

REFERAT Byplanudvalget d. 06-06-2018

Mødedato Onsdag d. 06. juni 2018 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 2

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby – Endelig vedtagelse.....	4
Lokalplan 260 for Buskehøj Haveby og tillæg 3 til Kommuneplan 2017.....	8
Næsseslottet, Dronninggårds Alle 128-132 samt Dronninggårds Alle 134-140 – Aflysning af Lokalplan 100	10
Matr.nr. 1a Rudegård, Ny Holte, Kongevejen 460 - Klubhus Rudegård Station.....	14
Matr.nr. 1 Trørød By, Vedbæk, Kohavevej 2 – Tilbygning til bevaringsværdigt hus.....	16
Revision af retningslinjer for broer ved Øresundskysten.....	17
Lovliggørelse af broer ved Øresundskysten.....	19
Søllerød almene boligselskab, afd. Vedbæk Park - Aftale om fleksibel udlejning.....	21
Konkret udpegning af beskyttede sten- og jorddiger.....	23

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingsleder Mette Preisler orienterede om,

- at der er givet påbud vedr. hegnshøjden på Højledet 53
- at opsætningen af broen på Sydstranden afventer den matrikulære sag
- afslag på Langkærsgaards ansøgning om dispensation fra fredningen af Søllerød Naturpark
- status vedr. byggesager, der viser, at der er oparbejdet et efterslæb. Forvaltningen vil fremlægge ny status og plan på mødet i august.

Punkt 2: Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby – Endelig vedtagelse

18/17

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 13.12.2018 Forslag til Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby samt afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplanforslaget har været sendt i høring fra og med den 19.12.2017 til og med den 14.03.2018.

Lokalplanforslaget forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Det er formålet med Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby at sikre,

at der i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser for grønne kiler fastholdes en veldefineret grænse mellem by og land herunder, at der undgås spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land,

at landområdets karakter af landbrugsland med åbne markflader fastholdes,

at nybyggeri samt om- og tilbygning sker under hensyntagen til særlige landskabelige og kulturhistoriske værdier, historisk betingede bebyggelsesstrukturer, byggeskik, eksisterende infrastruktur og naboforhold,

at oplevelsen af de åbne landskaber ikke brydes af beplantningsbælter, hegn, markante terrænreguleringer samt dominerende tekniske anlæg og infrastruktur, og

at bevaringsværdig bebyggelse anvendes og om- og tilbygges med respekt for dens bærende bevaringsværdier og visuelle fremtræden i forhold til omgivelserne.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne for de grønne kiler i Fingerplan 2017 og for mål og retningslinjer for landzonen og ejendomme i landområdet i Kommuneplan 2017.

Lokalplanen skal tage vare på de særlige landskabelige og bebyggelsesmæssige kvaliteter, der knytter sig til landområdet omkring Sandbjerg landsby. De landskabelige kvaliteter knytter sig til områdets varierede terræn, oprindelige bebyggelsesstruktur og markante udsigter og kig over landskabet. Samtidig er området sårbart, bl.a. fordi det ligger tæt på København, hvorfor der er stort pres på området for så vidt angår ønsker om bosættelse, udstykninger, udbygninger af eksisterende bebyggelse m.m.

Lokalplanen fastlægger både konkrete bestemmelser om anvendelse, bebyggelse og forskellige typer anlæg og retningsgivende bestemmelser for fremtræden af bebyggelse ved nybyggeri og om- og tilbygning.

På baggrund af en analyse af naturgrundlaget, de kulturhistoriske bebyggelsesstrukturer, arealanvendelsen samt de rumlige og visuelle forhold i landområdet er lokalplanområdet inddelt i 6 delområder. Flere af lokalplanens regulerende og retningsgivende bestemmelser er fastlagt på baggrund af delområdernes særlige værdier. Andre er fastlagt ud fra det samlede landområdes værdier og karakteristika.

I høringsperioden er der indkommet i alt 28 høringssvar med bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget, de fordeler sig således:

Statslige myndigheder: 3

Øvrige offentlige myndigheder: 1

Interesseorganisationer: 2

Lodsejere indenfor lokalplanområdet: 19 (én af disse er underskrevet af 55 lodsejere)

Lodsejere udenfor området: 2

Høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelser og ændringer af lokalplanen er gennemgået i det vedlagte skema, "Skema med høringssvar og forvaltningens forslag til besvarelser og ændringer af lokalplanen".

Ændringer, som er af indholdsmæssig betydning er endvidere listet op i det følgende:

§ 3 vedr. hestehold

Her præciseres, at indretning af supplerende erhvervsaktiviteter, som f.eks. rideskoler og ridecentre behandles efter landzonereglerne og ikke lokalplanen. Ligeledes behandles opførelse af ridehaller, fritliggende læskure og mindre staldbygninger, samt indretning af ubebyggede arealer til folde, ridebaner m.m. til både supplerende erhvervsaktiviteter og almindeligt hestehold alene efter planlovens landzoneregler.

§ 3.8, vedr. erhverv på boligejendomme

Bestemmelsen, der stiller krav om, at en virksomhed kun kan indrettes på en boligejendom såfremt den drives af den der bebor ejendomme tages ud. Dette skyldes, at bestemmelser om hvem der bebor en ejendom ikke er planlægningsmæssigt relevant.

§ 3.11 vedr. energianlæg

Bestemmelsen bredes ud til at gælde alle energianlæg og ikke kun alternative energianlæg. Rent landskabeligt har alternative energianlæg ikke en mere markant påvirkning på landskabet end øvrige energianlæg. Endvidere præciseres, at bestemmelsen ikke gælder for jordbrugs-/landbrugsejendomme, hvor placering af energianlæg behandles efter planlovens landzonebestemmelser på disse ejendomme.

§ 4 vedr. matrikulære forhold

Bestemmelserne har til formål at undgå en uhensigtsmæssig fortætning i bebyggelsesstrukturen. Dette formål fastholdes. Bestemmelsen ændres dog således, at der kan foretages arealoverførsler mellem boligejendomme, såfremt det ikke medfører en øget byggeret. Det præciseres, at udstykningsforbuddet ikke gælder for landbrugsejendomme.

§ 5, vedr. den maksimale bredde af overkørsler.

Her præciseret det, at der kan søges om etablering af en overkørsel på op til 7 meter bred af hensyn svingbaner for lastbiler.

§ 5.12 vedr. oplag

Her præciseres det, at oplag skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og således at det afskærmes mod omgivelserne.

§ 6.2 – 6.4 vedr. omfang og placering af erhverv i overflødiggjort bygning

Med henblik på at lette læsbarheden af bestemmelsen deles den oprindelige bestemmelse op i tre adskilte bestemmelser (§ 6.2 -6.4).

Det præciseres endvidere, hvad der definerer fysisk sammenhængende bygninger.

§ 6.5 – 6.7 vedr. omfang og placering af butik i overflødiggjort bygning

Med henblik på at lette læsbarheden af bestemmelsen deles den oprindelige bestemmelse op i tre adskilte bestemmelser (§ 6.5 -6.7).

Det præciseres endvidere, hvad der definerer fysisk sammenhængende bygninger.

§ 6.8 – 6.11 vedr. omfang og placering af café i overflødiggjort bygning

Med henblik på at lette læsbarheden af bestemmelsen deles den oprindelige bestemmelse op i fire adskilte bestemmelser (§ 6.8 -6.11).

Det præciseres endvidere, hvad der definerer fysisk sammenhængende bygninger.

