 1 mc Ravsnæs By, Birkerød, skal redegøres for, hvorvidt miljøstationen vil blive indpasset i forhold til den bevaringsværdige beplantning på stedet og om der evt. fældes træers med en stammediameter over 40 cm. Hvis placeringen kan ske under hensyn til beplantning og evt. bag en afskærmende grøn beplantning mod boliger, vurderes de nødvendige dispensationer fra lokalplanens bestemmelser at kunne meddeles.
- f) At der vil kunne meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.3 til to miljøstationer inden for byggezone til skure og udhuse ved boligblokken Nørrevang 1-27, matr. nr. 1mb Ravsnæs By, Birkerød.

Forvaltningen vil i forhold til et revideret ansøgningsmateriale vurdere, i hvilket omfang der skal foretages naboorientering forud for meddelelse af nødvendige dispensationer fra lokalplanen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplan bemyndiges til, sammen med team affald, Natur, Park og Miljø, at forsætte dialogen med ansøger ud fra de beskrevne principper a) – f), og
- 2) at Byplan, på baggrund af et revideret ansøgningsmateriale, bemyndiges til at meddele de nødvendige dispensationer fra Lokalplan 263 for Eskemosepark.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET afslår Direktionens forslag, idet ansøger må finde en løsning indenfor lokalplanens rammer.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Lokalplan 263, kortbilag 2 og 3.

Situationsplaner med ansøgte miljøstationer og deres placering.

Visualisering af ansøgt miljøstation på græsklædt areal langs Nørrevang.

Punkt 13: Gøngehusvej 274A, matr. nr. 17i Sandbjerg By, Birkerød – Opførelse af helårshus på areal anvendt til væksthus

19/1517

Resumé

Ejeren af ejendommen Gøngehusvej 274A ansøger om landzonetilladelse og tilladelse i forhold til fredning til at opføre et helårshus, hvor der i dag står et forfaldent væksthus på ca. 390 m².

Ejendommen ligger på nordsiden af Gøngehusvej, i svinget mellem Hørsholm Kongevej og Høsterkøb kirke mod nordvest og Gøngehuse mod øst. Syd for Gøngehusvej åbner landskabet sig med større markflader.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen Gøngehusvej 274A er beliggende i landzone og er i OIS/BBR registreret som ubebyggede landbrugslodder.

Ejendommen består af tre matrikler, matr. nr. 32, 13b og 17i Sandbjerg By, Birkerød. Matriklerne har et samlet areal på 18.306 m². Matr. nr. 17i, hvor helårshuset ønsket opført, har et areal på 11.252 m².

De tre matrikler omkranser eksisterende bebyggelse på tre selvstændige ejendomme med adgang fra Gøngehusvej. Det drejer sig om et helårshus på Gøngehusvej 276, en privat børneinstitution på Gøngehusvej 278 og en større kontorbygning på Gøngehusvej 280.

Der er ikke landbrugspligt på de tre matrikler, og matr. nr. 17i fremstår allerede i dag som et have- og parkanlæg i tilknytning til kontorbygningen på Gøngehusvej 280.

Syd for Gøngehusvej, efter en strækning med åbne marker, ligger en større boligejendom. I Gøngehuse, som oprindeligt er en udflytterbebyggelse fra 1600-tallet, fremstår landområdet med en tættere bebyggelsesstruktur.

På matr. nr. 17i ønskes det eksisterende væksthus på 360 m² nedrevet og erstattet med et helårshus med et 'fodaftrek' på 216 m² og et samlet bruttoetageareal på 348 m².

Helårshuset placeres i væksthusets nordlige afgrænsning, så der opnås en hensigtsmæssig afstand til kontorbygningen på Gøngehusvej 280. Huset opføres i en etage med udnyttet tagetage og med en udformning og et materialevalg, som dels tager udgangspunkt i de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby, og dels har hentet inspiration fra anden bebyggelse i landområdet.

