

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 17-08-2016

Mødedato Onsdag d. 17. august 2016 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 249 for den nordøstlige del af Henriksholm samt tillæg 8 til Kommuneplan 2013.....	4
Endelig vedtagelse af Arkitektur- og Bevaringspolitik.....	8
Afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark - Erstatningsgodtgørelse.....	10
Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.....	11
Henriksholm, den nordøstlige del Matr. 1en Vedbæk By, Vedbæk - Nye vejnavne.....	13
Nærumgårdsvej 20 - 46 og 48 - 74a, matr. 2ib og 2ia - Renovering af facader.....	15
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i Den almene andelsboligforening Eskemosepark....	17
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i Birkebo, afd. 4 - Kajerødgade, 3460 Birkerød.....	18
Godkendelse af låneoptagelse i Birkebo, afd. 6 Birkerød Parkvej og Nordvanggårdsvej, 3460 Birke	19
Godkendelse af lån vedr. individuel råderet - Birkebo, Skovgårdsparken, afd. 5.....	20
Godkendelse af låneoptagelse vedr. individuel råderet - Birkebo, afd. 6 Birkerød Parkvej.....	21
Skovlytoften 16, matr.nr. 4rx Øverød By, Søllerød – Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet.....	22
Lille Frederikslund 4, 1BÆX, Dronninggård, Ny Holte - Opførelse af udestue.....	23
Lille Frederikslund 6, matr.nr. 1BÆY, Dronninggård, Ny Holte - Opførelse af tilbygning med tagter	25
Ravnsnæsvej 214, matr.nr. 7c Ravnsnæs by, Birkerød - Ansøgning om opstilling af antennemast på	27

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om:

- Datatilsynets afgørelse om sag vedr. udlevering af CPR-nummer.
- Opfølgning på byggesager på Avnholtsvej 7 – 9, som Byplanudvalget behandlede på et ekstraordinært møde den 1. juli.
- Standsningsmeddelelse mv. på Vedbæk Strandvej 402.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Status vedr. broen på Vedbæk Sydstrand.
- Skiltning på Farumhus Konditori.
- Henvendelser vedr. naboforhold på Fredensvej 1 og 3.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 249 for den nordøstlige del af Henriksholm samt tillæg 8 til Kommuneplan 2013 - Endelig vedtagelse

16/4185

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 27. april 2016 Forslag til Lokalplan 249 for den nordøstlige del af Henriksholm samt Tillæg 8 til Kommuneplan 2013.

Forslaget har været i en 8 ugers høring fra den 28. april 2016 til og med den 23. juni 2016. I denne periode har forvaltningen modtaget 52 indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til forslaget.

Som bilag vedlægges Forslag til Lokalplan 249, hvor forvaltningens forslag til ændringer på baggrund af høringen er indarbejdet.

Forslaget forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 249 samt tilhørende Tillæg 8 til Kommuneplan 2013 omfatter den nordøstlige del af Henriksholm området og erstatter delområde 2 og 4, i Rammelokalplan 220, vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 28. september 2011.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en blandet boligbebyggelse med almene boliger samt bebyggelse til offentlig formål. Endvidere har lokalplanen til formål at fastlægge områdets infrastruktur, sikre den eksisterende grønne struktur og de fælles friarealer.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser for anvendelse, matrikulære forhold, bebyggelsens placering, højde og ydre fremtræden. Der er endvidere fastlagt bestemmelser vedrørende belysning, støjdæmpning, miljøforhold og tekniske anlæg.

I tilknytning til Forslag til Lokalplan 249 er der udarbejdet et Tillæg 8 til Kommuneplan 2013. Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af en forhøring og Kommunalbestyrelsens beslutning den 18. december 2013, hvor Kommunalbestyrelsen vedtog, at Rudersdal Kommune i forbindelse med udarbejdelse af den byggeretsgivende lokalplan ville ændre områdets hovedanvendelse fra erhverv til boligformål samt ændre afgrænsningen af rammeområde (Ve.E2 nu Ve.B19) til også at omfatte ejendommen 1av Vedbæk By, Vedbæk.

Indsigelser og kommentarer i forbindelse med høringen

Forvaltningen har i høringsperioden modtaget i alt 52 indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget. Ingen af indsigelserne har været direkte rettet mod Forslag til Kommuneplantillæg 8.

Til dagsorden vedlægges som bilag 2 en oversigt med en kort opsummering af indsigelserne, forvaltningens forslag til besvarelse og forslag til eventuelle ændringer i lokalplanen. Samtlige indsigelser vedlægges som bilag 3 til dagsorden.

Indsigelserne og bemærkningerne kommer primært fra grundejerforeninger og ejere af ejendommen i nærområdet, herunder særligt boligområdet Ellesøpark øst for Kystbanen. En stor del af indsigelserne vedrører den i lokalplanen fastlagte almene 3 etagers bebyggelse i delområde C.

Indsigelserne er herunder kort sammenfattet i en række temaer:

Bebyggelsens formål, placering og højde i delområde A

· Placering af rækkehuse ud mod Henriksholm Alle; finder at rækkehuse og sti er placeret for tæt på villa ud mod Henriksholms Alle

Bebyggelsens formål, placering og højde i delområde C

· Højden af bebyggelsen; finder bebyggelsen for høj og foreslår, at bebyggelsen begrænses til maksimalt to etager.
· Placering af de 5 boligblokke i delområde C; finder at bebyggelsen er placeret for tæt på Kystbanen og bebyggelsen Ellesøpark og foreslår, at bebyggelsen rykkes længere mod vest.
· Indblik- og lysgener; finder, at bebyggelsen og vejen i delområde C giver indblik og generende lys i boliger i Ellesøpark og foreslår, at der i gavle og sider af den del af bebyggelsen, som vender mod Kystbanen og Ellesøpark, ikke må være vinduer, altaner, altangange, eller franske altaner, tagterrasser eller belysning.

- Placering af etageboligerne /almenboliger; finder, at der ikke i området bør opføres almene boliger, og såfremt de skal indplaceres, henvises der til et tidligt skitseforslag, hvor der langs banen var placeret gårdhavehuse. De foreslår endvidere, at eventuelt etagebyggeri opføres i delområde A.
- Bebyggelsestæthed; finder at bebyggelsens tæthed i denne del af Henriksholm-området er for høj og især i lokalplanområdets ydrekant. Foreslår en bebyggelsesprocenten på 20-22 i lighed med de omkring liggende boligområder.

Beplantningsbæltet og beplantning i delområde C

- Beplantningsbælte ud mod banen; finder at det i lokalplanens § 8.2 fastlagte beplantningsbælte i delområde C er for smalt og foreslår, at beplantningsbæltet ændres fra en minimum bredde på 3m til en minimum bredde på 5 m. Eksisterende beplantning skal bevares og suppleres med stedsegrønne træarter og uden mulighed for etablering af rundkørsler. Foreslår endvidere at en evt. støjafskærmning skal integreres i beplantningsbæltet.
- Bevaring af eksisterende beplantning; finder, at der fældes for meget af den eksisterende beplantning og foreslår at al eksisterende beplantning bevares.
- Reduktion af skovbyggelinje; finder, at skovbyggelinjen bør fastholdes.

Søen og afledning i delområde C

- Lokal afledning af regnvand; finder at den høje bebyggelsestæthed vanskeliggør lokal afledning af regnvand og er bekymrede for afledning af regnvand til søen i lokalplanens område, og hvad det vil få af konsekvenser for overløb til Ellesø i Ellesøpark.
- Oprensning af søen; finder at bebyggelsen og oprensning vil påvirke søen, som er udlagt som § 3 område i henhold til naturbeskyttelsesloven. Er bekymret for, hvad en oprensning kan betyde for dyrelivet i Ellesø.

Vej- og trafikforhold

- Adgangsvej i delområde C; finder vejen vil medføre lys- og støjgener for bebyggelsen Ellesøpark og foreslår derfor, at adgangsvejen til delområde C flyttes længere mod vest, og at der ikke etableres rundkørsler.

Befolkningstilvækst

- Befolkningstilvækst; finder den øgede befolkningstilvækst vil skabe problemer og øget pres i det samlede Vedbæk område i forhold til parkering ved indkøb, skoler mv.

