

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 21-10-2015

Mødedato Onsdag d. 21. oktober 2015 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Plangrundlag for den nordøstlige del af Henriksholm.....	5
Fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård i Rudersdal og Furesø Kommune.....	9
Grennessminde, Tornevangsvej 97, matr.nr. 100 d m.fl. Birkerød By – Tilbygning til undervisningsbygning.....	13
Punkthusene, Henrikshøj 8 - 14 matr.nr. 1 eo Vedbæk - Dispensation til 4 udhuse udenfor byggefelt.....	16
Østerskov Krat 16, matr.nr. 1 ad Sandbjerg - Ny garage/udhusbygning til erstatning for eksisterende bygning.....	19
Rudehøj Park - Aflysning af deklarationsbestemmelser om bevaringsværdige træer.....	22
Bakkevej 7, matr.nr. 5 ei Trørød - Orientering om dispensation til placering af fritliggende udhus.....	26
Kildehøjvej 22B, matr.nr. 1 bæ Birkerød - Afgørelse fra Statsforvaltningen.....	28
Birkebo - Nedlæggelse af ungdomsboliger.....	31

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

RESUMÉ

Axel Bredsdorff (L) orienterede om nedrivning af bygninger på hhv. Holte og Birkerød stationer. Banedanmark har ikke planer om at opsætte nye læskurer ved Birkerød Station.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om nedrivning af bygning med toiletter ved Holte Station. DSB kommer med en plan for toiletter.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om fældning af bevaringsværdig med syg blodbøg i Birkerød.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om lokalplanoversigten, som er vedlagt som lukket bilag.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om møde med naboer m.fl. om mobilmast på Frydenholm.

Punkt 2: Plangrundlag for den nordøstlige del af Henriksholm

15/19855

Bilag

Henriksholm - Anmodningsmateriale

Notat om ændring af planloven vedrørende blandet boligsammensætning

Plangrundlag for den nordøstlige del af Henriksholm

RESUMÉ

NCC Bolig anmoder om et plangrundlag for matrikel nr. 1en og 1av, Vedbæk By, Vedbæk, der er beliggende i det nordøstlige hjørne af området Henriksholm. Området er i dag for størstedelen omfattet af Rammelokalplan 220 for et område ved Henriksholm – den tidligere forsvarskommando i Vedbæk.

NCC Bolig vil på mødet gennemgå bebyggelsesplanen som omfatter boliger i form af rækkehuse, etageboliger, en offentlig bygning samt en række villaer fordelt på to områder adskilt af et fredskovs område.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

I det fortsatte arbejde med planlægningen for Henriksholm anmoder NCC Bolig om igangsætning af en byggeretsgivende lokalplan for den nordøstlige del af Henriksholm, matrikel nr. 1en og 1av Vedbæk By, Vedbæk.

Området er i dag omfattet af Rammelokalplan 220 delområde 2 og 4. Formålet med rammelokalplanen er at fastlægge de samlede byggemuligheder fordelt på delområder. Endvidere fastlægges de overordnede principper for infrastruktur og landskabets udformning, herunder sikring af de landskabelige, kulturelle og arkæologiske værdier samt at udpege områder, som skal friholdes for bebyggelse. Herudover har rammelokalplanen til formål at sikre, at området udbygges med afsæt i de landskabelige værdier.

Siden vedtagelsen af Rammelokalplan 220 er der fremsat ønske om at ændre matrikel nr. 1en's hovedanvendelse fra erhverv til bolig samt inddrage matrikel nr. 1av Vedbæk By, Vedbæk i rammeområdet Ve.03. Hovedanvendelsen til erhverv er fastsat i Kommuneplan 2013, hvorfor der har været gennemført en forhøring for ændring af kommuneplanrammen. Kommunalbestyrelsen vedtog den 18.12.2013, at der i forbindelse med ny planlægning for området kan udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som ændrer matrikel nr. 1en's hovedanvendelse til boligformål, og som inddrager matrikel nr. 1av i samme rammeområde.

En del af matr. nr. 1en er beliggende i landzone og udgør delområde 4 i Lokalplan 220. Området er i Kommuneplan 2013 en del af rammeområde Ve.R8 og er udlagt til natur, jordbrug, skovbrug, rekreative formål. Området er endvidere en del af Fingerplanens indre grønne kile. Denne del vil forsat indgå i den samlede planlægning for den østlige del af Henriksholm og en kommende lokalplan, men vil dog forsat have landzonestatus og udlagt til rekreative formål.

Bebyggelsesprocenten er i Kommuneplan 2013, ramme Ve.03, er fastlagt til 33. I forbindelse med den fremtidige planlægning vil bebyggelsesprocenten blive fastlagt i overensstemmelse med det gennemførte parallelopdrag og rammelokalplan 220, det vil sige at bebyggelsesprocenten for matr. nr. 1en og 1av beregnet uden delområde 4 (landzone) af beregningstekniske grunde vil overstige 33 procent (ca. 35).

Forslag til bebyggelsesplan

Forslaget til bebyggelsesplan for området er en bearbejdning af resultaterne af et parallelopdrag, hvor tre arkitektfirmaer, Holscher Arkitekter, Holgård Arkitekter og Holsøe Arkitekter, hver har givet deres bud på, hvordan området kan disponeres ift. friarealer, bebyggelsesplan, bebyggelse og boligtyper.

Forslaget til bebyggelsesplanen rummer i alt 19.870 m² byggeri, inkl. 1000 m² offentlige formål, hvilke ligger i forlængelse af område og kvadratmeter fastlagt i forhøringen til tillæg til Kommuneplan 2013 vedtaget af Kommunalbestyrelsen 18.12.2013.

Der planlægges for et byggeri, hvor der er lagt særlig vægt på den landskabelige indpasning i området, og hvor de foreslåede boligtyper spiller sammen med den allerede planlagte og delvis opførte bebyggelse i den øvrige del af Henriksholm. Det vil sige, at der planlægges for en variation af etageboliger, rækkehuse, byhuse, etageboliger og

villaer.

NCC Bolig vil på mødet gennemgå forslaget til bebyggelsesplan for området.

Forvaltningens vurdering

Det er overordnet forvaltningens vurdering, at bebyggelsesplanen er tilpasset området, og at den kan danne grundlag for et plangrundlag. Styrken ligger i den landskabelige indpasning af bebyggelse, hvor hensyn til terræn og lys giver en interessant bebyggelsesstruktur i øst. Mod jernbanen indplaceres etageboliger i 3 etager, hvilket skaber en god afgrænsning af området og reducerer støjen fra jernbanen. Samtidig tilfører etagebebyggelsen mod jernbanen en god boligmæssig variation. Placering af bebyggelse i øst tager ligeledes hensyn til søen i området, og sikrer herved at søen tilfører boligområdet en rekreativ værdi. Det skal bemærkes, at dette er en revurdering i vurdering i forhold til bemærkningerne i for høringen til Kommuentillægget

Vest for fredskoven skaber kompositionen af byhuse en reference til den eksisterende forsvarskommando bygnings fodaftryk i området, og samtidig danner byhusene ryg til "møllevingerne" vest for. Desuden videreføres Lokalplan 228 idé med en fast rytme af villaer beliggende med orientering mod Henriksholms Allé i bebyggelsesplanen.

