

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 07-06-2017

Mødedato Onsdag d. 07. juni 2017 kl. 09:30

Mødested Administrationscentret Mødelokale 2

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 |
| Budgetforslag 2018-2021, fagudvalgsbehandling juni 2017 - Byplanudvalget..... | 4 |
| Forslag til udarbejdelse af lokalplaner i landzonen..... | 6 |
| Svalebøvet 4, matr.nr. 2c Søllerød By, Søllerød - Tilbygning til bevaringsværdigt hus..... | 8 |
| Nedenomsvej 19, matr.nr. 5g Høsterkøb By, Birkerød – Landzonetilladelse til antennemast på 36 m | 10 |
| Forbud mod udstykning af grund fra matr. nr. 5t, 5hq og 5fa Trørød By, Vedbæk. Rundforbivej 77 c | 12 |
| Kongevejen 495 A, matr. nr. 1 cm Rudegård, Ny Holte – Comwell, Holte, principielle forslag til till | 14 |
| Matr.nr. 1a, Rudegaard, Ny Holte, Kongevejen 464 - 468 – Dispensation fra lokalplan 24 til opførel | 16 |
| Furesø Golfklub, Hestkøbgård - Supplerende skiltning..... | 18 |
| Plan for etablering af plejeboliger ved Skovlyskolen..... | 20 |

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Ændring af planloven, som træder i kraft 15. juni 2017.
- Status på Sandbjergvej 31.
- Status på multibane i Høsterkøb.
- Status på opsat skilt på Hovedgaden 42.
- Beplantningsbæltet ved Skovlyskolen.
- Status på isfabrikation på Hotel Marina.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om:

- Ændring af bygningsreglement, som træder i kraft 1. juli 2017.
- Status på mast ved Frydenholm, hvor ansøgningen er trukket.

Punkt 2: Budgetforslag 2018-2021, fagudvalgsbehandling juni 2017 - Byplanudvalget

17/8961

Resumé

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

Økonomiudvalget vedtog den 26.4.2017 budgetrammerne for driftsbudgettet 2018–2021.

Fagudvalgene skal således drøfte budgetoplægget for 2018–2021.

Der henvises til budgetmappen "Budgetoplæg 2018–2021", som dannede grundlag for Økonomiudvalgets behandling den 26. april 2017.

Budgetmappen bedes medbragt til mødet.

Sagen blev forelagt Byplanudvalget første gang på mødet 10. maj 2017 og forelægges nu igen til videre drøftelse med de eventuelle uddybninger der blev aftalt ved den første drøftelse i udvalget.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 39-43 incl. i "Budgetoplæg 2018–2021".

Byplanudvalget budgetramme for driftsbudgettet udgør netto 1.824.000 kr. i 2018 og 1.821.000 kr. i 2019, 1.821.000 kr. i 2020 og 1.821.000 kr. i 2021.

Langsigtede politiske mål

De langsigtede politiske mål, som Kommunalbestyrelsen har vedtaget, fremgår under de enkelte udvalg i Budgetoplæg 2018-2021. Frem mod vedtagelsen af Budget 2018 forholder fagudvalgene sig til foreløbig målopfyldelse på de langsigtede mål. På møderne i maj og juni kan Byplanudvalget blandt andet drøfte målene.

Serviceudgifter

Ved udarbejdelse af Budgetoplægget er det lagt til grund, at rammen for kommunernes serviceudgifter for 2018 vil blive fastsat som serviceudgifterne i budget 2017 tillagt pris- og lønfremskrivning samt effekten af moderniserings- og effektiviseringsprojektet.

Med denne forudsætning som grundlag er kommunens beregnede serviceramme i budgetoplægget mere end overholdt i 2018, hvor der er en rummelighed i servicerammen på 39,9 mio. kr. Tilsvarende er der god rummelighed i den forventede serviceramme for 2019-2021.

Serviceammen for 2018 vil blive endeligt fastsat i forbindelse med de kommende økonomiforhandlinger mellem regeringen og KL.

Investeringsoversigt

Forslag til investeringsoversigt for 2018–2021 er indarbejdet i budgetoplægget på side 189-206.

Der er for Byplanudvalgets område ingen forslag til investeringsoversigten 2018-2021.

Høring

Når budgetoplægget er behandlet i fagudvalg og konsekvenser af økonomiaftalen mellem regering og KL er kendt indarbejdes ændringer og konsekvenser i det administrative budgetforslag. Budgetforslaget sendes i henhold til tidsplanen for budgetlægningen i høring hos råd, bestyrelser og institutioner. Høringssvarene vil blive udsendt til Kommunalbestyrelsen 28.8.2017, således at Kommunalbestyrelsen er orienteret om høringssvarene inden førstebehandlingen af budgetforslaget.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at udvalget drøfter de langsigtede politiske mål,

- 2) at forslag til driftsbudget drøftes, herunder eventuelle omprioriteringer inden for udvalgets budgetramme, og
- 3) at forslag til investeringsoversigt drøftes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-06-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 3: Forslag til udarbejdelse af lokalplaner i landzonen

17/3665

Resumé

I forlængelse af arbejdet med Forslag til Kommuneplan 2017, og ønsket om at bevare og beskytte kommunens værdifulde landskaber og grønne kiler, foreslås der udarbejdet tre lokalplaner for afgrænsede områder i landzonen. Lokalplanernes primære formål skal være at sikre, at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne. Dette for at sikre, at bebyggelser og deres anvendelser fortsat understøtter landområdets åbne grønne karakter og kulturhistorie.

De tre afgrænsede områder udgør landområderne omkring henholdsvis Sandbjerg og Høsterkøb landsbyer samt området ved Skovrød. Områderne anses som særligt sårbare overfor ændringer i bebyggelsen, da de ikke i samme omfang som kommunens øvrige landområder er beskyttet gennem fredning og anden regulering.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Landområdet i Rudersdal Kommune udgør ca. halvdelen af kommunens areal og rummer store landskabelige, kulturhistoriske og rekreative kvaliteter. Bebyggelsen i landområdet følger typisk strukturer, som er kulturhistorisk betinget og placeret i tæt samspil med landskabet.

Størstedelen af landområdet er som følge heraf udpeget som værdifuldt landskab og er endvidere beliggende indenfor Fingerplanens grønne kiler. Store dele af det åbne land er omfattet af fredninger og for nogle af kommunens landsbyer er udarbejdet lokalplaner.

Ved ændringer i anvendelse og udvidelse af eksisterende bygningsmasse kræves som hovedregel landzonetilladelse, medmindre der er tale om behold betinget af landbrugsdrift. I landzonesagsbehandlingen foretages en konkret vurdering og afvejning af en række overordnede hensyn inden for planlovens rammer. I denne vurdering indgår hensyn til produktionserhvervet, natur- og landskab, rekreation, miljø og ikke mindst nabohensyn.

Med den forventede vedtagelse af den reviderede planlov, lempes landzonebestemmelserne. Bl.a. udvides lodsejerens umiddelbare ret til at ændre anvendelsen af bygningsmasse, udvide boligen op til 500 m² og ændre bygninger til erhverv eller butik. Herved kan ny bebyggelse i større omfang udfordre de kulturhistoriske bevaringsværdier og oplevelsen af de åbne værdifulde landskaber.