Fald i værdi af egen ejendom

- Fald i værdi af egen ejendom; finder at der er ejerboliger nok i Vedbæk og særligt at især byggeriet i delområde C vil afstedkomme, at der vil ske et fald i ejendomsværdierne i området Ellesøpark.

Processen

- Borgerdialog; finder at der ikke bliver lyttet til de nuværende borgere og er utilfreds med processen og borgerdialogen.

Forvaltningens behandling af indsigelserne

Til dagsordenen er vedlagt en opsummering af alle indsigelser som bilag 2 med forvaltningens forslag til svar og eventuelle forslag til ændringer.

I dagsordenen er forvaltningens svar til de indsigelser, som ligger uden for lokalplanen refereret nedenfor. Forvaltningens kommentarer og forslag til ændringer i lokalplanen på baggrund af høringen er efterfølgende samlet, så de følger lokalplanens struktur.

Kommentarer til indsigelser, som ligger uden for lokalplanen

- Vedrørende reduktion af skovbyggelinjen: Der foreligger nu et forhåndstilsagn fra Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning (tidligere Naturstyrelsen) om, at skovbyggelinjen kan reduceres. Den endelige reduktion vil ske efter lokalplanens endelige vedtagelse.
- Vedrørende fald i værdi af egen ejendom: I Planstrategien 2015 fastlægges, at der i kommunen skal skabes nye muligheder i boligudviklingen, der kan bidrage til en balanceret befolkningsudvikling. Endvidere har det siden 2011 været planlagt, at Forsvarets arealer indenfor en årrække skulle konverteres og bebygges.
- Befolkningstilvækst: På baggrund af befolkningsprognoser er en af visionerne, at der skal skabes muligheder for, at der kan bygges flere boliger, som passer til forskellige målgruppers ønsker og behov – særligt boliger til ældre og børnefamilier. I processen fra 2011 og frem til nu har en planlovsændring muliggjort, at der i området kunne stilles krav om indarbejdning af almene boliger. Dette er udnyttet for at kunne sikre en boligsammensætning i Rudersdal som imødekommer udviklingen i befolkningssammensætningen.
- Utilfredshed med processen: Forud for vedtagelse af forslag til lokalplan blev afholdt møde med Grundejerforeningen Ellesø Park d. 9. december 2015 og d. 19. januar 2016, samt en besigtigelse i Ellesø Park d. 31. marts. I høringsperioden er der afholdt et offentligt borgermøde 1. juni, hvor der forud for mødet var udarbejdet visualiseringer, som illustrerede højden på det kommende byggeri.

Forslag til ændringer i Lokalplan 249 på baggrund af indsigelserne.

Redegørelsen:

· Bebyggelsens omfang og placering: side 13 første afsnit tilføjes:

”Bebyggelse i delområde C skal ved udformning og belysning tage hensyn til bebyggelsen Ellesøpark beliggende øst for Kystbanen”.

· Afsnittet om Naturbeskyttelse: side 18, suppleres i første afsnit med:

”Som led i genopretning af søen har Rudersdal Kommune den 15. januar 2016 meddelt tilladelse i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 til oprensning af søen og fældning af træer i søens randzone.

For at sikre søens omgivelser er der i lokalplanen fastlagt et bredzoneareal omkring søen”.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering:

· § 6.2 første afsnit ændres til:

”Indenfor delområde A, må der maksimalt opføres 6.815 m² etageareal”.

· § 6.3 første afsnit ændres til:

”Indenfor delområde B, må der maksimalt opføres 7.234 m²”.

· § 6.5 ændres til: Indenfor delområde D, må der maksimalt opføres 1000 m². Heri medregnet eksisterende bebyggelse i delområde F (ca. 42 m²), vist i fredskoven på kortbilag 1.

Note til § 6.5: Ved evt. nedrivning af denne bebyggelse i delområde F, overgår byggeretten til bebyggelse i delområde D.

· § 6.9, afsnit 3. tilføjes og ændres:

”Indenfor delområde C må bebyggelse opføres i maksimalt 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 9,5 m.

Undtaget er enkelte bygningsdele som trappeskakter, elevatorårne, skorstene, o. lign. som efter Kommunalbestyrelsens tilladelse kan opføres i en maksimal højde på 11 m. Dog med henvisning til de i § 6.10 fastlagte maksimal koter”.

”Indenfor delområde C, kan der ikke etableres tagterrasser”.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden:

· § 7.4 tilføjes:

”Adgangsarealer såsom altangange, reposer o. lign. indenfor delområde C, må maksimalt have en bredde svarende til de til enhver tid gældende krav til tilgængelighed og brandredning i bygningsreglementet”.

§ 8 Ubebyggede arealer

· § 8.7 ændres 2. afsnit til:

”Udenfor de på kortbilag 4 viste byggeområder må terrænreguleringer, på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse. Efter Kommunalbestyrelsens tilladelse kan der i forbindelse med veje, stræder og LAR -anlæg foretages terrænregulering op til +/- 1 m”.

· § 8.6 tilføjes:

”Indenfor delområde C, kan der mellem adgangsvej og det i § 8.2 fastlagte beplantningsbælte opsættes et fast hegn eller dige i en højde af maksimalt 1,2 m. Hegnet/diget skal respektere den bevaringsværdige beplantning og udformes så som et tæt naturhegn i pileflet eller natursten og efter kommunalbestyrelsens godkendelse”.

§ 9 Ubebyggede arealer

· § 9.2 andet afsnit tilføjes ”lydabsorberende” og ændres til:

”Støjafskærmningen skal være lydabsorberende og skal begrønnes på begge sider og vil både støjmessigt og ved sin udformning skulle tage hensyn til bebyggelse både indenfor og uden for lokalplanområdet”.

§ 10 Tekniske anlæg

· § 10.4 tilføjes:

”Inden for delområde C skal belysning på facader og carporte, som vender mod Kystbanen, afskærmes mod generende lysindfald internt i bebyggelsen og set fra boligerne i Ellesøpark”.

§ 11 Grundejerforening

· § 11.1. første afsnit tilføjes ”bortset fra delområde E ”og ændres til:

”Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet, bortset fra delområde E. Grundejerforeningen skal forestå driften af områdets fællesarealer herunder veje og fællesanlæg”.

Kortbilag 2-7

· Delområde A ændres så det sidste hus i rækkehusgruppen mod syd/vest flyttes til den syd/østligste rækkehus gruppe og byggeområdet udvides tilsvarende (6m).

· Delområde A ændres så stien langs det sidste rækkehus mod syd/vest i delområde A slettes på kortbilag 2-7.

Kortbilag 4

- Delområde C sænkes maksimal koten for den nordligste fra kote 15 til kote 14.50.
- Delområde B ændres så koten i det centrale byggeområde ændres fra kote 12.5 til 13.
- Delområde A ændres koten for to byggeområder i det østligste og centrale byggeområder ændres fra kote 18 til kote 18.50 og fra kote 17,5 til kote 18.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsen er placeret i respekt for det eksisterende landskab og med rimelige hensyn til den omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsesplanen bevarer de landskabelige hovedtræk herunder fredskovsarealet, søen og dele af den eksisterende beplantning på Forsvarskommandoens parkeringsareal.

Der er således skabt mulighed for opførelse af en blandet bebyggelse med gode bo kvaliteter, som kan bidrage til en balanceret befolkningsudvikling.

I forhold til byggeriets omfang var der i Rammelokalplan 220 i delområde 2 muliggjort at bygge op til 21.544m² i tre etager, dette er nu reduceret til 19.861m², hvor der både i forhold til rækkehuse og etagebyggeri er muliggjort op til tre etager.

De foreslåede ændringer af lokalplanen tilstræber at imødekomme indsigelserne i forhold til almindelige naboforhold, herunder generende lys, støj, udsyn og indbliksgener.

I delområde A er der således flyttet et rækkehus og en sti, så der kommer større afstand til bebyggelsen på Henriksholms Alle.

I delområde C ud mod banen og Ellesø Park er bebyggelsen korrigeret, så:

- bygningerne i større omfang ligger med gavle ud mod banen,
- der er fjernet mulighed for tagterrasser, altaner og ophold på adgangsarealer, og
- koten på den højest liggende etagebygning er sænket med en halv meter, der er givet større mulighed for at skærme for billygter ud mod banen.

