

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 16-09-2015

Mødedato Onsdag d. 16. september 2015 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til budget 2016 samt budgetoverslagsårene 2017-2019 for Byplanudvalget.....	5
Lov- og cirkulæreprogram 2015-2019 for Byplanudvalget.....	7
Linde Allé 2 matr. nr. 4bg Nærum By, - Anmodning om nyt plangrundlag.....	10
Lokalplan 242 for Scion DTU - Endelig vedtagelse.....	14
Frydenlunds Allé 11, matr.nr. 1 a Frydenlund – Anvendelse af Frydenlund Slot til repræsentative fo	17
Avnholtsvej 2, matr.nr 47f Vedbæk By, samt Kommandanten 10, matr.nr. 46e Vedbæk By Henriksh	21
Birkehavevej 12, matr. nr. 111 m.fl. Høsterkøb By, Birkerød – Etablering af læskur og overdækket r	24
Godkendelse af lån og lejeforhøjelse i forbindelse med etablering af altaner - Lejerbo Rudersdal, A	27
Godkendelse af lån til udskiftning af vinduer i AB Kunstnerbyen, 3460 Birkerød.....	29
Låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af kvistvinduer - Birkebo, afd. Sjælsø Vænge.....	31

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

RESUMÉ

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Søvej 17, 3460 Birkerød, hvor der sendes en afgørelse til ejeren.
- Mobilmasten i Birkerød.
- Programmet for udvalgets studietur den 24. til 25. september.
- Fredning af Stavnsholtkilen med anmodning om udsættelse af høringsfristen.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om:

- Kypergården, hvor der arbejdes med en tilpasning af projektet.
- Manglende beplantningsplan fra Vejdirektoratet vedr. arealerne ved Helsingørmotorvejen.
- Byudvikling ved Vasevej, hvor der arbejdes med skitser og mulig rummelighed.
- Henvendelser vedr. mobilmasten på Frydenlund, hvor underskriverne inviteres til dialogmøde.
- Projektet om "Deleby" fra Realdania.

Punkt 2: Forslag til budget 2016 samt budgetoverslagsårene 2017-2019 for Byplanudvalget

15/17180

Bilag

Samlede Høringssvar vedr yderligere tilpasningsforslag til dagsordener

Byplanudvalgets mål september 2015

Forslag til budget 2016 samt budgetoverslagsårene 2017-2019 for Byplanudvalget

RESUMÉ

I henhold til tidsplanen for budgetlægningen skal Byplanudvalget behandle budgetforslaget 2016 – 2019 på mødet den 16.9.2015.

Der henvises til det administrative budgetforslag 2015 – 2018, som er udsendt til Kommunalbestyrelsen den 3.7.2015, og som bedes medbragt til mødet, samt Økonomiudvalgets vedtagelse i forbindelse med første behandlingen af budgetforslaget på mødet den 26.8.2015.

Endvidere henvises til indkomne høringssvar vedr. budgetforslaget 2016. Høringssvarene blev omdelt på mødet i Kommunalbestyrelsen den 2.9.2015 og bedes også medbragt til mødet.

Der vedlægges derudover høringssvar, der specifikt vedrører de yderligere tilpasningsforslag på 4 x 13 mio. kr., som blev fremlagt ved budgetforslagets førstebehandling i Økonomiudvalget den 26.8.2015

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 63-66 incl. i "Budgetforslag 2016 – 2019".

Byplanudvalgets budget omfatter følgende politikområde:

- Faste ejendomme m.v

Endvidere henvises til nøgletalssammenligningen på side 27-52 i budgetforslagsmappen.