Vejadgang og vejhierarki

I lokalplanprocessen skal infrastrukturen samt vejadgang til området bearbejdes yderligere. Vejadgangene til området følger de vejadgange, som er angivet i Lokalplan 220, hvor vejadgang til den østlige del af området sker i svinget fra Henriksholms Allé og vejadgang til den østlige del af området går fra Henriksholms Allé via den eksisterende brostensbelagte vej gennem fredskoven. Længdesnit af vejadgangen gennem fredskoven angiver, at hældningen på vejen kan være problematisk, hvorfor en alternativ vejadgang fra Henrikshøj kan blive nødvendig. Dette vil forudsætte en mindre udvidelse af lokalplanområdet mod vest.

Vejhierarkiet mod øst tager afsæt i cirkelslaget på den eksisterende parkeringsplads, og tilfører en ekstra adkomstvej langs etageboligerne samt en sekundær vejadgang til størstedelen af rækkehusene beliggende ned til søen. Langs cirkelslaget planlægges der for udlæg af parkeringspladser, carporte og udhuse. Det vurderes, at cirkelslaget låser vejstrukturen for meget, og at carporte og skure langs cirkelslaget danner en uhensigtsmæssig barrierer mod fredskoven og de grønne friarealer. Det skal i lokalplanprocessen undersøges om cirkelslaget kan brydes op, evt. ved etablering af én parkeringsplads i tilknytning til hvert rækkehus i den østlige del.

Arkitektur

I lokalplanprocessen skal den arkitektoniske udformning af boliger bearbejdes og lokalplanen skal fastlåse et arkitektonisk udtryk, som giver kvalitet til området og skaber sammenhæng med den øvrige bebyggelse på Henriksholm. Den øvrige bebyggelse på Henriksholm er opført i tegl og fremstår primært med blank mur, hvorfor det vurderes at den kommende bebyggelse, overvejende skal opføres med samme materiale.

Det er ligeledes vigtigt, at rækkehusene i øst og byhusene i vest fremstår med et varieret formsprog, sådan at områderne får hver sin identitet. Dette skal sikres i lokalplanen. Såvel byhusene som rækkehusene varierer i etageantal fra 2 til 3 etager og de enkelte boligheder forskyder sig let i forhold til hinanden. Dette skaber en interessant samlet bebyggelse, og skal i lokalplanen sikres ved fastlæggelse af byggefelter med angivet etagehøjde. Det skal ligeledes sikres i lokalplanen at etageboligerne i 3 etager beliggende op mod jernbanen i materiale og facademæssigt fremstår med en klar reference til de nærliggende rækkehuse.

Almene boliger

I området planlægges det at gøre brug af planlovsændringen pr. 5. marts 2015 – Blandet boligsammensætning, der giver mulighed for at udlægge 25 % af boligmassen til almene boliger i lokalplanen. De almene boliger forventes placeret i etagebolig bebyggelsen langs jernbanen. (Se vedlagte notat om planlovsændringen vedr. almene boliger.)

Option på 1000 m² til offentlige formål

Rudersdal Kommune har en option på 1000 m² til offentlige formål, hvilket lokalplanen skal sikre. Såfremt Rudersdal Kommune ikke anvender optionen, skal lokalplanen give mulighed for, at de 1000 m² kan anvendes til boligformål.

Udstykningsprincip

Bebyggelsesplanen er som på det øvrige Henriksholm bygget op omkring forholdsvis små private matrikler og store

fællesarealer for at give plads til landskabet og naturen. I lokalplanen skal foreligge en principiel udstykningsplan, som sikrer store fællesarealer, samt at hver boligtype får et passende privat areal.

Terræn

Området er karakteriseret ved markante niveauforskelle, som rent rumligt understøttes af et nord-sydgående skovbælte. For at sikre en indpasning af bebyggelsen i landskabet skal lokalplanen indeholde en detaljeret plan med vej- og byggekoter. Det skal ligeledes bemærkes at de mange terrænbevægelser i den østlige del, kan betinge en forsætning af rækkehuse, idet det ellers ikke vil være muligt at indpasse bebyggelsen i landskabet.

Støj fra jernbanen,

Støj og rystelser fra jernbanen er undersøgt i forbindelse med udarbejdelse af bebyggelsesplanen. Etagebebyggelsen nærmest jernbanen er placeret, så den overholder afstandskrav til jernbanen under forudsætning af, at der kan opføres en ca. 1 meter højt støjbegrænsende hegn eller vold langs Kystbanen vestlige skel. Den nærmere udformning af støjbegrænsende tiltag skal fastlægges i lokalplanen.

Lokal afledning af regnvand

I området skal der implementeres lokal afledning af regnvand. Det er indtænkt som en integreret del af bebyggelsesplanen. I lokalplanprocessen skal det sikres, at regnvandshåndteringen bliver en rekreativ ressource for særligt den østlige del af bebyggelsen. LAR skal endvidere indtænkes ved udformning af veje i det samlede område.

Fredskov og skovbyggelinjer

Hele rammelokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjer i 300 m afstand fra skoven, jfr. naturbeskyttelseslovens § 17. Byggelinjerne skal i forbindelse med lokalplanprocessen søges ophævet/reduceret for at muliggøre realisering af bebyggelse i området. Naturstyrelsen er myndighed ift. skovbyggelinje. I området er der udpeget fredskovsarealer. Fredskoven skal bevares og skovbrynene skal sikres i lokalplanen, for at bevare skovkarakteren i området.

Den videre proces

I lokalplanprocessen skal vejstrukturen bearbejdes yderligere, og der skal arbejdes med boligernes arkitektoniske fremtræden, sådan at der sikres et samspil til det øvrige Henriksholm samt internt i bebyggelsen, og således at de to områder hver har en særlig identitet. Endvidere skal den arkitektoniske kvalitet sikres for den enkelte bolig både hvad angår materialer, facade udtryk og samspil med den øvrige bebyggelse.

Lokalplanforslaget skal have karakter af en projektlokalplan, som fastsætter præcise og detaljerede bestemmelser for bebyggelsesplan og vejforhold såvel arkitektur og friarealer/landskab samt en fordeling af bebyggelse.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der på baggrund af den ansøgte bebyggelsesplan og de i dagsorden nævnte forudsætninger udarbejdes et lokalplanforslag samt tillæg til Kommuneplan 2013 for den nordøstlige del af Henriksholm, og
- 2) at der i henhold til ny lovgivning indarbejdes krav om 25 % almene boliger i lokalplanforslaget.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 21-10-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Rune Christiansen fra Freja, Rene Brandt og Mikkel Melamies fra NCC deltog i sagens behandling.

Punkt 3: Fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård i Rudersdal og Furesø Kommuner - Høring af Natur- og Miljøklagenævnets udkast til afgørelse

06/13458

Bilag

Høringsmateriale fra NMKN vedr. Stavnsholtkilen

Tids- og handlingforløb for fredningssagen i kommunen

Beslutningsreferat fra Byplanudvalgets møde 14. april 2010

Notat med påklage af fredningskendelse af 29. januar 2010

Forvaltningens foreløbige bemærkninger til udkast til afgørelse i sagen om fredning af Stavnsholtkilen

Fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård i Rudersdal og Furesø Kommuner - Høring af Natur- og Miljøklagenævnets udkast til afgørelse

RESUMÉ

Natur- og Miljøklagenævnet har den 28. august 2015 sendt udkast til afgørelse i sagen om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård i Rudersdal og Furesø Kommuner (Stavnsholtkilen) i høring.

