

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 09-04-2014

Mødedato Onsdag d. 09. april 2014 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Overførsel af mindre-/merforbrug fra regnskab 2013 til budget 2014 - Byplanudvalget.....	5
Bevarende lokalplan m.m. for Hørsholm Kongevej 51, matr. nr. 1k Rude Skov, Birkerød - Plangrun	8
Ny dagligvarebutik på Nærumvænge Torv.....	11
Brådebæksvej 3A, matr.nr. 3 ai Høsterkøb – Lovliggørelse af forhold inden for søbeskyttelseslinje..	16
Brådebæksvej 3B, matr.nr. 3 ak Høsterkøb – Lovliggørelse af forhold inden for søbeskyttelseslinje.	20
Henriksholm, Carl von Rosensvej 7, matr.nr. 47d Vedbæk -Dispensation fra bygningshøjde.....	24
Caroline Mathildevej 11, matr.nr. 1 - Frydenlund, Vedbæk - Liberalt erhverv i bolig i landzone.....	27
Gammel Holtevej 121 og 123, matr.nr. 5 bc Holte By - Opførelse af 2 enfamiliehuse.....	31
Hestefolden 2, matr.nr. 4 ee Søllerød - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje.....	34
Maglemosegård, Gøngehusvej 75 - 77, matr. nr. 10 m.fl. - Etablering af mindre hestehold i sommer	36
Soldraget 89, matr.nr. 2v 28g Kajerød - Dispensation fra fredning og bygningsreglement til nyt sø	39
Nobisvej 84, matr.nr. 10 an Birkerød - Statsforvaltningens afgørelse om inddragelse af kælderareal	43
Strandmøllen, Skodsborg Strandvej 1, 3 bq Agershvile, Vedbæk - Dispensation fra fredning til minc	45
Godkendelse af lån i forbindelse med udskiftning af tag - Boligselskabet Birkebo, Afd. 3 - Skolebal	48
Godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med renovering af bad og køkken - Afd. 236, Lejerbo, 1	51

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

RESUMÉ

Axel Bredsdorff orienterede om status for byggeri på Henriksholm og lokalplansspørgsmål.

Mette Preisler orienterede om planer for opførelse af dagligvarebutik på Malmbergsvej 1, med særligt fokus på butikkens facade og tag.

Mette Preisler orienterede om, at Fredningsnævnet har godkendt fredningen af Søllerød Naturpark.

Punkt 2: Overførsel af mindre-/merforbrug fra regnskab 2013 til budget 2014 - Byplanudvalget

14/5452

Bilag

Overførsel af mindre/merforbrug fra regnskab 2013 - Byplanudvalget

Overførsel af mindre-/merforbrug fra regnskab 2013 til budget 2014 - Byplanudvalget

RESUMÉ

Som led i afslutning af årsregnskabet for 2013 fremlægges hermed forslag til overførsel af ikke forbrugt driftsbudget til 2014. Økonomi- og Indenrigsministeriet har foreskrevet, at overførslen skal ske som tillægsbevilling i det nye regnskabsår.

Kommunalbestyrelsen har i de vedtagne principper for økonomistyring samt i forbindelse med godkendelse af budgettet godkendt regler for overførsel af mindre-/merforbrug.

Overførselsadgangen er indført for at give institutioner mv. mulighed for at fordele forbruget hensigtsmæssigt, herunder planlægning af aktiviteter ud over det enkelte budgetår.

Muligheden for overførsel af mindre-/merforbrug omhandler alene budgetområder, hvor det er muligt at påvirke aktivitetsniveauet.

Det vurderes samlet set, at overførslerne fra 2013 ikke kan afholdes inden for den samlede serviceramme for 2014 isoleret set. Men det forventes, at der vil kunne ske overførsel af et tilsvarende beløb fra regnskab 2014 til budget 2015, hvorved de faktisk forventede serviceudgifter i 2014 ikke forventes at blive forøget som følge af overførselsmuligheden.

Under hensyntagen til institutionernes mulighed for på et tidligt tidspunkt at disponere overførslerne, foreslås de opsparede midler fra 2013 derfor frigivet.

Ansøgning om overførsel forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Med baggrund i det endelige forbrug for regnskabsåret 2013 og de gældende regler, forelægges forslag til overførsel af konstateret mindre-/merforbrug fra 2013 til 2014.

I henhold til Rudersdal Kommunes vedtagne principper for økonomistyring, kan overførsel til efterfølgende budgetår imidlertid ikke udgøre mere end overskuddet på det aktuelle politikområde (bevillingsniveau).

Det betyder eksempelvis, at der ikke kan overføres en mindreudgift på eks. 1,0 mio. kr., hvis ikke også nettooverskuddet på bevillingsniveauet er mindst 1,0 mio. kr.

For Byplanudvalgets politikområde viser 2013 et mindreforbrug på 4.179.000 kr. som er sammensat således:

Med baggrund i det endelige forbrug for regnskabsåret 2013 og de gældende regler, kan det konstateres, at der er følgende beløb til overførsel fra 2013 til 2014:

		Mindreforbrug/ -merforbrug
Bevilling 1.10	Faste ejendomme mv.	
00.25.10	Faste ejendomme, fælles formål	2.199.000 kr.
00.25.11	Faste ejendomme, beboelse	147.000 kr.
00.25.12	Faste ejendomme, erhvervsjendomme	1.440.000 kr.
00.25.15	Byfornyelse	588.000 kr.
00.25.18	Driftssikring af boligbyggeri	-196.000 kr.
Ialt	Mindreudgift	4.179.000 kr.

Mindreudgiften skyldes væsentligst, at det overførte mindreforbrug fra 2012 har været reserveret til imødegåelse af

ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder. Imidlertid er de ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, af tidsmæssige grunde og for fortsat at have en pulje til akutte arbejder til rådighed, ikke blevet udført i 2013. Vedligeholdelsesarbejderne forventes gennemført i 2014. Endvidere er nogle af vedligeholdelsesarbejderne blevet udsat til 2014, fordi der var behov for forudgående undersøgelser før istandsætning

Derudover har der været ekstraordinære merindtægter vedrørende erhvervsejendomme med omsætningsbestemt husleje. Der forventes i 2014 en væsentlig vedligeholdelsesudgift til disse ejendomme, da disse som hovedregel er af ældre årgang.

Forskellen mellem mindreforbruget på politikområdet (3.203.000 kr.) og den anførte mindredgift på overførselskontiene (3.065.000 kr.) skyldes, at der er mindreforbrug vedr. jordforsyning, konti under politikområdet, hvor der ikke er overførselsadgang.

Da overskuddet på politikområdet 1.10 Faste ejendomme mv. er større end overskuddet på overførselskontiene, kan overførslerne gennemføres i henhold til gældende regler. Der er således 4.179.000 kr. til overførsel.

Der vedlægges oversigt indeholdende mindreforbrug/merforbrug, der søges overført. Hvor det er muligt at sammenligne overførsler fra tidligere år, er disse anført i skemaet.

De negative tal udviser et merforbrug, og de positive tal udviser et mindreforbrug.

Bilag

- 1 Overførsel af mindreforbrug/-merforbrug - Byplanudvalget

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at der vedr. politikområdet "Faste ejendomme mv." ydes en positiv tillægsbevilling på 4.179.000 kr.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 3: Bevarende lokalplan m.m. for Hørsholm Kongevej 51, matr. nr. 1k Rude Skov, Birkerød - Plangrundlag

13/11322

Bilag

Ansøgning, beskrivelse af det ønskede

Ansøgers skitse til ny bolig

Luftfoto

Oversigtskort, der viser ejendommens beliggenhed

Bevarende lokalplan m.m. for Hørsholm Kongevej 51, matr. nr. 1k Rude Skov, Birkerød - Plangrundlag

RESUMÉ

Byplanudvalget vedtog på møde den 14. august 2013 at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivningen af et bevaringsværdigt skovløberhus på ejendommen Hørsholm Kongevej 51.

Nedlæggelsen af § 14-forbudet betyder, at der senest den 6. september 2014 skal være offentliggjort et forslag til lokalplan for ejendommen.

På baggrund af dialog med forvaltningen har ejendommens ejer fremsendt beskrivelse og tegninger, der viser hans ønsker for ejendommens indretning til kombineret bolig- og erhvervsejendom med respekt for ejendommens bevaringsværdier.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen, der er på 2.339 m², er beliggende ud til Hørsholm Kongevej over for Rudegård Idrætsanlæg og syd for Rude Skov. Ejendommen er bebygget med et gammelt skovløberhus, "Rudehus", med tilhørende kølehus, staldbygning og brændeskur. Skovløberhuset og kølehuset ligger tæt på skel til Hørsholm Kongevej.

Ejendommen ligger markant i det åbne grønne areal mellem Rude Skov og villabebyggelsen omkring Rudesø.

Skovløberhuset med kølehus og staldbygning fik med den SAVE-registrering, der blev afsluttet i 2012, bevaringsværdi 3. Skovløberhuset og kølehuset fremstår med bindingsværk og stråtag. Staldbygningen er yngre, mere enkel i sit udtryk og passer skalamæssigt til de andre bygninger.

Rudersdal Museer, Danmarks Naturfredningsforenings Lokalafdeling og Historisk Topografisk Selskab har i forbindelse med nedlæggelsen af § 14-forbudet udtalt, at ejendommen og de bevaringsværdige bygninger har stor historisk værdi for området.

Det er ejers vurdering, at skovløberhuset er utidssvarende, og at det vil kræve gennemgribende indgreb i basale konstruktioner (ydervægge, gulv m.m.), hvis huset skal opnå en fornuftig energistandard. Derudover vurderer ejer, at det vil være vanskeligt at gennemføre en ud- eller tilbygning af det ca. 129 m² store hus i en etage med udnyttet tageetage, uden at det går ud over husets bevaringsværdige fremtræden.