Det er således forvaltningens vurdering, at indsigelsen i delområde A er imødekommet, og der i delområde C er arbejdet for at imødekomme Ellesøpark med hensyn til nabogener. Dette samtidigt med et ønske om at fastholde en god bebyggelsesplan, som tilgodeser og bevarer de landskabelige værdier, herunder at der skabes en afstand mellem skoven, søen og bebyggelsen. Med denne afstand sikres samtidig godt dagslys forhold i boligerne.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 249 samt Tillæg 8 til Kommuneplan 2013 endelig vedtages med de i dagsorden foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Forinden bortfaldt et ændringsforslag fremsat af Claus Holmegaard Larsen (C): ”Det ønskes, at etagebyggeriet i delområde C ændres til et 2 etagers byggeri”. Med en 1 stemme (Claus Holmegaard Larsen (C)) for og 6 stemmer (Axel Bredsdorff (L), Søren Hyldgaard (V), Erik Møllerup (V), Anike Réé (V), Jens Bruhn (A) og Jacob Jensen (Ø)) imod.

Bilag

Lokalplan 249 for den nordøstlige del af Henriksholm

Indsigelser og forslag til svar

Indsigelse 1-13

Indsigelse 14-22

Indsigelser 23-38

Indsigelser 39-52

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Arkitektur- og Bevaringspolitik

16/4185

Resumé

Byplanudvalget vedtog på mødet den 11. maj 2016 Forslag til Arkitektur- og Bevaringspolitik. Politikken udsendtes i en 6 ugers høring til grundejerforeninger samt boligforeninger samt offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Arkitektur- og Bevaringspolitikken har til formål at understøtte borger, rådgivere, politikere og forvaltningen i arbejdet med at bevare og udvikle den særlige identitet i Rudersdal Kommune, som de fysiske omgivelser med bygninger, byer og landskabet udgør.

Udarbejdelsen af Arkitektur- og Bevaringspolitikken indgår som et mål i Kommuneplan 2013 samt Planstrategi 2015.

Arkitektur- og Bevaringspolitikken forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelige vedtagelse.

Sagsfremstilling

Arkitektur- og Bevaringspolitikken er udarbejdet med afsæt i den gennemførte borgerproces og har til formål at give et politisk og forvaltningsmæssigt grundlag for dialogen med borgerne og byggeriets parter om værdien af byggeriets kvalitet i kommende plan- og byggesager. Arkitektur- og Bevaringspolitikken understøtter hermed planstrategiens vision om Rudersdal Kommune som tæt på og meget grønnere ved at bidrage til, at der fortsat bygges i en kvalitet, der bidrager til at styrke by- og boligområdernes kvalitet og identitet.

Forslag til Arkitektur- og Bevaringspolitikken er vedlagt.

Politikkens hovedbudskaber:

- Ny arkitektur skal tilpasses stedet, hvor der bygges.
- Bevaringsværdige bygninger sikres mod nedrivning.
- Om- eller tilbygning sker med respekt for bygningens bærende værdier.
- Attraktive, levende og trygge bymiljøer er de bedste forudsætning for at styrke og udvikle fællesskabet.
- Fortætning i byer skal understøtte et levende bymiljø og ske med respekt for stedet.
- Offentlige bygninger og byrum udformes i en proces og kvalitet, der sikrer glæde og ejerskab til stedet.
- ”Tæt på og meget grønnere” kendetegner det bebyggede miljø og styrker oplevelsen af grønne værdier.

Arkitektur- og Bevaringspolitikken er en samlet politik, hvor den første del er en fælles arkitekturpolitik, inddelt i tre skalatrin Bygninger, Byer og Landskabet. De enkelte afsnit er underopdelt i en tematisk opdeling, som knytter sig til det enkelte afsnit/skalatrin. Den anden del indeholder bevaringspolitikken med et afsnit om bevaring, hvor kommunes bygningsarv behandles med afsæt i særlige tidsperioder.

Til alle temaer knytter sig en vision, en beskrivelse af det enkelte tema samt bud på en række konkrete handlinger og anbefalinger under overskrifterne: Rudersdal Kommune vil, Som bygherre kan du og Som borger kan du.

Politikken giver endvidere i billeder og tekst eksempler på arkitektur, bymiljøer og landskabet i Rudersdal Kommune for at konkretisere arkitektonisk kvalitet i Rudersdal Kommune.

I 2014 afholdtes en række workshops for interessenter, og politikken har været forelagt Byplanudvalget december 2015. Bemærkninger fra udvalgets drøftelse er indarbejdet i det nuværende materiale.

Høring

Forslag til Arkitektur- og Bevaringspolitikken har været sendt i en begrænset høring i 6 uger fra den 17. maj 2016 til den 28. juni 2016 til grundejerforeninger, boligforeninger og bevaringsforeninger, så de har mulighed for at komme med bemærkninger. Forslaget har endvidere været offentliggjort på kommunes hjemmeside.

Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra følgende foreninger samt privatperson:

Holte Grundejerforening.
Trørød Grunderforening.
Søllerød Grundejerforening

Vidnæsdal Grundejerforening
Svend Peteren Broberg, Kong Valdemars Vej 15.

Generelt har tilbagemeldingen været positivt. Grundejerforeningerne ser frem til, at kommunen vedtager og implementere de holdninger og visioner, der er udtrykt i politikken. Dog er der især fra Svend Peteren Broberg en række forslag til ændringer i Politikken. Der henvises til oversigten over indsigelser samt forvaltningens forslag til besvarelse.

Der er ikke indarbejdet ændringer i Arkitektur- og Bevaringspolitikken på baggrund af de indkomne høringssvar, men forvaltningen finder det positivt, at der både fra privatpersoner og grundejerforeninger er vist interesse for og vil arbejde for en forsats dialog omkring at bevare og udvikle den særlige identitet, som kommunens fælles fysiske omgivelser udgør.

Offentliggørelse

Det foreslås, at Arkitektur- og Bevaringspolitikken offentliggøres i forbindelse med Arkitekturens dag den 3. oktober 2016 samt på kommunes hjemmeside. For at skabe opmærksomhed omkring politikken udsendes en pressemeddelelse. Dette med små citater om yndlingssteder i kommunen.

Der udarbejdes en trykt udgave af politikken, som udsendes til grundejerforeninger, bevaringsforeninger og borgere m. fl., som har deltaget i workshops.

Efterfølgende kan der for at fastholde opmærksomheden arbejdes med en supplerende af Arkitekturprisen med en Bevaringspris samt udvikling af en Arkitekturroute ind i Rudersdal Rutens univers eller gennem et samarbejde med lokale skoler.

Implementering

Arkitektur- og Bevaringspolitikken er primært en politik og udtryk for en fælles holdning til arkitektur og bevaring. En primær målgruppe er kommende bygherre og fx velkomst arrangement for nye borgere.

Politikken vil bl.a. blive indarbejdet og anvendt som dialogværktøj i forbindelse med:

- Kommuneplanen ved udarbejdelse af kommuneplantillæg vedrørende optagelse af bevaringsværdige bygninger.
- I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner, herunder bevarende lokalplaner og fastlæggelse af bevaringsværdig bebyggelse.
- Byggesagsbehandlingen, i forbindelse med ansøgninger om et konkret byggeri. Samt udvikling af procedurer for behandling af byggesager vedrørende bevaringsværdige bygninger.
- Kommunale plejeplaner for natur- og rekreative områder
- Hvor kommunen er bygherre.
- Udvidelse og fornyelse af kommunens arkitekturpris.
- Ved aktivt at formidle politikken på hjemmeside, i den direkte borgerdialog og med dialogmøder med bygherrer og aktører som grundejerforeninger og ejendomsmæglere.

Der er vedlagt et notat om implementering af Arkitektur- og Bevaringspolitikken.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Arkitektur- og Bevaringspolitikken endeligt vedtages og offentliggøres som forslået i dagsorden.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Oversigt over høringssvar og forvaltnings forslag til besvarelse.docx

Forslag til Arkitektur- og Bevaringspolitik

Høringssvar til Arkitektur og Bevaringspolitikken

Implementering af Arkitektur- og Bevaringspolitikken

Punkt 4: Afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark - Erstatningsgodtgørelse

16/4185

Resumé

Fredningen af Søllerød Naturpark og den tilkendte erstatningsgodtgørelse er blevet stadfæstet af Natur- og Miljøklagenævnet.

