

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 29-11-2017

Mødedato Onsdag d. 29. november 2017 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Erik Møllerup (V), Jens Bruhn (A), Jacob Jensen (Ø), Claus Holmegaard Larsen (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Thomas Markman Andersen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Evaluering af de stående udvalg.....	4
Hovedgaden 25, matr. nr. 6bd Birkerød By, Birkerød – Ansøgning om tilbygninger.....	5
Kongevejen 495A, matr.nr. 1cm og 1km, Rudegård, Ny Holte – Igangsættende redegørelse for ny l	7
Lokalplanforslag 256 for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej – Endelig vedtagelse.....	11
Forslag til Lokalplan 248 for et område ved Klintehøj Vænge.....	14
Forslag til Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.....	16
Lokalplan 165 - Dispensation for oprettelse af en fælles grundejerforening.....	18
Frederikslundsvej 17-21, matr.nr. 1 akr Drg. – Dispensation til bibeholdelse af bygningshøjde ved r	20
Skyttehaven 5, matr.nr. 34b, Trørød By, Gl. Holte – Swimmingpool, læskur og hestefold inden for f	23
Skorstensfejertakster 2018.....	25
Nærum Hovedgade 103, matr.nr. 2cn Nærum, Nærum By – Statsforvaltningens afgørelse om partsh	26

Punkt 1: Meddelelser

Sagsfremstilling

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Bro på Vedbæk Strandvej 386.
- Carport på Pile Alle 2.
- Bonavas byggeri på Henriksholm samt håndtering af beplantning.
- Skiltning på Hovedgaden 38.

Områdechef Birgitte Kortegaard oplyste, at arkitektur- og bevaringsprisen uddeles inden kommunalbestyrelsesmødet den 13. december.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om status på klagesager og lovliggørelsessager.

Punkt 2: Evaluering af de stående udvalg

17/20310

Resumé

Af hensyn til arbejdet i de nye stående udvalg foreslår direktionen, at udvalgene evaluerer og drøfter deres arbejdsform, med henblik på at erfaringerne kan indgå i arbejdet i den nye Kommunalbestyrelse.

Sagen fremlægges til drøftelse.

Sagsfremstilling

Det foreslås, at udvalgene evaluerer deres virksomhed med udgangspunkt i spørgsmålene:

- Hvad har givet mest mening for dig som medlem af et stående udvalg?
- I hvilke situationer syntes du, at udvalget har fungeret bedst?
- Hvad vil du anbefale, at et nyt udvalg skal gøre mere af?
- Hvad vil du anbefale, at et nyt udvalg skal gøre mindre af?
- Har du gode råd til et nyt udvalg?
- Har du gode råd til forvaltningen?

Direktionen vil indsamle udvalgets forslag og lade dem indgå i arbejdet med at styrke arbejdet i de nye stående udvalg.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen drøftes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29-11-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 3: Hovedgaden 25, matr. nr. 6bd Birkerød By, Birkerød – Ansøgning om tilbygninger

17/3672

Resumé

Ejeren af ejendommen Hovedgaden 25, matr. nr. 6bd Birkerød By, Birkerød, har ansøgt om tilladelse til at tilføje en ny etage til bygningen mod Hovedgaden indeholdende boliger. Endvidere ønskes det at tilbygge en toetages bygning mod Teglporten indeholdende et lægehus på 1. sal.

Byplanudvalget behandlede den 16. august 2017 et oplæg til omdannelse af ejendommen samt etablering af en ekstra etage på eksisterende bebyggelse mod Hovedgaden samt mulighed for opførelse af tilbygning i tre etager.

Udvalget drøftede sagen med henblik på at give en principiel tilbagemelding om muligheden for at tilbygge en ekstra etage på ejendommen Hovedgaden 25 samt opførelse af en mindre tilbygning mod Teglporten under forudsætning af, at ejendommens arkitektur i forbindelse med omdannelse og tilbygning tilføres yderligere kvalitet.

Forvaltningen har modtaget en konkret ansøgning ud fra et revideret oplæg til om- og tilbygning samt nybyggeri mod Teglporten.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Hovedgaden 25, matr. nr. 6bd Birkerød By, Birkerød, er opført i 1973 og består i dag af en treetages randbebyggelse mod Hovedgaden. Bygningen fremstår i dag med fladt tag og med hvide vinduesbånd og sorte facader. Ejendommen har et samlet areal på 1.353 m² samt et kælder areal på 689 m², som bl.a. indeholder parkering.

Ejendommen er i dag indrettet til erhverv med butiksmål i stueetagen mod Hovedgaden. Ejer ønsker at omdanne 1. og 2. sal til boliger og tilbygge en 3. sal, som tillige ønskes anvendt til boliger. Til boligerne etableres elevator, hvor adgangen til boligerne sker via en altangang mod et hævet gårdareal. Mod gården er tillige en række mindre altaner og terrasser.

Mod Teglporten ønskes opført en ny tilbygning i to etager, hvor bygningen er placeret i skel ud mod vejens fortov. Bygningen ligger således på linje med muren mod syd, men ca. 3 meter længere ud mod fortov end Nordeas bygning. Stueetagen er på denne strækning åben, idet facaden i stueetagen består af søjler, som giver adgang til p-kælder under bygningen. 1. salen ønskes anvendt til liberalt erhverv i form af lægeklinik. Tilbygningen opføres i en højde på ca. 8,5 m. Facade- og gavlinjer opføres således helt ud til vej- og naboskel. Den del af facaden, der udføres med åbninger mod rampen ned til kælderen, opføres med et metalværn med en højde på mindst 1 m i henhold til gældende bygningsreglement. Tilbygningen mod Teglporten og den nye etage mod Hovedgaden beklædes med skærmtegl i mørke nuancer/jordfarver. Billedeksempel fremgår af tegningsbilaget.

Det samlede projekt omfatter etablering af i alt 12 boliger/lejligheder, hvilket inkluderer en ekstra etage på ejendommen mod Hovedgaden på i alt 342 m². Herudover omfatter projektet en tilbygning på 350 m² mod Teglporten, hvoraf det overdækkede areal ved nedkørsel til parkeringskælder udgør 175 m².

Endvidere indeholder projektet en transparent mellembygning for trappe og elevator på i alt 62 m².

Lokalplan 92

Hovedgaden 25 er planmæssigt omfattet af Lokalplan 92 for Birkerød bymidte – centerområdet. Planen er vedtaget i 2005. Ejendommen er placeret i lokalplanens delområde 1.

I relation til ansøgningen fremgår det af lokalplanens formål i § 1, at planen bl.a. skal skabe mulighed for boligudbygning og en kvalitetsforbedring af eksisterende boliger.

I henhold til § 3.9 er det efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse 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.

Vedrørende omdannelse fra erhverv til bolig fra 1. sal og opefter er dette umiddelbart muligt efter lokalplanens § 3.2 for den del af ejendommen, som er beliggende mod Hovedgaden.

Lokalplanen fastlægger i § 3.8, at eksisterende bebyggelse ved Hovedgadens bagsider mod øst og vest kan omdannes og ombygges til butikker med detailhandel, håndværksmæssig servicevirksomhed, restaurations- og cafévirksomhed, galleri- og udstillingsvirksomhed, nye typer af butiks-, service- og cafévirksomhed samt liberale erhverv. Det er en forudsætning, at der kan sikres adgang til den samlede ejendom, såvel forhus som baghus.

I relation til § 3.8 fastlægger lokalplanen i § 6.2, at Hovedgadens bagsider kan suppleres med mindre tilbygninger. Den ønskede toetages bebyggelse mod Teglporten er nybyggeri og ønskes anvendt til lægepraksis. En ny bygning i to etager vurderes at være i overensstemmelse med § 3.8 og § 6.2, som muliggør omdannelse af eksisterende bebyggelse samt mindre tilbygninger.

Det skal bemærkes, at området er et centerområde, og lokalplanen fastlægger ikke maksimale bebyggelsesprocenter.

Der er vedlagt et konkret projekt, der viser den ønskede tilbygning på 3. sal mod Hovedgaden og nybyggeri mod Teglporten. Ansøgningsmaterialet omfatter endvidere tegningsmateriale og materialeoversigt.