§ 6.13 – 6.16 vedr. omfang og placering af helårshuse og stuehuse

Med henblik på at lette læsbarheden af bestemmelsen deles den op i fire adskilte bestemmelser (§ 6.13 – 6.16).

Det præciseres endvidere, hvad der definerer fysisk sammenhængende bygninger.

§ 6.18 vedr. småbygninger på en boligejendom.

Her præciseres, at småbygninger skal holde en minimumsafstand på 1 meter til naboskel.

§ 6.19 vedr. antennemaster og teknikkabiner.

Her præciseres, at nabohensyn også skal inddrages ved placering af sådanne anlæg.

§ 6.21 vedr. omfang og placering af støjhegn og tekniske anlæg

Som følge af bemærkning fra Energinet.dk indskrives en bestemmelse om at høje elektrisk ledende anlæg, som f.eks. antenner, lysmaster og vindmøller bør som minimum placeres med en afstand på 50 meter fra jordkabelanlægget langs Helsingør Motorvejen.

§ 6.26 vedr. om- og tilbygning langs Gøngehusvej.

Bestemmelsen om at om- og tilbygninger skal ske således, at facadearealet, der vender ud mod Gøngehusvej, ikke får en udstrækning der går udover det eksisterende, flyttes fra delområde 3 til delområde 4. Bestemmelsen var placeret forkert.

§ 7.2 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden ved om- og tilbygning af overflødiggjorte bygninger
Der foretages en række sproglige præciseringer af hensyn til læsbarheden.

Der gives mulighed for at lade facader fremstå i blank mur. Dette skyldes, at ikke alle oprindelige overflødiggjorte bygninger i området fremstår med fuldpudsede, malede eller kalkede facader.

Bestemmelsens indhold vedr. isætning af kviste suppleres således, at det fremgår, at det også gælder for ovenlysvinduer. Det præciseres, at tagfladens bredde i forbindelse med isætning af ovenlysvinduer og kviste måles vandret fra tagets midte. For så vidt angår bestemmelsens indhold vedr. glaspartier og lignende materiale præciseres det, at der ikke må være tale om hele tagvalme eller hele gavltrekanter, og at lysudfaldet ikke må være dominerende.

I stedet for henvisning til brug af mørke jordfarver henvises til, at facader og gavle skal holdes i klassiske jordfarver. Klassiske jordfarver er en klart defineret farveskala. Der henvises til farveskala og en publikation fra Center for Bygningsbevaring i Raadvad om klassiske jordfarver.

§ 7.3 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden ved om- og tilbygning af helårshuse og stuehuse
Der foretages de sammen præciseringer som for om- og tilbygning af overflødiggjorte bygninger, der er gennemgået ovenfor under § 7.2.

Herudover justeres bestemmelsen for isætning af kviste og ovenlysvinduer således, at de maks. må udgøre 40 % af bredden af en tagflade i modsætning til de oprindelige 20 %. Denne ændring følger af en række indsigelser.

§ 7.4 vedr. garager carporte udhuse og lignende
Mørke jordfarver ændres til klassiske jordfarver, som beskrevet nærmere ovenfor under § 7.2

§ 7.5 vedr. skiltning
Den maksimale størrelse for oplysningsskilt opsat ved indkørslen i forbindelse med erhvervsanvendelse ændres fra 100 cm i bredden og 50 cm i højden til 100 cm i bredden og 70 cm i højden. Med denne ændring vil der være overensstemmelse med den nuværende praksis.

§ 7.8 vedr. ydre fremtræden af antennemaster og teknikkabiner
Mulig farvesætning af teknikkabiner ændres fra mørke naturfarver til klassiske jordfarver, som beskrevet nærmere ovenfor under § 7.2

§ 8 vedr. hegn
Det præciseres, at bestemmelserne omkring hegning ikke gælder for landbrugsejendomme, hvor hegnforhold bliver behandlet efter planlovens landzoneregler.

§ 8 vedr. opholdsarealer og befæstede arealer
Den maksimale afstand til eksisterende bebyggelse for etablering af terrasser og lignende opholdsarealer ændres fra 3 til 6 meter, da en afstand på 3 meter kan gøre det svært at indplacere havemøbler hensigtsmæssigt på arealet.

Det præciseres, at bestemmelserne vedr. opholdsarealer og befæstede arealer ikke gælder for landbrugsejendomme, hvor anvendelsen af de ubebyggede arealer, vil blive behandlet efter planlovens landzonebestemmelser.

§ 8.10 vedr. terrænregulering
Det præciseres, at bestemmelserne vedr. terrænregulering ikke gælder for landbrugsejendomme.

§ 8.18 og 8.19 vedr. beplantning i delområde 5, Gammelmose
Bestemmelsen om, at beplantning i skel skal ske med hjemmehørende arter, suppleres med et bilag over hjemmehørende arter.

Det præciseres, at bestemmelser vedr. beplantning og hegning på landbrugsejendomme behandles efter planlovens landzoneregler.

De ovenfor gennemgåede ændringer er præciseret i vedlagte bilag "Oversigt over ændringer til forslag til Lokalplan 257". Af dette bilag fremgår endvidere redaktionelle ændringer af planen, som ikke er af indholdsmæssig betydning.

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke forudsætter gennemførelse af ny høring. Det er endvidere forvaltningens vurdering af ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte miljøscreening og afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.

Afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering er påklaget

Afgørelsen om ikke at gennemføre miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer er blevet påklaget til Planklagenævnet to gange af Agrovi. Den ene gang på vegne NOLA og den anden gang på vegne af ejere af flere ejendomme inden for lokalplanområdet.

Påklagerne er begrundet med, at der i miljøscreeningen ikke er taget højde for grænseoverskridende påvirkninger, den kumulative effekt, størrelsesorden og rumlige udstrækning af planen samt planens indvirkning på områder eller landskaber, som har anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Det er forvaltningens vurdering, at klagerne over afgørelsen om ikke at gennemføre en miljøvurdering, ikke har opsættende virkning for en endelig vedtagelse af lokalplanen.

Læsevejledning og praksiskatalog

Landzonalokalplanen skal ses i samspil med landzonesagsbehandlingen. Til at belyse dette samspil har forvaltningen som supplement til lokalplanen udarbejdet dels en læsevejledning, der er vedlagt sagen som bilag. Læsevejledningen redegør for det juridiske samspil mellem lokalplanen landzonesagsbehandlingen.

Til yderligere at belyse lokalplanens samspil med landzonesagsbehandlingen vil forvaltningen udarbejde et praksiskatalog, der redegør for Rudersdal Kommunens praksis i landzonesagsbehandlingen. Praksiskataloget skal, i lighed med videnshåndbogen for byggesagsbehandlere, ses som et dynamisk dokument, som vil udvikle sig over tiden således, at det fortløbende vil afspejle kommunens praksis. Et ekstrakt vil blive offentliggjort på hjemmesiden.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby vedtages endeligt med de foreslåede ændringer til lokalplanen, og
- 2) at der sker offentliggørelse og kommunikation omkring lokalplan og læsevejledning som foreslået.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-06-2018

Byplanudvalget besluttede med de faldne bemærkninger at genoptage sagen på det kommende ekstraordinære møde i udvalget den 18. juni.

Bilag

Lokalplan 257 Sandbjerg endelig

Læsevejledning til lokalplan 257

Høringssvar som fremsendt

Skema med høringssvar og forvaltningens forslag til besvarelser 280518

Skema over ændringer til forslag til Lokalplan 257 290518

Punkt 3: Lokalplan 260 for Buskehøj Haveby og tillæg 3 til Kommuneplan 2017

18/17

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 21.03.2018 forslag til Lokalplan 260 for Buskehøj Haveby og forslag til tillæg 3 til Kommuneplan 2017 offentliggørelse samt afgørelse om ikke at miljøvurdere planforslagene.