I Forslag til Kommuneplan 2017 er der indarbejdet en række retningslinjer for ejendomme i landområdet, og det er formuleret, at kommunen vil arbejde for:

- at anvendelsen og de oprindelige bebyggede strukturer i landzonen respekteres.
- at landområdet friholdes for bymæssige formål.
- at der fastholdes en oplevelse af en veldefineret grænse mellem by- og landzone
- at der ikke sker fortætning i bebyggelsen i værdifulde landskaber, grønne kiler og friluftsområder.
- at kulturmiljøer og bevaringsværdier med de særlige funktionelle og arkitektoniske karakteristika, der knytter sig til bygningerne og deres omgivelser i landområdet sikres.

Retningslinjerne fastlægger bestemmelser for anvendelse, byggeri og anlæg af de forskellige ejendomsstyper i landzonen, landbrugsejendomme, øvrige erhverv, større landsteder, boligejendomme, større landsteder, sommerhuse samt anvendelsen af bebyggelse til forenings-, kultur- og institutionsformål.

I den konkrete sagsbehandling skal retningslinjerne sikre, at ændret anvendelse samt om- og tilbygning sker hensigtsmæssigt i forhold til arkitektur, bevaringsværdi, landskab, topografi, adgangs- og parkeringsmulighed samt hensynet til naboen. Ejendommen skal ved sit samlede udtryk herunder forholdet mellem grundstørrelse og bygningens omfang, indpasses i og underordne sig karakteren af det omgivende landskab og ikke være til gene for omgivelserne.

Muligheden for at indrette til nye anvendelser i særligt den bevaringsværdige eksisterende bebyggelse kan understøtte vedligeholdelsen af noget af den værdifulde bygningsarv i landzonen.

Forvaltningens vurdering og forslag til udarbejdelse af lokalplaner

Det er forvaltningens vurdering, at særligt landområdet omkring Sandbjerg landsby og, området ved Skovrød er særligt sårbare overfor forandringer i anvendelse og bebyggelse. Hertil kommer landområdet omkring Høsterkøb landsby.

De tre områder er kendetegnet ved i mindre omfang end det øvrige landområde at være omfattet af fredninger. Områderne har hver deres særlige kulturhistorisk betingede bebyggelsesstruktur, som bør bevares.

Som konsekvens af denne vurdering og som opfølgning på Forslag til Kommuneplan 2017 foreslås det, at der udarbejdes lokalplaner for de tre områder med henblik på at sikre karakteren af de åbne grønne landskaber og de kulturhistoriske træk.

Afgrænsningen og beskrivelsen af landområdet omkring Sandbjerg fremgår af bilag 1 til dagsordenen og afgrænsningen af Skovrød og landområdet omkring Høsterkøb af bilag 2.

Forvaltningen foreslår, at der igangsættes en lokalplanlægning for Sandbjerg og Skovrød med fokus på lokalplanbestemmelser, der bl.a. skal regulere følgende:

- Forholdet mellem grundstørrelse og omfang af byggeri på boligejendomme.
- Bebyggelsens karakter, indpasning i omgivelserne samt nabohensyn
- Byggemuligheder for eventuel udvidelse af erhverv og små butikker i utidssvarende bygninger.
- Fastholdelse af historisk betingede bebyggelsesstrukturer.
- Bevaringsværdig bebyggelse og ønsker til udvikling og modernisering af bygninger.
- Grønne forløb, herunder hegn og beplantning.
- Terrænformer, herunder terrænregulering og støttemure.
- Alternative energiformer og indplacering af mobilmaster.

Det skal bemærkes, at der for arealer udenfor landsbyer, der er fastlagt til jordbrugsmæssig anvendelse, er en række forhold, der ikke kan planlægges for. Disse forhold fremgår af notat om lokalplanlægning i landzonen, som er vedlagt.

Forvaltningen foreslår, at det prioriteres at gennemføre en lokalplanlægning for landområdet omkring Sandbjerg landsby i 2017. Landområdet omfatter flere forskellige ejendomsstyper, historiske bebyggelsesstrukturer og fine landskabsstrukturer.

Udarbejdelse af lokalplaner i landzone generelt

Det er forvaltningens vurdering, at der er andre bebyggede områder i landzonen, hvor det også kunne være hensigtsmæssigt at udarbejde en lokalplan. Det kan f.eks. være de bebyggede ejendomme, der ligger langs Ravnsnæsvej i Birkerød og langs Vasevej i Bistrup og Holte.

Forvaltningen foreslår, at der som en opfølgning på Kommuneplan 2017 følges op med en særlig opmærksomhed på de øvrige ikke lokalplanlagte områder i landzone, og at det gennem eventuel nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14 med efterfølgende udarbejdelse af lokalplan sikres, at større tilbygninger i landzone alene kan ske med respekt for eksisterende bebyggelsesstruktur, landskabs- og naturoplevelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at gennemføre en lokalplanlægning som beskrevet for de tre områder i landzonen, dette med landområdet omkring Sandbjerg landsby som første prioritet og området ved Skovrød som anden prioritet, og
- 2) at der i den øvrige landzone nedlægges § 14-forbud ved ansøgning om ny anvendelse, eller ansøgning om ny større bebyggelse i landzone, der strider mod kommuneplanens retningslinjer for landområdet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-06-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Sandbjerg, Lokalplanlægning i landzonen

Skovrød Huse og Høsterkøb, lokalplanlægning i landzone

Lokalplanlægning i landzone

Punkt 4: Svalegabet 4, matr.nr. 2c Søllerød By, Søllerød - Tilbygning til bevaringsværdigt hus

17/3665

Resumé

Der søges om tilladelse til at opføre en tilbygning til det bevaringsværdige enfamiliehus på Svalegabet 4. Huset er oprindeligt opført som en sommerbolig i 1920 af arkitekt Kay Fisker. Huset er udpeget med høj bevaringsværdi i kommuneplanen, SAVE 2. Da det eksisterende hus har et beskedent boligareal på 47 m², søges der om mulighed for at opføre en tilbygning til det eksisterende hus.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 50, som ikke udpeger bevaringsværdig bebyggelse, men enfamiliehuset er registreret med bevaringsværdi 2, høj bevaringsværdi i Kommuneplanen.

Ejendommen har en grundstørrelse på 1.511m², og det bevaringsværdige hus har et areal på 47 m². Huset er tegnet af arkitekt Kay Fisker og er oprindeligt opført som en sommerbolig, men har nu status som helårsbolig. Udover enfamiliehuset er der i dag en garage med et integreret skur på i alt 27 m². En ny tilbygning ønskes placeret trukket tilbage i forholdt til det bevaringsværdige hus med en mellembygning mellem garagen og enfamiliehuset.

Det bevaringsværdige hus

Kay Fiskers bygning fra 1920 er karakteristisk ved sin smalle bygningskrop og sine øst vest facader med høje vinduespartier med skodder. Huset har fine proportioner med en enkelt og stram facaderytme. Der er udført enkelte bygningsændringer siden husets opførelse, herunder er der i husets øst facade isat et ekstra vindue, hvorved husets oprindelige idé med, at langsiderne kun skal være døre, er brudt.

Huset er placeret tæt ud mod Svalegabet og åbner sig i syd ud imod en stor, åben plæne på et let faldende terræn omkranset til begge sider af buske og store gamle træer.