Forvaltningens vurdering

Overordnet er byfortætning med flere boliger i Birkerød Bymidte i overensstemmelse med anbefalingerne i visionsplanen for bymidten fra 2012 og Kommuneplan 2017.

Bebyggelse mod Hovedgaden

Den nuværende randbebyggelse langs Hovedgaden har et varieret arkitektonisk udtryk og veksler mellem 2 til 5 etagers bygninger. Tilføjelsen af en ekstra etage på Hovedgaden 25 vurderes således ikke at medføre en markant ændring af gadens samlede udtryk.

Tilbygning af en etage indeholdende boliger og konvertering af den eksisterende bebyggelse mod Hovedgaden vurderes som nævnt, at kunne etableres indenfor rammerne af det gældende plangrundlag.

Bygningens facade mod Hovedgaden vil markant ændre arkitektonisk udtryk og bidrage med en mere levende facade.

Bebyggelse mod Teglporten

En ny bygning i to etager vurderes at være i overensstemmelse med § 3.8 og § 6.2, som muliggør omdannelse af eksisterende bebyggelse samt mindre tilbygninger.

Bygningen vil aktivere bagsiden af Hovedgaden og danne en facade mod Teglporten, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanens hensigt. Det konkrete projekt vil efter forvaltningens vurdering i sin nuværende udformning medvirke til den ønskede aktivisering af Teglporten.

I forhold til det tidligere fremsendte projekt er bygningen ændret fra tre til to etager, hvilket tilgodeser udearealet for boligerne, idet der mellem for- og baghus er en afstand på mellem 16 m og 19 m (ex. altangange og altaner), og bygningen vil skygge i mindre omfang for morgen/formiddagssol i det hævede gårdareal.

I overensstemmelse med Kommuneplan 2017 bør udviklingen i Birkerød Bymidte, herunder mulighederne for tilbygninger, fortætning samt anvendelsen ses i sammenhæng med og indgå i det igangværende arbejde omkring Birkerød Bymidte.

Projektet vil efter udvalgets behandling blive sendt i partshøring til relevante parter.

De nævnte tilbygninger forudsætter et fremtidigt udstykningsforslag, hvor der frasælges et mindre vejareal i passagen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det konkrete projekt godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29-11-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegninger af Hovedgaden 25 - Fremtidige forhold

Punkt 4: Kongevejen 495A, matr.nr. 1cm og 1km, Rudegård, Ny Holte – Igangsættende redegørelse for ny lokalplan og kommuneplantillæg

17/3672

Resumé

På ejendommen Kongevejen 495 A har Comwell siden 1997 drevet hotel og kursusvirksomhed.

Ejeren ønsker at udvikle stedet og har derfor udarbejdet et principforslag som Byplanudvalget drøftede på sit møde d. 07.06.2017 og på mødet d. 16.08.2017.

Der er gennemført en opmåling af ejendommen, som frigør en restrummelighed, som ønskes anvendt til en udvidelse af værelsesantallet fra 113 til 150, og til en forbedring af byggeriets fællesfaciliteter og interne forbindelser. For at kunne imødekomme vækstbehovet ønskes der mulighed for at arbejde med tre etager og udvide de eksisterende byggefelter i respekt for det omkringliggende landskab.

Udvidelse af etageantal og mulighed for at inddrage en nærved liggende villagrund til parkering forudsætter et tillæg til kommuneplanens rammeområde Ho.E3.

Baggrunden er et ønske om at tilgodese det øgede behov i oplandet for overnatningsfaciliteter, dels at opnå et volumen, som kan modsvare de størrelseskrav, som er nødvendige for at være konkurrencedygtig i branchen.

Der er endvidere behov for at kunne etablere en bygningsmæssig sammenhæng, der kan sikre en hensigtsmæssig drift og sikre en moderne komfortstandard.

Igangsættende redegørelse for ny lokalplan med kommuneplantillæg forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

På ejendommen Kongevejen 495 A har Comwell siden 1997 drevet hotel og kursusvirksomhed.

Ejeren ønsker at udvikle stedet og har derfor udarbejdet et principforslag med forslag til at udvide ejendommen 4 steder. Dette forslag drøftede Byplanudvalget d. 07.06.2017 og d. 16.08.2017. Sidstnævnte drøftelse var suppleret med en besigtigelse.

Der er gennemført en opmåling af ejendommen, som frigør en restrummelighed, som ønskes anvendt til en udvidelse af værelsesantallet fra 113 til 150 og til en forbedring af byggeriets fællesfaciliteter og interne forbindelser. For at kunne imødekomme vækstbehovet ønskes der mulighed for at arbejde med tre etager og udvide de eksisterende byggefelter i respekt for det omkringliggende landskab.

Byplanudvalget har den 30.11.2016 stillet sig positivt til dispensation fra lokalplan 117 til etablering af ny værelsesfløj med en gangbro, tilbygning til administrationsdelen og udvidelse af restaurant. Disse dispensationer udløste en del reaktioner fra nærområdet, og det blev derfor aftalt, at man i stedet ville arbejde for en helhedsløsning og en ny lokalplan.

På den baggrund har ejeren udarbejdet de 4 principielle forslag til udvikling af ejendommens byggefelter og udvidelse af etageantal i hovedbygning. Disse forslag har været forelagt udvalget. Efter udvalgets drøftelse er der sket en yderligere tilpasning.

Udvidelse af etageantal og mulighed for at inddrage en nærved liggende villagrund til parkering forudsætter et tillæg til kommuneplanens rammeområde Ho.E3.

Baggrunden er et ønske om at tilgodese det øgede behov i oplandet for overnatningsfaciliteter, dels at opnå et volumen, som kan modsvare de størrelseskrav, som er nødvendige for at være konkurrencedygtig i branchen.

Der er endvidere behov for at kunne etablere en bygningsmæssig sammenhæng, der kan sikre en hensigtsmæssig drift og sikre en moderne komfortstandard.

Eksisterende forhold

Området ligger i den nordligste del af Holte og afgrænser byområdet mod vest til landskabskilen, Dumpedalen mellem

Birkerød og Holte. Mod øst grænser området op til en bræmme parceller med åben lav boliger langs Kongevejen og mod syd ligger åben lav boliger mellem området og Vasevej.

Området grænser op til og er med til at indramme det store landskabstræk Dumpedalens. Dumpedalens terræn falder i et langt drag fra Rude Skov mod Vaserne til Furesøen. Området befinder sig på en del af skråningen på bakkensystemet.

Ejendommen består af to matrikler, matr. 1 cm på 30.201 m², heraf vej 1.597 m² og matr. 1 km på 13.035 m², i alt udgør de to matrikler 43.236 m².

Bebyggelsen udgør i alt 6.347 m². Mulig bebyggelse ved bebyggelsesprocent på 20, jf. Kommuneplan 2017, er 8.647 m². Restrummeligheden er på 2.300 m².

Eksisterende planlægning

Området er ikke omfattet af fredninger, fredskov eller beskyttelseslinjer i henhold til naturfredningsloven. Der er ikke i området registreret naturtyper som søer, enge, moser m.v., som er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Kommuneplan 2017

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde Ho.E3, Hotel og kursuscenter ved Kongevejen. Områdets anvendelse fastsættes til administration, kursus, hotel og enkelte tjenesteboliger.

Rammeområdet består af to ejendomme Kongevejen 495 A og 495 B, som huser henholdsvis Comwell og IBM. De aktuelle planer vedrører kun den sydligste ejendom, Kongevejen 495 A.

Det maksimale antal etager er 2 og den maksimale bygningshøjde er 12,5 m. Den maksimale miljøklasse er 3. Den maksimale bebyggelsesprocent er 20.

Rammen indeholder en yderligere bestemmelse vedrørende den maksimale bebyggeshøjde. Denne fastsættes til 8.4 m til skæring mellem yderside på tag og ydervæg og undtagelsesvis 3 etager med delvis frilagt kælder, hvor terrænet betinger det. Bebyggelsens nærmere udformning skal ske under hensyn til områdets særlige karakter. Der er krav om samlet plan.