Ejer ønsker derfor, at kunne bygge en ny tidssvarende helårsbolig på grunden og efter istandsættelse af skovløberhuset at kunne anvende det til liberalt erhverv og/eller café, 'gårdbutik', cykelbutik.

Kølehuset og staldbygningen vil blive bevaret med deres nuværende ydre udformning med nødvendig reparation og vedligeholdelse. Begge huse vil fungere som udhuse, inden de evt. tages i anvendelse til erhverv. Det eksisterende brændeskur vil blive nedrevet, da skurets placering, størrelse og konstruktion er stærkt afvigende fra de øvrige bevaringsværdige bygninger.

Det nye hus ønskes opført mod ejendommens østlige skel, så det kommer til at danne et afgrænset gårdrum med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse. Huset ønskes opført i et plan med et etageareal på ca. 135 m². For at matche den eksisterende staldbygning og naboskabet til Rude Skov, vil huset blive udført med facader i cedertræ og tag i rødt tegltag.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for skovbyggelinje. I Kommuneplan 2013 ligger den som en del af enkeltområde Ru.R2, der omfatter Rude Skov med Femsølyng og tilgrænsende boligejendomme mellem skovareal og byzone. Enkeltoområdets generelle anvendelse er fastlagt til rekreativt område.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte bør danne udgangspunkt for udarbejdelsen af en lokalplan for ejendommen.

Forvaltningen finder ejers vurdering i forhold til at kunne anvende skovløberhuset til bolig for rimelig og kan anbefale, at der i lokalplanen bliver mulighed for at opføre et nyt enfamiliehus samt at anvende de bevaringsværdige bygninger til liberalt erhverv og erhverv, der knytter sig til bygningernes historiske værdi og placering tæt på et større rekreativt skovområde.

Det er tidligere, rundt omkring i landet, set, at skovløberhuse er blevet indrettet til caféformål og støttepunkter for fritidsliv m.m. Forvaltningen finder, at skovløberhuset med sin beliggenhed syd for Rude Skov har en fin beliggenhed til en sådan anvendelse.

Der vil dog ikke kunne blive tale om anvendelse til cykelbutik eller andre former for butikker, da en sådan anvendelse hører hjemme i byzonen i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser herfor.

Det foreslås, at der udarbejdes en lokalplan for ejendommen, der

- udpeger skovløberhus, kølehus og staldbygning, som bevaringsværdig bebyggelse,
- giver mulighed for opførelse af et nyt enfamiliehus med respekt for ejendommens landskabelige beliggenhed og den øvrige bebyggelses bevaringsværdier, og
- giver mulighed for anvendelse af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse til café eller støttefunktioner for den rekreative anvendelse af Rude Skov m.m.

Det foreslås, at lokalplanarbejdet sker i dialog med ejer og med inddragelse af Kultur- og Fritidsområdet i en dialog om en mulig anvendelse af skovløberhuset.

Udarbejdelsen af lokalplanen vil forløbe hen over sommerhalvåret 2014 med henblik på offentliggørelse af et forslag til lokalplan senest 3. september 2014.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det meddeles ejeren af Hørsholm Kongevej 51, at udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for ejendommen vil ske på baggrund af det i sagsfremstillingen beskrevne plangrundlag.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 4: Ny dagligvarebutik på Nærumvænge Torv

13/29599

Bilag

Situationsplan - Netto

Trafiknotat udarbejdet af Rambøll

Notat omkring parkeringsnormer i centerområder med særligt fokus på Nærumvænge Torv

Situationsplan fremtidig forhold - parkeringsarela vest for SuperBest

Notat om vejtekniske foranstaltninger

Ny dagligvarebutik på Nærumvænge Torv

RESUMÉ

Udvalget godkendte på mødet den 4. december 2013, at der igangsættes en ny planlægning for det samlede Nærumvænge Torv på baggrund af et ønske om en udvidelse af SuperBest.

Samtidig orienterede forvaltningen om, at man havde modtaget en ansøgning om etablering af en ny dagligvarebutik i form af en Netto i eksisterende butiksareal.

Ansøgningen fremlægges nu med henblik på godkendelse af byggetilladelse til etablering af dagligvarebutikken

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har, som nævnt i forbindelse med dagsordenen den 4. december 2013, modtaget ansøgning om byggetilladelse til en ny dagligvarebutik i form af en Netto i butiksfløjen parallelt med Skodsborgvej.

Dagligvarebutikken etableres i eksisterende butiksareal og vil omfatte et etageareal i stueplan på 897 m² samt 170 m² i kælderniveau.

I forbindelse med den ansøgte byggetilladelse har forvaltningen vurderet trafik- og parkeringsforholdene på Nærumvænge Torv, idet der er set nærmere på såvel etablering af en ny Netto som en udvidelse af SuperBest.

Vedrørende trafikforhold

Rådgivningsfirmaet Rambøll har for kommunen udarbejdet et notat omfattende:

- Vurdering af en prøvekørsel af varekørsel til den nye dagligvarebutik (Netto), herunder en vurdering af til- og frakørselsforholdene.
- Vurdering af til- og frakørselsforhold for en udvidelse af p-plads bag eksisterende dagligvarebutik (SuperBest) samt varetilkørsel til eksisterende dagligvarebutik.
- Forslag til trafikale tiltag.

Notatet konkluderer, at til- og frakørselsforhold for varetilkørsel til begge dagligvarebutikker kan være problematiske, idet varevogne i begge til- og frakørselssituationer skal krydse på tværs af vejbanerne, beliggende meget tæt på krydset Skodsborgvej /Nærumvænge Torv.

Der kan derfor opstå situationer, hvor der sker kødannelse i det signalregulerede kryds på Skodsborgvej og på selve Nærumvænge Torv. Denne tværgående trafik kan endvidere medføre situationer, hvor der kan opstå trafikale "tvivls" situationer.

Det anbefales derfor, at undersøge om al varetilkørsel kan ledes omkring midterøen og om denne i så fald eventuelt skal ombygges og en del af de nuværende pullerter flyttes, så kørebredden øges.

Varekørsel bør endvidere generelt ske udenfor tidspunkter med stor trafikbelastning samt uden for tidspunkter med "skoletrafik".

Det foreslås endvidere i notatet, at det kan overvejes at gennemføre en supplerende kapacitetsundersøgelse af krydset Skodsborgvej/Nærumvænge Torv samt af trafikken i dag og i fremtiden fra parkeringsarealet mellem Nærumvænge Torv og Helsingør-motorvejen i forhold til en fremtidig trafiksituation.

Endelig anbefales det, at trafikale tiltag, som kan forbedre trafikafviklingen og trafikikkerheden, som følge af omdannelsen eller udvidelse, overvejes.

Forvaltningens bemærkninger vedrørende trafikforhold

Det af Rambøll udarbejdede notat peger på en række problemstillinger, som allerede forekommer i dag, i forbindelse med til- og frakørsel til torvet, herunder varetilkørsel til den nuværende dagligvarebutik samt eksisterende butikker.

Den fremadrettede levering af varer til en ny dagligvarebutik (Netto), er således ikke efter forvaltningens vurdering væsentlig anderledes end dagens situation, hvor de eksisterende forretninger ligeledes får leveret varer ad bagvejen.

Endvidere vurderes ca. fem leveringer om dagen ikke at give anledning til problemer, der ikke ved mindre vejtekniske foranstaltninger som skilte, ændret signalindstilling samt tilbagerykning af stoplinjer mv. vil kunne løses.

Situationen med tværgående trafik eksisterer som sagt allerede i dag, men for at sikre hensigtsmæssig trafikafvikling foreslår forvaltningen, at der i forbindelse med den konkrete ansøgning foretages følgende mindre trafiktekniske tiltag:

- Stopstreger ved frakørsel fra torvet tilbagerykkes og signalanlægget indstilles således, at varelevering til bagvejen smidigøres.
- Justering af trafikregulering ved krydset Nærumvænge og Skodsborgvej, for at skabe bedre oversigt ved udkørsel.
- Ved en udbygning af parkeringsarealet mellem Nærumvænge Torv og Helsingørmotorvejen (ved udbygning af SuperBest) skal personbiler ledes omkring midterøen ved udkørsel, ved et forbud mod venstresving til Skodsborgvej. Dog skal det fortsat være muligt for lastbiler ved udkørsel fra SuperBests varegård, at foretage venstresving på tværs af vejbaner.

Med en vejteknisk løsning, som skitseret, hvor stoplinjer trækkes tilbage og personbiler – men ikke lastbiler - ledes omkring midterøen, sikres det, at lastbiltrafikken som følge af varelevering ikke belaster hverken selve torvet eller midterøen. Herudover reduceres den trafikikkerhedsmæssige risiko for de bløde trafikanter på torvet betragteligt. Notat udarbejdet af forvaltningen vedlægges dagsordenen..

Fremadrettet bør arealet omkring midterøen og adgangen til selve torvet vurderes nærmere, i forhold til en fremtidig trafiksituation og eventuelt ombygges i et samarbejde mellem nye og eksisterende butikker samt torvets ejere og efter kommunens nærmere godkendelse.

Vedrørende parkering

Etablering af den ansøgte dagligvarebutik udløser ikke umiddelbart et krav om et øget antal parkeringspladser, da denne etableres i eksisterende butiksareal og indenfor rammerne af den nuværende Lokalplan 162, som fastlægger en parkeringsnorm på 1 p-plads pr 50 m² brutto etageareal.

I forbindelse med en ny lokalplan for Nærumvænge Torv, har det i dialogen med ansøger (SuperBest) været udgangspunktet, at fastholde den nuværende parkeringsnorm i Lokalplan 162.