Udkastet til afgørelse er udarbejdet på baggrund af de påklager, der blev indsendt til nævnet i forbindelse med Fredningsnævnet for Københavns afgørelse i fredningssagen den 29. januar 2010.

Fristen for bemærkninger er formelt fastsat til den 24. september 2015, men forvaltningen har af hensyn til en politisk behandling af sagen fået fristen udsat til den 9. november 2015.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Fredningsnævnet for København udsendte i august 2007 Forslag til fredning af Stavnsholtkilen i høring.

Danmarks Naturfredningsforening havde rejst fredningen alene, idet de berørte kommuner og Frederiksborg Amt havde afslået at være medrejsere.

Fredningsnævnet afsagde den 29. januar 2010 fredningskendelse for Stavnsholtkilen og den 14. april 2010 tiltrådte Byplanudvalget forvaltningens foreløbige påklage af fredningen med den begrundelse, at kendelsen ikke opfyldte tidligere fremsatte ønsker til konkretisering m.m.

Med påklagen blev fremsendt et notat med uddybende bemærkninger.

Sagen har siden påklagen ligget hos Natur- og Miljøklagenævnet til endelig afgørelse med evt. ændring af fredningsbestemmelser og fredningskort.

Den nu udsendte høring af udkast til afgørelse i fredningssagen med ændrede fredningsbestemmelser og fredningskort skal give lodsejere inden for området mulighed for at fremkomme med erstatningskrav i forhold til de ændrede bestemmelser, samt de berørte myndigheder og foreninger mulighed for at fremsætte forståelsesspørgsmål og bidrage til en korrekt beskrivelse af faktuelle forhold.

Forvaltningen har, inden den formelle høring, fremsendt foreløbige bemærkninger til Natur- og Miljøklagenævnet til et foreløbigt udkast til ændrede fredningsbestemmelser og fredningskort.

Til belysning af sagens lange forløb vedlægges til dagsordenen, udover udkast til afgørelse i fredningssagen, oversigt over tids- og handlingsforløb af fredningssagens behandling i Birkerød og Rudersdal Kommuner, beslutningsreferat fra Byplanudvalgets stillingtagen den 14. april 2010 til påklage af fredningsnævnets afgørelse af fredningssagen, forvaltningens notat med bemærkninger og ønske om ændringer til fredningskendelsen (vedlagt dagsordenen til udvalgets møde 14. april 2010) samt forvaltningens foreløbige bemærkninger til det nu udsendte høring af udkast til afgørelse i fredningssagen.

Fredningssagen – baggrund og indhold

Baggrunden for fredningen var først og fremmest presset på arealerne for bymæssig udnyttelse. Fredningen skal hindre byudvikling og sikre de åbne arealer mellem bysamfundene Farum og Birkerød, således at den landskabelige sammenhæng fra Furesøen til Sjælsø og de store skovområder mod nord og vest bibeholdes og

styrkes.

Fredningen skal endvidere sikre, at offentligheden har god adgang til Furesøens nordlige bred, at områdets åbne karakter bevares, at offentlighedens mulighed for at opleve det varierede landskab i området styrkes og at natur- og landskabsværdierne sikres og udvikles.

For Rudersdal Kommune indeholder fredningen, som den nu er præciseret, følgende nye emner/ændringer i forhold til gældende fredningsbestemmelser (fredningsnævnets kendelser af 3. juni 1974, 4. december 1987 og 5. december 1994 for Hestkøbgård og golfbanearealerne):

- Fredningsområdet er udvidet til også at omfatte de bynære grønne kiler, der strækker sig fra det åbne landskab og ind omkring Pilegårdsparken, ind mellem Hestkøblund og Nordvangsparken og ind til parken omkring Nordvang Sø, samt landejendommene sydvest for Birkerød Erhvervsby, bl.a. Egehøjgård og Julmosegård. De bynære, grønne arealer, som kilerne benævnes, kan beplantes og indrettes til rekreativt brug for almenheden, dog skal den landskabelige sammenhæng med de mere åbne arealer respekteres.
- Der er foretaget en afgrænsning af havearealer omkring eksisterende bebyggelse i landområdet, hvilket også omfatter de nære arealer omkring Hestkøbgård, Egehøjgård og Julmosegård. Havearealerne kan benyttes og dyrkes som hidtil.
- For Furesø Golfbane er det præciseret, at karakteren af åbne arealer med levende hegn og bevoksninger skal fastholdes, at der ikke må opføres ny bebyggelse og tekniske anlæg mv., at væsentlig bevoksning skal bevares og at der ikke må etableres ny beplantning, der hindrer udsigten over arealerne fra de omgivende veje og stier.
- Det er præciseret, at alléen fra Birkerød Parkvej til Hestkøbgård skal bevares.
- Det er præciseret, at der ikke må anlægges udsigtskiler i bevoksningen omkring Hestkøbgårds parkareal.
- Senest 3 år efter fredningens gennemførelse, dvs. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse i fredningssagen, skal der foreligge en plejeplan for hele fredningsområdet. Den skal gælde for højst 5 år og kan omfatte anlæg af stier. Kommunen er som tilsyns- og plejemyndighed på fredningen ansvarlig for plejeplanens udarbejdelse.

Forvaltningens vurdering af de ændrede fredningsbestemmelser m.m.

Det er forvaltningens vurdering, at det udkast til fredningsafgørelse, der er udsendt, understøtter de oprindelige ønsker for fredningen. De ændringer, der er foretaget af fredningsbestemmelser og kortbilag, gør fredningen til et mere præcist og entydigt administrationsgrundlag for kommende sagsbehandling og udarbejdelse af plejeplaner.

Rudersdal Museer foreslår, at beskrivelsen af Hestkøbgård i redegørelsen for fredningsområdet uddybes lidt mere. Det bør fremgå, at Hestkøbgård-komplekset rummer kulturhistoriske værdier i kraft af de meget fine bygninger med høj bevaringsværdi, og at Furesø Golfklubs arealer rummer fredede stendiger, hvilket man har været meget opmærksom på i forbindelse med udformningen af golfbanen.

Det er forvaltningens forslag, at de foreløbigt fremsendte bemærkninger til udkast til fredningsafgørelse godkendes, som de fremgår af vedhæftede bilag 3, og suppleres med Rudersdal Museers bemærkninger.

Det skal i øvrigt bemærkes, at Natur- og Miljøklagenævnet har rettet det udkast til, der nu er sendt i høring, i forhold til hovedparten af forvaltningens bemærkninger:

- i § 6, 2. pind, er det tilføjet, at der ikke må etableres nye læhegn, og
- i § 4, 6. pind, og § 5, 2. pind, er særbestemmelserne om matr. nr. 99 Birkerød By, Bistrup (Egehøjgård) udtaget.

Ønsket om at få en bestemmelse med, der fastlægger, at en 5 meter bred bræmme omkring søer, vandhuller og vandløb skal holdes dyrkningsfri og ikke må gødes eller sprøjtes, er ikke imødekommet.

Økonomi

I Fredningsnævnet for Københavns afgørelse af 29. januar 2010 blev udgiften til fredningserstatninger fastsat til 1.538.262 kr. Denne fastsættelse skal Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til i forbindelse med deres afgørelse.