I Kommuneplan 2017 er det tidligere landsted "Palæet", Kongevejen 495C, udpeget som bevaringsværdigt. Bygningen, som er opført i år 1937, er i Kommunens SAVE-registrering vurderet til en værdi på 3. De øvrige hotelbygninger er vurderet til en værdi på 4.

Hele rammeområdet er i byzone.

Lokalplan 117

Ejendommen er omfattet af lokalplan 117 (tidl. Søllerød) for et erhvervsområde vest for Kongevejen og nord for Vasevej i Holte.

Hensigten med den gældende lokalplan fra 1992 var hovedsageligt at sikre mulighed for opførelse af ny bebyggelse i den nordlige del af arealet, Kongevejen 495 B, samt at sikre visse udbygningsmuligheder for den eksisterende bebyggelse, Kongevejen 495 A, i form af fastlæggelse af byggefelter og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Den da eksisterende bebyggelse, som oprindeligt blev bygget til brug for højskole, blev udformet og placeret konsekvent enten parallelt med eller vinkelret på Kongevejen. Lokalplan 117 fastholder delvist den oprindelige ide med bebyggelsen, herunder at den skulle spredes over arealet i mindre sektioner og følge landskabets bevægelser.

Den rummelighed, som bebyggelsesprocenten giver mulighed for, kan ikke realiseres inden for de byggefelter, der er fastsat i lokalplanen.

Indhold i nyt lokalplanforslag

Det foreslås, at formålene med en ny lokalplan bliver:

- At sikre udviklingsmuligheder mulighed for ejendommen
- At sikre at ny bebyggelse i volumen, placering og fremtræden tilpasses områdets karakter, terræn og landskab
- At sikre, at området udnyttes til formål, der kan drage fordel af beliggenheden i naturskønne omgivelser.
- At fastlægge bestemmelser for den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og beplantning.

Det foreslås, at de nuværende anvendelsesmuligheder af området fastholdes, og det muligøres at indpasse mast til mobildækning.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 20 i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse. Der skal fastlægges nye byggefelter, der giver mulighed for placering af den resterende byggerummelighed inden for rammerne af bebyggelsesprocenten.

Det foreslås, at det vedlagte skitseprojekt udarbejdet af firmaet AI er grundlag for fastsættelse af nye byggefelter. Projektet består af følgende delelementer:

- Hovedparten af den ny bebyggelse tænkes opført som værelser i en fløj i forlængelse af og vest for hovedbygningen.
- Ankomsten ønskes forbedret med en udvidelse på østsiden af hovedbygningen bl.a. med nye mødelokaler.
- Der ønskes en gangbro, der forbinder hovedbygningen med den sydlige bygningsenhed hen over den interne vej.
- Gangbroen skal bl.a. forbedre komfort og adgangsforhold for gæster i den sydlige bygningsenhed. Der ønskes mulighed for mindre udvidelser af restaurant, pejsestue samt kælder.

Ved den sydlige bygningsenhed foreslås som en alternativ udbygningsmulighed, at der reserveres plads til en mindre udvidelse med værelser.

Byggeriet skal generelt opføres i 1 til 2 etager, dog foreslås at enkelte dele kan opføres i 3 etager, hvor terrænet betinger det og til markering af adgangspartiet. Byggeri i tre etager er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen og vil kræve udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12,5 m i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

En ny lokalplan skal fastsætte bestemmelser, der sikrer den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse Palæet.

Parkering

Parkeringsbehovet ved en fuld udnyttelse af byggerummeligheden er 1 plads pr 50 m² svarende til 173 stk. Det eksisterende antal parkeringspladser er 130 stk. Der skal derfor udlægges areal til yderligere 43 pladser. Det foreslås, at der reserveres parkeringsareal, som vist på vedlagte skitse.

Det aktuelle behov for parkeringspladser er faldende. Dette skyldes, at overnatningsfaciliteterne i stigende grad anvendes af kunder, som ikke medbringer personbiler. På den baggrund foreslås, at den nye lokalplan stiller krav om at anlagte antal parkeringspladser skal være 1 pr. 75 m² etageareal.

Landskab og beplantning

Den eksisterende bebyggelse afgrænser to park- eller landskabsrum med hver sin karakter:

- Det sydlige landskabsrum er stærkt kuperet og afgrænses af skovagtig beplantning mod syd, vest og øst. Mod nord og nordøst møder rummet bebyggelsen. Terrænet falder ca. 10 m fra øst mod vest.

- Den nordlige landskabsrum defineres hovedsagelig af bebyggelse og er et mere aktivt rum, der indgår i hotel- og konferencegæsternes brug og endvidere indeholder en kørevej. Terrænet falder fra det sydøstlige hjørne ca. 10 m mod nordvest til en skålformet lavning der afgrænses mod vest af skovagtig beplantning.

Det foreslås, at den ny bebyggelse forstærker disse landskabstræk, således at det sydlige landskabsrum ikke bebygges yderligere. Nyt parkeringsudlæg placeres således, at de eksisterende skovbryn bevares.

Det nordlige landskabsrum defineres i endnu højere grad af den nye bebyggelse, idet den ny værelsesfløj vil danne en rumlig afgrænsning mod vest.

Trafik

Hovedadgangen til området sker fra Kongevejen. Der eksisterer endvidere en adgang fra Vasevej, som i dag anvendes til trafik til og fra en materielgård. Brugen af adgangen fra Vasevej tænkes udvidet i mindre omfang til en parkeringsplads primært til personalet.

ViaTrafik har i oktober 2017 gennemført en trafikanalyse med tællinger af den eksisterende trafik og beregninger af den fremtidige trafikbelastning. Analysen konkluderer, at den øgede trafik som en realisering af udbygningsønskerne kan indebære, ikke vil give problemer på Kongevejen.

De trafikale forhold og konsekvenserne af udbygningen er belyst i et vedlagt trafiknotat.

Indhold i kommuneplantillæg

Der foreslås en mindre ændring af kommuneplanens rammeområde Ho.E3, Hotel og kursuscenter ved Kongevejen.

Områdets anvendelse fastholdes til administration, kursus, hotel og enkelte tjenesteboliger.

Den maksimale bebyggelsesprocent på 20, maksimale miljøklasse på 3 og bygningshøjde på 12,5 m fastholdes.

Rammebestemmelsen med maks. højde på 8.5 m til skæring mellem yderside på tag og ydervæg er jf. lokalplan 117, § 7.5, alene fastsat for at regulere bebyggelsen på ejendommen Kongevejen 495 B, som huser IBM, og som ikke er omfattet af de aktuelle planer for Comwell. Bestemmelsen er ikke hensigtsmæssig i forhold til regulering af bebyggelsen på Kongevejen 495A og C, og det foreslås, at den udgår.

Den eksisterende rammebestemmelse giver undtagelsesvis mulighed for 3 etager, hvor terrænet betinger det. Det foreslås, at der også gives mulighed for 3 etager til markering af hovedadgangen.

Rammebestemmelsens krav om en samlet plan for hele rammeområdet er ikke aktuelt eller nødvendigt, da der ikke forventes ændringer for rammeområdets nordligste ejendom Kongevejen 495 B. Dette lokalplanforslag vil derfor overholde Fingerplanens bestemmelser om, at der ikke kan planlægges yderligere for kontorbyggeri over 1.500 m² etageareal uden for de stationsnære områder.

Det foreslås derfor, at den nordlige ejendom ikke medtages i en ny lokalplan bl.a. af hensyn til at bevare den nuværende lokalplans mulighed for IBM's ejendom, som muliggør at der kan opføres kontorbyggeri over 1.500 m² etageareal.

En inddragelse af en tilgrænsende villaejendom til parkering vil medføre en mindre ændring af rammeområdets afgrænsning.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der udarbejdes en ny lokalplan samt kommuneplantillæg på baggrund af de forslag, der er angivet i dagsordenpunktet og de vedlagte bilag.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29-11-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Kortbilag.