Forvaltningen har udarbejdet et notat som gennemgår parkeringsnormer for centerområder i kommunen, og en parkeringsdækning på 1 plads pr. 50 m², er i overensstemmelse med de nærliggende centerområder. Notat

vedlægges dagsorden.

En forudsætning for en udbygning af den nuværende dagligvarebutik og forøgelse af parkeringskapaciteten for Nærumvænge Torv, er en udbygning af parkeringsarealet mellem Nærumvænge Torv og Helsingørmotorvejen. Dette forudsætter tillige, at arealet gøres mere attraktivt ved en bedre indretning af området og etablering af en kundelevator fra forpladsen.

Størstedelen af parkeringsområdet, varegården og tilkørselsvejen er omfattet af byggelinje mod Helsingørmotorvejen. Vejdirektoratet er myndighed i forhold til denne byggelinje og forvaltningen er i dialog med Vejdirektoratet omkring de planmæssige forudsætninger for byggelinjen.

Butikkens ydre fremtræden

Den nuværende Lokalplan 162 fastlægger, at Nærumvænge Torv er bevaringsværdig og at bygningerne ikke må ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Lokalplanen fastlægger endvidere i formålet, at bebyggelsens arkitektoniske idé og oprindelige helhedsudtryk skal bevares.

Ifølge den fremsendte ansøgning fastholdes den oprindelige facade mod Torvet, idet der indbygget i et eksisterende vinduesparti etableres et indgangsparti med skydedøre til den nye butik. Farvevalg og opdeling vil være som eksisterende.

Endvidere etableres riste for ventilation og køling samt indgang for varelevering i den nordlige facade mod Skodsborg. Det er forvaltningens vurdering, at denne løsning kan accepteres, idet riste alene bør etableres i den nyere tilbygning mod Skodsborgvej, under hensyntagen til boligerne på 1.sal.

Lokalplanen fastlægger endvidere, at vinduespartier ikke må blændes, hvilket forvaltningen har indskærpet over for ansøger. Forvaltningen vil på mødet gennemgå forslag til skiltning.

Det er på ovennævnte grundlag forvaltningens vurdering, at etablering af en dagligvarebutik i fem af de nuværende udvalgsvarebutikker, ikke i væsentlig grad vil ændre torvets arkitektoniske ide eller oprindelige helhedsindtryk.

Forvaltningen har herved lagt til grund, at bebyggelsen forsat vil være anvendt til butiksformål, og at torvets bevaringsværdi respekteres ved meget få og fint tilpassede ændringer i facaderne.

Forvaltningens samlede vurdering

Det er forsat forvaltningens vurdering, at der bør meddeles byggetilladelse til etablering af en dagligvarebutik, inden for rammerne af den eksisterende lokalplan og eksisterende udvalgsbutikker.

Denne vurdering bygger på, at det ansøgte ikke foregriber den fremtidige planlægning i væsentlig grad, idet torvet forventeligt forsat vil være udlagt til centerformål med dagligvarebutikker med en butiksstørrelse op til 3.500 m².

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at den fremtidige parkeringsdækning vil være tilfredsstillende med en videreførelse af den fastsatte parkeringsnorm i nugældende lokalplan.

Forvaltningen vurderer endvidere, at det langsigtet kan være vanskeligt at opretholde den nuværende struktur med mindre udvalgsvarebutikker, og at to dagligvarebutikker vil kunne medvirke til at styrke torvets fremtidige handelsgrundlag. Den ansøgte omdannelse til dagligvarebutik vil endvidere kunne medvirke til at undgå, at en række butikslokaler står tomme igennem en længere periode.

Det skal bemærkes at en lokalplans midlertidige retsvirkninger først træder i kraft ved offentliggørelse af et lokalplanforslag.

Såfremt det vurderes, at den fremsendte ansøgning om etablering af en dagligvarebutik i en række eksisterende butikker, i væsentlig grad vil foregribe den kommende lokalplan, vil det være muligt at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14.

Det skal dog bemærkes, at det alene er muligt at nedlægge forbud mod etablering af forhold, som det er ønskeligt at regulere i en ny lokalplan. En ny lokalplan for Nærumvænge Torv vil bl.a. kunne begrænse det samlede butiksareal til dagligvareformål samt stille ændrede krav til parkeringsnorm. Forvaltningen anbefaler ikke en regulering af disse forhold.

Forvaltningen vurderer på dette grundlag, at der kan meddeles byggetilladelse til den ansøgte Netto på følgende vilkår:

- At ansøger medvirker til at betale nødvendige trafikale tiltag.
- At der ikke nedlægges parkeringspladser.
- At forslag til skiltning kan godkendes i henhold til Lokalplan 162 samt tilhørende skiltemanual.
- At vinduespartier vendende mod tovet ikke blændes eller at der på anden måde hindres indblik i butikken.
- At ændringer i facader begrænses mest muligt, og at eventuelle ændringer, vurderes i forhold til bygningernes bevaringsværdi.
- At riste for køling og ventilation etableres i nyere tilbygning mod Skodsborgvej og under hensyntagen til boligerne på 1.sal.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der meddeles byggetilladelse til etablering af en ny dagligvarebutik på Nærumvænge Torv indenfor for rammerne af Lokalplan 162 på ovennævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at en skilte- og facadeplan samt en plan for ventilation og tekniske anlæg forelægges udvalget til godkendelse.

Det bemærkes, at der i behandlingen også er indgået en henvendelse til Erik Mollerup og Axel Bredsdorff fra Dagrofa af 7. april 2014, et brev af 7. april 2014 til forvaltningen fra Mazanti Sørensen, et brev af 8. april 2014 til forvaltningen fra Per Larsen, afdelingsbestyrelsen Nærum Vænge og et brev af 8. april 2014 fra boghandler Jens Bertelsen, Nærum Vænge Torv.

Punkt 5: Brådebæksvej 3A, matr.nr. 3 ai Høsterkøb – Lovliggørelse af forhold inden for søbeskyttelseslinje

13/32629

Bilag

Oversigtsfoto

Skrivelse

Ansøgning

Brådebæksvej 3A, matr.nr. 3 ai Høsterkøb – Lovliggørelse af forhold inden for søbeskyttelseslinje

RESUMÉ

På ejendommens sydlige delareal, der er omfattet af søbeskyttelseslinje, er der uden indhentning af dispensation anlagt en bålplads omkranset af store sten og en større sandkasse med ramme af liggende egetræstolper.

De etablerede forhold kræver dispensation i forhold til naturbeskyttelseslovens bestemmelse om søbeskyttelseslinje, jf. § 16.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i 1. række ved Brådebæk Sø. Ejendommens sydligste del med søareal, søbred og tilliggende areal ind på grunden er omfattet af naturbeskyttelse iht. naturbeskyttelsesloven.

Ejendommens hovedareal mod nord er ikke omfattet af naturbeskyttelse og indeholder ejendommens bebyggelse og bolignære opholdsarealer, herunder sydvendt haveareal.

Planlægningsmæssigt er ejendommen omfattet af Lokalplan nr. 81, der bl.a. indeholder redegørelse for naturbeskyttelseslovens bestemmelser på de berørte arealer, samt kortbilag med angivelse af den reducerede søbeskyttelseslinje omkring Brådebæk Sø.

Naturbeskyttelsesmæssigt er lovens bestemmelser differentieret i forhold til arealernes karakter/type, således at:

- arealer bestående af søareal og bredzone (ca. 1 m fra vandspejl) er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om bevaring af de beskyttede naturtyper.
- arealer med beliggenhed i en afstand på 150 m (eller aktuelle godkendte reduceret afstand) fra søer er omfattet af søbeskyttelseslinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 16. Her må ikke placeres bebyggelse eller foretages ændringer i terræn, beplantning mv.

Hovedformålet med søbeskyttelseslinjen er at sikre området som værdifuldt landskabelement og levested og spredningskorridor for plante- og dyrelivet. Herudover har søbeskyttelseslinjen til formål at medvirke til at søbredder fremstår som naturlige bredder med landskabelig fremtræden som del af et friholdt grønt bånd mod søen uden bebyggelse.

Efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen gøre undtagelse/dispensere fra § 16, stk. 1. Det beror på et konkret skøn, om der i sagen er tilstrækkeligt grundlag for at fravige hovedreglen. Ved afgørelsen kan der lægges vægt på:

- om der er tale om et nødvendigt formål, som bør gå forud for den generelle beskyttelsesinteresse, og
- hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige sager, idet lignende tilfælde skal behandles på samme måde.

Endvidere bør der iht. Natur- og Miljøklagenævnets praksis kun i ganske særlige tilfælde bør meddeles dispensation fra en reduceret søbeskyttelseslinje, idet der med reduktionen forudsættes at være gjort op med muligheden for bebyggelse, terrænændringer, beplantning mv. på det beskyttede areal.

Lovliggørelsen omfatter:

A: Anlæg med blåplads, der er omkranset af store sten, hvor hver anden sten er liggende og hver anden står på højkant.

Ejer ønsker at bevare blåpladsen i den i ansøgningen anførte "Stone Henge-agtige" udformning. Som begrundelse herfor anføres bl.a. blåpladsens skulpturelle samspil med husets stil, samt dens sociale funktion for området til Sankt Hans.

B: Anlagt sandkasse (ca. 45 m²), som er indrammet med liggende egestolper.

Ejer oplyser, at den blev godkendt af Frederiksborg Amt i 2004 som led i amtets daværende lovliggørelse af en anlagt sandstrand.