Nævnets fastsættelse af fredningserstatninger vil kunne påklages til Taksationskommissionen.

Det endeligt fastsatte beløb skal deles mellem stat og berørte kommuner. Staten skal afholde 75 % af de tilkendte erstatninger og godtgørelser. De sidste 25 % skal deles mellem Rudersdal og Furesø Kommuner.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at det meddeles Natur- og Miljøklagenævnet, at forvaltningens foreløbige bemærkninger til de ændrede fredningsbestemmelser og fredningskortet for fredningen af Stavnsholtkilen er godkendt med Rudersdal Museers supplerende bemærkninger.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 21-10-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Anika Rée (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 4: Grennessminde, Tornevangsvej 97, matr.nr. 100 d m.fl. Birkerød By – Tilbygning til undervisningsformål

15/19855

Bilag

Ny undervisningstilbygning til Grennessminde - Tornevangsvej 97 - Ansøgningsmateriale - Tornevangsvej 97.pdf

Ny undervisningstilbygning til Grennessminde - Tornevangsvej 97 - Områdekort - Tornevangsvej 97.pdf

Grennessminde, Tornevangsvej 97, matr.nr. 100 d m.fl. Birkerød By – Tilbygning til undervisningsformål

RESUMÉ

Ansøgningen omhandler opførelse af en tilbygning til undervisningsformål på 95 m² til erstatning for stormskadede pavilloner på 74 m² til den eksisterende special-/ produktionsskole Grennessminde.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for skovbyggelinje i den grønne kile mellem S-banen og Birkerød Erhvervsby. Den bebyggede del af ejendommen ligger umiddelbart syd for banen med en afstand af ca. 125 m fra ejendommens indkørsel til villabebyggelsen ved Tornevangsvej. Banen ligger hævet i forhold til både Grennessminde og ejendommene nord for banen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arkitekt Jørn Jensen har på vegne af specialskolen Grennessminde ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af tilbygning til eksisterende bygning til undervisningsformål. Tilbygningen skal erstatte de nuværende pavilloner, der blev totalskadet under stormen i december 2013, og siden har stået aflåst og ude af brug. Pavillonerne blev indtil da anvendt til undervisningsformål.

Bygningen, som ønskes tilbygget, er beliggende ud til grønt areal op mod jernbanen, men også som en del af det samlede bygningsanlæg.

Den nye tilbygning tænkes opført som en forlængelse af den eksisterende bygning med samme udtryk og profil, således at den samlede bebyggelse kommer til at fremtræde som en helhed. Den nye tilbygning bliver arealmæssigt større end den eksisterende, idet etagearealet bliver 95 m² mod det eksisterende areal på 74 m².

Tilbygningen ønskes opført med tag med lav hældning, belagt med grønt tagpap og med lodret træbeklædning på facader i svenskrød farve og med hvide vinduer og døre. Materialer og farver er som eksisterende bygning. Ved tagets kip ønske indpasset to mindre ovenlysvinduer.

Ansøger har oplyst, at der ikke udføres terrænregulering, og at tilbygningen indplaceres i terrænet, således at taget på tilbygningen vil flugte med taget på den eksisterende bygning.

Bygningen indrettes til specialundervisning af børn med særlige vanskeligheder og vil indeholde et fælles opholdsrum med tekøkken beregnet til 5-8 personer, 3 grupperum beregnet til 2 elever og en voksen, et kontor, som ikke er en fuldtidskontorplads samt garderobe og toilet.

Der er vedlagt ansøgningsmateriale samt ortofoto, der viser ejendommens beliggenhed og tilbygningens placering.

Plangrundlag

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på ca. 15 ha og har i henhold til BBR et samlet etageareal på 1.952 m². Ejendommen er beliggende i landzone, umiddelbart op til byzone, i et større rammeområde Bi.R14, som fastlægger områdets anvendelse til rekreativt område (Pilegårdskilen), natur, dyrkning og græsning, dog er det noteret, at Tornegården (denne ejendom) kan anvendes til offentlige formål (institutioner for børn og unge, produktionsskole mv.). Der er ikke fastlagt bebyggelsesprocent for ejendommen.

En del af ejendommen er omfattet af fredningen af Stavsholtkilen, og der er fredsskov på en mindre del af arealet. Bebyggelsen er beliggende på areal, der ikke er omfattet af landskabsfredning og udenfor fredsskoven.

Det ansøgte kræver meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, herunder hensyntagen til

beliggenheden indenfor naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte tilbygning i udformning og materialevalg er tilpasset den eksisterende bebyggelse på en fin og hensynsfuld måde. På grund af beliggenheden i en eksisterende bebyggelsestruktur vil tilbygningen ikke være synlig fra det omgivende landskab. Isætningen af to mindre ovenlysvinduer ved tagkip vurderes hverken at ville påvirke det åbne landskab eller naboejendomme i nærområdet med lysudfald.

Høring

Der er ikke foretaget høring af naboer og myndigheder, da det ansøgte hverken medfører udvidelse af skolens aktiviteter eller ligger tæt på nabobebyggelse.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af en tilbygning på ca. 95 m² til undervisningsformål til erstatning for nuværende pavilloner på 74 m².

Vedtagelse i Byplanudvalget den 21-10-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Anika Réé (V) deltog ikke i sagens behandling.

**Punkt 5: Punkthusene, Henrikshøj 8 - 14 matr.nr. 1 eo Vedbæk -
Dispensation til 4 udhuse udenfor byggefelt, terrænregulering og placering
af p-pladser.**

15/19855

Bilag

udhuse Henriksholm, koteplan

Henriksholm Byggefelter

Punkthusene, Henrikshøj 8 - 14 matr.nr. 1 eo Vedbæk - Dispensation til 4 udhuse udenfor byggefelt, terrænregulering og placering af p-pladser.

RESUMÉ

Arkitema Architects søger for Kongeegen om dispensation til opførelse af 4 stk. udhuse udenfor byggefelter fastlagt i Lokalplan 228 § 4.10, kortbilag 4. Udhusene skal anvendes til cykler og renovation i forbindelse med punkthusene (etageejendommene) ved Henriksholm.

Herudover søges om godkendelse af terrænregulering på et mindre areal i friarealerne øst for bunkeren, så en p-plads sløres. Efter lokalplanens § 12.4 kan der foretages terrænregulering på op til 1 m, og der ønskes mulighed for at kunne regulere jorden i en højde på op til 2 m.

Efter lokalplanens kortbilag 3 er der udlagt arealer til kantparkering langs Henrikshøj. Der søges om tilladelse til at etablere en mindre samlet p-plads syd for Henrikshøj, og at der kun etableres 6 stk. kantparkering, idet der bygges p-kældre til 48 biler.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arkitema Architects søger for Kongeegen om dispensation til opførelse af 4 stk. udhuse på hver 24 m², hvor to placeres helt udenfor byggefelt og to delvist udenfor byggefelt fastlagt i Lokalplan 228 § 4.10, kortbilag 4. Udhusene skal anvendes til cykler og renovation til punkthusene (etageejendommene) ved Henriksholm. Udhusene placeres ved de interne adgange fra vej til punkthusene, og de udføres med sedumtage og træbeklædning.

Det ansøgte begrundes ved, at placeringen muliggør en rationel renovations håndtering og nem adgang for cyklister. Ved placering indenfor byggefelterne vil udhusene forringe udsigt fra stuelejlighederne ligesom det vurderes at være et arkitektonisk bedre greb med en friholdelse fra de markante beboelsesbygninger. Placeringen findes ikke at være til gene for nogen naboer.