Skitseforslag til udvidelse af bygningsmasse

Trafikanalyse

Punkt 5: Lokalplanforslag 256 for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej – Endelig vedtagelse

17/3672

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 29. marts 2017 Forslag til Lokalplan 256 for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej samt Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 til offentliggørelse. Begge forslag har været i 8 ugers høring fra den 31. marts 2017 til og med den 26. maj 2017. Forvaltningen har modtaget i alt 2 rettidige høringssvar med bemærkninger og ændringsforslag i høringsperioden.

Da Kommuneplan 2017 blev vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde d. 21. juni 2017 er bestemmelserne fra Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013 blevet indarbejdet i Kommuneplan 2017. Dermed udgår Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 af den videre behandling.

Forslag til Lokalplan 256 for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 256 omfatter en erhvervsjendom og et p-areal beliggende på matr. nr. 2ae, 2nf, 2ne Kajerød by, Birkerød samt udlagt offentligt stiareal på litra 7000^{bø} og et offentligt stiareal samt en andel af et offentligt vejareal beliggende på litra 7000^{bp}.

Formålet med lokalplanen er at imødekomme behovet for at sikre signal til mobiltelefoni i området, hvilket sker ved at muliggøre etablering af en ny antennemast, som erstatning for en hidtidig antenneposition der skal fjernes i lokalområdet. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om anvendelse, matrikulære forhold, vej-, sti- og parkeringsforhold, fastholdelse og ubebyggede arealer samt omfang, placering og ydre fremtræden af bebyggelse.

Kommuneplan 2017

Kommuneplan 2017 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 21. juni 2017. Rammebestemmelserne i Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 for rammeområdet Bi.E2 er derfor indarbejdet i Kommuneplan 2017 forud for kommuneplanens endelige vedtagelse.

Da Kommuneplan 2017 er vedtaget, udtages Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 fra lokalplanforslaget, og lokalplanforslaget konsekvensrettes, så der er overensstemmelse mellem indholdet af lokalplanen og bestemmelserne for rammeområde Bi.E2 jf. Kommuneplan 2017.

Fingerplan 2017

Ved tidspunktet for offentliggørelse af Forslag til Lokalplan 256 var Fingerplan 2013 stadig gældenden. Den 26. juni 2017 trådte, Fingerplan 2017 – landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning, i kraft.

Som resultat heraf, konsekvensrettes afsnittet i redegørelsen om forhold til anden planlægning, så det fremgår, at lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017, herunder krav til cykelparkering for kontorejendomme inden for den ydre stationsring.

Høringsperiode

Forslag til Lokalplan 256 har været i offentlig høring i perioden fra d. 31. marts til d. 26. maj 2017. Der er indkommet i alt 2 rettidige høringssvar fra henholdsvis Miljø- og Fødevareministeriet og Grundejerforeningen Grøndal.

Miljø- og Fødevareministeriet har bedt om en ændring af formuleringen vedrørende tekniske anlæg, så det tydeliggøres, at tekniske anlæg, der muliggøres indenfor rammeområdet Bi.E2, ikke må være i strid med områdets særlige drikkevandsinteresser jf. Miljø- og Fødevareministeriets lovbekendtgørelse BEK nr. 1697 af 21/12 2016.

Grundejerforeningen Grøndal gør indsigelse mod den maksimale højde af en antennemast indenfor lokalplanområdet og at der ikke fastlægges højdebestemmelser for antennemaster i den del af rammeområdet Bi.E2, der ikke er omfattet af lokalplanens bestemmelser. Grundejerforeningen er endvidere bekymret for det visuelle miljø i området og vurderer, at en antennemast vil kunne medføre en forringelse af mulighederne for byudvikling og ejendomsværdistigninger, og derfor bør placeres i et andet område.

PFA Ejendomme har været inviteret til for-høring om Forslag til Lokalplan 256 og har i den sammenhæng fremsendt en indsigelse til Kommuneplan 2017 og Lokalplan 256, hvori de gør opmærksom på, at de gerne ser mulighed for omdannelse til boligformål og ikke ønsker en ny antenne placeret på deres ejendom. Indsigelsen var ikke indsendt særskilt i høringsperioden, men er indgået i behandlingen af kommuneplan 2017 og i lokalplanforslaget.

Forvaltningens vurdering

I forhold til indsigelsen fra Grundejerforeningen Grøndal, er det vurderingen, at placering af en ny antennemast opfylder kommunens kriterier for placering af master i kommunen jf. Kommuneplan 2017.

Det er forvaltningens vurdering, at muligheden for placering af en ny antennemast i lokalområdet er nødvendig for at opfylde krav om mobil dækning i kommunen, og at området må tåle, at det vil kunne blive nødvendigt at opstille en ny antennemast på den her foreslåede placering.

Antennemaster er slankere end den nuværende skorsten med påmonterede antennepaneler, og det vil derfor ikke være muligt at placere antennepaneler side om side, som det er tilfældet på den nuværende skorsten på Kajerødgrunden.

Højden af en ny antennemast, vil dels være betinget af det dækningsområde, der ønskes tilgodeset, samt af antallet af teleoperatører der ønsker at anvende masten. Området må derfor tåle, at der skal kunne etableres en antenne med en større højde, end den nuværende skorsten, hvis det skal være muligt at sikre dækning til mobiltelefoni i området.

Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at imødekomme Miljø- og Fødevarerministeriets forslag om, at ændre anvendelsesbestemmelser i kommuneplan og lokalplanforslaget, så det fremgår, at tekniske anlæg skal være i overensstemmelse med områdets særlige drikkevandsinteresser.

Forslag til rettelser i Lokalplan 256:

Forholdet til kommuneplanlægning og Fingerplan 2017

- At Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 udtages af lokalplanforslaget, da vedtagelsen af Kommuneplan 2017 medfører, at der er overensstemmelse mellem lokalplanforslaget og rammebestemmelserne for område Bi.E2 jf. Kommuneplan 2017.
- At lokalplanens afsnit om forhold til anden planlægning konsekvensrettes som følge af, at Fingerplan 2017 blev vedtaget efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Præcisering af forholdet til drikkevandsinteresser

- At lokalplanforslagets bestemmelser vedrørende tekniske anlæg tilpasses i overensstemmelse Miljø- og Fødevarerministeriets anvisninger i forhold til drikkevandsinteresser, hvorved følgende lokalplanbestemmelser omformuleres, som følger:

”§ 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til administration, liberale erhverv, kursus- og lettere håndværksvirksomhed indenfor miljøklasse 1-3, offentlig sti og placering af antennemaster og tekniske anlæg, der ikke er i modstrid med områdets særlige drikkevandsinteresser.

§ 3.2 Delområde 2 udlægges til offentligt vej- og stiareal samt til placering af antennemaster og tekniske anlæg, der ikke er i strid med områdets særlige drikkevandsinteresser.

§ 4.2 Indenfor lokalplanområdet kan der uanset § 4.1 udstykkes til sti- og vejanlæg samt til antennemaster og tekniske anlæg, der ikke er i strid med områdets særlige drikkevandsinteresser.. ”

Forholdet til udlæg af areal til offentlig sti

§ 5.1 ændres teksten fra:

”Der skal indenfor delområde 1 kunne anlægges en offentlig sti gennem erhvervsområdet fra Grøndalsvej til Højbovej. Stiarealet skal kunne anlægges i en bredde på minimum 3 m. Det nuværende stiudlæg matr. nr. 7000bø vist på kortbilag 2, vil kunne omlægges.”

til:

”Indenfor delområde 1 skal det være muligt at anlægge en offentlig sti mellem Grøndalsvej og Højbovej. Stiarealet skal anlægges i en bredde på minimum 3 m. Det nuværende stiudlæg matr. nr. 7000bø vist på kortbilag 2, kan omlægges.”

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 256 for et erhvervsområde ved Grøndalvej og Højbovej vedtages endeligt, med de i sagsfremstillingen foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29-11-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 256 Grøndalsvej - 23112017

Høringsskema.

Høringssvar til LP 256

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 248 for et område ved Klintehøj Vænge

17/3672

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 18. februar 2015 at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan for ejendommen beliggende Klintehøj Vænge 9-11. Dette med henblik på at muliggøre vognmandsforretning på stedet, og at der i forbindelse med denne virksomhed sikres, at virksomheden også kan udvide bebyggelsen og dermed placere støjende funktioner og oplag under tag.