Forvaltningens bemærkninger:

Ad A

Forvaltningen finder umiddelbart, at blåpladsanlægget grundet sin udformning med hver anden kampesten på højkant fremtræder som et dominerende og forstyrrende element i forhold til sikring af det beskyttede områdes landskabelige fremtræden som del af et friholdt grønt bånd mod søen. Såfremt omkredsen ikke øges og udformningen betinges ændret til udelukkende at bestå af liggende natursten omkring en græsflade, der ved særlige anledninger anvendes som blåplads, vurderes denne at fremtræde som en del af en naturlig græsflade, der ikke forudsætter meddelelse af dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Forvaltningens samlede vurdering er således, at det bør betinges at blåpladsen tilpasses i overensstemmelse med ovennævnte.

Ad B:

Tidligere sagsbehandling af ulovlige forhold på ejendommen:

I 2003 konstaterede forvaltningen, at der var blevet anlagt sandstrand på arealerne inden for søbeskyttelseslinjen samt et stykke ud i søen.

På daværende tidspunkt var kommunen myndighed ift. lovliggørelse af ændringerne på land inden for søbeskyttelseslinje iht § 16 i naturbeskyttelsesloven, mens Frederiksborg Amt var myndighed for lovliggørelse forholdene i forhold til naturbeskyttelseslovens § 3 vedr. tilstandsændringerne i sø og søbredzone (ca. 1 m fra vandspejl).

Efter kommunens henvendelse til Frederiksborg Amt iværksatte amtet en lovliggørelsesproces efter naturbeskyttelseslovens § 3 med påbud om udskiftning af sanddækket til jord i sø og søbredzone.

Kommunen fik løbende kopier af amtets breve gennem processen med påbuddet, men modtog ikke orientering/kopier af sagsakter vedr. ejers tilbagemelding om opfølgning og amtets tilhørende godkendelse.

Den aktuelle sag:

Ejer oplyser, at han hidtil har opfattet sandkassen som værende godkendt tilbage i 2004 som led i amtets samlede godkendelse af hans opfølgning af ovennævnte påbud i forbindelse med strandanlægget. Som dokumentation herfor har han fremsendt kopi af:

- brev af 3. juni 2004 fra ejer til amtet. Heri redegør ejer for de udførte arbejder i søbredzone er udført som påbudt og, at han har efter aftalen med amtets har ændret den resterende del af strandarealet til en sandkasse

med en indramning af egestolper, så blæsten ikke spreder sandet, og

- brev 4. feb. 2014 fra den tidligere sagsbehandler i det daværende Frederiksborg Amt. I skrivelsen bekræftes det at sandkassen er etableret efter aftale med hende som sagsbehandler, samt at hun den 14. juni 2004 ved den afsluttende besigtigelse og godkendelse af ejers opfølgning af påbuddet meddelte, at den udførte sandkasse ikke gav anledning til bemærkninger.

Med ovennævnte finder forvaltningen, at det er dokumenteret, at amtet har ageret som godkendende myndighed i forhold til sandkassen. I den konkrete sammenhæng, hvor amtet var godkendende myndighed i forhold til strandanlæggets areal i sø og bredzone, er det forvaltningens vurdering, at ejer ikke kan tillægges ansvar for at vide, at amtet ikke havde den fornødne myndighedskompetence til at kunne godkende omlægningen af det øvrige strandanlæg til den aktuelle sandkasse.

Som det fremgår af ovennævnte var kommunen ikke vidende om dialogen om etablering af sandkassen og amtets uretmæssige godkendelse heraf og har derfor ikke kontaktet ejer i relation hertil.

Ud fra ovennævnte vurderer forvaltningen, at der med den foreliggende fejl i amtets sagsbehandling i 2004 er tale om en begunstigende forvaltningsakt, idet ejer ikke har haft anledning til at tro, at sandkassen ikke blev godkendt den 14. juni 2004 og har indrettet sig herefter. Disse forhold vurderes at veje tungere end de modhensyn, der taler for at kræve fysisk lovliggørelse.

På denne baggrund vurderes der samlet at være særlige forhold, der danner grundlag for at meddele dispensation. Til sikring af at sandkassen ikke ændres til en fremtrædende funktion som et terrasseanlæg, bør det betinges:

a) at sandkassen i sin helhed fastholdes åben med en overflade, der består udelukkende af sanddække på jordlag, samt

b) at der ved evt. fremtidigt ønske om fjernelse af sandlag og/eller indramning, at dette udelukkende sker ved ændring til oprindelig fremtræden med jord-/græsoverflade i niveau med det tilliggende terræn

Da dispensationen er begrundet af en fejl i sagsbehandlingen fra en ikke længere eksisterende myndighed, vurderes dispensationen ikke at skabe præcedens og bryde kommunens ellers restriktive praksis i forbindelse med administration af naturbeskyttelseslovens § 16.

På baggrund af førnævnte særlige omstændigheder i denne sag, vurderes sagen ikke at have præcedensvirkning for behandling af forholdene på naboejendommen Brådebæksvej 3 B.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

1. At forvaltningen bemyndiges til at godkende bibeholdelse af bålpladsen, under forudsætning af, at omkredsen ikke øges og udformningen ændres til udelukkende at bestå af liggende natursten omkring en græsflade, og
2. At der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, jf. § 65, stk. 2 til bibeholdelse af sandkassen med tilhørende indramning, på betingelse af opfyldelse af ovennævnte vilkår a) - b)

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Punkt 6: Brådebæksvej 3B, matr.nr. 3 ak Høsterkøb – Lovliggørelse af forhold inden for søbeskyttelseslinje

13/32618

Bilag

Oversigtsfoto

Foto

Ansøgning

Brådebæksvej 3B, matr.nr. 3 ak Høsterkøb – Lovliggørelse af forhold inden for søbeskyttelseslinje

RESUMÉ

Kommunen har konstateret at der uden indhentning af dispensation er etableret forhold med fliseterrasse, flytbar pavillon med stativ og stofoverdækning, espalier/beplantning, trådhegn mv. inden for søbeskyttelseslinje langs Brådebæk Sø.

Det etablerede forhold kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens bestemmelser om søbeskyttelseslinje, jf. § 16.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Med sin beliggenhed direkte til Brådebæk Sø er ejendommens sydlige del bl.a. omfattet af søbeskyttelseslinje iht. naturbeskyttelseslovens § 16.

Da søbeskyttelseslinjen er reduceret på ejendommen, er den nordlige del af ejendommen ikke omfattet af naturbeskyttelse og indeholder ejendommens bebyggelse samt bolignære ude- og opholdsarealer, herunder sydvendt haveareal mod søen.

Planlægningsmæssigt er ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 81, der bl.a. indeholder redegørelse for naturbeskyttelseslovens bestemmelser på de berørte arealer, samt kortbilag med angivelse af den reducerede søbeskyttelseslinje omkring Brådebæk Sø.

Hovedformålet med søbeskyttelseslinjen er at sikre området som værdifuldt landskabselement og levested og spredningskorridor for plante- og dyrelivet.

Herudover har søbeskyttelseslinjen til formål at medvirke til at søbredder fremstår som naturlige bredder med landskabelig fremtræden som del af et friholdt grønt bånd mod søen uden bebyggelse.

I henhold til bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, må der inden for søbeskyttelseslinjen ikke må placeres bebyggelse eller foretages ændringer i terrænet, beplantning mv.

Lovliggørelsen omfatter:

- trådhegn med tilhørende fremgroede vækstmæssig skelmarkering i ejendommens sydøstlige skel mod naboejendommen Brådebæksvej 3 A,
- samlet ovalt areal med flisebelægning (terrasse),
- pavillon med flytbart stativ og stofoverdækning samt
- espalier/beplantning langs kant af flisearealet.

Ejer gør gældende, at det lave hegn på ca. 35 cm er næsten usynligt, at espalieret ikke fylder mere de 3 søjlekirsebærtræer på stedet, samt at flisebelægningen ikke kan karakteriseres som værende ændring i terræn.

Han finder, at de foretagne ændringer pga. beliggenheden i områdets yderkant ikke er ødelæggende for det generelle indtryk af grundens udseende.

Samlet vurderer han, at fjernelse af de foretagne ændringer ikke alene vil kunne genetablere sammenhængen i hele det oprindelige terræns udseende.

Forvaltningens bemærkninger:

Efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen gøre undtagelse/dispensere fra § 16, stk. 1. Det beror på et konkret skøn, om der i sagen er tilstrækkeligt grundlag for at fravige hovedreglen. Ved afgørelsen kan der lægges vægt på:

- om der er tale om et nødvendigt formål, som bør gå forud for den generelle beskyttelsesinteresse, samt
- hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager, idet lignende sager principielt skal behandles på samme måde.

Endvidere bør der i henhold til Natur- og Miljøklagenævnets praksis kun i ganske særlige tilfælde meddeles dispensation fra en allerede reduceret søbeskyttelseslinje, idet der med denne forudsættes principielt at være gjort op med muligheden for bebyggelse, terrænændringer, beplantning mv. på det beskyttede areal.

Ud fra en konkret vurdering af det ansøgte og forholdene på ejendommen samt ovennævnte formål med søbeskyttelseslinjen, finder forvaltningen:

- at det er muligt at placere funktioner og beplantning svarende til de aktuelle på den del af havearealet, der er orienteret mod søen, men ligger uden for søbeskyttelseslinjen
- at der med de etablerede anlæg er tale om en intensiveret benyttelse af arealet med tilhørende kultivering udstyrs- og havemæssigt, der findes slørende i forhold til områdets fremtræden og værdi som landskabselement
- at hegningen hindrer naturområdets dyr i at kunne bruge arealet som levested
- at forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 16 om ændringer i terrænet også vedrører udskiftning af materiale i terrænoverflade til andet materiale, idet denne vurdering understøttes af afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet.

Ud fra ovennævnte finder forvaltningen samlet, at der med de etablerede forhold er tale om elementer, der fremtrædelsesmæssigt bryder med søbeskyttelseslinjens formål om at sikre de beskyttede arealers landskabelige fremtræden som del af et friholdt grønt bånd mod søen samt dets funktion som levested for dyr og planter.