For at skabe en mere harmonisk landskabsbearbejdning og muliggøre etablering af en samlet mindre p-plads til 18 biler søges om tilladelse til, øst for bunkeren, at foretage terrænregulering på op til ca. 1 – 2 m. Efter Lokalplan 228 § 12.4 kan der foretages terrænregulering på op til 1 m. Ansøger begrundes reguleringen med, at ved etablering af en lille høj øst for bunkeren får den relativt høje bunker et modspil, og samtidig kan der etableres en diskret p-plads mellem de to høje. Arealet i randen tilplantes med træer og buske.

Efter lokalplanens kortbilag 3 er der udlagt arealer til kantparkering langs Henrikshøj til min. 72 pladser, som er lokalplanens mindstekrav jf. § 5.20. Der søges om tilladelse til at etablere en mindre samlet p-plads til 18 biler syd for Henrikshøj, og at der kun etableres 6 stk. kantparkering.

I forbindelse med opførelse af punkthusene etableres der p-kælder under de 4 punkthuse til i alt 48 biler, så parkering på terræn reduceres væsentligt.

P-pladsen placeres mellem bunkeren og den nye "høj". Med ansøgt landskabsbearbejdning vil p-pladsen sløres og placere sig diskret, og der vil kun være behov for 6 p-pladser som kantparkering. Dette giver et væsentligt æstetisk løft af landskab og vejudformning.

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte udhuse, terrænreguleringen og anlæg af p-plads er en både bedre og pænere løsning for bebyggelsen. Bilerne er i stor udstrækning i kælder og væk fra vej, herudover kan den samlede p-plads indpasses i landskabet på en naturlig og diskret måde.

Der er på grund af den store afstand til naboer ikke udsendt naboorientering. Det ansøgte skønnes således ikke at

have indflydelse på naboernes udsigt, lys / skyggeforhold eller anden påvirkning.

INDSTILLING

Direktionen forslår, at der på ovennævnte betingelser meddeles dispensation til opførelse af udhusene som ansøgt, til terrænregulering som ansøgt, samt placering af p-pladser som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 21-10-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Anika Rée (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 6: Østerskov Krat 16, matr.nr. 1 ad Sandbjerg - Ny garage/udhusbygning til erstatning for eksisterende

15/19855

Bilag

Østerskov Krat 16, matr.nr. 1 ad Sandbjerg - Ny garage/udhusbygning til erstatning for eksisterende - Sagsnr14-10933_Dok#106118-15_v1_Bilag til dagso.PDF

Østerskov Krat 16, matr.nr. 1 ad Sandbjerg - Ny garage/udhusbygning til erstatning for eksisterende - Sagsnr14-10933_Dok#106114-15_v1_Bilag til dagso.PDF

Østerskov Krat 16, matr.nr. 1 ad Sandbjerg - Ny garage/udhusbygning til erstatning for eksisterende

RESUMÉ

Ansøgningen omhandler opførelse af en ny garage/udhusbygning til eksisterende bolig.

Ejendommen er beliggende i landzone, umiddelbart syd for villabebyggelsen omkring Østerskov Krat, Henrikshave m.m. og ud mod Maglemosefredningen, der løber som en grøn kile mellem Vedbæk og Sandbjerg.

Projektet kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Thora Arkitekter A/S har på vegne af ejer af ejendommen ansøgt om tilladelse til opførelse af 180 m² garage/udhusbygning til erstatning for 2 eksisterende bygninger, der indeholder garage og værksted mv. på i alt 257 m². Bygningen sammenbygges med beboelseshusets under-/kælderetage, og der er adgang til det fri via eksisterende kældertrappe til beboelseshuset, dør til toilet, bade- og omklædningsrum samt garageport. Beboelseshuset har et boligareal på 325 m².

Værkstedsbygningen skal fungere som garage for den maskinpark, der anvendes til pasning af havearealerne på grunden samt depot, værksted, hobbyrum og omklædningsfaciliteter for de tilknyttede gartnere.

Den oprindelige værkstedsbygning og garage stammer fra den tidligere gartnervirksomhed og fremtræder meget medtaget. Bygningerne er efter ansøgers vurdering ikke hensigtsmæssigt indpasset i området. Både facade og tagflade mod naboernes tilkørselsvej mod øst samt facade mod haven er ikke i harmoni med områdets karakter og fremtræder unødigt anmassende, fordi bygningerne har mistet deres oprindelige udtryk, da drivhusene blev fjernet.

Det er bygherrens ønske at opføre en garage/udhusbygning, der binder beboelseshuset og landskabet bedre sammen, og som kan medvirke til at forskønne området og understrege dets landskabelige karakter. Bygningen tænkes indpasset i den naturlige skrænt mod øst, hvorved den ikke fremtræder som en almindelig bygning, men som et landskabeligt anlæg, der på naturlig måde formidler overgangen fra beboelseshusets øverste etage (stueetagen) og dets opholdsbalkon (nyetablering) til havearealet. Samtidig vil bygningen ikke kunne ses fra øst, men vil fremtræde som et bevokset landskab, når den dækkes med jord og beplantes.

Der er på snittegning vist et ovenlys i det jorddækkede tag over bygningens gangareal ved sammenbygningen med beboelseshuset. For at minimere facadearealet og undgå at der skal køres over den opholdsterrasse, der ønskes anlagt mellem beboelseshusets syd facade og den nye bygnings vest facade, påtænkes etableret en forsænket, græsklædt indkørsel til garagen, der kun skal benyttes til haveredskaber og minitraktorer.

Arkitekten oplyser, at der langs øst skellet i dag strækker sig en beplantning, der starter som lavt busket og vokser til et markant skovbryn. Det er tanken at tilplante den nye tilbygnings jorddække, så denne karakter forstærkes. Indkørslen til garagen vil således blive skjult i buskettet.

Projektet kræver en del terrænregulering. Ved opholdsterrassen mellem bygningerne graves ca. 0,7 m af. Ved garagedelen ud mod haven sænkes terrænet ligeledes ved indkørsel med ca. 1,0 m, og det hæves omkring indkørslen med ca. 1,0 – 1,5 m. Ved bygningens facade mod øst skellet hæves terrænet med ca. 0,5 - 2,3 m, for at jorddække hele bygningen. Arkitekten oplyser, at der i forbindelse med denne justering af terrænet ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 2,5 m.

Plangrundlag

Ejendommen er en boligejendom på ca. 1,7 ha beliggende i landzone i umiddelbar tilknytning til de fredede områder i Maglemosen samt til parcelhusområdet i Øster Sandbjerg. En del af ejendommen er omfattet af naturbeskyttelseslovens generelt fastlagte skovbyggelinje (også hvor bebyggelsen er beliggende), og den sydlige del af ejendommen (hvor, der ikke er bebyggelse) er omfattet af Maglemosefredningen.

Ejendommen er beliggende i et landområde i kommuneplanens rammeområde Ved Sandbjerg, Sa.L1, hvor anvendelsen er fastlagt til jordbrug og rekreative formål.