Planforslagene har været sendt i høring i perioden 23.03.2018 – 17.05.2018. Kommunen har modtaget 14 høringssvar.

Planforslagene forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Planforslagene

Forslag til Lokalplan 260 for Buskehøj Haveby er udarbejdet efter anmodning fra Søllerød Sociale Boligselskab, som driver den almene bebyggelse Buskehøj Havehuse. Lokalplanen muliggør opførelse af 3 nye bygninger med 10 boliger. Herudover udpeger lokalplanen bebyggelsen opført i Bedre Byggeskik som bevaringsværdig og sikrer bevarelse af oprindelig bebyggelse, havestruktur og vejbyllede.

Tillæg 3 til Kommuneplan 2017 udvider rammebestemmelsen for områdeGH.B8 til også at muliggøre etageboliger i 2 etager, i stedet for kun tæt-lav boliger og sikrer dermed at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Høringssvar

I høringsperioden er der indkommet 13 høringssvar med bemærkninger og ændringsforslag til planforslagene, som fordeler sig således:

2 fra offentlige myndigheder, Vejdirektoratet og Museum Nordsjælland,

1 fra det ansøgende boligselskab, Søllerød Sociale Boligselskab,

9 fra beboere i lokalplanområdet og

1 fra naboer til lokalplanområdet (på vegne af 3 naboer fra bebyggelsen Skoleparken nord for Delområde 3).

Vejdirektoratet (VD) har givet høringssvar som myndighed for Helsingørmotorvejen. VD har bemærket at visse bestemmelser er fastsat efter forhandling med dem samt foreslået en tilføjelse til lokalplanens redegørelse vedrørende Helsingørmotorvejens vejbyggelinjer.

Museum Nordsjælland har bemærket, at der er høj sandsynlighed for fund af fortidsminder i delområde 3, hvor lokalplanen muliggør nybyggeri. Museet foreslår ændring af afsnittet om Museumsloven i lokalplanens redegørelse.

Søllerød Sociale Boligselskab foreslår, at der gives mulighed for opførelse af op til 12 m² sekundær bebyggelse, mod lokalplanforslagets 6 m² pr. boligenhed. Boligselskabet foreslår øvrige mindre rettelser af lokalplanforslaget.

Beboerne har også foreslået forøgelse af mulighederne for sekundær bebyggelse samt bemærket problemer med den eksisterende parkeringsdækning i området. Flere af beboerne foreslår lempelser i forhold til lokalplanforslagets krav til levende hegn og åbne forhaver mod vej.

Naboerne bemærker, at lokalplanforslaget ikke tager tilstrækkeligt hensyn til bebyggelsernes bevaringsværdier samt ønsker om sikring mod indkig fra delområde 3.

Høringssvarene og notat om høringssvarene med forvaltningens bemærkninger og anbefalinger er vedlagt.

Forvaltningens anbefalinger

På baggrund af høringssvarene anbefaler forvaltningen følgende indholdsmæssige ændringer af lokalplanen:

Redegørelsens afsnit (s. 12) vedrørende Helsingørmotorvejens vejbyggelinjer ændres på baggrund af Vejdirektoratets forslag samt tilføjes bemærkning om, at §§ 5.3 og 6.2 er fastsat efter forhandling med Vejdirektoratet, og at dispensation fra disse bestemmelser forudsætter Vejdirektoratets forudgående samtykke, jf. planlovens § 19, stk. 3.

Redegørelsens afsnit (s. 16) om Museumsloven ændres på baggrund af Museum Nordsjællands forslag.

§ 6.4 ændres til ”Bygninger må ikke opføres indenfor vejbyggelinje, som vist på kortbilag 4”

§ 8.7, sidste sætning, ændres til ”Hegn mod vej kan være op til 1,2 m, ekskl. højde af terrænmur, dog maksimalt 1,8 m samlet, og må udføres som levende hegn eller åbne træstakitter med lodrette stave.”

Indsætte ny bestemmelse under § 8: ”Mod skel til nabo mod nord kan der etableres fast afskærmning mod lys fra billygter i form af dige, jordvold eller fast hegn i en højde op til 1,2 m. Afskærmningen skal suppleres af levende hegn.”

Kortbilag 2 ændres, så der tegnes en ekstra parkeringsplads ved vendeplads til vej A-A.

Kortbilag 4 ændres, så forkert streg for bevaringsværdigt levende hegn fjernes.

Kortbilag 4 ændres, så der angives en vejbyggelinje i overensstemmelse med anbefalet ændring af § 6.4. Vejbyggelinjen tegnes parallelt med vej i linje med vejfacader til de eksisterende boligbygninger.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne a) – h) ikke er så omfattende, at der foreligger et nyt forslag. Lokalplanen vil derfor kunne vedtages endeligt med ændringerne.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 260 for Buskehøj Haveby og Tillæg 3 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med forvaltningens anbefalede ændringer a) – h) og offentliggøres.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-06-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Notat om høringssvar

Høringssvar

Udkast til Endelig Lokalplan 260 for Buskehøj Haveby og Tillæg 3 til Kommuneplan 2017

Forslag til Lokalplan 260 for Buskehøj

Punkt 4: Næsseslottet, Dronninggårds Alle 128-132 samt Dronninggårds Alle 134-140 – Aflysning af Lokalplan 80 for Næsseslottet

18/17

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 08.10.2014 at igangsætte en proces for aflysning af Lokalplan 80 for Næsseslottet i henhold til planlovens § 33.

Formålet med en aflysning er en forenklet administration ved alene at regulere de to berørte privatejede ejendomme med relevant lovgivning og at give mulighed for, at hovedbygningen Næsseslottet kan anvendes i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

På baggrund af en gennemført høring af relevante parter i 2014/2015 vedtog udvalget den 18.02.2015 at tage høringssvarene til efterretning og lade dem indgå i sagens videre behandling med henblik på stillingtagen til en aflysning af lokalplanen.

Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med Næsseslottet ApS og Slots- og Kulturstyrelsen om en løsning af slottes parkeringsbehov, som i en periode har medført parkering uden for det afgrænsede parkeringsområde, herunder ønsket om at kunne opføre et redskabsskur i tilknytning til parkeringsområdet.

Forvaltningen har endvidere udarbejdet en screening for en eventuel lokalplanaflysning i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Aflysning af Lokalplan 80 for Næsseslottet forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplan 80 for Næsseslottet, vedtaget og offentliggjort i 1988, omfatter to privatejede ejendomme, der fordeler sig som følger:

Dronninggårds Alle 128-132, matr. nr. 1ku Dronninggård, Ny Holte
Dronninggårds Alle 134-140, matr. nr. 1axd, 1caø, 1cba, 1cbb og 1cbc Dronninggård, Ny Holte

Næsset, som er den rette betegnelse for lokalplanområdet, grænser mod nord, vest og syd op til Furesø og Lille Kalv og mod øst til Næsseskoven.

Området ligger i landzone, værdifuldt landskab i Kommuneplan 2017 og i grøn kile i Fingerplan 2017. En stor del af de skovbevoksede arealer er registreret som fredskov, og flere steder er der registreret beskyttede naturtyper. Området er endvidere registreret som værdifuldt kulturmiljø.

Alle bygninger inden for området på nær to, alle historiske monumenter, et murstykke nord for køkkenhaven på Dronninggårds Alle 128-132 og parkanlægget på matr. nr. 1axd og 1ku og den del af 1e, der ligger på Næsset (ligger ikke inden for lokalplanen), er fredet ved lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (bygningfredningsloven).