Der henvises endvidere til de indkomne høringssvar, der udover de svar til budgetforslaget generelt, som blev omdelt på mødet i Kommunalbestyrelsen den 2.9.2015, også består af høringssvar vedr. de yderligere tilpasningsforslag på 4 x 13 mio.kr., som blev fremlagt ved budgetforslagets førstebehandling i Økonomiudvalget den 26.8.2015. Disse høringssvar er vedlagt dagsordenen. Alle høringssvarene for de relevante fagområder forudsættes politisk behandlet i fagudvalgene.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at det under hvert politikområde nævnte budgetforslag for 2016 samt budgetoverslag-sårene 2017-2019 drøftes på baggrund af de indkomne høringssvar, og
- 2) at udvalget fremsender budgetforslaget til Kommunalbestyrelsen med anbefaling.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 3: Lov- og cirkulæreprogram 2015-2019 for Byplanudvalget

15/12462

Lov- og cirkulæreprogram 2015-2019 for Byplanudvalget

RESUMÉ

Sagen indeholder en beskrivelse af de økonomiske konsekvenser af lov- og cirkulæreprogrammet på Byplanudvalgets område for perioden 2015-2019.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Som led i aftalen om kommunernes økonomi har regeringen og Kommunernes Landsforening aftalt, i hvilket omfang kommunerne skal kompenseres for mer- og mindreudgifter som følge af nye love og regler. Kompensationen tilføres kommunerne via bloktilskuddet og er derfor en generel kompensation, som ikke tager højde for den enkelte kommunes situation. Kompensationen fordeles mellem kommunerne i forhold til deres andel af bloktilskuddet i de enkelte år. Rudersdal Kommunes andel udgør ca. 0,92 procent i 2015.

Byplan har i samarbejde med Økonomi foretaget en vurdering af de budgetmæssige virkninger af de enkelte punkter på lov- og cirkulæreprogrammet på Byplanudvalgets område i perioden 2015-2019. Ved vurderingen af de enkelte punkter er det forsøgt at opgøre de konkrete udgiftsmæssige konsekvenser.

Direktionen har med udgangspunkt i den nuværende budgetsituation vurderet, at der kan tilvejebringes 5 mio. kr. ved en nærmere gennemgang af lov- og cirkulæreprogrammet.

Tilvejebringelsen er sket ved at punkter med en udgiftsmæssig virkning under 100.000 kr. ikke medtages, mod normalt 50.000 kr., idet udgifterne forudsættes at kunne rummes inden for budgettets rammer. Derudover er alle mindreudgifter indstillet indarbejdet i budgettet, samtidig med at mindreudgifter under 50.000 kr. pr. år ikke belyses nærmere i form af et egentligt bilag.

Fremgangsmåden svarer til den praksis, der tidligere har været anvendt, idet direktionen også ved tidligere lejligheder har gennemgået lov- og cirkulæreprogrammet med en ambition om at reducere merudgifterne.

Konsekvenserne for Byplanudvalgets område er sammenfattet i nedenstående tabel.

Konsekvenser af lov- og cirkulæreprogrammet på Byplanudvalgets område

1.000 kr.	2015	2016	2017	2018	2019
Forenkling af lejelovgivning	-7	-7	-7	-7	-7
Byplanudvalget i alt	-7	-7	-7	-7	-7

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der i 2015 ydes en negativ tillægsbevilling på 7.000 kr. til Byplanudvalgets budget, og
- 2) at budgetforslaget på Byplanudvalgets område tilpasses med en negativ tillægsbevilling på 7.000 kr. i hvert af årene 2016, 2017, 2018 og 2019.

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 23-09-2015

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 30-09-2015

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Poul Bach og Kristine Thrane deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 4: Linde Allé 2 matr. nr. 4bg Nærum By, - Anmodning om nyt plangrundlag

15/17578

Bilag

Etageboligbebyggelse skitseret i Lokalplan 165.docx

Skitseprojekt rækkehuse

Linde Allé 2 matr. nr. 4bg Nærum By, - Anmodning om nyt plangrundlag

RESUMÉ

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om ændring af plangrundlaget for ejendommen matr. nr. 4bg Nærum By, Nærum, Linde Allé 2. Ansøgningen er på basis af et skitseprojekt omfattende etablering af en tæt lav boligbebyggelse.

Det ansøgte kræver udarbejdelse af ny lokalplan, idet området i henhold til gældende Lokalplan 165 er udlagt til etageboligbebyggelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Området Linde Allé 21 er beliggende på hjørnet mellem Linde Allé og Byageren i Nærum. Grunden er i dag ubebygget bortset fra en række midlertidige parkeringspladser. Grunden er mod øst afgrænset med det kommunale plejecenter Byageren og nord af en større sammenhængende toetages erhvervsbebyggelse.