Tilbygning

Tilbygningen tilstræber at bevare husets hovedgreb ved at lægge sig på langs af grunden, tæt op af skel mod nord. Tilbygningen er placeret så facadeflugten følger gavlen på det eksisterende hus, for derved ikke at skærme for facaden på hovedhuset, set nede fra haven. Indvendigt niveau i tilbygningen følger det faldende terræn.

Tilbygningen består af en lang mellemgang i glas, der kobler det bevaringsværdige hus sammen med den nye tilbygning. Tilbygningen indeholder to værelser og et badeværelse. Mellemgangen og tilbygningen underordner sig det bevaringsværdige hus i materialer og højde og placeres tilbagetrasket i forhold til husets havefacade.

Mellembygningen udføres primært i glas, mens facader på tilbygningen tænkes udført som en lodret bræddebeklædning i lyse farver. På store dele af facaden er facadebrædder vendt for derved at skabe relief. Partiel begrønning indgår ligeledes. Tag er i valmet form, som det eksisterende hovedhus og beklædt med sort tagpap. Mellembygningen skal fungerer som forbindelsesgang og orangeri. Gangen udføres med facader som glaspartier/ skydedøre, der kobler sig på ydersiden af det bevaringsværdige hus gavnl og udhus/garage. Tag på mellembygningen udføres med en svag hældning mod skotrende i overgang til udhuset.

Det nye indgangsparti mellem det eksisterende bevaringsværdige hus og udhuset, er trukket 80 cm tilbage og markeres med en afrundet forsænkning i terræn. Forsænkningen har den praktiske funktion at skabe større rumhøjde i mellembygningen og samtidig tilpasse sig udhusets tagudhæng ud mod vejen. Det nye indgangsparti tænkes ud mod Svalegabet udført som et glasdørparti, der udvendigt er beklædt med smalle lodrette trælistes for at hindre indblik og skabe en diskret og rolig overflade på indgangspartiet.

Ny bebyggelse består af en mellemgang på 24 m² og en tilbygning indeholdende værelser og badeværelse på i 40 m².

Forvaltningens vurdering

Tilbygningen kræver ikke dispensation fra lokalplan. I dialogen med ejer og rådgiver har forvaltningen lagt vægt på, at en eventuel tilbygning til huset bør ske på en sådan måde, at den eksisterende bygning efterlades intakt, dvs. uden væsentlige indgreb, dette er således begrundelsen for at tilbygning er koblet til bygningen via en forbindelsesgang.

Det er forvaltningens vurdering, at en tilbygning som ansøgt er fint tilpasset det bevaringsværdige hus, og at tilbygningen ikke vil ændre væsentligt på oplevelsen af huset set fra Svalegabet eller fra havesiden.

Rudersdal Museum kan tilslutte sig det ansøgte projekt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles tilladelse til opførelse af en tilbygning som ansøgt til det bevaringsværdige hus.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-06-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Svalegabet 4, tegninger og illustrationer

Punkt 5: Nedenomsvej 19, matr.nr. 5g Høsterkøb By, Birkerød – Landzonetilladelse til antennemast på 36 m

17/3665

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning vedr. opstilling af en 36 m høj gittermast med tilhørende to teknikkabiner for enden af Kirsebærvej til mobilkommunikation. Opstilling af masten vil kræve en landzonetilladelse.

Forvaltningen har foretaget en kombineret partshøring og naboorientering. Forvaltningen vil fremlægge resultatet på mødet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Telcon A/S har på vegne af TT-Netværket P/S (Telia og Telenor) ansøgt om tilladelse til opstilling af en 36 m høj gittermast på ejendommen Nedenomsvej 19 for enden af Kirsebærvej til mobilkommunikation.

TT-Netværket mangler i dag dækning i området og ønsker derfor at etablere en ny sendestation i området for at kunne efterkomme efterspørgslen på bedre mobildækning, data og kapacitet for beboerne i området.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, men alene omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser Hø.L4 – udlagt til jordbrug og rekreative formål. Ejendommen er ikke omfattet af naturfredninger eller naturbeskyttelseslinjer.

Ejendommen er beliggende i landzone, grøn kile i Fingerplan 2013 og indenfor et i Kommuneplan 2013 udpeget som særlig værdifuldt landskab. Opstilling af masten vil kræve en landzonetilladelse, inden der kan meddeles byggetilladelse.

Forvaltningen tilstræber at flest mulige operatører placerer antenner på samme mast, hvilket er i overensstemmelse med masteloven. Loven giver også myndighederne kompetence til at påbyde opsætning af antennesystemer på bygninger, master og andre høje konstruktioner, der ikke i forvejen anvendes til kommunikationsformål. I dette område findes ingen andre høje konstruktioner, som vil kunne anvendes til etablering af antenner.

Masten ønskes placeret i et skovområde, der mod nordøst grænser op til Helsingørmotorvejen. Skovområdets træer er op til 20 m høje. Mastens nederste del og teknikkabiner vil således være afskærmet og skjult bag beplantning og træer samt placeret i nærheden af større infrastruktur.

Den 17. januar 2014 har Natur- og Miljøklagenævnet afgjort, at master bør tilstræbes placeret i byzone. Ud fra et ønske om i videst mulig grad at friholde det åbne land foretrækker nævnet flere mindre master frem for enkelte større master.

I området findes ingen høje bygningselementer, der egner sig til placering af antenner. Ansøger har ligeledes redegjort for, at det vil være uhensigtsmæssigt at etablere flere mindre master grundet områdets meget kuperede landskab og høje beplantning. Det vil eksempelvis være nødvendigt at placere to master på mindst 30 meter for at opnå samme dækning som 1 mast på 36 m.

For at sikre, at der ikke findes mindre indgribende måder at opnå en tilsvarende dækning i området, har forvaltningen anmodet ansøger om at redegøre for alternative placeringer til masten, eller om det er muligt at udbygge eksisterende antenneinstallationer i området.

Ansøger har undersøgt mulighederne for at udbygge den eksisterende mast ved Scion DTU (Agern Alle 24) og en fremtidig mast ved Ravsnæsvej 214 (landzonetilladelsen til denne mast er påklaget til nuværende Planklagenævnet). Idet det ikke er muligt at øge disse antenners effekt på grund af de lovmæssige grænser for udstråling, kan disse master ikke dække områdets dækningsbehov tilstrækkeligt.

Masten ved Ravsnæsvej 214 kan således kun dække den vestlige del af Høsterkøb, mens masten ved DTU Scion kun har dækning til nord for dette projekt. I forbindelse med dette projekt har ansøger haft kontakt med en lodsejer på den anden side af Hørsholm Kongevej, hvori lodsejeren ikke har ønsket at indgå i nærmere dialog om mulighederne for placering af en antennemast. Endelig har ansøger været i dialog med Vejdirektoratet omkring placering i området ved selve tilkørsels rampen til motorvejen. Af sikkerhedsmæssige årsager har man udelukket den mulighed. En placering ved planteskolen i Hørsholm Kongevej 35 er ikke ønskelig, idet området er fredet.

Forvaltningen har gennemført en kombineret naboorientering og partshøring i forbindelse med behandling af sagen. Forvaltningen vil gennemgå de modtagne svar på mødet.

Forvaltningen har modtaget visualiseringer af henholdsvis en gittermast og rørmast som en del af ansøgningsmaterialet. Visualiseringen er vedlagt.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ansøgningen og visualiseringerne, at den foreslåede placering vil skabe den bedste dækning i området med mindst mulig gene for omgivelserne. Området har i flere år været underforsynet, og det har tidligere vist sig meget vanskeligt at finde egnede steder til opstilling af en mast, der kan dække Høsterkøb. Behovet for en mast i området er derfor påtrængende.