Både bygningerne og de ubebyggede arealer inden for lokalplanen er, i forhold til et bevaringsperspektiv for både natur, landskab og bygningsværdier, og uanset lokalplan eller ej, grundigt reguleret af planlovens landzonebestemmelser, naturbeskyttelseslovens beskyttelses- og byggelinjer, bestemmelser om beskyttet natur og bestemmelser om offentlighedens adgang til naturen, skovloven og bygningsfredningsloven, som alle skal administreres under hensyntagen til den overordnede planlægning i Fingerplan og kommuneplan.

Lokalplan 80 for Næsseslottet udgør rammeområde Ho.R9 i Kommuneplan 2017. Områdets anvendelse er, med kommuneplanens seneste revision, fastlagt til park, beboelse, liberalt erhverv, kontor, selskabslokaler, offentlige formål (park og skov) samt kulturelle formål. Den fremtidige zonestatus fastholdes til landzone.

I forhold til Kommuneplan 2013 er anvendelsesmulighederne for området udvidet med selskabslokaler. Dette er sket på baggrund af et ønske fra Næsseslottet ApS.

Lokalplan 80 er meget begrænset i sin regulering. I formålsbestemmelsen fastlægges det, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse. Derudover fastlægges bestemmelser for anvendelsen af de bygningsfredede bygninger og

sikringen af de offentligt tilgængelige stiforløb inden for området. Der er ikke fastlagt bestemmelser om fremtræden af byggeri og ubebyggede arealer.

Anvendelsesmuligheden til selskabslokaler er ikke omfattet af lokalplanen, og det er ikke muligt at meddele dispensation til en sådan anvendelse, da der ikke kan dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser.

Det er heller ikke muligt at meddele dispensation til opførelse af et redskabsskur i tilknytning til parkeringsområdet, da det i lokalplanens formål er fastlagt, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse på Næsset. Der kan ikke dispenseres fra en lokalplans formål.

Aflysning af lokalplan

Planlovens § 33 giver mulighed for aflysning af lokalplaner i både landzone og byzone. Lovbestemmelsens procedure er blevet fulgt og relevante parter er blevet hørt. De hørte er de to private ejere inden for lokalplanen (Næsseslottet ApS og ejerne af Dronninggårds Alle 128-132), Restaurant Jægerhuset, Holte Grundejerforening og Kulturstyrelsen (nuværende Slots- og Kulturstyrelsen).

Byplanudvalget blev den 18.02.2015 orienteret om de hørte parter bemærkninger. Opsummeringen af parternes bemærkninger fremgår af punkterne neden for.

Holte Grundejerforening (HG) påpeger, at der af hensyn til offentlighedens orientering om anvendelsen af selve Næsseslottet og omgivelser bør ske en præcisering af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde Ho.R9.

HG påpeger endvidere, at den deklaration, der blev tinglyst 21.06.1996 i forbindelse med en fornyelse af den romantiske landskabshave ved Næsseslottet samt sikringen af offentlighedens adgang til den fornyede have, ikke omfatter matr. nr. 1 ku inden for lokalplanens område og dermed ikke sikrer det stiforløb, der i lokalplanen er fastlagt hen over disse arealer.

Der bør således inden lokalplanens aflysning tinglyses en deklaration for denne ejendom, der bl.a. fastlægger stiforløbet og sikrer offentlighedens adgang (deklarationen af 21. juni 1996 er vedlagt dagsordenen).

HG beklager, at det har vist sig vanskeligt at administrere Næsseslottets anvendelse og foreslår, at det overvejes at præcisere rammerne yderligere. De begrænsninger, der er fastlagt i de meddelte landzonetilladelser i 2004 og 2014 skal fastholdes således, at der fortsat kun gives tilladelse til afholdelse af 20 kulturelle enkeltarrangementer og fem treugers arrangementer indendørs samt to kulturelle enkeltarrangementer og et treugers arrangement udendørs.

HG ønsker samtidig, at Næsseslottet ApS forpligtes til at orientere offentligheden forud for afholdelse af de tilladte arrangementer.

Jægerhuset I/S påpeger, at det er en naturlig forudsætning for den med kommunen indgåede forpagtningskontrakt, at der ikke kan etableres andre konkurrerende spise- og selskabsrestauranter i nærområdet. Jægerhuset støtter derfor kommunens vurdering af, at der ikke i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser kan meddeles tilladelse til en anvendelse af Næsseslottet til lejlighedsarrangementer såsom bryllupper, jubilæer, familiefester m.m.

Næsseslottet ApS, ejer af Dronninggårds Alle 134-140, fremsætter en række bemærkninger og ønsker i forhold til løbende at kunne tilpasse brugen af Næsseslottet til det behov, som til enhver tid efterspørges. I forhold til de hidtidige tilladelser og udtalelser ønsker Næsseslottet ApS, at kunne afholde 40 – og ikke 20 – kulturelle indendørs enkeltarrangementer samt på en del af slottet, at kunne afholde eksterne virksomhedsarrangementer (f.eks. egentlig kursusvirksomhed) samt lejlighedsarrangementer såsom bryllupper, jubilæer, konfirmationer, barnedåb, familiefester og lignende med servering.

Lone og Mogens Tangø, ejerne af Dronninggårds Alle 128–132, ønsker lokalplanen fastholdt, alternativt justeret. De finder ikke, at den gældende lokalplans bestemmelser tåler yderligere lempelse og påpeger, at de hyppigt er generet af ikke kulturelt relaterede arrangementer på Næsseslottet. Derudover finder de fejl i det udarbejdede forslag til en udvidelse af parkeringspladsen nord for den gamle hestestald og påpeger, at der allerede er anlagt en ny parkeringsplads.

Det er forvaltningens vurdering, at de ønsker, som Næsseslottet ApS har for deres fremtidige anvendelse af Næsseslottet, kan reguleres med planlovens landzonebestemmelser i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser og udpegning af kulturmiljø.

I en sådan sagsbehandling vil der kunne tages hensyn til områdets bevaringsværdier, bygningsfredning og de andre hørte parter bemærkninger. Meddelelse af landzonetilladelse til ændret anvendelse vil først kunne ske, når der er gennemført naboorientering.

Til Holte Grundejerforenings bemærkninger om, at stiforløbet over matr. nr. 1ku Dronninggård, Ny Holte, ikke er sikret ved deklaration af 21. juni 1991, kan det oplyses, at det til gengæld er sikret ved bygningsfredningen, som også omfatter

parkanlæg m.m.

Slots- og Kulturstyrelsen har udtalt, at det fredede parkanlæg på matr. nr. 1ku også omfatter stiforløbet gennem parkanlægget. Det kan dermed ikke nedlægges uden Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse i forhold til fredningen.

Derudover sikrer naturbeskyttelseslovens § 26a mod, at en ejer kan nedlægge et offentligt tilgængeligt stiforløb uden anmeldelse og dermed uden kommunens tilladelse.

Lovliggørende tilladelser til parkeringsområde og redskabsskur

De to bygninger, der ikke er fredet, udgør en vognport med udhus opført i 1998 på Dronninggårds Alle 128-132 og et redskabsskur, som Slots- og Kulturstyrelsen i 2017 har givet Næsseslottet ApS tilladelse til at opføre i tilknytning til deres parkeringsareal.