Det ansøgte kræver meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, herunder hensyntagen til beliggenhed indenfor naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ønskede bygning vil gå i et med landskabet, når den indbygges i skrænten og dækkes med jord og beplantning. Den nye bygnings fremtræden er derfor langt mere skånsom landskabeligt set end de eksisterende bygninger.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at det er godtgjort, at der er behov for en garage- og værkstedsbygning på ca. 160 m² til opbevaring af haveredskaber og maskiner til brug for drift og pleje af den store grund. Det, at den nuværende værkstedsbygning fjernes og der opføres en mindre, om end stadig større, garage- og værkstedsbygning, vurderes at være positivt.

Forvaltningen vurderer dog ikke, at der er begrundelse for at integrere et bade- og omklædningsrum i garage- og værkstedsbygningen. Der er tale om en beboelsesejendom i landzone med en større villa. Bad og omklædning må forventes at kunne ske i villaen.

Det ansøgte ovenlys vurderes ikke at påvirke det fredede landskab mod syd med lysudkast.

Forvaltningen foreslår, at der gennemføres orientering af naboen mod øst med henblik på at kunne meddele landzonetilladelse til en ny garage- og værkstedsbygning på følgende vilkår:

- a) Der må ikke terrænreguleres nærmere naboskel end 2,5 m.
- b) Det nye garage- og værkstedsareal skal anvendes til opbevaring af haveredskaber, maskiner og depot for ejendommens drift og pleje.
- c) Der må ikke etableres bade- og omklædningsrum, hvorfor arealet af bygningen skal reduceres med ca. 20 m²
- d) Et evt. ovenlys må ikke være til gene for naboen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til en garage- og værkstedsbygning på de under a) – d) nævnte vilkår og under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser ved gennemførelse af naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 21-10-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Anika Rée (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 7: Rudehøj Park - Aflysning af deklarationsbestemmelser om bevaringsværdige træer

14/19279

Bilag

Ortofoto med angivelse af bebyggelse og fællesarealer

Ansøgning fra Grundejerforeningen Rudehøj Park

Trærapport, tilstandsvurdering af beplantning

Deklaration af 25. august 1994 med bestemmelser om bevaringsværdig beplantning

Fra Kirsten Langer - Bemærkninger til dagsordenspunkt

Fra Kirsten Langer - Bemærkninger til Rudehøj Parks fællesareal

Tilstandsvurdering - Asketræer

Opfølgning på tilstandsvurdering - Asketræer

Fra Erik Ramm - Bemærkninger til dagsordenspunkt

Fra Kirsten Langers advokat - Bemærkninger til sagen

Rudehøj Park - Aflysning af deklarationsbestemmelser om bevaringsværdige træer

RESUMÉ

Grundejerforeningen Rudehøj Park har, med henvisning til beslutning truffet på ekstraordinær generalforsamling 28. januar 2015, anmodet om at få aflyst deklarationsbestemmelser om bevaringsværdige træer.

Forud for anmodningen har der været drøftelser mellem ejerforeningen og forvaltningen om udarbejdelse af en udviklingsplan for grundejerforeningens fællesareal med henblik på at sikre dets grønne og bevaringsværdige udtryk.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Formanden for Grundejerforeningen Rudehøj Park henvendte sig i foråret 2014 til forvaltningen for at drøfte mulig drift og pleje af grundejerforeningens fællesareal.

Bebyggelsen Rudehøj Park omfatter 7 bebyggede villagrunde samt fælles adgangsvej og fællesareal med sø.

Bebyggelsen og de ubebyggede arealer reguleres af

- Lokalplan 39 for villaområdet vest for Kongevejen og nord for Frederikslund Skov, vedtaget i 1985,
- deklaration tinglyst 25. august 1994 med kommunen som påtaleberettiget, og
- vedtægter for Grundejerforeningen Rudehøj Park tinglyst 11. november 1994.

I henhold til lokalplanen skal ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Den fastlægger ikke særlige bestemmelser for fællesarealer og udpeger ikke bevaringsværdig beplantning.

Deklarationen tinglyst 25. august 1994 har til formål at give mulighed for at opføre 7 enfamiliehus på de omfattede ejendomme, at sikre en harmonisk helhedsvirkning for den samlede bebyggelse, herunder også i forhold til den omkringliggende bebyggelse, samt i videst muligt omfang at bevare ejendommens parkkarakter, herunder den eksisterende beplantning. Bebyggelsen Rudehøj Park er opført på baggrund af deklarationen.

Af deklarationens § 6 om ubebyggede arealer fremgår det af stk. 2, at fællesarealer skal anlægges og bevares som park og at den på kortbilag til deklarationen viste eksisterende navngivne beplantning ikke må fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Beplantningen kan dog være genstand for forstmæssig pleje. Af stk. 3 fremgår det, at fællesarealet ikke må deles med hegn.

Deklarationens § 6, stk. 2 og 3 er indskrevet i grundejerforeningens vedtægter som § 6.3.

På baggrund af grundejerforeningens henvendelse i foråret 2014 blev der afholdt besigtigelse og møde om fællesarealernes tilstand og mulighederne for at sikre, at de i fremtiden kunne fremstå med et udtryk som oprindeligt tiltænkt.

Grundejerforeningen havde som forberedelse til mødet fået lavet en registrering af de 7 ud af 8 tilbageværende bevaringsværdige træer på fællesarealet.

Forvaltningen anbefalede grundejerforeningen at få udarbejdet en udviklingsplan for fællesarealerne, for at sikre, at der altid er en slørende, etageret vegetation mod naboerne, som har dybde og er oplevelsesrig på forskellige

årstider,

at der sikres en træbestand, hvor der skabes en levende veksling mellem det som bliver fældet og det som bevares i ca. 10-15 m, og

at der er variation i valg af træer og buske, som kan give en biologisk mangfoldighed omkring søen.

Grundejerforeningen har efterfølgende indhentet tilbud på udarbejdelse af en udviklingsplan for fællesarealerne samt en tilstandsvurdering fra en forstkyndig af den bevaringsværdige beplantning på fællesarealerne.

Den forstkyndige udtaler, at den generelle tilstand for træerne er god, men at deres omfang og højde på op til ca. 24 m gør det svært for andre træer at gro op. Han giver en nærmere beskrivelse af tilstanden af de forskellige trætyper, der findes på fællesarealet, og udtaler bl.a. om de tre bevaringsværdige asketræer nord for søen, hvoraf 2 står på fællesarealet og et står på det private haveareal til Rudehøj Park 6, at der er tegn på, at de er toptørre.

Derudover har der været afholdt møder i grundejerforeningen om ønskerne til en udviklingsplan for fællesarealerne.

Under forløbet har grundejerforeningens medlemmer givet udtryk for forskellige holdninger til indholdet af en udviklingsplan og tilstanden af den bevaringsværdige beplantning.

Dette er resulteret i, at et flertal i grundejerforeningen på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 28. januar 2015 vedtog, at fremsende en anmodning til kommunen om at få aflyst deklaraionsbestemmelserne om bevaringsværdig beplantning.

Med en aflysning ønsker flertallet i grundejerforeningen at kunne erstatte flere af de store gamle træer med ny beplantning. På sigt ønskes nåletræsbeplantningen afløst af løvtræsbeplantning på en måde, der sikrer lys nok til den samlede beplantning på fællesarealet.

Da grundejerforeningen hverken har økonomi til udarbejdelse af en udviklingsplan eller til en samlet reovering af fællesarealernes beplantning, arbejdes der på en model for en langsigtet økonomisk opsparring til et etapeopdelt udviklings- og plejeforløb.