Forvaltningen anbefaler således etablering af en 36 m høj antennemast af hensyn til behovet for dækning i området. Forvaltningen anbefaler endvidere, at der opstilles en rørmast fremfor en gittermast, idet erfaringen viser, at gittermaster kommer til at fremstå mere bastante i takt med, at der monteres flere antenner.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til opstilling af en 36 m høj rørmast som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-06-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning

Supplerende ansøgning 20161202

Supplerende ansøgning 20170322

Placeringsforslag - Nedenomsvej 19

Situationsplan og opstalter - Nedenomsvej 19

Dækningskort - Nedenomsvej 19

Visualisering

Suppl. visualisering - Nedenomsvej 19

Dækningskort - Ravnsnæsvej 224

Opsamling på indsigelser

Punkt 6: Forbud mod udstykning af grund fra matr. nr. 5t, 5hq og 5fa Trørød By, Vedbæk. Rundforbivej 77 og Højbjergvej 2

17/3665

Resumé

Forvaltningen har modtaget matrikulær sag vedrørende udstykning og arealoverførsel fra henholdsvis matr. nr. 5t og 5hq (Rundforbivej 77 og Højbjergvej 2) samt en mindre skelregulering langs matr. nr. 5fa (Højbjergvej 4) alle Trørød By, Vedbæk.

De aktuelle ejendomme er omfattet af Lokalplan 49 for Trørød Villakvarter under Trørød Bylag. Forslag til den udstykkede grund og rest parcellerne overholder umiddelbart lokalplanens krav til mindste grundstørrelse på 1000 m². Den udstykkede grund har imidlertid en form og et terræn, som begrænser mulighederne for ny bebyggelse væsentligt.

På den baggrund foreslås det, at der nedlægges et forbud i henhold til planlovens § 14. Et forbud mod udstykningen afstedkommer, at der inden et år skal udarbejdes ny lokalplan, såfremt forbuddet fastholdes.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på nedlæggelse af § 14 forbud.

Sagsfremstilling

De aktuelle ejendomme er omfattet af Lokalplan 49 for Trørød Villakvarter under Trørød Bylag. Lokalplanen dækker størstedelen af Trørød og der er vedlagt et kort visende lokalplanområdet.

Ejendommene er beliggende i lokalplanens delområde A1, hvor det i § 4.1 fastlægges, at ingen grunde må udstykkes med et areal på under 1.000 m². For koteletgrunde gælder desuden, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være mindst på 800 m².

I følge den matrikulære sag vil de tre grunde efter udstykning have et areal på henholdsvis

- 1.014 m² for den udstykkede grund (del 2).
- 1.000 m² for matr. nr. 5t.
- 1.507 m² for matr. 5hq.
- 1.426 m² for matr. nr. 5fa.

Den fremsendte udstykning samt restgrundene overholder således umiddelbart lokalplanens krav til mindste grundstørrelse.

Kommuneplan 2013 fastlægger i de generelle rammer, og at der ved udstykninger og arealoverførsel skal sikres, at grunde har en hensigtsmæssig form i forhold til en fremtidig bebyggelse.

Forslag til Kommuneplan 2017 lægger op til en ændret praksis, hvor bestemmelserne for udstykninger og arealoverførsler skærpes således, at der i eksisterende åben lav boligområder må der ikke gennemføres arealoverførsel, der muliggør, at der kan dannes en eller flere ekstra grunde, som bryder med den eksisterende matrikelstruktur.

Ved udstykning til åben lav boligbebyggelse skal der desuden på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 meter inden for 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel.

Den aktuelle udstykning

Den udstykkede grund vil have en bredde på ca. 16,5 - 7 m. Byggemulighederne på grunden er begrænsede, idet der på grunden dels er beliggende en offentlig hovedledning, skovbyggelinje og et skrånende terræn på den del af grunden, hvor ny bebyggelse kan placeres. På bilag 2 er der i en situationsplan indtegnet et byggefelt på ca. 280 m² (ca. 11,5 x 25 m). Terrænspringet indenfor byggefeltet er 4,68 m (kote 10.21 til kote 14.89). På grunden er i dag placeret en række mindre bygninger, som forudsættes nedrevet.

Ejendommene på den højre side af Højbjergvej er beliggende ud til de fredede områder omkring Aggerhvile og Kighanerenden. Udstykningsstrukturen indenfor lokalplanområdet er meget varieret, og de nærliggende grunde mod syd er to relativ kvadratiske grunde og mod nord er tre relativ smalle grunde beliggende mellem naturområdet og Højbjergvej, med bredder på ca. 18,5 m – 19,5 m, som kan ses på vedlagte kort.

På ejendommen er der en servitut tinglyst den 9. april 1959, som forudsættes afløst forud for den aktuelle udstykning. Servitutten omhandler pligt til afgivelse af areal til Rundforbivejet på 126 m². Kommunens vejafdeling har meddelt, at de vurderer, at servitutten kan afløses.

Ansøgers bemærkninger

Påbuddet er blevet varslet, og forvaltningen har fra ejeren af Højbjergvej 2 og Rundforbivej 77 modtaget bemærkninger om, at den relativt smalle grund er sammenlignelig med de nordlige 3 grunde. Det påpeges, at der på grunden er et byggefelt på ca. 285 m² med en bredde på 11,6 m, og der henvises til, at bebyggelsen på Højbjergvej 4 har en bredde på 8,4 m. Der er således efter ansøgernes vurdering rig mulighed for at indpasse ny bebyggelse.

Det påpeges endvidere, at forvaltningen har modtaget den matrikulære sag til godkendelse før offentliggørelse af Forslag til Kommuneplan 2017.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen foreslår, at der meddeles et forbud i henhold til planlovens § 14, som hindrer den ansøgte udstykning. Det vurderes, at udstykningen ikke er hensigtsmæssig i forhold til de fremtidige begrænsede byggemuligheder på den udstykkede grund. Dette med henvisning til det skrånende terræn og grundens smalle bredde. Påbuddet vil således kunne nedlægges både med udgangspunkt i Kommuneplan 2013 og Forslag til Kommuneplan 2017.

Inden for lokalplanområdet er udover de aktuelle ejendomme en række ejendomme, som har en grundstørrelse over 2.000 m². De vil umiddelbart kunne udstykkes inden for lokalplanens bestemmelser.

For at kunne håndhæve den kommende kommuneplans ændrede rammebestemmelser omkring udstykning for åben lav boligområder og særligt de skærpede krav til grundens form og bredde, er det forvaltningens vurdering, at der for området omfattet af Lokalplan 49 bør udarbejdes et tillæg til lokalplanen, der fastholder lokalplanens krav til mindste grundstørrelse, og herunder indarbejder kommuneplanens krav til udstykning.