Det har samtidigt været et ønske at kunne give mulighed for at etablere mast, støjhegn og samtidigt fastholde det grønne præg ud mod Datavej.

Mulighederne for den brede anvendelse fra den tidligere lokalplan er fastholdt, da dette også indgår i rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017.

Lokalplanens bestemmelser er også i overensstemmelse med den byomdannelse, som er påbegyndt på den modsatte side af Datavej med Lions Park, og ønskerne om byomdannelse nord for Bregnerødvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Lokalplanen omfatter ejendommen beliggende Klintehøj Vænge 9-11, matrikel nr. 121a, Birkerød By, Bistrup, med et samlet grundareal på 4.297 m².

Lokalplanområdet grænser på tre sider op til erhvervsområdet Birkerød Erhvervsby. På den anden side af Datavej ligger plejecenteret Lions Park og den blandede bolig- og erhvervsbebyggelse Pilehøj.

I den gældende lokalplan 84 kan der i dette delområde etableres kontor, liberalt erhverv, samt lettere produktion, men ikke vognmandsforretning. Derudover kan der etableres daginstitutioner, undervisning, samt pladskrævende funktioner som motionscentre rettet mod lokalområdets virksomheder og ansatte.

Ejeren af ejendommen har tidligere søgt om dispensation fra den gældende lokalplans anvendelsesbestemmelser. På det grundlag blev det besluttet at udarbejde en ny lokalplan, som skal muliggøre, at fastholde og udvikle den eksisterende virksomheds anvendelse af ejendommen. Den nye lokalplan tager højde for potentielle miljøproblemer, således at en fortsat udvikling i naboområdet med en blanding af erhverv og boliger ikke begrænses. Lokalplanen foreskriver blandt andet en højere bebyggelsesprocent, således at virksomhedens aktiviteter kan foregå inde i bygninger.

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet udgør rammeområde Bi.E14 i Kommuneplan 2017, som udlægger området til administration, liberale erhverv, service, lettere produktion, vognmand, oplag. Kontorbyggeri over 1.500 m². Pladskrævende funktioner hvis funktion er rettet mod områdets virksomheder og ansatte, institutioner, undervisning o.l.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til de nuværende erhvervsformål og give mulighed for at udvikle den eksisterende vognmandsforretning. Dette skal ske uden at påvirke de eksisterende erhvervs muligheder i den gældende lokalplan 84 og med respekt for den igangværende byomdannelse. Det er derfor også et formål at fastholde det grønne præg langs områdets veje og at bevare eksisterende beplantningsbælter mod vej.

Områdets anvendelse

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i form af administration, liberale erhverv, forretningsservice, lettere produktion, flytte- og vognmandsforretning samt oplag.

Der kan desuden i overensstemmelse med Kommuneplan 2017s rammebestemmelser for området indrettes daginstitutioner, lokaler til undervisning samt pladskrævende servicefunktioner, såfremt funktionerne er rettet mod lokalplanområdets virksomheder og ansatte. Denne anvendelse fastholdes, da det vil være i forlængelse af den nuværende omdannelse med bl.a. Lions Park og daginstitutionen på den modsatte side af Bregnerødvej.

Ligeledes kan der etableres transformerstationer, teknikskabe og lignende, som er nødvendige for at sikre områdets forsyning samt master til telekommunikation.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Langs Klintehøj Vænge pålægges der en byggelinje på 5 meter fra vejskel.

Langs Datavej pålægges der en byggelinje på 10 meter fra vejskel. De 5 meter ud mod Datavej skal udlægges til beplantningsbælte, de resterende 5 meter kan eventuelt anvendes til parkering.

Vejadgang til området skal ske fra Klintehøj Vænge, der må maksimalt anlægges to overkørsler.

Der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal, samt etableres cykelparkering svarende til 1 plads pr. 70 m² kontor- og administrationsareal og min. 1 plads pr. 50 m² undervisningsareal.

Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 70 procent for den enkelte ejendom. Bebyggelse må opføres i højst to etager med en maksimal højde på 8,5 meter. Master til telekommunikation må ikke overstige 32 meter, og fritstående master skal placeres min. 2,5 meter fra naboskel og 5 meter fra vejskel.

Bebyggelsen skal gives et udtryk, der harmonerer med den omkringliggende erhvervsbebyggelse, og tekniske anlæg skal indgå i bebyggelsens arkitektur.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal være befæstede eller beplantede. Opstilling af containere og andet løst materiel skal være afskærmet fra indkig.

Der skal indrettes udendørs opholdsareal svarende til mindst 15 % af ejendommens etageareal.

Det eksisterende beplantningsbælte mod Datavej skal bevares. Mod Klintehøj Vænge skal der etableres levende hegn. Hegn mellem byggelinje og vejskel skal være levende hegn, som kan suppleres med fast hegn bagved det levende hegn.

Støj, lugt, støv og anden luftforurening

Lokalplanområdet skal afskærmes, således at støjfølsomme arealanvendelser i omgivelserne ikke belastes med et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier.

Yderligere kan der gives dispensation til opstilling af midlertidig afskærmning, såfremt der af miljømæssige hensyn er et behov for dette.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der gennemført en screening af de miljømæssige forhold, som konkluderer, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering.

Vurderingen bygger på, at Forslag til Lokalplan 248 kun fastlægger bestemmelser for en enkelt ejendom på lokalt plan, samt at lokalplanen alene giver mulighed for lovliggørelse og udvikling af en allerede eksisterende virksomhed. Forslag til Lokalplan 248 fastsætter bestemmelser, som har til formål at mindske miljøpåvirkningen i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 248 vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring
- 2) at der vedtages, at der i forbindelse med lokalplanen ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29-11-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 248 for et område ved Klintehøj Vænge

Screeningsskema

Punkt 7: Forslag til Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby

17/3672

Resumé

I forlængelse af arbejdet med Kommuneplan 2017 og ønsket om at bevare og beskytte kommunens værdifulde landskaber og grønne kiler vedtog Byplanudvalget d. 7. juni 2017 at udarbejde lokalplaner for tre udvalgte områder i landzone i Rudersdal Kommune hhv. et større landområde omkring Sandbjerg landsby, Skovrødhuse, og landområdet omkring Høsterkøb.

Nærværende forslag til lokalplan vedrører, et større landområde omkring Sandbjerg landsby og forelægges hermed til godkendelse med henblik på offentlig fremlæggelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Med udgangspunkt i områdets landskabelige, kulturhistoriske og bebyggelsesmæssige værdi er det formålet med forslag til Lokalplan 257 at bevare områdets karakter af landområde med et velafbalanceret forhold mellem landskab og bebyggelse. Dette i overensstemmelse med bestemmelserne for grøn kile i Fingerplan 2017.

Med det landskabelige sigte varetages også hensyn til naboer og omgivelser. Som lodsejer kan man forvente, at området vil bevare sine kvaliteter.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser skærper mulighederne for og kravene til byggeri og arealanvendelse i forhold til de rammer, som planloven fastlægger med landzoneadministrationen.

Lokalplanens bestemmelser fastsætter en øvre arealgrænse for lodsejerens mulighed for, uden landzonetilladelse, at udvide henholdsvis bolig henholdsvis erhverv, bolig og butik, som er indrettet i overflødiggjorte bygninger.

- Stuehuse på en landbrugsejendom kan udvides til et samlet areal på 350m²
- Boliger kan maksimalt udvides til et samlet areal på 250 m²
- Erhverv i overflødiggjorte bygninger kan maksimalt udvides til et samlet areal på 300 m²
- Butikker i overflødiggjorte bygninger kan maksimalt udvides til et samlet areal på 100 m²

Lokalplanen præciserer de forhold som lægges til grund for kommunens godkendelse af samtlige udbygninger. Dette gøres gennem bestemmelser vedrørende højde, materialevalg og udformning.