Byggefirmaet Lind og Risør ansøger om ændring af det eksisterende plangrundlag, på basis af et skitseprojekt omfattende en samlet bebyggelse på i alt 19 rækkehuse. Skitseprojektet består af tre længer omkring et centralt fælles grønt areal samt et fælles parkeringsareal.

De 19 rækkehuse består af 12 boliger i to etager (maks. bygningshøjde 6,55 m) og 7 boliger i tre etager (maks. bygningshøjde 9,15 m). Den enkelte bolig har et privat haveareal med andel i fællesareal således, at der til hver boligenhed er et grundareal på 287 m². Skitseprojektet er vedlagt. Det fælles parkeringsareal etableres med plads til 38 p-pladser, herunder to handicap, samt fælles affaldsskur.

Eksisterende plangrundlag

Kommuneplan 2013

Området udgør en del af rammeområde Næ.BE. Kommuneplanen fastlægger områdets generelle anvendelse til blandet bolig og erhverv. I form af blandet tæt/lav og etageboliger. Eksisterende erhvervsbygning kan anvendes til liberalt erhverv, motions- og sundhedscenter og undervisning.

Grunde til tæt/lav bebyggelse skal have en størrelse på mindst 250 m², og ny bebyggelse skal opføres efter en samlet plan.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 55 for området som helhed og det maksimale etageantal til 3.

I henhold til kommuneplanens generelle rammer skal der udlægges 2 p-pladser pr. bolig.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af Lokalplan 165 for et område i Nærum vedtaget i 2006 og udarbejdet i forlængelse af Helhedsplan for Nærum Bymidte. Lokalplan 165's formål er at sikre en planlagt byudvikling i området samt at tilgodese behovet for flere boliger i kommunen. Det var hensigten, at området skulle udbygges med forskellige typer af boligbebyggelse for at give området et varieret udtryk og for at kunne tilgodese forskellige boligbehov.

Det aktuelle område udgør lokalplanens delområde B, og lokalplanen fastlægger i § 7.13, at bebyggelse i området skal udføres som etagebebyggelse i 3 etager med saddeltag (i zink) med facader i hvidgule teglsten og en maksimal bygningshøjde på 14 m.

Den viste etagebolig-bebyggelse i Lokalplan 165 forventes at rumme ca. 60 boliger, og det forudsættes, at der

etableres parkeringskælder. Udsnit af Lokalplan 165 er vedlagt.

Bebyggelsesprocenten fastlægges sammen med delområde A, B og C til 52.

Lokalplan 165 foreskriver 1,5 p-plads pr. bolig beregnet for delområde A, B og C.

Efterfølgende udvikling

Størstedelen af det område som oprindeligt var omfattet af Lokalplan 165 er i dag erstattet af Lokalplan 205 (kommunalt plejecenter), Lokalplan 204 (erhverv) og Lokalplan 210 (dagligvarebutik).

Erhvervsejendommen mod nord er udpeget som bevaringsværdig og var i Lokalplan 165 tiltænkt konverteret til boliger. Efterfølgende er der for ejendommen i 2007 vedtaget en ny Lokalplan 204, som fastlægger anvendelsen til erhverv samt mulighed for etablering af et parkeringsanlæg.

Området nordøst er i dag delvis udbygget med hvidpudsede gårdhavehuse i en etage indenfor rammerne af Lokalplan 165.

Naboejendommen mod øst er udbygget med det kommunale plejecenter Byageren i 2009. For at muliggøre byggeriet af plejecenteret overgik en del af arealet, primært mod nord, til Lokalplan 205. Dette afstedkom bl.a., at helhedsplanens forbindelse mellem delområde A og B ikke mere er mulig.

I forbindelse med erhvervelsen af arealet til plejecenteret blev der sikret en byggeret på det resterende areal svarende til byggeretten fastlagt i Lokalplan 165. Samtidig blev det aftalt at der kan udarbejdes en lokalplan for område A og B, som på alle væsentlige punkter er identisk med Lokalplan 165. Som konsekvens heraf er bebyggelsesprocenten for rammeområdet i Kommuneplan 2013 fastlagt til 55 % og kommunen har ved magelægning aftalt en byggemulighed på 60 % for område B.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har været i dialog med ansøger, og projektet er bearbejdet således, at det overholder rammen for den fremtidige planlægning, som er fastlagt i Kommuneplan 2013.