I den forbindelse skal bemærkes, at der kan være ejendomme, som i forbindelse med forespørgsel om udstykning har modtaget en anden vurdering af deres grund. Hvis de tidligere er meddelt, at deres grund vil kunne udstykkes inden for lokalplanens bestemmelser, så har det betydning for beskatning i forhold til ejendomsavance.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der nedlægges et forbud iht. planlovens § 14 mod den ansøgte udstykning, og
- 2) at der efterfølgende forelægges en sag om igangsætning af et tillæg til den eksisterende Lokalplan 49.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-06-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Dispositionsplan

Måleblad, Højbjergvej

Punkt 7: Kongevejen 495 A, matr. nr. 1 cm Rudegård, Ny Holte – Comwell, Holte, principielle forslag til tilbygninger

17/3665

Resumé

Hotel- og kursuscenter Comwell Holte søger om principiel tilladelse til at bygge op til 4 tilbygninger til de to eksisterende bygningsgrupper på ejendommen. Der søges om at bygge yderligere 1.520 m², hvoraf en overvejende del af tilbygningerne ligger uden for de byggefelter, der er udlagt i Lokalplan 117.

Hotel- og kursusvirksomheden har forelagt 4 principielle forslag, der ønskes drøftet som grundlag for ny lokalplanlægning. De samlede forslag forudsætter dispensation fra byggefelterne og etageantal, som ligger udover lokalplanen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget 4 principielle forslag til tilbygning, som vil blive fremvist på mødet. Det handler om tilbygning til bygning nr. 2, nr. 3, nr. 4 og nr. 5. En væsentlig del af tilbygningsforslagene ligger uden for de byggefelter, der er udlagt i lokalplan 117, og på enkelte steder søges der om flere etager end forudsat i lokalplanens kortbilag 4.

Lokalplanens § 7.6 giver mulighed for en bygningshøjde på op til 11,5 meter over terræn, målt fra bygningens indgangskote (indgangsniveau).

Beskrivelse af ejendommen.

Ejendommens samlede bebyggelse er netop blevet opmålt af en landinspektør, og beregningerne viser, at ejendommen har en restbyggemulighed på 2.960 m² over terræn. Denne restbyggemulighed er langt større, end hvad der kan rummes inden for lokalplanens byggefelter.

Ejendommen rummer i dag et etageareal på 5.663 m² fordelt på to store bygningsgrupper opført i både en og to etager. Hotel- og kursusvirksomheden er opført omkring 1965 og er om- og tilbygget af flere omgange. Ejendommens grundareal er 43.151 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 13,1.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 117, hvoraf følgende har relevans for de ansøgte dispensationer:

- § 1.1 bl.a.: ”at sikre mulighed for en udbygning af den eksisterende bebyggelse (bygning A).” Bygning A er hovedbygningen.
- § 7.1: ”Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét må ikke overstige 25. Etagearealet over terræn må dog højst være 20 % af grundarealet.”
- § 7.2: ”tilbygning til bygning A må kun opføres indenfor de på tegningsbilag 4 viste byggefelter og i de på tegningsbilaget viste etagehøjder.”
- § 7.4: ”Hovedparten af bebyggelsen i området må ikke opføres med mere end 2 etager. Hvor terrænforholdene betinger det, kan der etableres en tredje etage som en frilagt kælderetage, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.”
- § 7.6: ”Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 11,5 m over terræn, målt fra bygningens indgangskote.”

Principiel ansøgning:

Bygning nr. 1:

Omhandler indvendig ombygning af eksisterende byggeri, som ikke kræver dispensation. Der sker ingen udvidelse af eksisterende forhold.

Bygning nr. 2:

Principforslaget omhandler udvidelse af administrationsbygningen med 415 m² i henholdsvis 1 og 2 etager delvis oven på den eksisterende 1-etages bygning til i alt 3 etager for den del af byggeriet, der ligger ud for ejendommens tilkørselsareal mod Kongevejen. Højden af den 3-etages del vil blive ca. 9,7 meter over terræn og respekterer derved lokalplanens § 7.6, som giver mulighed en bygningshøjde på 11,5 meter. Lokalplanens byggefelt angiver imidlertid kun mulighed for 1 etage. Byggefeltet overskrides med ca. 3 meter mod øst.

Tilbygningen ønskes udført i det ansøgte omfang for derved at markere kompleksets hovedindgang.

Arbejderne ønskes udført i 2017.

Bygning nr. 3:

Udvidelse af eksisterende værelsesfløj med 560 m² etageareal i 2 etager, indeholdende 16 hotelværelser og 2 møderum. Lokalplanen har ikke byggefelt på dette sted.

Arbejderne ønskes udført i 2017.

Bygning nr. 4:

Den eksisterende restaurant ønskes udvidet med 100 m² i en etage. Lokalplanen har ikke byggefelt på dette sted.

Arbejderne ønskes udført i 2018.

Bygning 5:

Den eksisterende værelsesfløj ønskes udvidet med 320 m². Lokalplanen har ikke byggefelt på det pågældende sted.

Arbejderne ønskes udført i 2018.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanens formål om at sikre mulighed for udbygning. Dette vil imidlertid ikke kunne opnås inden for lokalplanens byggefelter. Efter forvaltningens opfattelse er der imidlertid uudnyttede muligheder i forholdet mellem bestemmelser om byggefelter/etageantal, set i forhold til ejendommens relativt store restbyggemulighed på 2.960 m² etageareal. Ejendommens byggeret er således i dag alene udnyttet med ca. 2/3.

Hotel- og kursusejendommens 4 principielle forslag er sendt i en kombineret naboorientering og partshøring. Der er modtaget flere høringsforslag, som anfægter byggeriet i forhold til den gældende lokalplan.

Da byggeriet samlet set udgør en forøgelse med 1.520 m², og på baggrund af den gennemførte naboorientering anbefales der udarbejdet et nyt plangrundlag med udgangspunkt i det ansøgte.

Indstilling

Direktionen foreslår, at de 4 principielle forslag drøftes som grundlag for ny lokalplan.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-06-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget ønsker yderligere visualisering som grundlag for en besigtigelse, hvorefter sagen genoptages.

Bilag

Principforslag Comwell

Punkt 8: Matr.nr. 1a, Rudegaard, Ny Holte, Kongevejen 464 - 468 – Dispensation fra lokalplan 24 til opførelse af skur

17/3665

Resumé

Der ansøges om tilladelse til at opføre et ca. 22 m² stort skur på Rudegaard Stadion. Skuret skal anvendes til opbevaring af atletikudstyr.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan i forhold til vejbyggelinje og byggezone samt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17, skovbyggelinje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rådgivende ingeniør Dines Jørgensen og Co. A/S har, på vegne af Rudersdal Kommune, Kultursekretariatet, ansøgt om tilladelse til at opføre et skur på ca. 22 m², til opbevaring af udstyr for atletikudøvere, skoler mv.

Baggrunden for ansøgningen er, at der på Rudegaard Stadion skal gennemføres en renovering og opdatering af atletikanlægget. I den forbindelse vil man lave bedre faciliteter til opbevaring af udstyr for atletikudøvere, skoler mv. I øjeblikket benyttes det eksisterende speakerskur til opbevaring. Med etableringen af det nye skur frigøres speakerskuret, så det kan benyttes som sådan.

Skuret placeres på den østlige del af stadion, tæt på skråningen og beplantningsbæltet langs Hørsholm Kongevej og nær det eksisterende speakerskur og atletikbanen, se oversigtskort. Arealet er i niveau med atletikbanen og der udføres ikke terrænregulering i forbindelse med opførelse af skuret.