For så vidt angår arealanvendelsen indeholder lokalplanen bestemmelser om hegning, terrænregulering, belysning, tekniske anlæg, støjafskærmning, oplag, parkeringskrav og skiltning. Disse bestemmelser vedrører alene ejendomme, som ikke er noteret som landbrugsejendomme i matriklen.

For landbrugsejendomme reguleres kun størrelsen og udseende af bygningerne i tilfælde af udbygning af stuehuse eller til- eller ombygning af erhverv, butik eller bolig, indrettet i en overflødiggjort landbrugsejendom, jf. nedenfor beskrevne begrænsning, som følger af planloven.

Lokalplanen begrænser således ikke landbrugets driftsmuligheder.

Lokalplanens bestemmelser og landbrugsejendomme

Begrænsningen af lokalplanens bestemmelser i forhold til landbrugsejendomme følger af planloven, som fastlægger, at for en ejendom, der i matriklen er noteret som en landbrugsejendom, kan der ikke optages bestemmelser i en lokalplan vedrørende følgende forhold som fx ejendommens størrelse, afgrænsning, bebyggelsers beliggenhed på grunden, anvendelsen af de enkelte bygninger mv.

Der kan derimod optages bestemmelser i en lokalplan om bebyggelse til boligformål, den samlede bebyggelses udseende og størrelse af bygninger på en landbrugsejendom.

Lokalplanens bestemmelser og landzoneadministrationen

De forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, administreres fortsat efter planlovens landzonebestemmelser, §§ 35 – 38.

Lokalplanens bestemmelser og fredninger

Lokalplanområdet rummer en række fredninger. Der kræves fortsat godkendelse til nybyggeri, beplantning, mv. fra fredningsnævnet, såfremt den pågældende fredning indeholder bestemmelser herom. Lokalplanens bestemmelser er afstemt i forhold til indholdet i fredningerne og er således i overensstemmelse hermed.

Den landskabelige tilgang

Lokalplanområdet er inddelt i seks delområder på baggrund af landskabelige og bebyggelsesmæssige karakteristika.

For hvert delområde er beskrevet hvad der særligt karakteriserer landskabet og udviklingen i bebyggelsesstrukturen.

Jf. planlovens begrænsning af adgangen til at lokalplanlægge for landbruget har det ikke været muligt i det ellers ønskede omfang at sikre udsigter og kig over landskabet. Ønskes sådanne forhold bevaret, skal det ske ved fredning, hvilket er tilfældet for flere af udsigterne/kiggene, men ikke for et af områdets mest markante udsigter, som findes fra Sandbjergvej og mod syd.

Planlovsrevision

Med vedtagelse af den reviderede planlov i juni måned i år, blev den arealmæssige grænse for hvornår kravet om landzonetilladelse til udvidelse af bolig samt erhverv og butik indrettet i overflødiggjorte landbrugsbygninger ophævet. Med nærværende lokalplan sættes en øvre grænse, som følger af de landskabelige og bebyggelsesmæssige forhold, og som er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 kommunens praksis indenfor landzoneadministrationen.

Miljøvurdering

Forslag til Lokalplan 257 er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Screeningen konkluderer, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering.

Den videre proces – høring, borgermøde og endelig vedtagelse

Da lokalplanen omfatter et større område og dermed mange ejendomme anbefales det at forlænge høringen af lokalplanforslaget til 16 uger. Endvidere foreslås, at berørte lodsejere indkaldes til orienterings- og drøftelsesmøde inden 6 uger efter offentliggørelse for lokalplanforslaget.

Hele lokalplaneområdet er omfattet af Fingerplanens bestemmelser vedr. indre grønne kiler. Der pågår i øjeblikket en revision af Fingerplanen, som tidligst forventes vedtaget med udgangen af 2018. Der kan med denne revision følge ændringer, som vil få betydning for nærværende lokalplan. Det anbefales derfor at endelig vedtagelse af lokalplanen afventer afklaring af indholdet i revisionen af Fingerplanen. En lokalplan er bindende fra vedtagelse af forslaget.

I forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen planlægger forvaltningen at fremlægge et praksiskatalog, som tydeliggør kommunens praksis vedrørende landzonetilladelser efter planlovens § 35. Dette vil sammen med landzonelokalplanerne tydeliggøre udviklingsmulighederne i det åbne land.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 257 vedtages og sendes i 16 ugers offentlig høring
- 2) at der afholdes et orienterings- og drøftelsesmøde inden 6 uger efter offentliggørelse for lokalplanforslaget, og
- 3) at det vedtages, at der ikke gennemføres miljøvurdering af planen efter lov om miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29-11-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den tilføjelse til indstillingens ad 1), at høringsperioden ændres til 12 uger, samt at det præciseres, at orienteringsmødet i indstillingens ad 2) holdes som et åbnet borgermøde.

Byplanlæggere Lone Wille Jørgensen og Bodil Vestergård deltog i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 257

Miljøscreening til forslag til Lokalplan 257

Punkt 8: Lokalplan 165 - Dispensation for oprettelse af en fælles grundejerforening

17/3672

Resumé

Lokalplan 165 for et område i Nærum, afgrænset af Linde Alle, Nærum Hovedgade, Nærumgårdsvej og Byageren har blandt andet til formål at sikre en samlet planlægning af området til boligformål.

Efter lokalplanens vedtagelse er der vedtaget nye lokalplaner for tre dele af det oprindelige lokalplanområde og opførelsen af de nye boliger er sket i flere etaper. Det har medført, at området ikke har fået den sammenhængende karakter, som bl.a. var hensigten med lokalplanen.

På baggrund af denne udvikling har Lind og Risør, på vegne af repræsentanter for de tilbageværende ejergrupper, ansøgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om oprettelse af en fælles grundejerforening. Ansøgningen er vedlagt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Efter vedtagelsen af Lokalplan 165 i 2006 er der vedtaget nye lokalplaner for delområde C, delområde D2 og en del af delområde A, hvilket har indskrænket det oprindelige lokalplanområde og delt området i to. De nye lokalplaner har henholdsvis muliggjort etableringen af studie- og ungdomsboliger ved Linde Alle, boliger og dagligvarehandel ved Nærum Hovedgade og etableringen af plejecenter Byageren.

Ændringerne i lokalplanforholdene er blandt andet et resultat af skiftende ejerforhold og efterspørgsel på boligtyper, og har betydet at områdets struktur og sammenhænge, som planlagt i Lokalplan 165, ikke er realiseret. Derudover er udbygningen af området sket i flere tempi, hvorfor der løbende er blevet oprettet grundejerforeninger med dertilhørende fællesarealer for hver etape, der er blevet bygget. Der er således ikke etableret fælles lege- og opholdsarealer for hele området, som planen foreskriver.

Krav om fælles grundejerforening

Det fremgår af lokalplanens §§ 13.1 og 13.2, at der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområderne A, B, C og D1, når kommunalbestyrelsen kræver det. Oprettelse af en fælles grundejerforening er blevet stille som vilkår for byggetilladelse til opførelse af tæt lav boliger på Nærumgårdsvej 2A-2L.

Ansøgning om dispensation

Lind og Risør har på vegne af alle lokalplanområdets ejergrupper ansøgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om oprettelse af en fælles grundejerforening. I dispensationsansøgningen lægges der vægt på, at

1. der er tidligere givet tilladelse til oprettelse af en selvstændig grundejerforening for Nærumgårdsvej 4A-4K,
2. lokalplanområdet har ændret sig siden lokalplanens vedtagelse,
3. der er ikke længere fysisk sammenhæng mellem delområderne A og B, og
4. de opførte boliger i delområderne er af forskellig karakter, og det er derfor ikke hensigtsmæssigt at oprette en fælles grundejerforening.

Naboorientering

Inden, der kan meddeles dispensation fra en lokalplan, skal der jf. planlovens §§ 19 og 20 gennemføres naboorientering. På baggrund af dispensationsansøgningen er der i periode fra d. 27.9.2017 til d. 11.10.2017 gennemført 14 dages naboorientering. Der er ikke indkommet bemærkninger til naboorienteringen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den faktiske udvikling i området har betydet, at det ikke længere er hensigtsmæssigt at opretholde lokalplanens bestemmelser om oprettelse af en samlet grundejerforening. Der er ikke etableret fælles lege- og opholdsarealer eller lignende, som fordrer en fælles grundejerforening.