En grundejer i området ønsker den eksisterende bevaringsværdige beplantning bevaret og har selvstændigt indhentet en tilstandsvurdering fra en forstkyndig af de to bevaringsværdige asketræer på fællesarealet, der sidst på sommeren i år har mistet nogle større tørre grene. Den forstkyndige har udtalt, at de tørre grene ikke er udtryk for træernes generelle tilstand, men at de under de rette vækstbetingelser vil kunne leve flere år endnu.

Samme grundejer har påpeget, at vedtagelsen på den ekstraordinære generalforsamling den 28. januar 2015 er vedtægtsstridig, idet den ikke opfylder betingelsen i grundejerforeningens vedtægter om et kvalificeret flertal. Der kører en privatretligt sag om dette spørgsmål.

Forvaltningen har flere gange gennem dialogforløbet udtalt, at kommunen vil være positiv over for udarbejdelsen af en udviklings- og plejeplan for fællesarealerne, der kan være med til at sikre en sund, levedygtig og varieret beplantning på sigt, samt at en sådan plan vil være en forudsætning for, at der kan tages stilling til fældning af bevaringsværdig beplantning. Denne udtalelse er givet med respekt for den forventning, de enkelte medlemmer af grundejerforeningen kan have til fællesarealernes fremtræden.

Det er dog samtidig forvaltningens opfattelse, at der er tale om en beplantning, der ikke markerer sig som en væsentligt og synlig beplantning fra offentlig vej og sti. At sikre et grønt og varieret udtryk af en bebyggelses fællesareal og private havearealer bør i princippet kunne overlades til en grundejerforening og dens medlemmer.

Forvaltningen foreslår derfor, at det meddeles grundejerforeningen og dens medlemmer, at kommunen er indstillet på, at sætte en proces i gang med henblik på aflysning af gældende deklaraionsbestemmelser om bevaringsværdig beplantning, på såvel fællesareal som i private havearealer, under forudsætning af, at grundejerforeningen, med nødvendigt flertal i henhold til grundejerforeningsvedtægterne, kan forelægge en langsigtet

strategi for en udvikling og pleje af bebyggelsens fællesarealer.

Medmindre det kan dokumenteres, at nogle af de bevaringsværdige træer er til fare for at falde eller knække i stærk blæst, vil der ikke kunne gives tilladelse til fældning, før der foreligger en strategi som beskrevet. Det gælder for både bevaringsværdige træer på fællesarealet og på private grundstykker.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det meddeles grundejerforeningens bestyrelse og grundejerforeningens medlemmer individuelt, at kommunen er indstillet på, at sætte en proces i gang med henblik på aflysning af gældende deklarationsbestemmelser om bevaringsværdig beplantning på såvel fællesareal som i private havearealer som forudsat i sagsfremstillingen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 21-10-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Henvendelser fra Kirsten Langer og Erik Ramm indgik i sagens behandling.

Anika Rée (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 8: Bakkevej 7, matr.nr. 5 ei Trørød - Orientering om dispensation til placering af fritliggende udhus

15/19855

Bilag

Bakkevej 7 grundejerforening svar.pdf

Bakkevej 7 Grundplan.pdf

Bakkevej 7 - luftfoto.pdf

Bakkevej 7 Facade tegning-2.pdf

Bakkevej 7, matr.nr. 5 ei Trørød - Orientering om dispensation til placering af fritliggende udhus

RESUMÉ

Ejeren af ovennævnte ejendom har den 15.07.2015 ansøgt om dispensation fra Lokalplan 49 til opførelse af et fritliggende udhus på 19 m².

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejeren af Bakkevej 7 har den 15.07.2015 søgt om dispensation fra Lokalplan 49 til at opføre et fritliggende udhus på 19 m².

Lokalplan 49 fastlægger i § 7.1.5, at eventuelle udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garage/carportbygningen.

Begrundelsen for ansøgningen er, at det vanskelig kan lade sig gøre at sammenbygge udhuset med carporten, pga. det meget skrånende terræn, ligesom det vanskeligt kan lade sig gøre at sammenbygge udhuset med beboelseshuset.

Da projektet umiddelbart er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen vedr. omfang og størrelse, samt at ansøgningen er begrundet i fysisk vanskelige forhold, kan Forvaltningen anbefale projektet.

Der har været naboorientering med frist til 30.09.2015. Der er ikke fremsendt negative indsigelser. Trørød grundejerforening er positive over for projektet.

Forvaltningen har af hensyn til sagens fremdrift og efter orientering af udvalgsformanden givet dispensation, hvorfor sagen forelægges til efterretning.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 21-10-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Anika Rée (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 9: Kildehøjvej 22B, matr.nr. 1 bæ Birkerød - Afgørelse fra Statsforvaltningen

10/52615

Bilag

afgørelse

Kildehøjvej 22B, matr.nr. 1 bæ Birkerød - Afgørelse fra Statsforvaltningen

RESUMÉ

Statsforvaltningen har i afgørelse af 31. juli 2015 stadfæstet kommunens afgørelse om terrænregulering og indbliksgener ved skel mod naboejendom.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

I forbindelse med opførelse af enfamiliehus på ejendommen påklagede naboen husets højde og afstandsforhold i forhold til rammerne i lokalplan 77 og BR 10 kap. 2.2.2 samt den udførte terrænregulering.

Efter byggelovens § 13, stk. 1 kan kommunen påbyde ændringer af en foretagen regulering, såfremt terrænreguleringen efter kommunens skøn er til ulempe for de omliggende grunde. Dette gælder ved regulering af en grunds naturlige terræn ved udgravning, påfyldning eller på anden måde. De ulemper, kommunen skal påse, er bl.a. forhold angående indbliksgener, risiko for skred af jord og tilførsel af overfladevand.

Statsforvaltningen stadfæstede ved sin afgørelse af 23. september 2013 kommunens afgørelse om huset og anførte, at da huset i forhold til bygningshøjde og afstandsforhold er indenfor rammerne af lokalplanen, fandt Statsforvaltningen ikke grundlag for at ændre kommunens afgørelse. Statsforvaltningen fandt således ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der ikke udledes jord og vand i et omfang, der er til ulempe for naboen.

Statsforvaltningen hjemviste kommunens afgørelse om terrænregulering til fornyet behandling, hvor kommunen skulle forholde sig til, om terrænreguleringen er til ulempe i forhold til indbliksgener for naboen.

Idet byggeriet skete på skrånende terræn, fastlagde forvaltningen niveauplan i byggetilladelsen og betingede, at der ikke måtte foretages terrænregulering på mere end + / - 0,5 m og ikke nærmere naboskel end 1 m, samt at terræn fra gangareal ved huset og til skel skulle udføres jævnt stigende fra skel til hus. I stedet for jævnt skrånende terræn opførte bygherre imidlertid en kampestensmur midt mellem huset og naboskel.

Forvaltningen udsendte fornyet partshøring den 19. september 2013. Det blev præciseret, at opholdsareal nærmere naboskel end 2,5 m ikke kunne forventes godkendt. Ved fastholdelse af støttemur kunne bygherre forvente krav om anlæg af plantebede både nedenfor og ovenfor støttemur i afstand af 2,5 m fra skel.