I 2017 meddelte Slots- og Kulturstyrelsen tilladelse i henhold til bygningsfredningslovens § 10 til dels en omlægning af parkeringsarealet tilhørende Næsseslottet ApS og dels opførelsen af et redskabsskur. Tilladelserne er meddelt til Næsseslottet ApS efter dialog og besigtigelse med kommunen og udført/opført uden afventning af tilladelse fra kommunen.

Forvaltningen havde på møde og besigtigelse med styrelse, ejer og dennes arkitekt givet udtryk for, at der kunne forventes meddelt landzonetilladelse til omlægning af parkeringsareal og redskabsskur på baggrund af Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse, og når der var taget stilling til en aflysning af lokalplanen.

Parkeringsområdet er imidlertid blevet omlagt og redskabsskuret opført uden meddelelse af landzonetilladelse og byggetilladelse.

Tegningsmateriale på det omlagte parkeringsområde og det opførte redskabsskur er vedlagt.

Det er forvaltningens vurdering, at parkeringsområdets omlægning fra 20 til 49 parkeringspladser respekterer den oprindelige struktur for parkeringsområdet, og at omlægningen er sket uden indgreb i det fredede parkanlæg og berøring af de historiske sigtelinjer.

På møde og besigtigelse med styrelse, ejer og dennes arkitekt har forskellige placeringer af redskabsskuret været drøftet. Formen og de afskærmende klippede hække respekterer parkeringsområdets disposition som en halvcirkel og den grønne struktur, som afgrænser parkeringsområdet mod vej og park.

Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger til Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse af parkeringsområdets omlægning og af redskabsskuret.

Lov om miljøvurdering

Som grundlag for en aflysning af Lokalplan 80 for Næsseslottet skal der foretages en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På baggrund af en gennemført screening, som er vedlagt, er det forvaltningens vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, idet en aflysning af lokalplanen ikke vurderes at medføre en øget belastning af området, som fortsat vil være reguleret af lovgivning, der varetager bevaringshensyn, hensyn til bygningsfredede værdier og naboforhold.

Forvaltningens vurdering og forslag

Med henvisning til den begrænsede regulering i Lokalplan 80 og det forhold, at den gældende lovgivning for bygninger og ubebyggede arealer på Næsset tager hensyn til Næssets naturværdier, landskab samt fredningsværdier, foreslår forvaltningen, at det vedtages at aflyse lokalplanen efter planlovens § 33.

Forvaltningen foreslår endvidere, at der efter lokalplanens aflysning gennemføres en lovliggørende sagsbehandling af omlægningen af parkeringsarealet og opførelsen af et redskabsskur på Næsseslottet ApS' ejendom, og anbefaler, at forvaltningen bemyndiges til at godkende både parkeringsplads og redskabsskuret efter nabohøring mv.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1) at der ikke gennemføres miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet en aflysning af Lokalplan 80 ikke vurderes at medføre øget belastning af området, som fortsat vil være reguleret af lovgivning, der varetager bevaringshensyn og hensyn til bygningsfredede værdier,

- 2) at forvaltningen bemyndiges til at foretage den endelige aflysning med orientering af Erhvervsministeren og de hørte naboer og andre parter og offentliggørelse i PlansystemDK, og
- 3) at forvaltningen, efter lokalplanens aflysning, bemyndiges til at foretage en retlig lovliggørelse af Næsseslottet ApS' omlægning af parkeringsareal og opførelse af redskabsskur.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-06-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Kortbilag fra Lokalplan 80 for Næsseslottet, med lokalplangrænse, offentlige stiforløb og fredede bygningsværker og monumenter

Ortofoto

Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse af omlægning af parkeringsområde

Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse af redskabsskur

Screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.pdf

Punkt 5: Matr.nr. 1a Rudegård, Ny Holte, Kongevejen 460 - Klubhus Rudegård Station

18/17

Resumé

Rudersdal Kommune, Teknik og Miljø ansøger om mulighed for at ombygge den hvide hovedbygning bygning samt opføre et nyt anneks, som erstatning for eksisterende utidssvarende bygning.

Der ansøges om tilladelse til at fælde et større træ, som i dag står ved det ene bygningshjørne, og som vurderes ikke at kunne bevares ved opførelse af et nyt anneks.

Det eksisterende hus er ikke placeret i et byggefelt, og lokalplanen indeholder bestemmelser om, at omfang og placering af eksisterende beplantning skal bevares.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune, Teknik og Miljø ansøger om tilladelse til at istandsætte dele af den hvide bygning samt at opføre en ny anneksbygning på 88 m². Bygningen opføres, hvor der i dag ligger en bygning på 142 m², der ønskes nedrevet. Nyt anneks opføres primært indenfor fodaftrykket af den eksisterende bygning, dog med en mindre forskydning ud mod søen, for at kunne friholde annekset fra den hvide bygning. Der ansøges samtidigt om nedrivning af eksisterende sidebygning/anneks.

Nyt annekset vil fungere som klubhus for klubber tilknyttet stadion. Bygningen vil indeholde multirum, mødelokale, køkken, depot, garderobe og toiletfaciliteter.

Annekset vil fremstå med sortmalet træbeklædning, ensidig taghældning og opføres fritliggende fra det eksisterende bevaringsværdige hus ud mod Kongevejen. Facade på den hvide bygning vil blive friholdt for bebyggelse mod sø og boldbaner ved nedrivning af eksisterende bygning og opførelse af nyt anneks.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 24 og den bygning som ønskes nedrevet benævnes som bygning E. Lokalplanen fastlægger områdets formål og anvendelse til offentligt og almenyttigt formål, dvs. stadionanlæg, herunder idrætshaller, boldbaner, tribuneanlæg, omklædningsrum, møde- og samlingslokaler for de tilknyttede organisationer samt parkering.

I lokalplanens § 7, bebyggelsens omfang og placering, er der bestemmelser om:

- at eksisterende bebyggelse kan bibeholdes, som del af den samlede bebyggelse
- at bygningerne kan ombygges og renoveres efter kommunalbestyrelsens godkendelse
- at ny bebyggelse kun må opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Lokalplanen muliggør nedrivning af bygning A og B og udlægger en byggezone, hvor der kan opføres en ny mandskabs- eller service bygning med et maksimalt bruttoetageareal på 300 m².

I forhold til de ubebyggede arealer er der i § 9 bestemmelser om at karakteren af den eksisterende beplantning i lokalplanområdet skal bevares m.h.t omfang og placering. Nødvendig forstmæssig udtydning, supplering eller fornyelse kan dog foretages.

Kommuneplan 2017

Ejendommen ligger i rammeområde Ho.D1, Rudegård Stadion, hvor anvendelsen er fastlagt til offentligt formål, Idrætsanlæg, fritidsformål samt servicefunktioner, der knytter sig til anvendelsen som idrætsanlæg (administration, restaurant, m.v.) Kommuneplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent for området på 15 %.

Den hvide bygning er udpeget som en bygning med høj bevaringsværdi i Kommuneplan 2017, med bevaringsværdi 3.

Beskrivelse af projekt

I forbindelse med, at Holte Ungecenter indretter klubfaciliteter i dele af den hvide bygning, ansøges om fornyelse af eksisterende hus sådan, at klubber og foreninger kan anvende det nye anneks til nye klubfaciliteter.

Da annekset opføres med et reduceret areal og primært indenfor eksisterende bygnings fodaftryk og til et almennyttigt formål, vurderes projektet at være i overensstemmelse med lokalplanens formål, samt bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

Den hvide hovedbygning ud mod Kongevejen er udpeget med høj bevaringsværdi og eksisterende bygning, som ønskes nedrevet, er sammenbygget med hovedhuset. Ved en nedrivning af eksisterende baghus ønskes facade på det bevaringsværdige hus reetableret, hvorfor nyt anneks placeres forskudt i forhold til det nuværende hus. Dette nødvendiggør, at det nordligste hjørne på nyt anneks ligger uden for fodaftrykket af eksisterende baghus.