Det vurderes derfor, at ansøgningen bør imødekommes under forudsætning af, at alle ejendomme i området er omfattet af en grundejerforening f.eks. svarende til den etapevise udbygning der er sket af området. Efter meddelelse om dispensation kan førnævnte vilkår i byggetilladelsen til opførelse af tæt lav boliger på Nærumgårdsvej 2A-2L frafaldes.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra § 13.1 og 13.2 i Lokalplan 165 om etablering af en samlet grundejerforening.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29-11-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning

Punkt 9: Frederikslundsvej 17-21, matr.nr. 1 akr Drg. – Dispensation til bibeholdelse af bygningshøjde ved naboskel

17/3672

Resumé

Byplanudvalget vedtog på møde den 4. december 2013 at meddele dispensation fra byggefelt fastsat i lokalplan til opførelse af to fritliggende bygninger, en garagebygning og et poolhus. Ejendommen er bebygget med det fredede enfamiliehus "Frederikslund" og omfattet af Lokalplan 55.1, der alene gælder for denne ejendom.

På baggrund af en henvendelse fra naboen indhentede forvaltningen dokumentation for garagebygningens højde. Dokumentationen viste, at det skrå højdegrænseplan er overskredet.

Ejer søger nu om dispensation til bibeholdelse af bygningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede den 4. december 2013 en ansøgning om dispensation fra byggefelt fastsat i Lokalplan 55.1 til opførelse af to fritliggende bygninger, et poolhus på 114 m² og en garagebygning på 90 m².

Ejendommen er bebygget med det fredede enfamiliehus "Frederikslund" og omfattet af Lokalplan 55.1, der alene gælder for denne ejendom. Grundarealet er på 8939 m² heraf 7739 m² i byzone, og ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 530 m² og med frilagt kælder på 275 m². Der er ikke fastsat bebyggelsesprocent for ejendommen, men den er bebygget svarende til 12 %.

Den oprindelige garage- / udhusbygning på 90 m² blev nedrevet, og der blev søgt om dispensation fra lokalplanens § 7.2, som fastlægger byggefelt for ny garage- og udhusbygning, til opførelse af de to fritliggende bygninger beliggende symmetrisk i forhold til hovedbygningen. Slots- og Kulturstyrelsen anbefalede projektet, idet hovedhuset oprindeligt havde haft to sidebygninger, og da ejendommen ikke længere havde udtryk som ét anlæg kunne projektet tilbageføres sådan en indramning.

Den udsendte naboorientering medførte indsigelse fra 3 naboer; dog kom grundejerforeningen ikke med bemærkninger. Naboerne fandt, at lokalplanens bestemmelser om byggefelt skulle overholdes, at bygningerne fandtes voldsomme, at der ikke burde være vinduer i tagflader og at bygningerne ville skygge for udsigt.

Byplanudvalget vedtog den 4. december 2013 at meddele dispensation til opførelse af bygningerne på betingelse af, at der ikke udføres vinduer til tagfladerne, og at bygningerne ikke anvendes til bolig. Forvaltningen blev med vedtagelsen desuden bemyndiget til at godkende den endelige udformning.

Efterfølgende blev projektet revideret flere gange, og den 15. januar 2016 meddelte forvaltningen dispensation til opførelse af et poolhus og en garage med reduceret højde og areal i forhold til det oprindelige projekt. Af denne grund afholdtes der ikke fornyet naboorientering.

Under færdiggørelse af garagebygningen rettede naboen imidlertid tvivl om bygningens højde i forhold til det skrå højdegrænseplan. Forvaltningen anmodede på denne baggrund ejer om at fremsende dokumentation fra landinspektør om højden af bygningen i forhold til det skrå højdegrænseplan. Opmålingen viste, at garagens højde fra terræn ved fundament er 6,2 m til tagryg, og at der er en overskridelse af højdegrænseplanet. Bygningen er opført 3 m fra naboskel og største overskridelse er ca. 1,1 m ved den sydvestlige facade af bygningen. Ved ansøgning om byggetilladelse fremgår det ikke af tegningsmaterialet, at garagebygningen ligger terrænmæssigt højere end skel til naboejendommen.

Sagen sendes herefter i partshøring, og i den forbindelse fremsender naboen indsigelse. Naboen finder ikke, at han er pligtig til at tåle en så stor og voluminøs bygning så tæt på skel i et villakvarter og finder, at der bør ske fysisk lovliggørelse ved reduktion af bygningen. Herudover finder naboen, at forvaltningens helhedsvurdering er tendentiøs, og at byggeriet ikke svarer til det sædvanlige i kvarteret eller området, ligesom forvaltningens vurdering af lys- / skyggeforhold ikke findes rimelig. Bygningens placering er alene bestemt for sikring af en udsigtskile fra hovedbygningen, og er efter naboens opfattelse en stor, høj klods placeret tæt på skel, som vil give en stor værdiforringelse af hans ejendom.

Ejer af Frederikslund fremfører, at efter lokalplanens § 8.2 skal ny bebyggelse udformes i harmoni med den fredede bygning. Herudover fremføres, at ved udarbejdelse af Lokalplan 55.1 blev den oprindelige anvendelse til boligformål (max. 2 boliger) med park sikret, hvor den tidligere anvendelse var institution med mulighed for opførelse af tilbygning på op til 1100 m². Frederikslund kan derfor ikke umiddelbart sidestilles med villabestemmelserne i Lokalplan 55 gældende for naboområdet.

Garagebygningen erstatter en tidligere garage- / udhusbygning på ca. 100 m² ved nordskel. Den tidligere bygning var efter ejers opfattelse uskøn, uhensigtsmæssig og hovedbygningen uværdig. I 1999 blev der givet tilladelse til genetablering af to overkørsler i forbindelse med et samlet haveanlæg, og udlagt to byggefelter på 10,5 x 10,5 m. Det ene til ny garagebygning. Dette byggefelt blev godkendt på betingelse af, at det holdt passende afstand til en bevaringsværdig eg. I forhold til tidligere projekt godkendt af Byplanudvalget er den opførte bygning mindre, lavere og uden boligenhed på 1.sal og dermed uden indbliksgener, mens skyggevirkningen sløres af en høj hæk etableret på samme egen grund.

Forvaltningen oplyser, at byggefeltet for garagebygningen i en årrække henlå ubebygget, men det skrånede terræn blev udjævnet med ca. 0,5 m for etablering af plant parkeringsareal. På de godkendte tegninger fremgik det ikke, at grunden skrånede mod vest, at terrænet var reguleret, og at bygningen kunne være i konflikt med det skrå højdegrænseplan.

Set fra naboens have sløres bygningen af høj tæt bøgehæk, hvilket i et vist omfang modvirker oplevelsen af garagebygningen fra naboejendom. Det kan oplyses, at bygningen ville overholde det skrå højdegrænseplan, hvis den var blevet opført ca. 0,5 m længere fra skel.

Garagen og poolhuset skal ses i sammenhæng, idet de danner et samlet anlæg med hovedbygning og haveanlæg.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har foretaget en skønsmæssig vurdering af ansøgningen om bibeholdelse.

Forvaltningen er som udgangspunkt enig i, at såfremt der var tale om en ordinær villaejendom, så ville garagebygningen fremstå ude af skala, og garagen burde være placeret 3,5 meter fra skel, så den overholdt det skrå højdegrænseplan. Det skrå højdegrænseplan burde have været belyst i forbindelse med fremsendelse af ansøgningsmateriale til det godkendte projekt.

I den konkrete sag indgår det i den skønsmæssige vurdering, at Slots- og Kulturstyrelsen har anbefalet projektet i forhold til Frederikslunds fredning og det samlede historiske anlæg. Det er endvidere forvaltningens vurdering, der er tale om en mindre overtrædelse, idet garagebygningen med en placering 3,5 meter inde på ejendommen ville overholde det skrå højdegrænseplan, ligesom præcedensvirkningen er begrænset.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at ejer har handlet i god tro på baggrund af en udstedt byggetilladelse, som ejer har indrettet sig i tillid til, og forvaltningen anbefaler samlet set en retlig lovliggørelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget beslutter, at der kan ske retlig lovliggørelse ved meddelelse af dispensation til at bibeholde garagebygningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29-11-2017

BYPLANUDVALGET genoptager sagen efter nærmere belysning af terrænforhold.