Plangrundlag

Matr. nr. 17i er beliggende i landzone, i indre grøn kile i Fingerplan 2019, i værdifuldt landskab og rammeområde Hø.L2 i Kommuneplan 2017 samt inden for Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby, der bl.a. regulerer

omfang og krav til ny bebyggelse..

Ejendommen er endvidere omfattet af Overfredningsnævnets fredningskendelse af 16. april 1952 og naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje, som den afkastes af både Rude Skov og skoven nord for Høsterkøb kirke med skovkirkegården. På ejendommen er registreret beskyttet natur i form af en sø, der deles med den kommunale ejendom mod nord.

Indre grøn kile skal ifølge fingerplanen forbeholdes til overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Dette ændrer ikke for kommunens muligheder for at meddele landzonetilladelse.

Rammebestemmelserne for Hø.L2 fastlægger området generelle anvendelse til landområde og området anvendelse til jordbrug og rekreative formål. Anvendelse og omfang af gartneri/planteskole skal nedlægges.

Med udgangspunkt i et cirkulære af 26. januar 1951 fra det daværende kirkeministerium, som ønsker, at kirkers og kirkegårdes omgivelser kommer til at fremtræde så smukt og værdigt som muligt, fastlægger fredningen, at der ikke, udover det nu eksisterende, i en afstand af 300 meter fra offentlig skov må opføres bygninger af nogen art, derunder drivhuse, garager, boder og skure, uden nævnets tilladelse, der i almindelighed ikke, og specielt ikke med hensyn til den nuværende del af gartneriet på matr. nr. 17a Sandbjerg, vil kunne forventes. Det må formodes, at væksthuset på matr. nr. 17i har været en del af det nævnte gartneri.

Efter praksis på landzoneområdet anses overflødiggjorte drivhuse ikke som bygninger, der uden landzonetilladelse kan tages i brug til bl.a. boliger. Der er således ikke tale om overflødiggjorte bygninger, som de reguleres med planlovens §§ 37 og 38.

Nyopførelse af et helårshus forudsætter samlet set fredningsnævnets tilladelse i forhold til fredningen, meddelelse af landzonetilladelse med hensyntagen til skovbyggelinje, godkendelse i forhold til lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden samt byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har i sagsforløbet haft dialog med ejer og dennes rådgiver angående mulig anvendelse af ejendommen herunder, hvorvidt denne kan anvendes til bolig. Ejeren er af den opfattelse, at forvaltningen har givet ham en berettiget forventning om, at han kan opføre et helårshus.

Forvaltningen har i de efterfølgende referater løbende orienteret om, at en mulig ændret anvendelse af ejendommen vil kræve Byplanudvalgets stillingtagen, hvilket også kan læses i de sagsnotater, som ligger på sagen, og som ejer har fået tilsendt.

Da ændring af et overflødiggjort drivhus kræver en landzonetilladelse efter § 35 i planloven, er der ikke tale om, at sagen falder ind under planlovens § 37, nr. 1 eller 2, om overflødiggjorte bygninger, herunder landbrugsbygninger. Der er således ikke på ejendommen nogen umiddelbar byggeret.

Det er udgangspunktet i planloven, at områder i landzonen som udgangspunkt skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er, at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land og samtidig sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der er åbnet mulighed for det gennem planlægningen. Der skabes herved efter hensigten en klar og værdifuld grænse mellem by og land, hvorved natur- og kulturhistoriske værdier bevares, og miljøkonflikter undgås.

Det er forvaltningens vurdering, at en landzonetilladelse til etablering af en ny bolig vil være i strid med kommunens praksis og de hovedhensyn, som planloven varetager i forhold til at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land.

Hertil kommer, at ejendommen er beliggende indenfor en fredning samt indenfor skovbyggelinien.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles afslag på ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt helårshus inden for rammerne af et forfaldent drivhus.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-12-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ortofoto af ejendommen med omgivelser og regulering.

Fotos af bygninger fra kommunens SAVE-database {

Ansøgning