Fredningsnævnets afgørelse blev forelagt Byplanudvalget på møde den 7. maj 2014, Økonomiudvalget den 14. maj 2014 og Kommunalbestyrelsen den 21. maj 2014.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse af afholdelse af kommunens andel af erstatningsgodtgørelsen på fredningen.

Sagsfremstilling

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede den 25. maj 2016 afgørelse af 7. april 2014 fra Fredningsnævnet for København om fredning af Søllerød Naturpark.

Stadfæstelsen er sket med enkelte ændringer af fredningsgrænsen og de fredningsbestemmelser, som fredningsnævnet har fastsat, herunder et ændret stiforløb fra udsigtspunktet Høje Sandbjerg til Rude Skov.

Samtidig med stadfæstelsen af fredningen er der tilkendt erstatningsgodtgørelser til 17 private lodsejere inden for fredningen.

En enkelt lodsejer har påklaget erstatningsgodtgørelsen til Taksationskommissionen. Samme ejer har bedt Natur- og Miljøklagenævnet om at genoptage fredningssagen, med henblik på en omgørelse af afgørelsen på en række punkter. Nævnet har i afgørelse af 8. juli 2016 afvist at genoptage sagen.

Når Natur- og Miljøklagenævnet har afgjort, om sagen kan genoptages, skal der ske udbetaling af fredningserstatninger.

Den samlede erstatningsgodtgørelse beløber sig til kr. 391.382. Derudover er der fastsat godtgørelse på i alt kr. 40.000 til bistand fra advokater til berørte lodsejere, i alt 431.382.

Staten skal udrede 75 % af det samlede beløb og Rudersdal Kommune 25 %.

Kommunens andel beløber sig til kr. 107.845,50.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der gives tillægsbevilling på kr. 110.545,50 til Byplanområdets driftsbudget til afholdelse af kommunens andel af erstatningsgodtgørelse samt renter og tilkendte omkostningsbeløb på fredningen finansieret af kommunekassen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

14.04.07-Fredningsnævnets afgørelse vedrørende erstatningsspørgsmål-Søllerød Naturpark.pdf

16.05.25 Natur- og Miljøklagenævnets erstatningsafgørelse

Punkt 5: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

16/4185

Resumé

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) blev vedtaget af Folketinget den 10. maj 2016. Loven træder først i kraft den 16. maj 2017.

Den nye lov sammenskriver regelsættene fra ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” samt ”Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.”

Loven viderefører implementeringen af Europaparlamentets og Rådets direktiver 2001/42/EF og 2011/92/EU samt senere ændringer i disse. Loven er skrevet i en form, der er mere ”direktivnær” end tidligere implementeringer.

Loven indeholder en række ændringer i forhold til de hidtidige regelsæt vedrørende processerne for miljøvurderingers tilvejebringelse og offentlighedens inddragelse.

Loven ændrer imidlertid ikke anvendelsesområdet for miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Miljø- og Teknikudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) blev vedtaget af Folketinget den 10. maj 2016. Loven træder først i kraft den 16. maj 2017.

Den nye lov sammenskriver regelsættene fra ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” samt ”Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.”

Loven viderefører implementeringen af Europaparlamentets og Rådets direktiver 2001/42/EF og 2011/92/EU samt senere ændringer i disse. Loven er skrevet i en form der er mere ”direktivnær” end tidligere implementeringer.

Loven indeholder to hovedafsnit om miljøvurdering: Ét om planer og programmer og ét om konkrete projekter. De to hovedafsnit beskriver de forskellige stadier i miljøvurderingsprocesserne.

Reglerne retter sig mod forskellige aktører, idet planer og programmer udarbejdes og vurderes af myndigheder, mens konkrete projekter ansøges af offentlige og private bygherrer og vurderes af myndighederne.

Miljøvurdering af planer og programmer er processer, der består af udarbejdelse af en miljørapport, gennemførelse af høringer, beslutning og underretning. Processen har hidtil været omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurdering af konkrete projekter er processer, der består af udfærdigelse af en miljøkonsekvensrapport, høringer, afgørelse om væsentlige indvirkninger og tilladelse. Processen har hidtil været omfattet af bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

I forhold til tidligere regler fastsættes som noget nyt, at

- En screeningsafgørelse om hvorvidt et projekt er miljøvurderingspligtigt, skal træffes inden for 90 dage efter, at en bygherre har indgivet en fyldestgørende ansøgning.
- Myndigheden kan under særlige forudsætninger undlade at afgive udtalelse om afgrænsning af en miljøkonsekvensrapports indhold.
- Bygherren skal lade miljøkonsekvensrapporten udarbejde af kompetente eksperter.
- Myndigheden skal fastsætte procedurer for overvågning af indvirkninger på miljøet for projekter med væsentlige skadelige virkninger på miljøet.
- Myndigheden kan genoptage en afgørelse og kan tilbagekalde en tilladelse, hvis der fremkommer nye oplysninger og hvis projektets skadelige virkninger ikke kunne forudses, inden tilladelsen blev givet.

Lovens tredje hovedafsnit omhandler regler om høring af offentligheden og myndighederne undervejs i miljøvurderingsprocesserne.

Som en nyskabelse er der i loven indsat bestemmelse om en funktionel opdeling af kompetencerne inden for myndigheden med henblik på at forebygge interessekonflikter.

Opdelingen skal sikre, at det ikke er de samme myndighedspersoner, der udarbejder planen, programmet eller står som bygherre for et projekt (offentlig bygherre), som også vurderer de miljømæssige konsekvenser/træffer afgørelse om tilladelse. Der er ikke taget stilling til, hvordan dette sikres, idet kommuner, regioner og andre myndigheder er organiseret forskelligt, og derfor vil det være op til de enkelte myndigheder at sikre, at interessekonflikter ikke forekommer.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Punkt 6: Henriksholm, den nordøstlige del Matr. 1en Vedbæk By, Vedbæk - Nye vejnavne

16/4185

Resumé

I forbindelse med det planlagte byggeri ved den nordøstlige del af Henriksholm er der behov for, at navngive de nye veje i området.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med det planlagte byggeri i den nordøstlige del af Henriksholm skal der fastsættes nye vejnavne.

Da de første etaper af Henriksholm blev anlagt, blev det besluttet, at de nye vejnavne skulle have en historisk reference til området, en del af vejene blev derfor opkaldt efter personer, som havde en tilknytning til området, f.eks. er vejen ind til hovedhuset opkaldt efter grosserer Carl Henriques Melchior, som erhvervede ejendommen i 1892.

De kommende bygherrer Bonava (tidligere NCC) har foreslået at opkalde vejene efter tidligere forsvarschefer og foreslår "Blixenkronen-Møllersvej" efter forsvarschef Otto Blixenkronen-Møller, der var forsvarschef i perioden 1972-1977 og "Rambergsvænget" efter Kurt Rudolf Ramberg, der var forsvarschef i perioden 1962-1972.

Forvaltningen finder, at de to ovennævnte navneforslag er for lange og for svære at udtale. Endvidere vil det i forhold til den fremtidige husnummerering være hensigtsmæssigt, at området får tre vejnavne.

Forvaltningen foreslår i stedet at videreføre den historiske linje og opkalde de nye veje efter grosserer Carl Henriques Melchior's tre børn, som også har haft betydning for områdets historie.

· Helga Melchior (1893-1977) var arkæologisk interesseret og foretog sammen med ejendommens gartner Alfred Avnholt en række udgravninger, hvor de fandt mange flinteøkser og et skelet. Dette var de første Vedbækfund.

· Harald R. Melchior (1896-1972) blev medejer af grossererfirmaet og dets enejer efter faderens død i 1931. Harald opførte i 1936 villaen "Udsigten" i den nordvestlige del af området.

· M. Ralph Melchior var den ældste søn, han voksede op på Henriksholm, men købte sidenhen en gård på Sorø-egnen, hvor han boede indtil sin død i 1952.

På baggrund af ovenstående foreslår forvaltningen, at de nye veje i området får følgende navne:

1. Helgas Høj, som adgangsvej til de kommende rækkehuse, som opføres på et højdedrag vest for den nuværende fredsskov, og det formodentlig fremtidige museum for Vedbækfundene.

2. Ralphs Vænge, som adgangsvej til rækkehusbebyggelsen beliggende midt i området.

3. Haralds Vej, som adgangsvej til etageboligbebyggelsen.

Forinden endelig godkendelse skal vejnavnene godkendes af Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde for at forhindre identiske vejnavne eller vejnavne, som kan give anledning til forveksling indenfor samarbejdskommunerne.

Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde har den 20. juli 2016 meddelt, at vejnavnene er reserveret til Rudersdal Kommune, med bemærkning om, at der i Holte findes en vej ved navn Helgasvej.

Indstilling

Direktionen foreslår, at ovennævnte vejnavne godkendes, såfremt Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde ikke har indvendinger imod forslagene.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at Haralds Vej ændres til Haralds Vænge.

Bilag

Kortbilag

Punkt 7: Nærumgårdsvej 20 - 46 og 48 - 74a, matr. 2ib og 2ia - Renovering af facader

16/4185

Resumé

Forvaltningen har modtaget et projekt for energirenovering af klimaskærm i den almene boligafdeling Nærum Huse. Denne sag vedrører de gule rækkehuse, hvor renoveringen ønskes udført med udvendig facadeisolering, hvilket vil ændre bebyggelsens karakter væsentligt.

Af hensyn til områdets helhedskarakter er det forvaltningens vurdering, at bebyggelsen skal bevare sin facade i gule teglsten.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rækkehusbebyggelsen, Nærumhuse "de gule rækkehuse", ligger ud til Nærumgårdsvej og består af 28 boliger fordelt med 14 boliger i hver blok. Ejendommen er opført i 1944 af Søllerød Boligselskab, nu Søllerød Almene Boligselskab. Rækkehusene er opført med facader i en helbrændt ensartet gul sten og med tagpap på taget. Over hoveddørene til boligerne er en let buet overdækning, som er tidstypisk for byggeri fra 1940'erne og 1950'erne.

Området er ikke lokalplanlagt, og rækkehusbebyggelsen er ikke udpeget som bevaringsværdig, men dele af bebyggelsen indgår i et kulturmiljø.

Området er omfattet af Nærumgårdsservitutten, tinglyst af Søllerød kommune den 8. december 1934, med sognerådet som påtaleberettiget i forhold til ydre form og udseende – herunder materialer og farver, og eventuel den i nærheden værende bebyggelse.

Rækkehusene er dækket af kommuneplanramme Næ.B6, der fastlægger området til tæt lav boligområde, med en maksimal bebyggelsesprocent på 35 og maksimalt i to etager.

Bebyggelsen er udpeget med bevaringsværdi 6. Den sydlige del af rækkehusbebyggelsen er i kommuneplan 13 udpeget, som en del af kulturmiljø Nærumvænge, markeret som en del af en værdifuld bebyggelse.

Området er omfattet af Nærumgårdsservitutten, tinglyst af Søllerød kommune den 8. december 1934, med sognerådet som påtaleberettiget. Af servitutten fremgår det, at:

"Bebyggelsens ydre udformning, såsom i henseende til ensartede højder og tagformer, gælder, at bebyggelsen med hensyn til dimensionering, ydre form og udseende – herunder materialer og farver- udføres på en efter sognerådets skøn tilfredsstillende måde, såvel med hensyn til den enkelte bygning som med hensyn til helheden, herunder eventuel den i nærheden værende bebyggelse".

I forbindelse med udarbejdelse af udbudsmateriale for energirenovering af de gule rækkehuse, har der være afholdt et formøde med rådgivere og kommunen. På mødet blev det fremført, at der ønskes energirenoveret ved opsætning af udvendig facadeisolering.

Ved mødet fremførte forvaltningen, at det burde overvejes, om der kunne være andre løsninger for bebyggelsen, da der er et ønske om at bevare de gule facader.

Forvaltningen vurderer, at facader i gule sten bør bevares sammen med overdækningerne ved indgangspartierne, idet de er tilpasset fint til nabobebyggelsen. Valg af sten og den lille overdækning er et tidstypisk træk for de prunkløse huse.

Der anbefales i stedet, at energiforbruget reduceres ved en udskiftning af vinduerne, som ikke er en del af projektet samt bedre tagisolering. Disse tiltag vil ikke ændre husets arkitektoniske kvaliteter, men har ikke været ønsket af afdelingen, da dette ikke udløser støtte fra Landsbyggefonden.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at nedlægge et forbud mod udvendig facadeisolering med facadebats, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at godkende de foreslåede udskiftninger af vinduer, isolering af tag og lignende forbedringer, der ikke ændre på husets karakteristika.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 8: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i Den almene andelsboligforening Eskemosepark

16/15157

Resumé

Den almennyttige andelsboligforening Eskemosepark afd. I, II, III og V, Nørrevang 1-27, 4-18, 2, 20-34, 29-43, 49-59, 61-79 og 60-66 ansøger om godkendelse til låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med modernisering af badeværelser og køkkener.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

KAB ansøger som administrator for Den almennyttige andelsboligforening Eskemosepark afd. I, II, III og V om kommunal godkendelse af lån uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med modernisering af badeværelser og køkkener.

Bebyggelsen er opført i perioden 1959-1966, samt 1982 med 248 almene beboelseslejemål, hvoraf mange af lejemålene fortsat har de oprindelige køkkener og badeværelser. Lejen udgør gennemsnitligt kr. 898 pr. m², jfr. årsregnskabet 2015.

Moderniseringen af køkkener og badeværelser gennemføres ikke samtidig i alle lejemål, men kan igangsættes efterhånden, som den enkelte lejer melder sig til ordningen. Låneydelsen indbetales af det enkelte lejemål over huslejestigningen og bortfalder, når låneandelen er tilbagebetalt. Den samlede modernisering er beregnet til kr. 3 mio.

Afdelingerne har vedtaget ordningen således, at det enkelte lejemål kan modernisere badeværelse for max. beløb på kr. 100.000 og køkken for max. kr. 100.000, dog kan der max. samlet moderniseres for kr. 130.000 pr. lejemål.

En modernisering på 130.000 kr. og som afvikles over 20 år, vil for et lejemål på 85 m² medføre en månedlig lejeforhøjelse på ca. 767 kr. – svarende til 9.204 kr. årligt og 108 kr. pr. m², hvilket udgør en årlig stigning på 12 %.

Finansieringen ønskes gennemført ved optagelse af et fastforrentet 20 årigt realkreditlån på 3 mio. kr. uden kommunal garanti.

Beboerne har på beboermødet den 9. september 2015 besluttet, at badeværelser og køkkener ønskes moderniseret, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelsen i almenboliglovens § 37B, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende beboelseslejemål. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen for lejemålene fortsat er rimelig og attraktiv for boliger af denne type og tilstand.

Forvaltningen vurderer, at Rudersdal Kommune kan godkende låneoptagelsen til finansieringen af moderniseringsprojektet, jfr. almenboliglovens § 29, stk. 1 og den efterfølgende lejeforhøjelse jf. driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at låneoptagelsen godkendes og
- 2) at lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 9: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i Birkebo, afd. 4 - Kajerødgade, 3460 Birkerød

16/15166

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 4 – Kajerødgade, 2-32 / Kajerødvej 5G-M, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse til finansiering i forbindelse med reovering af tag og facader.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Birkebo, afd. 4 - Kajerødgade, 3460 Birkerød om kommunal godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med reovering af taget og facaderne i afdelingen.

Ejendommen er opført i 1980 og indeholder 102 almene beboelseslejemål.
Lejen udgør kr. 772 pr. m², jfr. årsregnskab 2014/2015.

Reoveringen af taget omfatter udskiftning af den eksisterende tagbelægning til ny tagbelægning i bølgeeternit med samme udseende. Facaderenoveringen omhandler reovering af betonbjælker over altaner i Kajerødgade nr. 2-20, hvor der i dag ses revnedannelser og afskalning som følge af rustne armeringsjern. Der vil desuden ske udskiftning af ståltegl over vinduer i Kajerødgade nr. 26-32, som nogle steder er lagt forkert, og som generelt også viser revnedannelser og afskalning som følge af rust i armeringsjern. Den samlede reoveringsudgift er beregnet til kr. 13.297.000,00.

Finansieringen er sammensat på følgende måde:

30 årigt kreditforeningslån, Nykredit	kr. 10.297.000
LBF egen trækningsret	kr. 3.000.000
I alt	kr. 13.297.000

På ekstraordinært beboermøde den 22. juni 2015 har afdelingen besluttet at igangsætte reoveringssagen på tag og facader i afdelingen, hvilket er i overensstemmelse med almenboliglovens § 37B, stk. 1.