Bygningens opføres med svagt skrånende tag og en taghøjde på ca. 2,4 m mod Hørsholm Kongevej og ca. 2,6 m ind mod stadion. Det eksisterende speakerskur har til sammenligning en taghøjde på 3,2 m over nuværende terræn.

Bygningen placeres 1-2 meter under niveauet af Hørsholm Kongevej og bygningen males i samme grålig farve som det eksisterende speakerskur og taget belægges tagpap.

Der vil ikke ske fældning af træer eller rydning af beplantning i forbindelse med byggeriet.

Planmæssige forhold

I Kommuneplan 2013 er Rudegaard Stadion beliggende i rammeområde Ho.D1, Rudegård Stadion. Områdets anvendelse er fastsat til idrætsanlæg, fritidsformål samt servicefunktioner der knytter sig til anvendelsen som idrætsanlæg (administration, restaurant, m.v.).

Rudegaard Stadion er beliggende i byzone og omfattet af Lokalplan 24, for Rudegaard Stadion, vedtaget den 26. maj 1981.

Lokalplanens formål er iht. § 1, stk. 1, at sikre området fortsatte anvendelse til offentlige og almennyttige formål, dvs. stadionanlæg herunder idrætshaller, boldbaner, tribuneanlæg, omklædningsrum, møde- og samlingslokaler for de tilknyttede organisationer samt parkering.

I henhold til lokalplanens

- § 5, er der pålagt en byggelinje langs Hørsholm Kongevej i en afstand af 20 m fra vejmidte + højdetillæg.
- § 7.3, må ny bebyggelse indenfor lokalplansområdet kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste bebyggelsesplan. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre bygningsmæssige forandringer.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med planens principper, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Rudegaard Stadion er endvidere omfattet af skovbyggelinje afkastet af Rude Skov, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure mv. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi i landskabet og bevare skovbrynene som vigtige levesteder for planter og dyr.

Kommunen kan dispensere fra skovbyggelinjen, hvis det ikke strider mod formålet med bestemmelsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Den østlige del af Rudegaard Stadion er noteret med fredskovspligt. I henhold til deklaration tinglyst den 22. januar 1942 tillades fredskovsarealet på nærmere betingelser holdt ubevokset, så længe ejendommen af Rudersdal Kommune anvendes til sportsplads.

Sammenfattende kræver byggeriet dispensation fra:

- Byggelinjen langs Hørsholm Kongevejen, da skuret placeres tættere på vejskel end tilladt iht. lokalplanens § 5.
- Lokalplanens § 7.3, da skuret placeres ved Hørsholm Kongevej, udenfor den fastlagte byggezone.
- Skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, da det ansøgte ligger indenfor skovbyggelinjen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra skovbyggelinjen til opførelse af et skur på ca. 22 m², da der er tale om en mindre bygning, der opføres på et allerede bebygget areal i byzone, ca. 100 m fra skovbrynet. Det ansøgte vurderes derfor ikke at påvirke væsentlige naturbeskyttelsesmæssige interesser.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte umiddelbart er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen. Det ansøgte opfylder et påtrængende behov for opbevaringsplads til atletikudstyr mv. på stadion.

Forvaltningen lægger vægt på, at der er tale om en mindre bygning, der opføres i materialer og farver, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse på stadion. Bygningen placeres nær det eksisterende speakerskur, lavt i terræn i forhold til Hørsholm Kongevej og i ly af beplantningsbæltet mod vej. For at mindske synligheden yderligere, set fra vej og naboer, er det forvaltningens vurdering, at der bør etableres yderligere hækbeplantning mod vej. Det ansøgte vil dermed ikke fremstå væsentligt synlig for naboer og forbipasserende på Hørsholm Kongevej.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser i forhold til vejbyggelinje og byggezone samt naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje med vilkår om,

- At der etableres skærmende hækbeplantning mod Hørsholm Kongevej, for at mindske bygningens synlighed set fra vej og naboer.
- At bygningens facade mod Hørsholm Kongevej skal flugte med det eksisterende speakerskur, for at skabe et ensartet og harmonisk udtryk mod vej og naboer.

Høring og naboorientering

Ansøgningen har været i høring hos skovejer, der ikke har nogen bemærkninger til det ansøgte.

Ansøgninger er udsendt til naboorientering hos nærmeste naboer og Rudersdal Grundejerforening. Eventuelle indkomne bemærkninger vil blive forelagt på udvalgsrådet. Sagen foreslås genoptaget til august, såfremt der indkommer væsentlige indsigelser.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser i forhold til vejbyggelinje og byggezone, samt skovbyggelinje, på ovenstående vilkår, under forudsætning af at der ikke indkommer væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-06-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort og gadefoto

Facader

Snit

Punkt 9: Furesø Golfklub, Hestkøbgård - Supplerende skiltning

17/3665

Resumé

Furesø Golfklub ansøger om tilladelse til at opsætte supplerende henvisnings- og orienteringsskilte på golfbanearealerne samt omkring og på de forskellige bygninger, som udgør Hestkøbgård.

Golfbanearealer og bygninger ligger inden for lokalplan og landskabsfredning, og hovedparten af bygningerne er udpeget med høj bevaringsværdi.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Furesø Golfklub gennemførte i 2013 – 2014 en større renovering af golfbanearealerne øst og syd for Hestkøbgård. Myndighedsgodkendelsen i forhold til lokalplan og fredning omfattede etablering af henvisningsskiltning på banerne.

De nye arealer har nu været i drift i ca. 2 år, og der er i den forbindelse blevet gennemført en undersøgelse af golfspilleres oplevelse af golfbanens indretning. Golfklubben får meget fine tilbagemeldinger på de renoverede golfbanearealers design og kvalitet.

Af især gæstespillere vurderes henvisningsskiltningen på Furesø Golfklubs golfbanearealer og til golfklubbens forskellige funktioner i de forskellige bygninger på Hestkøbgård dog lavt i forhold til gennemsnittet for alle golfbaner i Danmark. Kun 31 % af de forespurte er tilfredse med henvisningsskiltningen.

Golfklubben ønsker at forbedre skiltningen, så golfspillere bedre kan orientere sig mellem de tre golfsløjfer Parkvej, Hestkøbgård og Farum, og så de lettere kan finde vej til golfbane, klubhus, restaurant, proshop, greenkeepergård, park samt funktioner som vareindlevering, omklædning m.m.

Den ønskede supplerende og ændring af eksisterende skiltning omfatter:

- Baneskiltning i form af egetræsstolper med indfræsede sorte skilte med hvid skrift.
De eksisterende 80 baneskilte ønskes suppleret med 18 tilsvarende baneskilte, der primært opsættes hvor de tre golfsløjfer møder hinanden.
- Infoskilte i form af enkle sorte bøjler med en til to sorte skilteplader i mål 1350 x 250 mm med hvid skrift.
Der ønskes opsat tre infoskilte; et ved indkørslen til greenkeepergården, et før indkørslen op gårdspladsen mellem driftsbygningerne og et ved opkørslen til hovedbygningen Hestkøbgård.
- Hvidt skilt med rød ramme, der angiver kørsel for personale og varelevering til restaurant.
Skiltet skal erstatte påmaling på samme murstykke ind mod gårdspladsen mellem driftsbygningerne.
- Vejviserskilte i form af en enkel sort stander med et større antal sorte faner med hvid skrift, der giver et overblik over i hvilken retning forskellige faciliteter og funktioner befinder sig i.
Der ønskes opsat to vejviserskilte; et mod vestlængen op på hovedbygningen Hestkøbgård og et vest for gavlen på den vestligste driftsbygning.
- Velkomstskilt opbygget som hvid mur med røde tagsten på overkant og sort skrift. Muren har reference til murstykker ved Hestkøbgårds driftsbygninger.
Murstykket ønskes opsat umiddelbart efter opkørslen til gårdspladsen mellem driftsbygningerne, så den markerer indkørslen til de gæsterelaterede funktioner på Hestkøbgård.
- Pladeskilte i form af enkle sorte plader med hvid tekst, enten opsat fladt på mur eller som udhængsskilt.
Skiltene opsættes ved de enkelte funktioner og erstatter for de flestes vedkommende allerede opsatte skilte. Dog er skiltningen på Flaghuset, som rummer toilet og indskrivning, helt ny.
- Hestkøbgård, som bemalede bogstaver på hvidt murstykke over hovedindgangen til Hovedbygningen med restaurant, klubhus og administration