Projektet er forsøgt tilpasset den omkring liggende bebyggelse i forhold til etagehøjder samt udformning med reference til den nyere bebyggelse i området, herunder plejecentret. Bebyggelser har til trods for en relativ høj bebyggelsesprocent på 55 % under et for området, mulighed for kvalitative fællesarealer ved etablering af fælles parkering, hvor man går til den enkelte bolig.

Det fremsendte skitseprojekt angiver ikke materialer, bort set fra, at der med henvisning til det miljømæssige aspekt arbejdes med grønne tage. Valg af materialer vil således have stor betydning for byggeriets relation til de to større omkringliggende bebyggelser forstærkes.

Den fremsendte bebyggelse bryder med den oprindelige plan om etageboliger på ejendommen og lokalplanens krav om 3 etager med saddetag.

Det er forvaltningens vurdering, at hvis man fortsat ønsker at etablere etagebyggeriet, bør skala, tagudformning, og bebyggelsesstruktur relaterer sig til Linde Allé og de to meget markante sammenhængende etagestokke, som ligger op til den aktuelle grund.

Til brug for udvalgets vurdering af sagen kan endvidere oplyses, at Planstrategi 2015 fastlægger, er at der skal igangsættes en planlægning, som skal skabe en ny helhedsplan for Nærum. Helhedsplanen skal give mulighed for fortætning med flere by funktioner, erhverv og boliger. Den endelige geografiske afgrænsning af denne plan er dog forsat ikke fastlagt, men den aktuelle ejendom vil evt. kunne spille en rolle i denne helhedsplan bl.a. i form af byggeri til støttefunktioner til den fremtidige udvikling af Nærum.

Forvaltningen ønsker på baggrund af ovenstående bemærkninger, at udvalget drøfter det fremsendte projektforslag med henblik på en afklaring af, om den oprindelige plan om etageboliger på ejendommen ønskes fastholdt, eller om forslaget om en rækkehusbebyggelse kan imødekommes – og i givet fald på de ansøgte vilkår.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at sagen drøftes med henblik på en principiel stillingtagen til ejendommens fremtidige bebyggelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget ønsker en bebyggelse, der i højere grad er i overensstemmelse med intentionerne i den eksisterende lokalplan med etagebebyggelse, og finder i øvrigt, at områdets udvikling bør ses i sammenhæng med en ny helhedsplan for Nærum.

Punkt 5: Lokalplan 242 for Scion DTU - Endelig vedtagelse

15/17578

Bilag

Lokalplan 242 ScionDTU

Lokalplan 242 - hørings svar

Lokalplan 242 - Behandling af hørings svar

Lokalplan 242 for Scion DTU - Endelig vedtagelse

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen vedtog den 20. maj 2015 at udsende Forslag til Lokalplan 242 for Scion DTU i offentlig høring i 10 uger. Forslaget har været offentliggjort i perioden fra den 28. maj til den 6. august 2015.

Forvaltningen har modtaget 11 indsigelser og bemærkninger.

Af de vedlagte bilag fremgår kopi af de indkomne indsigelser og bemærkninger samt forvaltningens forslag til behandling af indsigelserne og bemærkningerne.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en bredere anvendelse af arealerne og en mere fleksibel bebyggelsesregulering. Hensigten er at styrke områdets profil og volumen i form af øget vækst for højteknologiske virksomheder.

Områdets anvendelse er derfor i lokalplanen fastlagt til forskningscenter, herunder til videnintensive virksomheder samt videnintensive offentlige og private institutioner og funktioner, der har relation til forskning.

Herudover giver lokalplanen mulighed for, at området kan anvendes til funktioner, der betjener området og understøtter områdets anvendelse som forskningscenter.

På ejendommen Brådebækvej 2-4 er der mulighed for etablering af en dagligvarebutik.