Med hensyn til afgørelsens betydning for lignende sager og den hermed samlede påvirkning fremover af det beskyttede område kan det oplyses, at kommunen har modtaget en ansøgning fra en ejendom i området om etablering af tilsvarende forhold/funktioner

Meddelelse af dispensation vurderes på baggrund af ovennævnte at skabe præcedens og være i strid med kommunens hidtidige restriktive administration af søbeskyttelseslinjen.

På baggrund af ovennævnte vurderes der samlet ikke at foreligge omstændigheder, der begrundet meddelelse af dispensation.

INDSTILLING

Direktionen forslår, at der meddeles afslag på meddelelse af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 til bibeholdelse af de ulovlige forhold inden for søbeskyttelseslinjen.

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 7: Henriksholm, Carl von Rosensvej 7, matr.nr. 47d Vedbæk - Dispensation fra bygningshøjde

14/2922

Bilag

Bilag til dagsordenspunkt - Carl Von Rosensvej 7.pdf

Henriksholm, Carl von Rosensvej 7, matr.nr. 47d Vedbæk -Dispensation fra bygningshøjde

RESUMÉ

Arkitekt Per Niebling søger på vegne af Bülow Huse A/S om dispensation til opførelse af fritliggende enfamiliehus. Efter Lokalplan 228 § 7.24 skal bygningshøjden til tagryg være minimum 7 meter.

Der søges om dispensation til opførelse af en del af huset i mindre bygningshøjde.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ansøgning omhandler en villa på 250 m² beliggende ud til Carl Von Rosensvej. Villaens hovedfacade vil ligge parallelt med Carl Von Rosensvej og vil komme til at udgøre en del af den ønskede opførte allé bebyggelse bestående af store solitære bygninger langs Henriksholms Allé.

Villaen ansøges opført med en hovedbygning i to etager, samt en lavere tilbagetrukket sidebygning i én etage. Grunden vil være fuldt bebygget ved realisering af det ansøgte projekt.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 228 for boligområdet ved Henriksholm Allé, og ligger i lokalplan område B3, hvor der ønskes større solitære bygninger, som skal medvirke til at forstærke karakteren mod Henriksholms Allé.

På ovennævnte ejendom er der ansøgt om principiel tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus i to etager, hvor en del af huset ønskes opført i én etage. I det ansøgte projekt, er villaen opdelt i en hovedbygning i to etager, der overholder minimumshøjden på 7 meter til tagryg, samt en lavere tilbagetrukket sidebygning i én etage, med en bygningshøjde på ca. 4,8 meter.

Længste facade er orienteret ud mod Henriksholms Allé. Hovedbygningens fremtoning er i overensstemmelse med lokalplanens ønske om at have en markant villabebyggelse langs alleen.

For at kunne imødekomme ansøgte projekt, vil det forudsætte en dispensation fra krav i Lokalplan 228 § 7.24, om højde til tagryg på minimum 7 meter.

Området er ved at tage form, hvorfor en principiel afgørelse om dispensation til opførelse af lavere bygningsenheder i området end lokalplanen foreskriver, vil kunne danne præcedens for kommende projekter.

Forvaltningens vurdering af sagen er, at i ansøgte villaprojekt, vil sidebygningen medvirke til at understøtte oplevelsen af en markant bygningskrop ud mod Henriksholms Allé.

Forvaltningens anbefaling er, at der kan dispenseres til opførelse af mindre dele af huset med lavere bygningshøjde end lokalplanen foreskriver, når bygningsdelene underordner sig hovedhuset.

Projektet er sendt i orientering hos berørte naboer samt grundejerforeningen, med frist for bemærkninger den 8. april 2014. Resultatet af orienteringen forelægges på mødet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at

1) der meddeles dispensation til en lavere bygningshøjde som ansøgt under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige relevante indsigelser i forbindelser med orienteringen af berørte naboer, og

2) at forvaltningen i forlængelse heraf bemyndiges til at meddele dispensation i sammenlignelige sager indenfor område B3 i lokalplan 228.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

**Punkt 8: Caroline Mathildevej 11, matr.nr. 1 - Frydenlund, Vedbæk -
Libertalt erhverv i bolig i landzone**

14/2157

Caroline Mathildevej 11, matr.nr. 1 - Frydenlund, Vedbæk - Liberalt erhverv i bolig i landzone

RESUMÉ

Der søges om på ejendommen Caroline Mathildevej 11, 2950 Vedbæk at ændre en del af boliganvendelsen til liberalt erhverv.

Ejendommen er beliggende i landzone og en anvendelsesændring som ansøgt skal behandles efter planlovens § 35, stk. 1 om landzonetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der søges om på ejendommen Caroline Mathildevej 11, 2950 Vedbæk at ændre en del af boliganvendelsen til liberalt erhverv.

Matr.nr. 11 Frydenlund, Vedbæk er på 670 m² og er samnoteret med den overfor beliggende ubebyggede matrikel 1cx på 1622 m².

Boligen består af to sammenbyggede bevaringsværdige huse, Jægerhuset og Humlehuset på i alt 333 m² boligareal.

Ejendommen ligger i landzone for enden af Frydenlunds Vej og op til boligområde i byzone.

Ejendommen grænser op til Trørød Skov og Frydenlund Slot og er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde TrR6 Trørød Skov, Frydenlund, som fastsætter den generelle anvendelse til rekreativt område.

Det ønskes at anvende 158 m² af boligarealet til liberalt erhverv fordelt på 103 m² i Humlehuset og 55 m² i Jægerhuset. Resten af Jægerhuset skal anvendes til beboelse.

Der vil ikke blive ændret ved lokaler, bygninger eller omgivelser.

Ansøger har 3 tøjbutikker placeret andre steder, men mangler plads til administration, lager og mødelokale, bl.a. til møde med leverandører.

Det oplyses i ansøgningen, at møderne varer 1-3 timer med deltagelse af 2-12 personer.

I efterfølgende henvendelse oplyses det, at varerne fragtes i almindelige personbiler, at lageret er et fjernlager primært for dekorationer, og at der årligt vil være ca. 8 medarbejdermøder og 30 leverandørmøder.

Der er i vid udstrækning tale om almindeligt kontorarbejde med relativt begrænset mødeaktivitet, der for de flestes vedkommende er med 2-3 deltagere.

Kan ovenstående ikke godkendes, søges der subsidiært om godkendelse af et for kommunen acceptabelt areal.

Forvaltningen kan oplyse, at i henhold til planlovens § 35, stk. 1 må der i landzone bl.a. ikke ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Undtagelser herfor findes i planlovens §§ 36-38.

Efter ansøgers vurdering er ansøgningen omfattet af undtagelsen i planlovens § 37.

Efter § 37 kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden tilladelse efter § 35, stk. 1 tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og bolig, jf. dog stk. 3, samt lager- og kontorformål m.v. på visse betingelser.

Da pågældende ejendom ikke er en landbrugsejendom, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 37, men forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Forvaltningen kan oplyse, at et af formålene med planlovens landzonebestemmelser er at modvirke såvel byspredning som erhvervsudvikling i landzonen.

Afgørelse, af om ændret anvendelse af en eksisterende bebyggelse kan tillades, træffes som udgangspunkt på grundlag af samme overvejelser som ved ansøgning om tilladelse til opførelse af ny bebyggelse.

Det fremgår af Naturklagenævnets afgørelse fra 28. september 2000, at indretning af hjemmekontor i eksisterende beboelse, uden at ansatte, kunder og leverandører regelmæssigt kommer på adressen, ligger under bagatelgrænsen for landzonetilladelse.

I en senere afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet fra marts 2013 bemærkes det, at etablering af liberalt erhverv i egen bolig ikke kræver landzonetilladelse.

I henhold til de generelle rammer i Kommuneplan 13 er det muligt efter kommunalbestyrelsens godkendelse at drive erhverv i boligområder under følgende forudsætninger:

- at virksomheden drives af den, som bebor ejendommen,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn ikke drives på en sådan måde, at områdets karakter af beboelsesområde forandres, og ejendommens karakter af beboelsesejendom brydes,
- at der ikke til virksomheden etableres skiltning bortset fra 1 mindre oplysningsskilt på maksimalt 30 x 20 cm indeholdende navne og logo,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom. Behovet for parkering skal vurderes i hvert enkelt tilfælde, men på ejendommen skal der være mindst 1 ekstra parkeringsplads,
- at erhvervsarealet højst udgør 25 % af boligarealet. Såfremt en del af kælderen anvendes til erhverv, medregnes denne del af kælderen som erhvervsareal, og
- at der ikke i forbindelse med virksomheden indrettes udstilling eller udendørs oplag.

Forvaltningen vurderer, at planlovens landzonebestemmelser som udgangspunkt skal administreres forholdsvis restriktivt; men at der også skal udøves et konkret skøn i de enkelte tilfælde.

Det vurderes, at en ejendom beliggenhed i landzone til rekreativ anvendelse og i skovbryn umiddelbar er sårbar i forhold til den ønskede anvendelsesændring.

Dog grænser den pågældende ejendom også op til et boligområde.