./ Illustrationer og placeringer af de forskellige skilte fremgår af den til dagsordenen vedlagte ansøgning (bilag 1) og præciseringer til ansøgning (bilag 2).

Lokalplan, fredning og bevaringsværdig bebyggelse

Bygningsanlægget Hestkøbgård med golfbanearealer er omfattet af Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård samt Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2016 om fredning af Stavnsholtkilen.

Lokalplanen fastlægger i § 7.3, at opsætning af skilte kun må finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, og at der ikke kan gives tilladelse til reklameskilte og lignende.

Fredningen fastlægger i § 1, at det bl.a. er fredningens hovedformål at bevare og forbedre de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier, med særlig vægt på at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab mellem Farum og Birkerød, i § 5, at der ikke må opsættes reklameskilte uden fredningsnævnets forudgående godkendelse og i § 9, at der ikke må foretages ændringer, der forandrer golfbanens karakter af åbne arealer med levende hegn og bevoksninger.

På nær den gamle staldbygning mod vest er bygningerne på Hestkøbgård registreret med høj bevaringsværdi i kommunens SAVE-database og i Kommuneplan 2017, som forventes vedtaget endeligt i juni.

Da der ikke er tale om reklameskiltning, men alene om henvisnings- og orienteringsskiltning, er det forvaltningens vurdering, at den ansøgte skiltning alene skal godkendes i forhold til lokalplan og bevaringsværdig bebyggelse. Henvisnings- og orienteringsskiltningen strider ikke mod fredningens formål og bestemmelser. Den kan derfor godkendes af kommunen (forvaltningen) som tilsynsmyndighed på fredningen.

Godkendelsen i forhold til bevaringsværdig bebyggelse gælder kun for den skiltning, der opsættes eller bemales på bevaringsværdige bygningsdele.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har været i dialog med Furesø Golfklub om skiltningens omfang og udformning, og der er i en efterfølgende præcisering til ansøgningen redegjort for behovet for yderligere baneskiltning og for bemalingen over indgangspartiet til hovedbygningen Hestkøbgård.

Baneskiltenes enkle udformning og mørke farvesætning får dem til at fremstå diskret i de store landskabsrum, som golfbanearealerne indgår som en del af. Hvor det er muligt, placeres baneskiltningen i tilknytning til beplantningen på arealerne.

Ved mødet mellem de tre golfsøjfer bliver antallet af baneskilte dog mere omfattende end for de øvrige golfbanearealer, da det ofte er her, at golfbanespillerne går forkert. For at mindske det visuelle indtryk af dette, tilstræbes det at fremstille skilte i en lavere højde.

Forvaltningen finder det positivt, at den øvrige henvisningsskiltning på og omkring bygningerne får et ensartet og enkelt udtryk. Bemalingen over hovedindgangen til hovedbygningen Hestkøbgård samt murstykket, der skal byde golfspillere og andre besøgende velkomne, er søgt tilpasset bygningernes arkitektur på en fin måde.

Forvaltningen foreslår, at den ansøgte skiltning med præcisering imødekommes, dog således at baneskiltene ved de tre golfsøjfer udføres i en lavere højde end for de øvrige steder.

Indstilling

Direktionen foreslår, at den ansøgte skiltning godkendes i henhold til lokalplanens § 7.3 som foreslået og i forhold til bebyggelsens udpegning med høj bevaringsværdi.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-06-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Furesø Golfklubs ansøgning om supplerende og optimering af skiltning

Furesø Golfklubs præciseringer til ansøgning

Punkt 10: Plan for etablering af plejeboliger ved Skovlyskolen

16/11136

Resumé

Kommunen skal pga. demografiens udvikling fortsat udvide kapaciteten for plejeboliger. Med denne sag giver forvaltningen en vurdering af plan- og trafikforhold for en grund ved Skovlyskolen, som er egnet til etablering af plejeboliger. Det følger endvidere af budgetaftalen for 2017, at der skal igangsættes et arbejde for etablering af friplejeboliger som et supplement til de markante udbygninger på ældreområdet, der allerede er foretaget.

Økonomiudvalget godkendte den 22.02.2017, at forvaltningen igangsatte arbejdet med et beslutningsgrundlag for et muligt udbud af grunden ved Skovlyskolen med henblik på etablering af plejeboliger, herunder friplejeboliger.

Således indeholder sagen også en orientering om reglerne for friplejeboliger.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Social- og Sundhedsudvalget til orientering og Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget fik den 15.06.2016 en orientering om muligheden for at anvende et egnet areal ved Skovlyskolen til et nyt plejecenter. Som følge af budgetaftalen bad kommunalbestyrelsen forvaltningen om at undersøge mulighederne for at etablere plejecentret som privat drevet friplejecenter efter Lov om friplejeboliger. Den 22.02.2017 godkendte Økonomiudvalget endvidere processen for det videre arbejde med at muliggøre et salg af grunden ved Skovlyskolen.

Vurdering af fremtidigt behov for plejeboliger i Rudersdal Kommune

I tabellen nedenfor vises det fremskrevne behov for plejeboliger med de kendte ud- og ombygningsplaner udover den tilladte venteliste.

Boligbehov, antal pr. år

| 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 20 | 37 | 53 | 36 | 31 | 42 | 57 | 71 | 87 | 103 | 116 | 132 | 149 |

Opførelse af ca. 70 plejeboliger ved Skovlyskolen, som det vurderes, at der vil være plads til på grunden, vil således bidrage med en betydelig andel af det fremtidige behov for plejeboliger i Rudersdal. Der fremlægges særskilt sag for Social- og Sundhedsudvalget med en ud- og ombygningsplan for Ældreområdet.

Planforhold

Muligheden for at etablere plejeboliger ved Skovlyskolen er indarbejdet i Forslag til Kommuneplan 2017, Skovlyskolen, rammeområde Ho.D6. Områdets anvendelse er foreslået som skole, institutioner, fritidsformål, offentlig administration og boligformål. Rammeområdets afgrænsning er ændret, så den ubebyggede grund matrikel nr. 4lh ud mod Borgmester Schneiders Vej, som i dag bl.a. bruges som p-plads, er inddraget i rammeområdet. Se plannotat vedlagt som bilag.

Cindersbanen sammen med den selvstændige matr. 4lh udgør et grundareal på ca. 17.000 m². En bebyggelsesprocent på 35 vil således muliggøre et byggeri på ca. 6000 m². Dette muliggør etablering af ca. 70 plejeboliger.