Organisationsbestyrelsen har tillige godkendt reoveringsprojektet på mødet den 25. januar 2016.

Nykredit har den 27. juli 2016 oplyst, at optagelse af kreditforeningslånet kan ske uden kommunal garanti.

Det færdige projekt vil medføre en lejeforhøjelse på 9,40 %, der vil betyde en lejestigning på kr. 73 pr. m² svarende til gennemsnitlig stigning på kr. 423 pr. måned pr. lejemål.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for, at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen efter lejeforhøjelsen fortsat vil være rimelig og attraktiv for boliger af den stand og type.

Forvaltningen vurderer derfor, at Rudersdal Kommune kan godkende låneoptagelsen til finansieringen af reoveringsprojektet, jfr. almenboliglovens § 29, stk. 1 og selve lejeforhøjelsen, jfr. driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at låneoptagelsen godkendes, og
- 2) at lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 10: Godkendelse af låneoptagelse i Birkebo, afd. 6 Birkerød Parkvej og Nordvanggårdsvej, 3460 Birkerød

16/15238

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 6 – Birkerød Parkvej 141-174/Nordvanggårdsvej 2-14, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af entredøre.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af afdelingens entredøre.

Bebyggelsen er opført 1967-1970 og består af 183 beboelseslejemål. Lejen udgør kr. 693,00 pr. m², jfr. årsregnskabet 2014/2015.

Finansieringen er sammensat på følgende måde:

30 årigt kreditforeningslån	kr. 1.078.175
LBF-egen trækingsret	kr. 800.000
Henlæggelser	kr. 1.000.000
I alt	kr. 2.878.175

Beboerne har på et beboermøde den 18. marts 2015 besluttet, at der skal ske udskiftning af afdelingens entredøre. Beslutningen er i overensstemmelse med bestemmelsen i almenboliglovens § 37B, stk. 1.

Det færdige projekt vil medføre en lejeforhøjelse på 0,7 %, der betyder en lejestigning på kr. 5,00 pr. m² svarende til en gennemsnitlig stigning på kr. 29,00 pr. måned pr. lejemål.

Da den anførte lejestigning ikke overstiger 5 % årligt, jfr. driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4, skal der ikke ske kommunal godkendelse.

Boligkontoret Danmark har skriftligt bekræftet den 2. august 2016, at Nykredit ikke stiller krav om kommunal garanti i forbindelse med låneoptagelsen.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for, at fastholde gode og velfungerende boliger.

Forvaltningen vurderer således, at anmodningen om låneoptagelse i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1, kan godkendes af kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 11: Godkendelse af lån vedr. individuel råderet - Birkebo, Skovgårdsparken, afd. 5

16/10246

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 5 – Skovgårdsparken 1-27, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse til afsluttet råderetsarbejde vedrørende modernisering af køkken og badeværelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med individuelle moderniseringsarbejder af køkken og badeværelser.

Bebyggelsen er opført 1959 og består af 115 beboelseslejemål.

Beboerne har på et beboermøde 17. marts 2010 besluttet, at afdelingen kan få moderniseret køkken og badeværelser efter behov i afdelingen for maksimalt kr. 150.000 pr. bolig. Beslutningen er i overensstemmelse med bestemmelsen i almenboliglovens § 37 B, stk. 1.

Det er efter årsregnskabet 2015 vurderet, at afdelings samlede finansieringsbehov på afsluttede moderniseringsarbejde beløber sig til lidt over 2 mio. kr.

Nykredit har givet et lånetilbud på 12 års løbetid med en hovedstol på kr. 2.162.000 og en årlig effektiv rente på 2,3 %.

Boligorganisationerne har indtil nu finansieret moderniseringsarbejderne for de lejere der har fået udført modernisering af køkken og badeværelser. Tilbagebetalingen er allerede trådt i kraft via en lejeforhøjelse. Optagelse af realkreditlånet hos Nykredit vil således ikke give yderligere lejeforhøjelser.

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne beslutning om modernisering af køkken og badeværelser er en nødvendig vedligeholdelse, der tillige er med til at gøre lejemålene mere tidssvarende.

Forvaltningen vurderer således, at anmodningen om låneoptagelse i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1, kan godkendes af kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 12: Godkendelse af låneoptagelse vedr. individuel råderet - Birkebo, afd. 6 Birkerød Parkvej

16/10247

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 6 – Birkerød Parkvej 141-174/Nordvanggårdsvej 2-14, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse til afsluttet råderetsarbejde vedrørende modernisering af køkken og bad.

Sagen forelægges til Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med individuelle moderniseringsarbejder af køkken og badeværelser.

Bebyggelsen er opført 1967-1970 og består af 183 beboelseslejemål.

Beboerne har på et beboermøde den 17. februar 2010 besluttet, at afdelingen kan få moderniseret køkken og badeværelser efter behov i afdelingen for maksimalt kr. 85.000 pr. bolig. Beslutningen er i overensstemmelse med bestemmelsen i almenboliglovens § 37 B, stk. 1.

Det er efter årsregnskaber for 2015 vurderet, at afdelingens samlede finansieringsbehov på kr. 2.260.000 nu er så stort, at ekstern finansiering er nødvendig.

Nykredit har givet et lånetilbud på 8 års løbetid med en hovestol på kr. 2.118.000 og en årlig effektiv rente inklusiv omkostninger på 1,9 %.

Boligorganisationen har indtil nu finansieret moderniseringsarbejderne for de lejere, der har fået udført modernisering af køkken og eller badeværelser. Tilbagebetalingen er allerede trådt i kraft via en lejeforhøjelse. Optagelse af realkreditlånet hos Nykredit vil således ikke give yderligere lejeforhøjelser.

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne beslutning om modernisering af køkken og badeværelser er en nødvendig vedligeholdelse, der tillige er med til at gøre lejemålene mere tidssvarende.

Forvaltningen vurderer således, at anmodningen om låneoptagelse i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1, kan godkendes af kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtægelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 13: Skovlytoften 16, matr.nr. 4rx Øverød By, Søllerød – Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet

16/4185

Resumé

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 22. juni 2016 stadfæstet kommunens afgørelse om, at anvendelsen af ejendommen til vognmandsvirksomhed med oplag af affaldscontainere er fortsat lovlig anvendelse.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 79 for erhvervsområdet ved Skovlytoften og Skættekæret i Øverød, vedtaget 28. oktober 1987. I henhold til lokalplanens § 3.1, må ejendommen anvendes til erhvervsformålene håndværk, lager, værksted og servicevirksomhed.

Anvendelsen af ejendommen er ikke omfattet af de i lokalplanen anførte virksomhedskategorier, og forvaltningen meddelte derfor oprindeligt afslag på ejerens ansøgning om oplag af affaldscontainere, vognmandsvirksomhed mv. Natur- og Miljøklagenævnet hjemviste imidlertid dette afslag med henvisning til, at forvaltningen ikke på tilstrækkeligvis havde forholdt sig til oplysninger om, at der siden 1970 havde været drevet lignende virksomhed på ejendommen. Nævnets afgørelse blev forelagt Byplanudvalget på møde den 15. august 2012.

Efter en fornyet undersøgelse af de matrikulære forhold sammenholdt med ejendommens historik, traf forvaltningen den 30. april 2015 afgørelse om, at ejendommen fra før lokalplanens ikrafttræden kontinuerligt har været anvendt til oplagsplads for den nærtliggende vognmandsforretning, som matriklen senere blev sammenlagt med, og hvorfra den senere blev udskilt til særskilt matrikel. Der er dermed tale om fortsat lovlig anvendelse.

Afgørelsen blev af en omboende påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, der i afgørelsen af 22. juni 2016, se bilag 1, har stadfæstet kommunens afgørelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse Skovlytoften 16

Punkt 14: Lille Frederikslund 4, 1BÆX, Dronninggård, Ny Holte - Opførelse af udestue

16/4185

Resumé

Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af udestue på ejendommen Lille Frederikslund 4.

Udestuen overholder ikke lokalplanens krav til etageantal og ydre fremtræden.

En nabo har gjort indsigelse mod projektet. Forvaltningen anbefaler, at indsigelserne afvises, og at der meddeles dispensation fra lokalplanen samt byggetilladelse.