Forvaltningen vurderer,

- at den ønskede anvendelsesændring på 158 m² af boligarealet til liberalt erhverv ikke bør imødekommes, men
- at en anvendelsesændring fra bolig til liberalt erhverv med henvisning til klagenævnsafgørelser kan tillades uden landzonetilladelse under forudsætning af, at betingelser i kommuneplanens rammer for erhverv i boligområder opfyldes.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

1. at der ikke meddeles landzonetilladelse til den ansøgte anvendelsesændring, og

2. at det meddeles ansøger, at etablering af liberalt erhverv i Humlehuset-Jægerhuset, Caroline Mathildevej 11 kan tillades, såfremt de i sagsfremstillingen nævnte forudsætninger opfyldes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Punkt 9: Gammel Holtevej 121 og 123, matr.nr. 5 bc Holte By - Opførelse af 2 enfamiliehuse

14/5319

Bilag

Højdekurver -Eksist. forhold.pdf

Gl. Holtevej 123 -facader-snit.pdf

Gl. Holtevej 121-facader-snit.pdf

Gl. Holtevej 121+123 -Situationsplan m. koter.pdf

Gammel Holtevej 121 og 123, matr.nr. 5 bc Holte By - Opførelse af 2 enfamiliehuse

RESUMÉ

Forvaltningen har modtaget principiel forespørgsel om opførelse af 2 nye enfamiliehuse på adressen Gammel Holtevej 121, hvortil der er indsendt et udstykningsprojekt til godkendelse.

Terrænforholdene byder på mange udfordringer pga. store terrænforskelle på såvel de 2 grundstykker som i forholdet til nabomatriklers terrænforhold.

Matriklen er beliggende i byzone og er omfattet af Lokalplan 48, som i § 7.1.4 bestemmer at beboelsesbygninger ikke må opføres med mere end 1½ etage.

Byggeriet kræver dispensation fra denne bestemmelse, idet underetager frilægges helt pga. parcellernes store naturlige terrænfald mod Gammel Holtevej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

De 2 nye enfamiliehuse ønskes opført på henholdsvis parcel 1, med grundarealet 1255 m², og parcel 2, med grundarealet 1252 m², udstykket af matr. nr. 5 bc Holte By, Søllerød.

De nye enfamiliehuse placeres stort set i samme koter som det eksisterende gamle træhus med frilagt underetage, der er placeret midt på grundarealet. Der er meddelt nedrivningstilladelse til træhuset den 30. januar 2014.

På grund af de specielle terrænforhold vil de nye huse med det ansøgte projekt få hver deres frilagte underetage vendende mod Gammel Holtevej.

Begge enfamiliehuse tænkes bygget i forskudte plan og med svag ensidig taghældning, således som det fremgår af bilag med snit og facadetegninger. Denne disposition er valgt for at minimere husenes højder og dominans mod omgivelserne.

Det højeste punkt på husene vil være mindre end 7 m over reguleret terræn. Husene tænkes udført med sortmalet vandretliggende træbeklædning på facaderne.

Vejens kote er ved den fælles adgangsvej til parcellerne ca. kote 38.00. Terrænkoter ved boligernes frilagte underetager mod Gammel Holtevej vil være henholdsvis kote 46.80 og kote 47.00, svarende til en højdeforskel på ca. 9 m.

Det naturlige terræn stiger yderligere bagud, til koter svarende til ca. 49.00, hvor den del af husene, der er i 1 plan, har sit udgangspunkt.

I begge projekter placeres selve boligbebyggelsen i en afstand på 6,28 m fra de omgivende naboskel, hvorefter der ikke vil være overskridelse af det skrå højdegrænseplan til nabomatriklerne.

Det fremgår af bygningsreglementets bestemmelser, at der til etageantallet medregnes udnyttelige tagetager og kældre med loft mere end 1,25m over terræn.

Derudover fremgår det, at ved bygninger med f.eks. forskudte etager, indskudte etager og ved opholdsarealer på tag skal kommunalbestyrelsen ved et konkret skøn fastlægge etageantallet under hensyntagen til bl.a. ydre fremtræden og indbliksgener.

Der er ikke foretaget naboorientering omkring spørgsmålet om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om maksimalt 1½ etage. Dette henset til, at der er tale om en principiel forespørgsel, ligesom det vil være hensigtsmæssigt at foretage naboorientering om etageantal, og partshøring om niveauplaner sammenfaldende.

Høringsberettigede vil være berørte naboer og grundejerforeningen.

I forbindelse med den kommende partshøring omkring indlæggelse af niveauplaner vil der blive foretaget en sænkning ned i terræn af den viste garage, Gammel Holtevej 121, således at denne ikke overskrider det skrå højdegrænseplan. Høring omkring niveauplaner og naboorientering om dispensation fra lokalplanen vil blive iværksat umiddelbart efter Byplanudvalgets afgørelse.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt er tilpasset de terrænmæssige forudsætninger på en fin og harmonisk måde. I denne vurdering er der taget udgangspunkt i områdets karakter med byggeri på skrående terræn, ligesom det forudsættes, at det endelige projekt overholder byggeretten, jf. BR10, kap.2.2, stk.1.

Det kan nævnes, at der i lignende tilfælde indenfor lokalplanområdet er dispenseret til frilagte underetager på grund af terrænforholdene, for eksempel på Gammel Holtevej 116.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, forudsat at der ikke kommer væsentlige indsigelser i en kommende naboorientering i henhold til lokalplan 48 § 7.1.4, at meddele dispensation fra bestemmelsen om 1½ etage.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 10: Hestefolden 2, matr.nr. 4 ee Søllerød - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje

14/2173

Bilag

Situationsplan og facadetegninger

Hestefolden 2, matr.nr. 4 ee Søllerød - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje

RESUMÉ

Villaflex Enfamiliehuse ApS v/ Johnny Nielsen har på vegne af ejendommens ejere ansøgt om tilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendom omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje fra gravhøj.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Det eksisterende enfamiliehus ønskes nedrevet, og der ønskes opført et nyt enfamiliehus udført som et længehus med vinkelpåbygninger og frontespicer med saddeltag med meget høj taghældning.

Materialerne er facader af pudset letbeton og tag af sort edelengoberet tegl. Der ønskes etableret solcelleanlæg på sydlig tagflade over garage.

Husets samlede etageareal bliver på 200 m² bolig, heraf 30 m² på 1. sal og med 50 m² garage. Grunden på 1.032 m² udnyttes dermed stort set fuldt ud og det meste af det store tagrum må således ikke kunne udnyttes og skal dermed etableres med gitterspær, som vist i projektet.

Det ansøgte projekt overholder præcis byggeretten i forhold til bestemmelserne i bygningsreglementet. I forbindelse med fastlæggelse af niveauplan har der været afholdt partshøring til ejerne af omkringliggende ejendomme.

Høringen medførte ingen indsigelser men spørgsmål om vejadgang og bemærkninger om husets fremtræden med stort tag og bekymringer om udsigt og indkig mv.

Ejendommen er beliggende i et boligområde bestående af en- og tofamiliehuse og omfattet af lokalplan 52. Der er ingen dispensationer i forhold til bestemmelserne i lokalplanen.

Hele ejendommen er beliggende indenfor beskyttelseslinje fra gravhøj beliggende på ejendommen Søllerødvej 92 på den anden side af Søllerødvej.

Forvaltningen har anmodet Museum Nordsjælland – Hørsholm om en udtalelse, førend kommunen tager stilling til meddelelse af dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1.

Museet har ingen indvendinger, idet grunden tidligere har været bebygget stort set samme sted, som det nye hus skal ligge og udtaler, at indblikket til fortidsmindet ikke vil blive ødelagt, da byggeriet sker på den modsatte side af vejen.

Forvaltningen er enig i museets vurdering og finder, at dispensation til det ansøgte kan meddeles.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen i henhold til Naturbeskyttelsesloven § 18, stk. 1, til opførelse af enfamiliehus som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

**Punkt 11: Maglemosegård, Gøngehusvej 75 - 77, matr. nr. 10 m.fl. -
Etablering af mindre hestehold i sommermånederne**

14/7110

Bilag

Afgrænsning af ponyfolde

Maglemosegård, Gøngehusvej 75 - 77, matr. nr. 10 m.fl. - Etablering af mindre hestehold i sommermånederne

RESUMÉ

Ejeren af Maglemosegård, Gøngehusvej 75 – 77 ansøger om landzonetilladelse og tilladelse i henhold til Maglemosefredningen til etablering af et hestehold bestående af 10 shetlandsponyer.

Hesteholdet ønskes etableret på ejendommen i sommerhalvåret til brug for græsning, naturpleje og udlejning til trækture for børn.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ansøger har en ansøgning på vej om etablering af et større, permanent dyrehold, herunder etablering af hestepension, på ejendommen.

Forvaltningen har gennem længere tid haft en dialog med ansøger om dette, idet det ønskede kræver særlig hensyntagen til arealernes § 3-beskyttelse m.m.

Herudover forudsætter det tilladelse i henhold til planlovens landzonebestemmelser, naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje og Maglemosefredningen i forhold til etableringen af forskellige tilknyttede faciliteter, herunder læskure og staldfaciliteter til dyrene.

Indtil myndighedsbehandlingen af denne ansøgning er afsluttet, ønsker ansøger at anvende de eksisterende folde på ejendommen til et midlertidigt hestehold, nærmere bestemt for perioden april til oktober 2014.

De 10 shetlandsponyer skal opholde sig inden for eksisterende folde, som i dialog med kommunens forvaltning er defineret som afgrænsningseggede arealer på ejendommen.

Da tidsperioden er begrænset til sommerhalvåret, er der ikke behov for læskure og staldfaciliteter. Der vil alene blive opsat drikkekar, der vil blive fyldt manuelt.

Ejendommen er beliggende i landzone, omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje og Maglemosefredningen.

I henhold til Maglemosefredningens § 2 skal ejendommens arealer bevares i deres nuværende tilstand og der må således ikke foretages terrænændringer eller ændringer i den hidtidige anvendelse af arealerne.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse og dispensation fra fredningen, idet der er tale om en delvis erhvervmæssig anvendelse af hesteholdet.

Da der ikke er tale om nye markante, synlige anlæg, vurderes landzonetilladelsen ikke at skulle omfatte et særligt hensyn til naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte bør godkendes med henvisning til, at hovedformålet med hesteholdet er sommergræsning m.m., og at den erhvervmæssige udnyttelse ikke vurderes, at ville påvirke landskabet u hensigtsmæssigt.