I ansøgningen redegøres der for, at eksisterende træ ved det østligste hjørne af den nuværende bygning ønskes fældet, da træet står mindre end en meter fra eksisterende bygning og har sit rodnet under det eksisterende hus. Det fremgår af ansøgningen, at det ikke forventes, at træet vil overleve den planlagte nedrivning.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den hvide bygning vil fremstå mere harmonisk, når den friholdes for sammenbygning af sidehus/anneks. Samtidig vurderes det, at et nyt anneks som ansøgt, vil give forbedrede adgangsmuligheder til området, idet der vil kunne opnås niveaufri adgang både til den hvide bygning og anneks både fra parkeringsplads samt terrasse mod sø. Det er derfor forvaltningens anbefaling, at der i henhold til lokalplanens §7.3 meddeles dispensation til, at bygningen placeres uden for fodaftrykket af den eksisterende bygning.

Forvaltningen vurderer, at træet kan fældes, og at dette ikke vil ændre på karakteren af den eksisterende beplantning, hvor særligt træbeplantning omkring baner og sø er karakterskabende. Fældning af det ene træ vurderes således ikke at forudsætte dispensation fra lokalplanen. Det anbefales derfor, at der i henhold til §9.2 gives tilladelse til at fælde det eksisterende træ og supplere den eksisterende beplantning med et nyt træ.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet ikke forudsætter naboorientering, idet det ikke vurderes, at projektet forudsætter andre dispensationer og tilladelser end, at kommunalbestyrelsen skal godkende ombygninger og renovering af bygninger samt sikre fastholdelse af karakteren af den eksisterende beplantning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der kan meddeles tilladelse til at eksisterende sidehus/anneks kan nedrives,
- 2) at der kan opføres en anneksbygning som ansøgt, og
- 3) at eksisterende træ kan fældes i forbindelse med nedrivning af eksisterende bygning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-06-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med 6 stemmer for (Axel Bredsdorff (L), Søren Hyldgaard (V), Erik Møllerup (V), Erik Eugen Olsen (A), Christoffer Buster Reinhardt (C), og Thomas Lesly Rasmussen (A)) og 1 stemme imod (Elisabeth Ildal (I)) med følgende stemmeforklaring: "Liberal Alliance stemmer imod, da vi tidligere har stemt nej til flytning af Holte Ungecenter til Rudegaard".

Bilag

Situationsplan tegning

Stueplan anneks

Snit gennem anneks samt facader på eksist. bygninger

Facade mod syd, parkering, Anneks

Punkt 6: Matr.nr. 1 Trørød By, Vedbæk, Kohavevej 2 – Tilbygning til bevaringsværdigt hus

18/17

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af en forbindelsesgang mellem de to bevaringsværdige bygninger på ejendommen Kohavevej 2, Trørød. Det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanen, som ikke udpeger bevaringsværdigt byggeri.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen, Kohavevej 2 har indsendt en ansøgning om opførelse af en let tilbygning mellem ejendommens to eksisterende bevaringsværdige bygninger. Tilbygningen rummer en forbindelsesgang mellem de to bygninger samt mulighed for at etablere en siddeplads. Der ansøges om indvendige ombygninger samt mindre facadeændringer på bygning, der ligger ud mod Kohavevej. Der har været afholdt forhåndsdialog med forvaltningen inden indsendelse af byggeandragende.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 43, for Trørød villakvarter under Trørød Bylag.

Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremtræde som en beboelsesbygning i såvel arkitektonisk som fysisk henseende. Lokalplanen udpeger ikke bevaringsværdig bebyggelse.

Begge bygninger er i kommuneplan 2017 udpeget med bevaringsværdi 2, som er høj bevaringsværdi.

Et eventuelt afslag til opførelse af en tilbygning til de bevaringsværdige bygninger vil derfor forudsætte meddelelse af et § 14 forbud i det bygningerne ikke er sikret via en lokalplan.

Sagsgennemgang

Bygningerne er opført som traditionelt dansk bindingsværkshuse og er fra henholdsvis år 1782 og 1822. Ny mellembygning ønskes opført sænket i forhold til eksisterende bygninger samt terræn, for at tilbygningen kan placeres under bygningerne stråtage. Mellemgangens placering er fastsat i forhold til eksisterende vindues- og døråbninger i facade for at minimere bygningsindgreb på de bevaringsværdige bygninger. Tilbygningen ønskes opført med glasfacader og med døre i facader, så der er gennemgang mellem de to gårdsrum. Tilbygningen vil ikke kunne ses fra gaden og påvirker derfor ikke oplevelsen af de bevaringsværdige bygninger fra offentlige arealer.

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygningen underordner sig de bevaringsværdige huse og ikke er i konflikt med husenes bevaringsværdi, ligesom den findes pænt tilpasset.

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygningen kan godkendes, men at der skal redegøres nærmere for detaljer for bygningsændringer på de eksisterende bygninger samt for detaljer ved sammenbygning af tilbygning til de bevaringsværdige huse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen kan meddele byggetilladelse til en tilbygning med et omfang og placering som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-06-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Save registrering og projekt

Punkt 7: Revision af retningslinjer for broer ved Øresundskysten

18/17

Resumé

De nuværende "Standardvilkår for broer ved Øresundskysten" blev vedtaget af Byplanudvalget den 05.02.2008.

Retningslinjerne opdateres for at sikre, at retningslinjerne ajourføres i forhold til gældende lovgivning og forvaltningens erfaringer.

Retningslinjer for broer ved kysten i Rudersdal Kommune forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommunes kystlinje er ca. 6 km lang og udgør et af kommunens mest markante landskabstræk. Kysten varierer fra høje kystskrænter til flad strand. Hovedparten af kyststrækningen er bebygget og består af private matrikler med varierende grundbredde mod kysten. Det drejer sig om ca. 175 private matrikler.

Søterritoriet er underlagt statens højhedsret. Der må ikke anbringes indretninger, herunder badebroer, på søterritoriet uden tilladelse, jf. lov om kystbeskyttelse § 16, stk. 1. nr. 2

Med kommunalreformen i 2006 blev myndigheden vedrørende godkendelse af bade- og bådebroer overdraget til kommunerne fra Kystdirektoratet og amterne. Begrundelsen for denne overdragelse var, at den enkelte kommune med sit lokalkendskab havde bedre mulighed for at tage landskabelige hensyn og varetage en samlet kystpleje. Rudersdal Kommune er således myndighedsansvarlig, når der er tale om etablering af badebroer med fri vandgennemstrømning, jf. BEK nr. 232 af 12/03/2007 (Bekendtgørelse om bade- og bådebroer)

Kystdirektoratet er fortsat myndighed, når en bade- eller bådebro opføres som en mole eller en tilsvarende konstruktion, der hindrer fri vandgennemstrømning langs kysten eller, hvis broen skal etableres i en lystbådehavn. Det er ligeledes Kystdirektoratet, der er myndighed vedrørende bådflifte, fortøjningspæle og andre anlæg på søterritoriet, jf. BEK nr. 232 af 12/03/2007, § 2, stk.3 Bekendtgørelse om bade- og bådebroer.

Formålet med retningslinjerne for broer ved kysten i Rudersdal Kommune er at regulere broerne af hensyn til kystens landskabelige fremtræden og oplevelsen heraf samt almenhedens rekreative udnyttelse af kysten og adgangen hertil. Retningslinjerne sikrer desuden, at ansøgninger om etablering af broer behandles ud fra et ensartet grundlag.