Bebyggelsens omfang reguleres således, at den enkelte ejendom maksimalt kan bebygges med 40% og det samlede område med maks. 240.000 m².

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser for placering og bevaring af beplantning.

Lokalplanforslaget har været udsendt til offentlig høring i perioden 28. maj til den 6. august 2015.

Forvaltningen har modtaget 11 indsigelser og bemærkninger fra:

1. Vejdirektoratet
2. Museum Nordsjælland, Sdr. Jagtvej 2, 2970 Hørsholm
3. Sabrina Jessica Hoffmann Bach Rasmussen, Fruerhøj 38, 2970 Hørsholm
4. Mette og Jacob Hage, Brådebæksvej 1 G, 2970 Hørsholm
5. Nicolai Gyldenløve Pedersen, Brådebæksvej 1F, 2970 Hørsholm
6. Jens Clausen, Brådebæksvej 4, 2970 Hørsholm
7. Palle Weidlich, Holmager 9, 2970 Hørsholm
8. Erik Jensen, Sylager 17, Ubberød, 2970 Hørsholm
9. Catrine Hartvig Kledal & Christian Kledal, Mølle vænget 22, 2970 Hørsholm
10. Ebbe Skammelsen, Brådebæksvej 5, 2970 Hørsholm
11. Michael Røyggaard og Riikka Oura-Røyggaard, Brådebæksvej 11B, 2970 Hørsholm

Bemærkningerne handler hovedsagelig om naturforhold, trafik, kommunikationsmast og butik.

Forvaltningen foreslår på baggrund af de indkomne indsigelser og bemærkninger, at der indarbejdes tilføjelser i

lokalplanens redegørelse om forskellige myndighedsforhold i relation til veje, samt at byggelinjerne for ejendommene Brådebæksvej 2 og 4 reduceres.

Forvaltningen anbefaler, på baggrund af indsigelsesbehandlingen, at Lokalplan 242 for Scion DTU vedtages endeligt med de foreslåede ændringer. De foreslåede ændringer giver ikke anledning til genfremlæggelse af planen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at lokalplan 242 for Scion DTU vedtages med de ændringer, som er foreslået af forvaltningen, og
- 2) at de indkomne indsigelser og bemærkninger behandles, som foreslået af forvaltningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 30-09-2015

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Poul Bach og Kristine Thrane deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 6: Frydenlunds Allé 11, matr.nr. 1 a Frydenlund – Anvendelse af Frydenlund Slot til repræsentative formål

15/17578

Bilag

Haldor Topsøes bobestyrer - Hovedbygningen på Frydenholm - noreply@rudersdal.dk_20150612_130408.pdf

foto og ortofoto af Frydenlund Slot

Frydenlunds Allé 11, matr.nr. 1 a Frydenlund – Anvendelse af Frydenlund Slot til repræsentative formål

RESUMÉ

Boet efter Haldor Topsøe søger om tilladelse til at ændre anvendelse af Frydenlunds hovedbygning, Frydenlund Slot, fra privatbolig/stuehus til erhvervsmæssig anvendelse.

Slottet ønskes anvendt af Haldor Topsøe A/S til repræsentative formål, interne møder og mindelokaler for virksomhedens stifter. Dette forudsætter dispensation fra fredning, landzonetilladelse og tilladelse til at nedlægge eksisterende bolig efter boligreguleringsloven.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Advokatfirmaet Bruun & Hjejle søger, som bobestyrer efter Inger og Haldor Topsøe, om tilladelse til at ændre anvendelse af Frydenlunds hovedbygning, Frydenlund Slot, fra privatbolig til erhvervsformål.

Slottet ønskes anvendt af Haldor Topsøe A/S til repræsentative formål, interne møder og mindstue for virksomhedens stifter. Der søges ikke om bygningsmæssige ændringer.

Haldor Topsøe A/S vil fortsat blive drevet med foretagendets egentlige erhvervsaktiviteter fra hovedsædet i Ravnholm i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Ansøger oplyser, at selskabets brug af slottet vil svare til gennemsnitligt to dage om ugen. De fleste arrangementer vil være mindre møder for selskabets ledelse, samt mindre frokoster og middage for selskabets forretningsforbindelser. Deltagertallet forventes ikke at overstige 15, og en række møder forventes at have færre deltagere. Et par gange om året kan der forventes afholdt større arrangementer med omkring 50 deltagere. Til de større arrangementer vil der typisk være deltagere, som ikke vil komme i egen bil, men med bus eller taxa.