Det vurderes i den sammenhæng, at den erhvervmæssige udlejning til trækture for børn ikke vil medføre trafikale

gener for naboer og andre. Herudover vil parkeringsbehovet i forhold til denne erhvervsmæssige aktivitet kunne opfyldes på eksisterende parkeringsareal på ejendommen.

Ansøger skal dog gøres opmærksom på, at en fastholdelse af hesteholdet på ejendommen udover den ansøgte periode kræver fornyet godkendelse og at en ansøgning om dette vil blive vurderet i sammenhæng med ansøgningen om et større, permanent dyrehold på ejendommen.

Teknik og Miljø har meddelt tilladelse til det ansøgte i henhold til husdyrbekendtgørelsen med samme bemærkning.

Ansøgningen om landzonetilladelse m.m. er ikke sendt i nabohøring, idet det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for de tilgrænsende naboer.

Den nærmeste nabo ligger over 100 m fra de folde, hvor hestene skal opholde sig, og vil heller ikke blive berørt af tilkørsel til ejendommen i forbindelse med den erhvervsmæssige udlejning til trækture for børn.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at den ansøgte etablering af et mindre, sæsonbestemt hestehold til græsning, naturpleje og erhvervsmæssig udlejning til trækture for børn anbefales over for Fredningsnævnet for København med de angivne bemærkninger, og
- 2) at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation fra fredningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Punkt 12: Soldraget 89, matr.nr. 2v 28g Kajerød - Dispensation fra fredning og bygningsreglement til nyt sommerhus

13/20691

Bilag

Situationsplan

Snit A-A og B-B (facade nord-vest)

Snit C-C og D-D (facade syd-øst)

Snit E-E og F-F (facade syd-vest og nord-øst)

Soldraget 89, matr.nr. 2v 28g Kajerød - Dispensation fra fredning og bygningsreglement til nyt sommerhus

RESUMÉ

Arkitekt Peter Saabye og landinspektør Steen Boe har på vegne af ejendommens ejere ansøgt om tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus til erstatning for nedbrændt sommerhus på ejendom beliggende i sommerhusområde ved Sjælsø.

Ejendommen er omfattet af fredningskendelse og søbeskyttelseslinje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ejendommen består af to matrikler, 2 v Kajerød på 985 m² og 2 g Kajerød på 640 m². Under forudsætning af sammenlægning af matriklerne er grundarealet på 1.625 m². I dag står resterne af et nedbrændt sommerhus, der var på 50 m² med 31 m² garage/udhusbygninger, tilbage.

Ejendommen er beliggende i første række mod Sjælsø. Fra den sydlige del af grunden mod Soldraget er der et markant terrænfald mod Sjælsø mod nord og det grønne areal mod øst.

Kendetegnende for bebyggelsen på de nærmeste ejendomme er, at de fleste huse ligger lavt og trukket væk fra vejen, omkranset af skovlignende beplantning, hvilket giver en god fornemmelse af det faldende terræn mod Sjælsø.

Der ønskes opført et nyt sommerhus udført som et nord-syd beliggende længehus med forskudte tagflader med lav taghældning.

Materialerne er mørk træbeklædning eller naturskifer på facader, med vinduer/døre i træ/alu i mørk farve og med sort tagpaptag med tagrender og inddækninger i zink. Rundt om huset ønskes etableret træbelagt gangareal i sammenhæng med træterrasse orienteret mod øst og delvist mod nord og syd.

Bebyggelsens samlede etageareal består af 147 m² sommerhus med 32 m² kælder og 38 m² terrasse-overdækning.

Huset placeres i næsten samme afstand fra vejskel som det eksisterende hus, men det nye hus er lidt over dobbelt så langt som det eksisterende, hvorved det kommer tættere på søen.

Sommerhuset placeres så langt mod vest som muligt (dvs. 5 m fra skel) for dels at sikre frit kig fra vejen mod søen langs grundens østlige skel og dels at følge terrænets naturlige plateau.

Projektet indebærer regulering af terrænet ved afgravning af jord på op til ca. 1,75 m ved husgavl og terrasse mod vej og påfyldning af jord på op til ca. 1,25 m ved husgavlen og træterrassen mod søen (mod nordøst).

Terrænreguleringen ønskes udført for at sænke husets placering i terrænet og for at udjævne terrænforskellen mellem husets gavle mod vej samt mod søen og skoven for derved skabe et harmonisk terrænfald mod søen.

Dette betyder, at gulvet i huset (gulvkote i 26.85) placeres ca. 2 m under vejkoten og gulvkoten på det nedbrændte hus og ca. 1 m under gulvkoten på sommerhuset på naboejendommen Soldraget 87.

Herudover kræver det ansøgte mindre dispensationer fra bestemmelser i bygningsreglementet. Det er forvaltningens

vurdering, at der er tale om mindre overskridelser, og at dispensation vil kunne gives, såfremt der ved partshøring i forbindelse med byggesagsbehandlingen ikke fremkommer væsentlige indsigelser fra naboen.

Plangrundlag, fredning og søbeskyttelseslinje

Ejendommen er beliggende i sommerhusområde indenfor et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Bi.S1) og er omfattet af fredningskendelse om fredning af arealer ved Sjælsø og søbeskyttelseslinje mod denne.

Rammebestemmelserne i kommuneplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 10, et etageantal på 1, en maksimal bygningshøjde på 5 m og en maksimal facadehøjde på 3 m samt en minimumsgrundstørrelse på 1.000 m².

Hele ejendommen er beliggende indenfor søbeskyttelseslinjen for Sjælsø.

Hovedformålet med søbeskyttelseslinjen er at sikre området som værdifuldt landskabelement og levested og spredningskorridor for plante- og dyrelivet. I henhold til bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, må der inden for søbeskyttelseslinjen ikke placeres bebyggelse eller foretages ændringer i terrænet, beplantning mv.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 11. juli 1950 om fredning af arealet ved Sjælsø. Formålet med fredningen er at bevare landskabeligheden langs søen og udsigterne mod denne og sydbredden fra den offentlige vej nord om den. Det bemærkes, at bevaringen af sydbreddens landskab er af stor betydning for udsigten fra søen.

Der skal indhentes godkendelse fra Fredningsmyndighederne i tilfælde af nybebyggelse, genopførelse eller ombygning af eksisterende bygninger, derunder boder, skure, drivhuse, badehuse og lignende, og Fredningsmyndighederne kan forlange skæmmende indretninger fjernet.

Fredningsnævnet har tidligere, i en anden sag i området, givet afslag på brug af større glaspartier, hvilket har været drøftet med ansøgerne.

Brugen af glas er derfor søgt begrænset i husets facader, ved få vinduer mod vest og enkelte glaspartier mod syd, nord og øst, hvor husets træterrasse er orienteret mod. Der er således mulighed for, at søen og haven kan opleves inde fra huset. Projektet omfatter ikke ovenlys i taget.

I forhold til det konkrete projekt, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte vil fremstå som et byggeri placeret lavt i landskabet med et tilpasset udseende i mørke farver, så brydningen af landskabet minimeres.

Selvom huset vil fremstå som et større hus end det nuværende for at tilgodese ejernes behov om et moderne sommerhus. Der kan beregnes en bebyggelsesprocent på ca. 9 ved benyttelse af grundarealet efter sammenlægning af matriklerne.

Den nye bebyggelse vurderes ikke at påvirke intentionen og formålet med søbeskyttelseslinjen.

Forvaltningen vurderer, at fredningens bestemmelser og formålet med søbeskyttelseslinjen tilgodeses under forudsætning af, at huset fremtræder i mørke jordfarver. Projektet kan således fremsendes med anbefaling til Fredningsnævnet med denne bemærkning.

Det er dog en betingelse, at matrikulær sag om sammenlægning af de to matrikler er fremsendt og godkendt af kommunen, førend sagen sendes til Fredningsnævnet. Matrikulær sag fra landinspektør Steen Boe er modtaget i forvaltningen, men er ikke godkendt endnu.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

1) at det ansøgte projekt fremsendes med anbefaling til Fredningsnævnet for København med de angivne bemærkninger, når ovennævnte matrikulære sammenlægning er godkendt af forvaltningen, og

2) at forvaltningen bemyndiges til efterfølgende at meddele dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Punkt 13: Nobisvej 84, matr.nr. 10 an Birkerød - Statsforvaltningens afgørelse om inddragelse af kælderareal til bolig

13/11465

Bilag

Statsforvaltningens afgørelse af 19.02.2014

Nobisvej 84, matr.nr. 10 an Birkerød - Statsforvaltningens afgørelse om inddragelse af kælderareal til bolig

RESUMÉ

Statsforvaltningen har i afgørelse af 19. februar 2014 stadfæstet kommunens afgørelse om afslag på ansøgning om tilladelse til inddragelse af kælderareal til beboelse.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Det følger af Bygningsreglement 2010 (BR10), kap. 3.3.1, stk. 6, at gulvet i beboelsesrum og køkken som udgangspunkt ikke må ligge lavere end terrænet udenfor. Ved særlige terrænforhold kan der ses bort fra dette krav, hvis gulvet ligger over terrænet langs med mindst en vinduesvæg.

Hensynet bag bestemmelsen i kap. 3.3.1, stk. 6 er at sikre, at boligen er indrettet hensigtsmæssigt herunder, at der er sikret tilfredsstillende forhold med hensyn til sundhed og sikkerhed, hvilket betyder, at kommunen på baggrund af en konkret vurdering skal sikre, at der kan opnås tilstrækkelig ventilation og lys.