Retningslinjerne er til brug for borgere og forvaltning i forbindelse med ansøgninger om etablering af badebroer. Retningslinjerne tager afsæt i kommunens praksis og danner udgangspunkt for kommunens sagsbehandling, men ved hver enkelt ansøgning skal der foretages et konkret skøn på baggrund af de konkrete forhold. I kommunens behandling af ansøgninger vejer det landskabelige hensyn meget tungt, og ligeledes indgår hensynet til almenhedens adgang til rekreativ udnyttelse af kysten med stor vægt.

Ændringer

Forvaltningen foreslår, at "Standardvilkår for opførelse af broer ved Øresundskysten i Rudersdal Kommune" fremover benævnes "Retningslinjer for broer ved kysten i Rudersdal Kommune", da denne benævnelse er mere retvisende. Der er således tale om retningslinjer, der tillader et skøn i hver enkelt afgørelse.

I vedhæftede "Retningslinjer for broer ved kysten i Rudersdal Kommune" anføres retningslinjernes punkter, som de fremover foreslås opstillet. Retningslinjerne suppleres med en kort indledning, der beskriver hensigten med retningslinjerne og lovgrundlaget.

Broernes udformning og indbyrdes afstand har en stor betydning for deres visuelle påvirkning af omgivelserne, for oplevelsen af kystlandskabet, både fra landsiden og søsiden, og for offentlighedens frie færdsel langs kysten. Arealet mellem tætliggende broer indbyrdes ikke til badning m.m., idet ophold her føles som indtrængning på privat område. Ligeledes vanskeliggøres adgangen for lystfiskeri og kajakroning mv. Af disse grunde fastsætter retningslinjerne blandt andet en række krav til broernes udformning og indbyrdes afstand.

For at varetage disse hensyn anbefaler forvaltningen, at følgende præciseringer og tilretninger foretages:

- At en bro skal være så lav som mulig - og maksimalt 1 m over daglig vande, da brodækkets højde er af stor betydning for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, herunder tilslutningen til land. Statistisk set vil middelvandspejlet i Øresund overskride denne højde én dag om året. Hørsholm tillader til sammenligning brodæk 0,9 m over daglig vande.

-At det ikke tillades at påsætte et gelænder eller bådophæng på broerne, da et gelænder eller bådophæng øger broens synlighed i landskabet.

-At det indskrives i retningslinjerne, at broen skal udføres som en let konstruktion - som en åben pælebro med brodæk af træ og pæle af træ eller stål (pkt.6). I henhold til de nuværende retningslinjer skal broerne opføres med pæle af træ. Baggrunden for ændringsforslaget er, at forvaltningens oplever en øget tendens til, at der ansøges om meget kraftige helårsbroer af træ, der virker meget dominerende i forhold til omgivelserne. Herudover vedtog Byplanudvalget den 12. januar 2011 at tillade broer med konstruktioner i stål, under forudsætning af, at brodækket udføres i træ. Kystdirektoratet har desuden oplyst, at ansøgninger om broer, der udføres i andre materialer end træ ikke længere skal i høring hos Miljøcenter Roskilde (nu Naturstyrelsen), jf. BEK nr. 927 af 27/06/2016 (Bekendtgørelse om bygge- og beskyttelseslinjer).

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 22, stk. 3. må broerne ikke hindre eller vanskeliggøre almenhedens færdsels- eller opholdsret langs og på kysten. Forvaltningen anbefaler derfor,

-At kommunen gør broejerne opmærksom på, at den offentlige adgang også gælder det offentligt ejede søterritorium, som badebroerne står på. Det indskrives derfor i retningslinjerne (pkt.15), at en tilladelse forudsætter, at offentligheden har adgang til kortvarige ophold på broen, på eget ansvar. På privatejede strande må ophold og badning dog ikke finde sted inden for 50 m fra huse. Mange kommuner heriblandt Helsingør og Århus kommune har samme regel.

I henhold til de nuværende standardvilkår er det tilladt at etablere en simpel stige på broen. Af hensyn til sikkerheden specificeres det nu, at stigen må forsynes med et simpelt gelænder.

Revision af retningslinjer for broer ved Øresundskysten

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget vedtager de reviderede retningslinjer for broer ved kysten i Rudersdal Kommune.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-06-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Retningslinjer for broer ved kysten i Rudersdal Kommune

Punkt 8: Lovliggørelse af broer ved Øresundskysten

18/17

Resumé

Forvaltningen har igangsat et lovliggørelsesspor for broer ved Øresundskysten og har sideløbende opdateret kommunens retningslinjer for broer ved kysten.

Opdateringen af kommunens retningslinjer for broer ved Øresundskysten er fremlagt i punkt 9.

Formålet med projektet er at lovliggøre ulovligt opførte bade- og bådebroer, og at skabe fokus på kommunens retningslinjer for broer ved kysten med henblik på at imødegå, at der etableres nye broer og anlæg, der strider mod de landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative hensyn, som kommunen varetager.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Hovedparten af Rudersdal Kommunes kyststrækningen er bebygget og består af private matrikler med varierende grundbredde mod kysten. Det drejer sig om ca. 175 private matrikler, hvoraf en del har en privat badebro udfor matriklen.

Badebroer ved Øresundskysten er ikke noget nyt fænomen, men i takt med den markante forbedring af badevandskvaliteten i Øresund og den øgede interesse for vandsportsaktiviteter, er interessen for at etablere private badebroer øget.

Formål

Formålet med projektet er at lovliggøre ulovligt opførte bade- og bådebroer ved Øresundskysten og herved skabe et fokus på kommunens retningslinjer for opførelse af badebroer med henblik på at imødegå, at der etableres nye broer og anlæg, der strider mod de landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative hensyn, som kommunen varetager.

Fremgangsmåde

Rudersdal Kommune har en ca. 6 km lang kystlinje. I forbindelse med projektet inddeles kyststrækningen i 4 delområder af ca. 1 km.

1. Vedbæk Nord (Lokalplan 59, 59.2 og 59.3)
2. Vedbæk Syd (Lokalplan 43, 70 og 225)
3. Skodsborg Nord, (Byplanvedtægt 12, Lokalplan 102 og 202)
4. Skodsborg Syd, (Lokalplan 68, 235)

Forvaltningen tager udgangspunkt i konkrete klager og verserende sager og vil ikke udføre et opsøgende tilsyn med gennemgang af samtlige ejendomme i de enkelte delområder, da en sådan fremgangsmåde skønnes at være endog særdeles ressourcekrævende.

I behandlingen af konkrete sager vil forvaltningen, udover at tage udgangspunkt i gældende ret samt vores egne retningslinjer, der udspringer heraf, inddrage relevante grundejeravedtægter og have fokus på at etablere et samarbejde med borgerne.

Forvaltningen er opmærksom på, at projektet vil kunne afføde en del nye sager med henvisning til lighedsgrundsætningen. Forvaltningen vil behandle sådanne eventuelle sager løbende.