Ved brev af 2. april 2014 meddelte forvaltningen naboen, at vurderingen af indbliksgener skal ses i sammenhæng med retten i BR 10 kap. 2.3.2, stk. 1 nr. 2 til at placere byggeri, herunder hævede opholdsarealer mere end 30 cm, i en afstand af 2,5 m fra naboskel. Ved kommunens besigtigelse på stedet konstateredes, at der var indbliksgener ud over det sædvanlige, hvis man opholdt sig ude ved stensætningen. Bygherre blev forelagt 3 løsningsforslag.

Forvaltningen godkendte 28. maj 2014 en gangsti rundt om huset og en udført kampestensmur med plantebed, så der ikke er opholdsarealer ved muren. Forvaltningen har ikke hjemmel til at stille krav om opsætning af et indre hegn på muren, som ønsket af naboen.

Naboen påklagede kommunens afgørelse og påklagede samtidig kommunens behandling af anmodningen om aktindsigt.

Statsforvaltningen har i afgørelse af 31. juli 2015 fastsat, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af indbliksgener i forhold til terrænreguleringen jf. § 13 i byggeloven. Statsforvaltningen stadfæster derfor kommunens afgørelse.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 21-10-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Anika Rée (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 10: Birkebo - Nedlæggelse af ungdomsboliger

15/20171

Birkebo - Nedlæggelse af ungdomsboliger

RESUMÉ

Boligselskabet Birkebos lejligheder på Byager Vænge er opført i 1977 som en klyngehusbebyggelse med 126 boliger, heraf 31 ungdomsboliger og 95 familieboliger inkl. fælleshus og vaskeri.

Rækkehusene fremstår i dag i så dårlig stand, at den funktionelle levetid på de bærende bygningsdele er begrænset til maks. 5 år, og der er i flere tagrum konstateret vandindtrængning, som gør at byggeriet har behov for en gennemgribende renovering.

Boligselskabet ønsker ved renoveringen at nedlægge 15 af de 31 ungdomsboliger.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Boligselskabet Birkebo oplyser, at de nuværende 31 ungdomsboliger, som Rudersdal Kommune har anvisningsret til, er små (ca. 20 m²), utidssvarende og kun med lysindfald gennem yderdøren.

Boligselskabet vil derfor nedlægge 15 ungdomsboliger og sammenlægge disse med 3-værelseslejlighederne, hvor der samtidig sker en renovering med henblik på høj tilgængelighed for bl.a. kørestole.

Hvor de eksisterende ungdomsboliger bevares, bliver rumdisponeringen i ungdomsboligerne og den tilstødende 3 værelsesboliger ændret i begrænset omfang, dog med det for øje at tilpasse begge boliger til nutidige krav til udformning og funktionalitet samt dagslys.

Det betyder, at der skabes forbedrede dagslysforhold i 16 ungdomsboliger med ovenlysvinduer og nyt indgangsparti. Desuden renoveres og udskiftes køkkener. De eksisterende badeværelser bevares.

Boligselskabet oplyser, at renoveringen af ungdomsboligerne med dagslys og nyt køkken kun gennemføres, såfremt det er muligt at sammenlægge 15 ungdomsboliger med 3-værelseslejlighederne. Boligselskabet oplyser endvidere, at der er en del problemer med beboere i ungdomsboligerne, idet der (i modsætning til Skovlyporten) ikke er krav om, at de unge er studerende. Boligerne anvendes derfor også til anvisning af unge med sociale problemer, flygtninge m.m.

Boligselskabet foreslår til gengæld for de nedlagte 15 ungdomsboliger, at 17 stk. 2- rumsboliger, der i daglig tale kaldes "pensionist boligerne", fremover tildeles de unge, der ønsker at blive i kommunen.

Der betales i øjeblikket 1370 kr./m² om året for en ungdomsbolig eksklusiv forbrug, svarende til en månedlig husleje på ca. 2400 kr. eksklusiv varme, vand og el (ca. 600 kr./md.).

For 2-rums boliger, der er på 63 m² betales 1074 kr./m² om året eksklusiv forbrug, svarende til en månedlig husleje på ca. 5.630 kr. eksklusiv varme, vand og el (ca. 1300 kr./md.).

Ved nedlæggelse af 15 ungdomsboliger og renovering af de resterende 16 ungdomsboliger nedsættes huslejen til 1810 kr./mdr. eksklusiv forbrug, som vurderes til førnævnte 600 kr./md.

Det er forvaltningens vurdering, at den foreslåede renovering af ungdomsboliger er tiltrængt og nødvendig for at opretholde tidssvarende små billige ungdomsboliger. Modsat har Rudersdal Kommune fortsat stort behov for antallet af små og billige ungdomsboliger med 74 på venteliste til en sådan bolig, hvorfor det vil være uheldigt at reducere det antal, som kommunen har anvisningsret til.

Birkebo har i afdeling 6 på Birkerød Parkvej i alt 44 1-rums boliger, hvor kommunen i dag har anvisningsret på hver 4-bolig.

Boligselskabet foreslår i fremsendt mail at indstille til Landsbyggefondens (LBF), at Rudersdal Kommune får anvisningsret over ekstra 15 1-rums boliger på Birkerød Parkvej, afd. 6, til erstatning for ovennævnte nedlæggelse af 15 1-rums boliger på Byager Vænge, afd. 7. Det vil sige, at Rudersdal Kommune fremover har anvisningsret til 26 1-rums boliger på Birkerød Parkvej, afd. 6.

Lejlighederne i afdeling 6 koster 2.620 kr. pr. måned, hvilket betyder en stigning i forhold til i dag på en 1-rumsbolig, der nedlægges, på i alt 220 kr./måned.

Samtidig nedsættes huslejen på de resterende 16 1-rums boliger på Byager Vænge fra 2400 kr/mdr. til 1810 kr./md.

Det er forvaltningens vurdering, at det fremsatte forslag til 15 stk. 1-rums boliger i afdeling 6, Birkerød Parkvej, til 2.620 kr/md. ekskl. forbrug, som erstatning for nedlæggelse af 15 1-rums-boliger i afdeling 7, Byager Vænge, til 2400 kr./md. ekskl. forbrug, bør tiltrædes.

Det forudsættes, at der samtidig sker en renovering af de resterende 16 stk. 1-rums boliger i afd. 7, Byager Vænge, og at huslejen for disse nedsættes fra 2400 kr./md. til 1810 kr./md.

Endelig forudsættes Landsbyggefondens godkendelse heraf.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at det meddeles Boligselskabet Birkebo, at der kan tillades nedlæggelse af 15 1-rums ungdomsboliger i Byager Vænge, såfremt Rudersdal Kommune får anvisningsret over ekstra 15 stk. 1-rums boliger i afd. 6 til en maksimal husleje på 2620 kr./md. ekskl. forbrug, og
- 2) at resterende 16 ungdomsboliger i afd. 7, Byager Vænge renoveres, og at huslejen nedsættes til samme m² pris som øvrige flerrums boliger, p.t. 1045 kr./m² pr. år, svarende til 1810 kr./md. ekskl. forbrug for de tilbageværende 1-rums boliger

Vedtagelse i Byplanudvalget den 21-10-2015

BYPLANUDVALGET udsatte sagen, idet udvalget ønsker en samlet løsning, der kan sikre, at antallet af 1-rumsboliger fastholdes.

Anika Rée (V) deltog ikke i sagens behandling.