Kommuneplanen har været i 8 ugers offentlig høring fra 01.02.2017 til 29.03.2017. 42 høringssvar omhandler Skovlyskolen og planerne for opførelse af et plejecenter syd for skolen. Med de afgivne høringssvar er afleveret 481 underskrifter imod opførelsen af et plejecenter ved Skovlyskolen. Høringssvarene behandles i Økonomiudvalget i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2017 på junimødet.

Matrikel nr. 4lh er omfattet af Skovlydeklarationen af 02.03.1960. Skovlydeklarationen fastlægger en række bestemmelser for området omkring bl.a. bygningsplacering, højde, hegnsforhold og afskærmende beplantning. Forvaltningen vurderer, at servitutterne i Skovlydeklarationen ikke er til hinder for vedtagelsen af en ny lokalplan, som muliggør opførelsen af et plejecenter på grunden. Se plannotat vedlagt som bilag.

Mulig forurening

Grunden er ikke klassificeret som forurenede, men forvaltningen er opmærksom på, at etablering af cindersbaner tidligere skete ved anvendelse af forurenede materiale. Dette vil blive nærmere belyst i forbindelse med en byggesag. Der kan i så

fald blive tale om, at der enten skal graves jord af eller ske ventilation under bygningen, som det var tilfældet ved etablering af Plejecenter Byageren.

Bebyggelse i 1 eller 2 etager

For at sikre at bebyggelsen begrænses mest muligt mod boligområdet syd for Skovlyskolen, og så der friholdes grønt areal mod boligområdet, vurderer forvaltningen, at det vil være hensigtsmæssigt at plejecentret etableres i 2 etager, evt. som en kombination af 1 og 2 etager. Volumenstudierne i det vedlagte plannotatet redegør nærmere herfor. Der er dog ikke truffet beslutning herom og beslutningen skal i givet fald ske efter en nærmere dialog med naboerne i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, se nedenfor angående borgerinddragelse.

For at muliggøre etablering af bebyggelsen kræves vedtagelse af Kommuneplan 2017 og udarbejdelse af en ny lokalplan. Såfremt der ønskes bebyggelse i to etager, vil det kræve, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2017 i forbindelse med udarbejdelsen af ny lokalplan.

Forventet trafik til / fra et plejecenter ved Skovlyskolen

Det er vurderingen, at trafikken bedst betjenes ad Borgmester Schneiders Vej, idet det er en større vej, som er indrettet med separate trafikarealer for de forskellige grupper af trafikanter.

For at vurdere den trafikale belastning ved et plejehjem placeret ved Skovlyskolen, er der taget udgangspunkt i kørslen til og fra Plejecenter Frydenholm og Bofællesskabet Æblehaven, som i alt består af 83 lejligheder.

Tung trafik til og fra Frydenholm og Æblehaven:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Affaldsafhentning | 3 gange pr. uge |
| Linned | 1 gang pr. uge |
| Fødevareleverancer | 2 gange pr. uge |
| Depotvareleverancer | 1 gang pr. uge |

Anden trafik til og fra Frydenholm og Æblehaven:

| | |
|--------------------|-------------------|
| Ambulancekørsel* | 2 gange pr. måned |
| Hjælpemiddelkørsel | 2 gange pr. måned |

* Ambulancekørsel med udrykning er sket 1 gang siden Frydenholm åbnede i april 2016.

Dertil kommer trafik fra medarbejdere og besøgende til plejecentret.

Det er forvaltningens vurdering, at der vil være 70-100 ekstra bilture pr. døgn til et plejecenter med 70 pladser fordelt over hele døgnet med morgenbelastningen før skolestart. De ekstra bilture vil medføre en begrænset trafikbelastning set i forhold til den øvrige trafik på Borgmester Schneiders Vej, som er på ca. 1.800 bilture pr. døgn (årsdøgn), målt i september 2016.

Salg af grund

Til brug for Økonomiudvalgets og efterfølgende kommunalbestyrelsens behandling af sagen forelægges Økonomiudvalget den 14.06.2017 en særskilt, lukket sag om, hvordan udbud og salg af grund kan gennemføres. Det er vurderingen, at et udbud af grunden kan igangsættes i efteråret 2017. Herefter udarbejdes i samarbejde med køber af grunden en lokalplan. Samlet set må det forventes, at byggeriet kan være klar til ibrugtagning i år 2022.

Finansiering af udbudsproces, herunder ansættelse af projektleder, vil ske af midler afsat i budget 2016 til udbud og firmadannelse.

Etablering af friplejeboliger og mulighed for at anvende pladserne

Ved evt. etablering af plejeboligerne som friplejeboliger, vil friplejeboligleverandøren være forpligtet til at levere et tilbud, som modsvarer det serviceniveau, som kommunalbestyrelsen har vedtaget.

Det står leverandøren frit for at sælge pladserne til enhver kommune enten ad hoc eller via en anvisningsaftale. Såfremt kommunen ønsker en egentlig anvisningsret, skal aftalen konkurrenceudsættes. Derudover vil kommunen ved en

anvisningsret være forpligtet til at deponere svarende til værdien af både grundkapital og servicearealer, hvorved den økonomiske fordel for kommunen ved at overlade grunden til en privat interessent vil forsvinde.

Det bemærkes, at der som følge af reglerne om frit valg af plejebolig heller ikke for de allerede etablerede kommunale plejeboliger er fuld kommunal råderet over disse. Udenbys borgere, der er godkendt til en plejebolig, har på lige fod med borgere fra Rudersdal Kommune adgang til en plejebolig i kommunen. Der må således ikke tages særskilt hensyn til bopælskommune i visitationen, hvilket omvendt også gør sig gældende for Rudersdalborgere, der ønsker en plejehjemsplads i en anden kommune.

Hvis kommunen selv skal stå for opførelse af et plejecenter efter almenboligloven med 70 boliger, vil det indebære kommunale nettoudgifter på anslået ca. 25 mio. kr. Ved etablering af friplejeboliger har kommunen ingen anlægsudgifter og kan forvente en indtægt ved salg af grunden.

Borgerinddragelse

For at sikre at borgerne fra nærområdet omkring Skovlyskolen inddrages i det videre forløb, vil der, i lighed med sædvanlig praksis, blive nedsat et kontaktudvalg bestående af borgere og repræsentanter fra forvaltningen, som kan følge processen og give input til de videre overvejelser vedrørende de planmæssige forhold.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget og Social- og Sundhedsudvalget tager orienteringen til efterretning,
- 2) at Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender, at grunden ved Skovlyskolen anvendes til plejeboliger, og
- 3) at Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i særskilt sag træffer beslutning om udbud og salg af grund samt proces herfor.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-06-2017

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget den 07-06-2017

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET tager orienteringen til efterretning med 4 stemmer for (Birgitte Schjerning Povlsen (C), Daniel E. Hansen (V), Poul Bach (A), Erik Gissel Jensen (O) og Anna Scharling Brun (L)) og 1 stemme imod (Elisabeth Ildal (I))

Elisabeth Ildal (I) tager ikke sagen til efterretning, da hun har en række uafklarede spørgsmål, som ikke fremgår af sagen.

Anne Anbo (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Plannotat Skovlyskolen 02.06.2017

Kortbilag til lokalplan samt tillæg til lokalplan