Bilag

Indsigelse fra nabo

Svar fra ejer

Foto indkørsel

Foto fra have, ejer

Foto fra nabo have

Højdeplan samt skelafstand

Punkt 10: Skyttehaven 5, matr.nr. 34b, Trørød By, Gl. Holte – Swimmingpool, læskur og hestefold inden for fredning

17/3672

Resumé

Ejerne af Skyttehaven 5 har ansøgt om landzonetilladelse og dispensation fra fredningen af Maglemose Rende til at etablere en swimmingpool, et læskur og en hestefold på ovenstående ejendom.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på anbefaling til Fredningsnævnet og beslutning om landzonetilladelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen er på ca. 10.000 m² og er bebygget med et stuehus og et udhus/garage. Bebyggelsen er koncentreret til den sydøstlige del af ejendommen og den resterende ejendom henligger som åbne græsarealer. Øst for ejendommen ligger en rideskole og mod syd en uddannelsesinstitution. Mod nord og vest er ejendommen omgivet fredede arealer.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for det i Kommuneplan 2017 udpegede område med landskabelige værdier. Kommuneplanens rammebestemmelser for område Tr.L1 fastsætter områdets anvendelse til jordbrug, natur og rekreative formål.

Ejendommen er omfattet af fredningen af Maglemose Rende, Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986. I henhold til fredningen gælder følgende bestemmelser:

§ 1: "Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området".

§ 2: "De fredede arealer skal bevares i deres nuværende tilstand. Der må således bl.a. ikke foretages terrænændringer eller ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne, og der må ikke opføres yderligere bebyggelse eller foretages tilplantning [...]"

§ 8: "...der [må] ikke opføres ny bebyggelse (herunder skure, boder el. lign. og tilbygninger til eksisterende bebyggelser), og der må heller ikke etableres andre faste konstruktioner og anlæg".

Det ansøgte

Der ansøges om flg.:

- En swimmingpool på 25 m², placeret nord for beboelseshuset. Poolen graves ned i plan med det omgivende terræn og der etableres 1- 2 m flisebelægning omkring. Området afgrænses af levende hegn eller lignende.
- Et flytbart læskur på 50 m² til 2 ponyer. Skuret opføres af træ, holdes i mørke jordfarver og vil være max. 2,6 m højt. Læskuret placeres ved matriklens nordlige skel langs et eksisterende læhegn.
- Et hestehegn, 1,2 m højt, af træpæle med elektrisk trådhegn.

Placering af pool, læskur og hestefold er markeret på vedlagte ortofoto.

Forvaltningens vurdering

Etablering af pool, læskur og hestefold kræver dispensation fra fredningen. Poolens tekniske anlæg/teknikskab skal vurderes i forhold til landzone. Læskur kræver landzonetilladelse og byggetilladelse.

Fredningsnævnet har tidligere, den 5. marts 2002, meddelt dispensation fra fredningen til at opføre en 50 m² pool på ejendommen, vest for hovedhuset. Poolen blev dog aldrig opført. Forvaltningen har været i dialog med ejer omkring poolens placering og anbefaler en placering svarende til Fredningsnævnets tidligere afgørelse.

Forvaltningen har ligeledes været i dialog med ansøger omkring en reducere af læskuret, så det vil fremstå som et simpelt læskur.

Det er forvaltningen vurdering, at det ansøgte trådhegn fremstår diskret, og forvaltningen kan derfor anbefale det ansøgte.

Ansøgningen er udsendt i naboorientering til de nærmeste naboejendomme. Forvaltningen har ved høringsfristens udløb ikke modtaget nogen indsigelser.

Forvaltningen foreslår at det ansøgte anbefales godkendt overfor fredningsnævnet på vilkår om, 1. at læskuret reduceres til 35 m² og placeres i ly af skærmende beplantning mod øst og vest,

2. at hegningen foretages med tværgående tråd som beskrevet,
3. at ejer sikre, at det ansøgte læskur og hegn fjernes ved ophør af hesteholdet,
4. at swimmingpoolen placeres i overensstemmelse med fredningsnævnets dispensation af den 5. marts 2002, og
5. at der i tilknytning til disse anlæg ikke kan etableres belysning, som påvirker det omkringliggende landskab.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til læskur, hegning af hestefold og swimmingpool på de under 1) - 5) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen under forudsætning af Fredningsnævnet for Københavns meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29-11-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto

Illustration læskur

Punkt 11: Skorstensfejertakster 2018

17/3672

Resumé

Kommunalbestyrelsen fastsætter gebyrer for det lovpligtige skorstensfejerarbejde, der foretages af de skorstensfejermestre, kommunen har aftaler med.

Gebyrerne justeres årligt i overensstemmelse med Kommunernes Landsforenings vejledende gebyrer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I henhold til bekendtgørelse om brandvænsforanstaltninger for skorstene og ildsteder er det kommunalbestyrelsen, der skal fastsætte beregningsmåden for gebyrerne (taksterne) og gebyrstørrelsen m.v. for det lovpligtige skorstensfejerarbejde.

Til brug for fastsættelse af taksterne for skorstensfejerarbejder udsender KL hvert år vejledende takster. Rudersdal Kommune har også i tidligere år anvendt de vejledende takster fra KL. Af det vedlagte takstblad fremgår såvel taksterne fra 2017 og 2018.

Gebyrerne er fra 2017 til 2018 reguleret op med 2,10 %. Hvis skorstensfejeren selv bærer udgiften til indkøb af sodposer samt til bortskaffelse af soden, tillægges gebyret 3 %. Gebyrreguleringen er beregnet efter de parametre, som hidtil har været anvendt af KL.

Indstilling

Direktionen foreslår, at de vejledende gebyrer fra KL for skorstensfejerarbejde i 2018 fastsættes som gældende i Rudersdal Kommune i 2018, idet skorstensfejermestrene kan tillægge taksterne 3 % til dækning af indkøb af sodposer og bortskaffelse af sod.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29-11-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

SKF - KL_Takster_2018.pdf

Punkt 12: Nærum Hovedgade 103, matr.nr. 2cn Nærum, Nærum By – Statsforvaltningens afgørelse om partshøring og naboorientering i forbindelse med tilbygning

17/3672

Resumé

Statsforvaltningen har i afgørelse af 28. oktober 2017 stadfæstet forvaltningens afgørelse om, at tilbygning til ovennævnte ejendom kunne godkendes uden partshøring af naboen.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen meddelte den 18. november 2015 byggetilladelse til en tilbygning til enfamiliehuset på ejendommen Nærum Hovedgade 103. Byggeriet krævede ikke dispensation fra den for ejendommen gældende lokalplan, hvorfor der ikke skulle gennemføres naboorientering. Byggeriet overholdt endvidere byggeretten i bygningsreglementet, og forvaltningen vurderede, at ingen af de omboende blev berørt af byggeriet i et sådant omfang, at der skulle gennemføres partshøring.

Naboen (Concordiavej 2) klagede den 25. april 2016 over det igangværende byggeri, og forvaltningen foretog på den baggrund en besigtigelse af byggeriet, hvor man kunne konstatere, at der ikke blev bygget i modstrid med byggetilladelsen. På baggrund af naboen's klager traf forvaltningen herefter afgørelse om partsstatus og indsigelser den 11. maj 2016, som vedlagt.

Naboen påklagede herefter forvaltningens afgørelse.

Statsforvaltningen har med afgørelsen af 25. oktober 2017 stadfæstet kommunens afgørelse. Afgørelsen er vedlagt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29-11-2017

BYPLANUDVALGET fik sagen forelagt til orientering.

Bilag

Nærum Hovedgade 103 - Afgørelse om partshøring.pdf

Nærum Hovedgade 103 - Statsforvaltningens afgørelse.pdf