Haldor Topsøe anvendte i sin tid, i sin egenskab af stifter og bestyrelsesmedlem for virksomheden Haldor Topsøe A/S, privatboligen/stuehuset til samme formål for repræsentative arrangementer. Der ændres ikke ved omfang og karakter af arrangementerne.

Anvendelsen vil således ikke ændre ved trafikforholdene på og omkring Frydenlund, da der er tale om arrangementer, som typisk afholdes allerede i dag. Det vil ikke være nødvendigt at etablere ekstra p-pladser eller at ændre på tilkørselsforholdene. Der ændres heller ikke på offentlighedens adgang til området.

Arvingerne har overdraget den samlede ejendom Frydenlund til Haldor Topsøe Holding A/S, der ejer samtlige aktier i Haldor Topsøe A/S. Dette med henblik på fortsat drift af æbleplantage og skov som i dag, fastholdelse af øvrige lovlige boliger på ejendommen samt ønsket anvendelse af Frydenlund Slot. Med udlejning af slottet til Haldor Topsøe Holding A/S styrkes muligheden for på lang sigt at bevare Frydenlund som én samlet landbrugsejendom med økonomisk bæredygtig drift og nødvendig vedligeholdelse af ejendommens bygninger, herunder slottet.

Ansøgning samt foto af Frydenlund Slot og ortofoto af ejendommens samlede bebyggelse er vedlagt dagsordenen.

Frydenlund er noteret som landbrugsejendom på ca. 36 ha, heraf ca. 28 ha som landbrug/plantage og ca. 8 ha som skov. Ejendommen er bebygget med 10 bygninger med 13 selvstændige boliger på i alt 2.905 m² samt driftsbygninger på i alt 1.580 m². Herudover er der et par mindre udhuse, drivhuse o.lign.

Fem af bygningerne, herunder Frydenlund Slot, er bygningsfredede med dele af parken og spejlbasinet. Flere af de

Øvrige bygninger er registreret med høj bevaringsværdi (SAVE).

Frydenlund Slot er en barokbygning opført i 1792 med væsentlig kulturhistorisk betydning. Den er på 540 m² og registreret som stuehus til landbrugsejendommen.

Plangrundlag

I henhold til Kommuneplan 2013, kommuneplanramme Tr.R6, kan Frydenlund anvendes til natur, jordbrug, skovbrug og rekreative formål. I Fingerplan 2013 ligger ejendommen inden for de grønne kiler, hvilket kommuneplanens rammebestemmelser er i overensstemmelse med.

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af fredningsdeklaration lyst 18. oktober 1963, der som formål har, "at bevare og frembringe et smukt og æstetisk karakteristisk landskabsbillede, medtagende parkanlægget omkring de i forvejen fredede bygninger." Af fredningen fremgår det endvidere, at det ikke er tilladt, "at anvende arealerne til andet end frugtavl, landbrug, løsdrift og skovbrug."

Herudover er ejendommen beliggende inden for skovbyggelinje, kystnærhedszone og er i Kommuneplan 2013 udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Frydenlund har endvidere national kulturværdi og indgår i et samlet anlæg af slotte og ejendomme med bl.a. Eremitagen, Gl. Holtegård og Hirsholm Slot. Store landejendomme som Enrum, Næsseslottet og Rolighed anvendes i dag til liberalt erhverv.

Byplanudvalget behandlede den 8. juni 2011 'Frydenlund Helhedsplan 2010 af 14. april 2011'. Formålet med helhedsplanen er at fastlægge en samlet langsigtet strategi for fastholdelse og skabelse af kulturværdier og at sikre den bedst mulige drift af ejendommen, herunder af frugtplantagen og skovarealerne. Udvalget vedtog, at helhedsplanen principielt kan danne ramme for de i planen skitserede tiltag for ejendommen Frydenlund, og at bemyndige forvaltningen til, i forbindelse med efterfølgende delprojekter på ejendommen, at træffe afgørelser efter byggelov, planlov og naturbeskyttelseslov samt give udtalelse til fredningsnævn. Helhedsplanen rummer ikke mulighed for erhvervsanvendelse udover den eksisterende plantagedrift og en mindre arkitekttegnestue, som har været etableret siden 60'erne.