Byplanudvalget besluttede på møde den 8. juni 2016, at sagen skulle forelægges udvalget.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 4. september 2015 modtaget en ansøgning om opførelse af en udestue på ejendommen Lille Frederikslund 4, se bilag 1.

Udestuen på Lille Frederikslund 4 er ansøgt opført rektangulært med valmtag op mod det eksisterende parcelhus og med glas som facade- og tagbeklædning.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55.2 for Lille Frederikslund, der har som formål at fastlægge området til villabebyggelse og at fastlægge de fremtidige byggemuligheder inden for lokalplanområdet, således at den ny bebyggelse ved sin materialeholdning, udformning, højde m.m. bliver tilpasset omgivelserne – særligt i forhold til Frederikslund Slot og Piil Skov.

Lokalplanområdet er særdeles godt beliggende direkte op til fredskoven Piil Skov, og den planmæssige intention var, at lokalplanområdets bebyggelse skulle være en væsentlig del af det omgivende smukke, velholdte kvarter med gamle fine villaer af høj arkitektonisk standard.

Projektet har været i høring, og ejeren af ejendommen Frederikslund Slot, der grænser op til lokalplanområdet, og dennes advokat har gjort indsigelse mod projektet, se bilag 2 og 3. Naboens hovedsynspunkter er, at projektet er i strid med lokalplanens intentioner og regler om bebyggelsens ydre fremtræden, og at hun får væsentlige indbliksgener fra byggeriet.

Projektet kræver dispensation fra Lokalplanens § 7.3, der fastsætter et etageantal på 1½ - 2 etager for ny bebyggelse, idet udestuen opføres i 1 etage.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensationen fra lokalplanens krav til ny bebyggelse i 1½ - 2 etager. Efter forvaltningens opfattelse er udestuen i arkitektur og udformning tilpasset de omliggende omgivelser.

Naboens indsigelse om indbliksgener vurderes ikke at kunne tillægges vægt i skønsafvejningen, da byggeprojekterne overholder byggeretten og – bortset fra det reducerede etageantal – også de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen. I øvrigt vurderer forvaltningen ikke, at naboen får indbliksgener pga. byggeprojektet ud over, hvad man må tåle i området.

Forvaltningen har i sagsbehandlingen vurderet, at lokalplanen ud fra en ordlydsfortolkning ikke regulerer tilbygningers ydre fremtræden nærmere, og at lokalplanens krav til bebyggelsens ydre fremtræden i §§ 8.1 og 8.4 derfor ikke finder anvendelse på tilbygninger, men alene på nye bygninger. Ud fra en formålsfortolkning vil også tilbygninger dog være omfattet af bestemmelserne, da bygningerne bør skulle ses i en sammenhæng, og i den kontekst forudsætter projektet også dispensation fra disse bestemmelser.

Forvaltningen har sendt de modtagne indsigelser fra ejer af Frederikslund Slot og dennes advokat i partshøring hos ansøger. Svar vedlægges som bilag 4. Ansøgers svar er efterfølgende sendt i partshøring til ejer af Frederikslund Slot, hvis svar vedlægges, se bilag 5.

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanområdet og dets omgivelser godt kan tåle, at der tilbygges til de eksisterende huse. Udestuen er efter forvaltningens opfattelse sædvanligt byggeri i tilknytning til en villabebyggelse, som der bør være

mulighed for at opføre, forudsat at det er tilpasset de omliggende omgivelser. Da skalaen i landskabet allerede ved udstykningen af matriklerne mere har fået karakter af almindelig villabebyggelse, er det væsentlige i relation til Lille Frederikslund, at der fastholdes en åben lav karakter, og at tilbygninger tilpasses den øvrige arkitektur. Forvaltningen vurderer, at det konkrete byggeprojekt i tilstrækkeligt omfang er tilpasset det eksisterende byggeri og omgivelserne.

På denne baggrund vurderer forvaltningen ikke, at projektet konflikter med lokalplanens intentioner sammenholdt med områdets faktiske udvikling, og forvaltningen anbefaler derfor, at der meddeles dispensation fra lokalplanen samt byggetilladelse til opførelse af udestuen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen meddeler dispensation fra lokalplanen samt byggetilladelse til det ansøgte, eventuelt efter fornyet høring.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at det pågældende lokalplanområdes arkitektur og karakter ikke er til hinder for indpasning af udestuen.

Bilag

Tegningsmateriale til udestue.pdf

Indsigelser fra Frederikslund Slots ejer.pdf

Indsigelse fra Frederikslund Slots ejers advokat.pdf

Høringssvar fra ansøger.pdf

Høringssvar fra Frederikslund Slots ejer.pdf

Punkt 15: Lille Frederikslund 6, matr.nr. 1BÆY, Dronninggård, Ny Holte - Opførelse af tilbygning med tagterrasse

16/4185

Resumé

Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af tilbygning med tagterrasse på ejendommen Lille Frederikslund 6.

Tilbygningen overholder ikke lokalplanens krav til ydre fremtræden.

En nabo har gjort indsigelse mod projektet. Forvaltningen anbefaler, at indsigelserne afvises, og at der meddeles byggetilladelse til projektet.

Byplanudvalget besluttede på møde den 8. juni 2016, at sagen skulle forelægges udvalget.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 4. september 2015 modtaget en ansøgning om opførelse af en tilbygning med tagterrasse på ejendommen Lille Frederikslund 6, se bilag 1.

Tilbygningen på Lille Frederikslund 6 er ansøgt med en stueetage opført rektangulært med pudset murværk ligesom det eksisterende parcelhus, hvor tagfladen bliver indrettet og anvendt som en tagterrasse med adgang dels via det eksisterende parcelhus' 1. sal og dels en udvendig trappe.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55.2 for Lille Frederikslund, der har som formål at fastlægge området til villabebyggelse og at fastlægge de fremtidige byggemuligheder inden for lokalplanområdet, således at den ny bebyggelse ved sin materialeholdning, udformning, højde m.m. bliver tilpasset omgivelserne – særligt i forhold til Frederikslund Slot og Piil Skov.

Lokalplanområdet er særdeles godt beliggende direkte op til fredskoven Piil Skov, og den planmæssige intention var, at lokalplanområdets bebyggelse skulle være en væsentlig del af det omgivende smukke, velholdte kvarter med gamle fine villaer af høj arkitektonisk standard.

Projektet har været i høring, og ejeren af ejendommen Frederikslund Slot, der grænser op til lokalplanområdet, og dennes advokat har gjort indsigelse mod projekterne, se bilag 2 og 3. Naboens hovedsynspunkter er, at projektet er i strid med lokalplanens intentioner og regler om bebyggelsens ydre fremtræden, og at hun får væsentlige indbliksgener fra byggeriet.

Lokalplanens § 7.3 fastsætter et etageantal på 1½ -2 etager for ny bebyggelse.

Forvaltningen vurderede som udgangspunkt - hvilket også dannede grundlag for den gennemførte naboorientering - at tilbygningen med tagterrassen krævede dispensation fra lokalplanens § 7.3, der fastsætter et etageantal på 1½-2 etager.

Forvaltningen har efterfølgende foretaget en yderligere granskning af praksis på området og er - ud fra den byggetekniske forståelse af etagebegrebet fsva. tagterrasser kombineret med, hvordan tilbygningen med tagterrassen fremstår i planmæssig sammenhæng - nået frem til, at tilbygningen fremstår i hvert fald i 1½ etage og derfor alligevel ikke kræver dispensation.

Naboens indsigelse om indbliksgener vurderes ikke at kunne tillægges vægt i skønsafvejningen, da byggeprojekterne overholder byggeretten og også de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen. I øvrigt vurderer forvaltningen ikke, at naboen får indbliksgener pga. byggeprojektet ud over, hvad man må tåle i området.

Forvaltningen har i sagsbehandlingen vurderet, at lokalplanen ud fra en ordlydsfortolkning ikke regulerer tilbygningers ydre fremtræden nærmere, og lokalplanens krav til bebyggelsens ydre fremtræden i §§ 8.1 og 8.4 derfor ikke finder anvendelse på tilbygninger, men alene på nye bygninger. Ud fra en formålsfortolkning vil også tilbygninger dog være omfattet af bestemmelserne, da bygningerne bør skulle ses i en sammenhæng, og i den kontekst forudsætter projektet også dispensation fra disse bestemmelser.