Enfamiliehuset på Nobisvej 84 ligger på et skrånende terræn og er opført i 1 etage med kælder, hvor gulvet i kælderen delvist er placeret over terræn, således, at den ene gavl ligger over terræn. Foran denne gavl er bygget en garage/carport med en dybde på 5,75 m.

Kommunen har vurderet, at hensynene i forbindelse med etablering af boligareal i kælderen ikke er opfyldt, da den foranstående garage/carport vil forhindre en væsentlig del af lysindfaldet til kælderen.

Statsforvaltningen har i afgørelse af 19. februar 2014, se bilag 1, stadfæstet kommunens afgørelse.

Statsforvaltningen har i afgørelsen lagt særlig vægt på, at statsforvaltningen ikke har fundet grundlag for at tilsidesætte kommunens skønsmæssige vurdering om, at kælderen ikke får tilstrækkeligt med lys.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tager Direktionens orientering til efterretning.

Punkt 14: Strandmøllen, Skodsborg Strandvej 1, 3 bq Agershvile, Vedbæk - Dispensation fra fredning til mindre tilbygning

14/5448

Bilag

Møllebygning - Planudsnit af indgang_reception.pdf

Foto, nordfacade

Strandmøllen, Skodsborg Strandvej 1, 3 bq Agershvile, Vedbæk - Dispensation fra fredning til mindre tilbygning

RESUMÉ

Der søges om tilladelse til på Strandmøllen, Skodsborg Strandvej 1 at opføre en mindre tilbygning med vindfang og reception til møllebygningen.

Det ansøgte kræver en dispensation fra Mølleåfredningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

I forbindelse med en større ombygning og renovering af Strandmøllen, Skodsborg Strandvej 1 søges der om tilladelse til at foretage en mindre tilbygning til møllebygningen på den del af møllen, som er beliggende i Rudersdal Kommune.

Der søges om at tilbygge et indgangsparti med vindfang og reception på 18,8 m² oven på eksisterende tag til en høj kælder i et mindre, smalt indhak mellem fløje af møllen.

Trappen omlægges, udvides og suppleres med en handicaplift.

Taget lægges med tagpap og den åbne side af indhakked lukkes med glaspartier. Farver bliver som de eksisterende.

Ejendommen er omfattet af Mølleåfredningen.

Rudersdal Kommune har i forbindelse med den igangværende renovering af Strandmøllen tidligere behandlet ansøgninger om udvidelse af parkeringsplads, midlertidig opstilling af containere og renovering af åbrink, bro m.m.

Strandmøllen er den eneste af Mølleåens møller, som stadig anvendes til produktion.

Forvaltningen kan oplyse, at kommunegrænsen til Lyngby-Taarbæk Kommune løber midt i Mølleåen og midt i møllebygningen. Derfor er såvel nærværende sag som andre sager ved Strandmøllen behandlet i nært samarbejde med Lyngby-Taarbæk Kommune.

Lyngby-Taarbæk Kommune varetager efter aftale med Rudersdal Kommune byggesagsbehandling af ombygning af hele møllebygningen samt for nybyggeri m.m. i egen kommune.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte tilbygning forudsætter en dispensation fra Mølleåfredningens § 2 om, at området skal bevares i sin nuværende tilstand, og at der bl.a. ikke må opføres yderligere bebyggelse.

Rudersdal Kommune skal som tilsynsmyndighed for den del af fredningen beliggende i egen kommune behandle ansøgning om tilbygning i forhold til udtalelse overfor Fredningsnævnet for København.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte tilbygning med vindfang og reception er af beskeden størrelse og fint indpasset i et indhak mellem tre eksisterende facader og oven på eksisterende tag til høj kælder.

Det vurderes dog, at den nye trappe, særligt den halvcirkulære del af trappen fremtræder en smule dominerende samt fremmedartet i forhold til møllebygningens mere kantede former.

Forvaltningen vurderer samlet, at det ansøgte kan anbefales over for fredningsnævnet med henblik på dispensation fra Mølleåfredningen; men at det også anbefales, at trappen gives en mindre dominerende fremtræden og eventuelt en mere kantet udformning.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det ansøgte anbefales over for Fredningsnævnet for København med henblik på dispensation fra Mølleåfredningen, dog bør trappen gives en anden udformning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at trappen bør udformes så den i højere grad passer til bygningens karakter.

**Punkt 15: Godkendelse af lån i forbindelse med udskiftning af tag -
Boligselskabet Birkebo, Afd. 3 - Skolebakken, 3460 Birkerød**

14/7658

Godkendelse af lån i forbindelse med udskiftning af tag - Boligselskabet Birkebo, Afd. 3 - Skolebakken, 3460 Birkerød

RESUMÉ

Boligselskaber Birkebo, afd. 3 – Skolebakken, Bistrupvej 117-127, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti til finansiering af udskiftning af tag samt lejeforhøjelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Birkebo, afd. 8 – Skolebakken, Bistrupvej 117-127, 3460 Birkerød om kommunal godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af taget på ejendommen.

Ejendommen er opført i 1958 med rødt tegltag og består af 51 boliger. Tegltaget har løbende være renoveret, men den løbende vedligeholdelse af taget er ikke længere rentabelt og vil højst kunne holde 5 år af gangen.

I forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen vil der blive lagt et tilsvarende tegltag og i samme farve. Endvidere vil undertag, tagvinduer, kviste og nedløbsrør blive skiftet.

Der vil i forbindelsen med udskiftningen af taget ske optimering af isoleringen i henhold til gældende bygningsreglement.

Det rådgivende ingeniørfirma Henneby, der er afdelingens rådgiver på projektet er i kontakt med Byplan om løsningen af opgaven.

På beboermøde den 4. februar 2014 har afdelingen besluttet, at afdelingens tag skal udskiftes, hvilket er i overensstemmelse med Almenboliglovens § 37B, stk. 1.

De samlede udgifter til håndværker, materialer, rådgiver, renter og låneomkostninger er beregnet til kr. 10.712.500.

Finansieringen er vedtaget således, at der optages et kontantlån på kr. 7.712.500 hos BRFkredit, kr. 2.000.000 er bevilliget fra organisationsbestyrelsen trækningsret og kr. 1.000.000 finansieres ved afdelingens opsparing.

Kontantlån finansernes ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån med en obligationsrente på 3 % og en effektiv rente på 3,62 %.

Det færdige projekt vil medføre en lejeforhøjelse på 12,03 % svarende til at lejestiger med kr. 79 pr. m² og gennemsnitligt kr. 492 pr. bolig pr. måned.

Lejen er i 2013 vedtaget til at udgøre en gennemsnitsleje svarende til kr. 653,00 pr. m².

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen for lejermålene fortsat er rimelige og attraktive for boliger af den stand og type.

Forvaltningen vurderer derfor, at Rudersdal Kommune kan godkende projektet på udskiftning af tag og kviste m.v. i henhold til Lov om almene boliger § 29, stk. 1 vedrørende låneoptagelsen og lejeforhøjelsen efter Driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at låneoptagelsen uden kommunal garanti på kr. 7.712.500 godkendes og
- 2) at lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Punkt 16: Godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med renovering af bad og køkken - Afd. 236, Lejerbo, Marievej 22-26, 2950 Vedbæk

14/7142

Godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med renovering af bad og køkken - Afd. 236, Lejerbo, Marievej 22-26, 2950 Vedbæk

RESUMÉ

Den almennyttige boligafdeling Marievej 22-36, 2950 Vedbæk, afd. 236 Lejerbo, ansøger om godkendelse til låneoptagelse og huslejeforhøjelse i forbindelse med modernisering af badeværelser og køkkener.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator om kommunal godkendelse af lån uden kommunal garanti i forbindelse med modernisering af badeværelser og køkkener.

Bebyggelsen er opført omkring 1960 og består af 23 beboelseslejemål mellem 51-75 m² med de oprindelige køkkener og badeværelser i de fleste af boligerne.

Beboerne har på beboermødet den 28. august 2013 besluttet, at afdelingens badeværelser og køkkener renoveres ved kollektiv råderet.

Afgørelsen er efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen den 2. oktober 2013, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelsen i Almenboliglovens § 37B, stk. 1.

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.

Afdelingerne har vedtaget ordningen således, at det enkelte lejemål kan moderniserer køkkenet for max. kr. 50.000 og badeværelse for max. beløb på kr. 80.000.

Lejerbo finansierer renoveringen, hvorefter lejer afdrager via huslejen i henholdsvis 10 år for køkkener og 20 år for bad.

Finansieringen af køkkenet sker ved optagelse af et 10 årigt kontantlån på kr. 512.000 til en obligationsrente på 2 %, effektiv rente på 3,66 % og badeværelser ved optagelse et 20 årigt kontantlån på kr. 382.000 til en obligationsrente på 2 %, effektiv rente på 3,51 % hos BRFkredit.

Den nødvendige lejestigning i forbindelse med køkkenrenovering vil udgøre kr. 514 pr. måned svarende til mellem 11 og 17 % pr. m² nødvendige lejestigning for badeværelsesrenoveringen vil udgøre kr. 449 pr. måned svarende til mellem 9 og 15 % pr. m².

Lejen pr. m² er i 2013 vedtaget til at udgøre en gennemsnitsleje svarende til kr. 634 pr. m².

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 rimelige og attraktive for boliger af denne type og tilstand.

Forvaltningen vurderer derfor, at Rudersdal Kommune kan godkende projektet om låneoptagelsen, der kræver kommunalbestyrelsens godkendelse jfr. Almenboliglovens § 29, stk. 1, samt godkendelse af lejeforhøjelse efter gennemførelse af rimelige renoveringsarbejder, jfr. Driftsbekendtgørelsen om almene boliger § 76, stk. 4.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

1) at låneoptagelse på kr. 382.000 og kr. 512.000 uden kommunal garanti til reovering af badeværelser og køkkener godkendes og

2 at lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-04-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2