Med projektet vil der blive ryddet op i ulovlige broer ved Øresundskysten, og projektet forventes at medvirke til, at der i fremtiden opstår færre lovliggørelsessager ved kysten, da der skabes en øget opmærksomhed omkring, hvordan broer kan etableres, så kysternes rekreative og landskabelige værdier bevares til gavn for alle kommunes borgere.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-06-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort - Delområder

Punkt 9: Søllerød almene boligselskab, afd. Vedbæk Park - Aftale om fleksibel udlejning

18/7955

Resumé

Boligkontoret Danmark søger på vegne af Søllerød almene Boligselskab, afd. Vedbæk Park om fleksibel udlejning i forbindelse med førstegangsudlejning af 51 nybyggede almene boliger på Henrikholms Allé, 2950 Vedbæk.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Vedbæk Park er fortsat under opførelse og forventes færdig til udlejning i løbet af første kvartal 2019. Afdelingen bliver en selvstændig afdeling under Søllerød almene Boligselskab og består af 51 familieboliger.

På organisationsbestyrelsesmødet i Søllerød almene Boligselskab den 09.11.2017 blev organisationsbestyrelsen enige om, at ansøge om fleksibel udlejning efter nedenstående kriterier:

33 % til fleksibel udlejning

Fortrinsret for personer, der opfylder kravene til en fleksibel udlejning +55 år, og som sælger en ejerbolig i kommunen.

Fortrinsret til pendlere med arbejdsplads i kommunen og en rejsetid på mindst 1 time til arbejdspladsen i henhold til rejseplan.

Kommunal anvisning

Der anvises fra kommunen efter den boligaftale, der er gældende på tidspunktet for anvisning af boligerne.

Resten udlejes til den interne- og eksterne venteliste

Eksterne og interne ventelistemedlemmer har fortrinsret til den resterende del af boligerne. Tildelingen af boliger vil ske efter de gældende regler med 50 % til hver venteliste.

Baggrunden for, at Søllerød almene Boligselskab ønsker fleksibel udlejning i forbindelse med førstegangsudlejning af Vedbæk Park, er primært et ønske om at sikre en beboersammensætning i balance allerede fra førstegangsudlejning af boligerne og af hensyn til de øvrige beboere i området. Samtidig er det også et ønske om at imødekomme ældre borgere i kommunen, som måske syntes deres nuværende ejerbolig er blevet for stor og derfor ønsker en anden bolig i området. Herved kan ejerboligerne frigøres til fx. nye børnefamilier.

Søllerød almene Boligselskab råder over 737 boliger og har ca. 2.570 på venteliste til en bolig. Med en fraflytningsprocent på ca. 1,12 vil det betyde, at der vil gå meget lang tid før ”nye ældre” på ventelisten vil kunne få tildelt en bolig.

Reelt set vil det for de flestes vedkommende være urealistisk at fraflytte deres ejerbolig for at skifte den ud med en lejebolig i Vedbæk Park.

Tildeling til pendlere med arbejdsplads i kommunen og en rejsetid på mindst 1 time til arbejdspladsen i henhold til rejseplanen begrundes primært med, at boligpriserne i kommunen er meget høje, og ventelisterne til de almene boliger er lange. Det kan derfor være svært for pendlere med arbejde i kommunen at få en bolig i kommunen.

Der vil ske kommunal anvisning i henhold til den boligaftale, der er gældende på tidspunktet for anvisningen.

Den resterende del ønskes tildelt via henholdsvis den interne og den eksterne venteliste. Under normale omstændigheder vil der være fortrinsret for beboere på den interne venteliste, hvorfor der ikke vil blive mange boliger tilbage til den, der står på den eksterne. For at sikre en mere blandet, men stadig en beboersammensætning i balance, ønsker Søllerød almene boligselskab, at anvisningen sker ligeligt mellem begge ventelister.

Boligkontoret Danmarks udlejningssystem håndterer allerede den interne og den eksterne venteliste. I forbindelse med de øvrige kriterier kan systemet ligeledes håndtere disse kriterier, idet der ved den enkelte opskrivning er mulighed for at sætte kryds ved f. eks. pendler, +55 år eller sælger bolig.

Godkendes kriterierne vil Boligkontoret Danmark skrive ud til disse personer og bede dem fremsende dokumentation for, at de opfylder et af kriterierne f. eks. i form af rejseplan og udskrift for folkeregisteret, dokumentation for salg af bolig indenfor f. eks. en 3 måneders periode, dokumentation for, at boligen er sat til salg hos en mægler, såfremt de ønsker at komme i betragtning efter disse kriterier. Opfylder de et af kriterierne tildeles de boligen efter anciennitet.

Kommunen har efter almenboligloven mulighed for, at indgå aftale om fleksibel udlejning, som betyder, at boligsøgende kan rykke frem i boligkøen, såfremt nærmere kriterier er opfyldt, hvilket er med til at sikre en social balance i en boligafdeling. De særlige udlejningskriterier vil blandt andet afhænge af de lokale forhold.

Når der udlejes efter fleksible udlejningskriterier, er anciennitet fortsat væsentlig, når der skal vælges mellem de boligsøgende, som lever op til de kriterier, som er aftalt mellem boligorganisationen og den tilsynsførende kommune.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at en fleksibel udlejning i afd. Vedbæk Park i forbindelse med førstegangsudlejning med de nævnte kriterier er i overensstemmelse med kommunens boligpolitik om at fastholde ældre borgere i nærområdet, samt sikre bedre muligheder for pendlere, der ønsker en passende bolig i kommunen. Det er ligeledes vurderet, at ordningen vil være med til at sikre en beboersammensætning i balance fra den dag, lejerne flytter ind i afdelingen.

Forvaltningen vurderer samlet, at Vedbæk Park vil have fordel af at indgå en aftale om fleksibel udlejning med kommunen i forbindelse med lejemålenes førstegangsudlejning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der for Søllerød almene Boligselskab, afd. Vedbæk Park, indgås aftale med kommunen om fleksibel udlejning for førstegangsudlejning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-06-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 10: Konkret udpegning af beskyttede sten- og jorddiger

18/17

Resumé

Forvaltningen har ansøgt om midler fra Kulturministerens pulje til undersøgelse af kommunernes konkrete udpegning af beskyttede sten- og jorddiger og har igangsat arbejdet med at udstikke rammerne for den konkrete udpegning og registrering af kommunens 77 km diger.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Kulturministeren har oprettet en pulje på 15 mio. kr. til undersøgelse af kommunernes konkrete udpegning af beskyttede sten- og jorddiger.

Baggrunden for tiltaget er, at den eksisterende registrering af diger, der blev foretaget i 1992 på baggrund af Geodatastyrelsens kortværk Danmark (1:25.000) ikke er komplet. Der findes i dag diger, der ikke er kortlagt, som bør være beskyttede, og registrerede diger som bør undtages fra beskyttelse. Derudover er der tale om en generel registrering, der ikke fortæller, hvad der ligger til grund for digernes udpegning.

Forvaltningen har ansøgt om midler fra puljen til en konkret udpegning af beskyttede sten- og jorddiger i kommunen, og har igangsat arbejdet med at udstikke rammerne for den konkrete udpegning og registrering af kommunens 77 km diger.

Der vil blive foretaget en kvalificering og ajourføring af den nuværende digeregistrant samt en registrering af digernes biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdi. Sidstnævnte i samarbejde med Rudersdal Museerne.

Forvaltningen har ansat en projektmedarbejder med løntilskud, der i løbet af de næste 3 måneder vil forestå registreringen af digerne.

Formålet med den konkrete udpegning af sten- og jorddiger er at opnå en præcis viden om, hvilke diger der er beskyttede og på hvilken baggrund samt, hvilke diger der ikke er beskyttede. Udpegningen vil dermed resultere i et bedre og mere præcist administrationsgrundlag for kommunen, og almenheden vil kende de beskyttede digers placering. Efter den konkrete udpegning forventes en lettere sagsbehandling i forbindelse med fremtidige dispensations- og lovliggørelsessager.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-06-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.