Forvaltningen har sendt de modtagne indsigelser fra ejer af Frederikslund Slot og dennes advokat i partshøring til ansøger. Svaret vedlægges som bilag 4. Ejers svar har vi sendt i partshøring til ejer af Frederikslund Slot, hvor vi har modtaget

vedlagte svar, se bilag 5.

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanområdet og dets omgivelser godt kan tåle, at der tilbygges til de eksisterende huse. Tilbygningen med tagterrassen er efter forvaltningens opfattelse sædvanligt byggeri i tilknytning til en villabebyggelse, som der bør være mulighed for at opføre, forudsat at det er tilpasset de omliggende omgivelser. Da skalaen i landskabet allerede ved udstykningen af matriklerne mere har fået karakter af almindelig villabebyggelse, er det væsentlige i relation til Lille Frederikslund, at der fastholdes en åben lav karakter, og at tilbygninger tilpasses den øvrige arkitektur. Forvaltningen vurderer, at det konkrete byggeprojekt i tilstrækkeligt omfang er tilpasset det eksisterende byggeri og omgivelserne.

På denne baggrund vurderer forvaltningen ikke, at projektet konflikter med lokalplanens intentioner sammenholdt med områdets faktiske udvikling, og forvaltningen anbefaler derfor, at der meddeles dispensation fra lokalplanen samt byggetilladelse til opførelse af tilbygningen med tagterrasse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen meddeler dispensation fra lokalplanen samt byggetilladelse til det ansøgte, eventuelt efter fornyet høring.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at det pågældende lokalplanområdes arkitektur og karakter ikke er til hinder for indpasning af tilbygningen med tagterrasse.

Bilag

Tegningsmateriale til tilbygning.pdf

Indsigelser fra Frederikslund Slots ejer.pdf

Indsigelse fra Frederikslund Slots ejers advokat.pdf

Høringssvar fra ejer.pdf

Høringssvar fra Frederikslund Slots ejer.pdf

Punkt 16: Ravsnæsvej 214, matr.nr. 7c Ravsnæs by, Birkerød - Ansøgning om opstilling af antennemast på 42 m

16/4185

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning vedr. opstilling af en 42 m høj gittermast på Ravsnæsvej 214. Opstilling af masten vil kræve en landzonetilladelse.

Ansøgning på 33 m antennemast på samme adresse har tidligere været behandlet på Byplanudvalgets møde den 4. juni 2013. Efterfølgende tilbagekaldte Natur- og Miljøklagenævnet kommunens afgørelse tilbage.

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 42 m høj gittermast på Ravsnæsvej 214 til mobilkommunikation. Lindeneg har på vegne af TDC ligeledes forespurgt om opsætning af en gittermast på 42 m på samme adresse. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, men alene af kommuneplanens rammebestemmelser Hø.L1 – udlagt til jordbrug og rekreative formål. Ejendommen er uden for fredet område og ikke omfattet af beskyttelseslinjer.

Ejendommen er beliggende i et område, som er udpeget som særligt værdifuldt landskab i kommuneplanen og beliggende i landzone, og det vil derfor kræve en landzonetilladelse at opstille masten.

Forvaltningen tilstræber ved behandlingen af mastesager – om muligt – at få flest mulige operatører placeret 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 en antenneposition.

I det konkrete tilfælde har TT-Netværket kun behov for 36 m mast, men der vil så ikke blive plads til andre operatører, da hver operatør har brug for ca. 6 m til deres udstyr. Ejendommens træer er ca. 20-25 m høje, hvilket betyder, at den operatør, der er placeret nederst på masten, ikke kan få deres antenner over trætoppene. Ved opsættelse af en 42 m høj mast vil man fremtidssikre området ved, at der er plads til alle 3 operatører.

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.

Masten kan placeres på 2 forskellige steder på matriklen (bilag 1). Placering 1 er den mest optimale, da den vil give bedre dækning til Ravsnæsvej. Placering 2 vil ikke på samme måde give dækning til Ravsnæsvej.

I forbindelse med ansøgning af om mobildækning af Ravsnæsset har Natur- og Miljøklagenævnet tidligere afgjort, at man bør foretrække en placering af en mast i byzone, og at man gerne ser flere master frem for én høj mast af hensyn til friholdelse af det åbne land og landskaber som er udpeget som værdifulde landskabsområder for nye tekniske anlæg.

I forhold til etablering af en mast i byzoneområdet i Ravsnæs vurderer forvaltningen følgende:

- Masten vil være voldsomt eksponeret fra Sjælsø, som er udpeget som særligt værdifuldt landskab.
- Masten vil ikke have optimal dækning i området mod Høstekøb eller sydsiden af Ravsnæsvej.
- Placeringen vil kræve endnu en mast i området mod Høsterkøb, som er udpeget som et særligt værdifuldt landskab – dvs. mindst 2 master som vil eksponere de særligt værdifulde landskaber.
- I Ravsnæs eksisterer ikke høje bygningselementer, hvor man kan placere tekniske anlæg til mobilkommunikation. Derfor vil der kræves en mast på mindst 30 m med tilhørende kabine for at kunne betjene flere teleoperatører, som vil give nabogener.
- I foråret 2011 har der været forhandlinger med en grundejer om mulige mastplaceringer i området omkring Ravsnæs, men forhandlingerne blev opgivet, da parterne ikke kan komme til enighed.

Ved etablering på den ønskede placering vurderer forvaltningen:

- Masten er høj og kan ses fra lang afstand. Alternativet er mindst 2 mindre master i samme område, og et tilsvarende antal i forhold til Høsterkøb, som yderligere vil påvirke særligt værdifuldt landskab.
- Én mast vil dække efterspørgslen i Ravsnæs og området ud mod Høsterkøb, som er et særligt værdifuldt landskab.

- Nederste del af masten og kabinen vil være skjult af 20-25 m træer i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Masten vil have passende afstand til Ravnsnæs, hvilket i mindre grad vil påføre gener for beboerne, idet visualiseringerne tydeligt viser, at en placering nærmere boligområdet på Ravnsnæsset vil gøre masten meget mere synlig for de mange borgere, der bor i området.

Tidligere ansøgning på 33 m høj antennemast på sammen adresse har været forelagt for Byplanudvalget (den 4. juni 2013), med forslag til indstilling om, at forvaltningen bemyndiges til at vælge mastetype i samarbejde med ansøger, og at der gives landzonetilladelse til opstilling af antennemast. Byplanudvalget tiltrådte direktionens forslag.

Efterfølgende blev kommunens afgørelse om landzonetilladelse til opstilling af en antennemast ophævet af Natur- og Miljøklagenævnet (den 17. januar 2014). Deres begrundelse var, at kommunen havde givet en landzonetilladelse, før man var enig om mastetyper, og at kommunen ikke i tilstrækkeligt omfang havde undersøgt andre placeringsmuligheder.

Forvaltningen har anmodet ansøger om visualiseringer af en 36 m hhv. 42 m høj rørmast med de samme placeringer som i ansøgningsmaterialet for gittermasten med henblik på at træffe beslutning om mastetype. Visualiseringerne vil blive omdelt og gennemgået på mødet.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ansøgningen og visualiseringerne, at den foreslåede placering vil skabe den bedste dækning i området med mindst mulig gene i forhold til omgivelserne.

Herudover imødegår kommunen Natur- og Miljøklagenævnets krav afgørelsen af 17. januar 2014 om, at ”Når landzonetilladelse gives, fastsættes der vilkår om, at antennemasten 1) afskærms med beplantning uden om den nederste mastedel og kabinen, 2) stilles rådighed for andre antenneformål og operatører mod rimelig betaling, og 3) nedtages senest 1 år efter endt brug til det formål, der er givet tilladelse til”.

Forvaltningen anbefaler etablering af en 42 m høj antennemast af hensyn til den fremtidige dækning med flere operatører.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget tiltræder placering og højde,
- 2) at Byplanudvalget beslutter, om der skal opstilles en rørmast eller en gittermast,
- 3) at forvaltningen udsender det valgte projekt i høring, og
- 4) at forvaltningen under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser meddeler landzonetilladelse til opstilling af en antennemast på Ravnsnæsvej 214.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 17-08-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den beslutning under ad 2, at der opstilles en rørmast, da den visuelt passer bedst ind i området.

Bilag

Placeringsforslag Ravsnæs

Dækningskort

Visualisering 36m mast

Visualisering 42m mast

Rørmast 36 meter

Rørmast 42 meter