Forvaltningens vurdering

Den ansøgte anvendelsesændring af Frydenlund Slot findes ikke at være omfattet af den tidligere godkendte helhedsplan for Frydenlund. En udtalelse/tilladelse til det nu ansøgte skal derfor behandles af Byplanudvalget.

Da det ansøgte alene er begrænset til anvendelsen af en bygning på en større sammenhængende landbrugsejendom, hvor den øvrige del af bebyggelsen samt alle ubebyggede arealer fortsat vil blive drevet som æbleplantage og skov, og da den beskrevne anvendelse til repræsentative formål og mindstue ikke afstedkommer behov for om- og tilbygninger samt ændring af adgangs- og parkeringsforhold m.m., er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte alene forudsætter meddelelse af dispensation/tilladelse i henhold til fredningsdeklaration, landzonetilladelse samt tilladelse til nedlæggelse af bolig.

I forhold til kommuneplanens rammebestemmelser og den overordnede planlægning for grønne kiler og kystbeskyttelse er det forvaltningens vurdering, at den begrænsede og i forhold til ejendommens hovedanvendelse underordnede anvendelse af en enkelt bygning ikke strider mod de anvendelseshensyn, der er fastlagt i Kommuneplan 2013 og Fingerplan 2013.

I henhold til § 9 i lov om landbrugsejendomme skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning. Det er forvaltningens vurdering, at dette krav vil være opfyldt, selvom Frydenlund Slots status som bolig nedlægges, idet der på ejendommen er flere passende boliger. Ejer forventes at afklare dette med NaturErhvervsstyrelsen, der er myndighed på området.

Forvaltningen foreslår, at den ansøgte anvendelse af Frydenlund Slot anbefales godkendt over for Fredningsnævnet

for København på vilkår om,

- a) at Haldor Topsøe A/S's anvendelse af hovedbygningen begrænses til repræsentative formål for egen virksomhed med et maksimalt omfang af aktiviteter som beskrevet, samt mindstue for den tidligere ejer,
- b) at anvendelsen ikke medfører ydre forandringer af bebyggelse og fysiske anlæg, herunder adgangs- og parkeringsforhold, og
- c) at der ikke kan gennemføres udstykning.

Forvaltningen vil på baggrund af fredningsnævnets behandling af sagen sørge for meddelelse af landzonetilladelse samt den videre behandling af ansøgning om nedlæggelse af bolig i henhold til boligreguleringsloven.

Meddelelse af landzonetilladelse vurderes ikke at forudsætte gennemførelse af nabohøring med henvisning til, at der er tale om en begrænset anvendelse, der ikke medfører øgede gener og fysiske ændringer.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation/tilladelse til den ansøgte anvendelse af Frydenlund Slot til repræsentative formål på de under a) – c) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation/tilladelse til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse samt tilladelse til nedlæggelse af helårsbolig jf. boligreguleringslovens § 46.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 7: Avnholtsvej 2, matr.nr 47f Vedbæk By, samt Kommandanten 10, matr.nr. 46e Vedbæk By Henriksholm – Ansøgning om dispensation fra placering af bygning.

15/17578

Bilag

Områdekort vedr. facadeorientering

Kortbilag, LP 228 - bilag fra udvalgs møde den 12. marts 2014.

Kommandanten 10, placering af bygning

Avnholtvej 2, placering af bygning

Avnholtsvej 2, matr.nr 47f Vedbæk By, samt Kommandanten 10, matr.nr. 46e Vedbæk By Henriksholm – Ansøgning om dispensation fra placering af bygning.

RESUMÉ

Fra Henriksholm A/S foreligger der en ansøgning om dispensation fra bebyggelsens placering for ejendommene matr.nr. 47f, Vedbæk By, Vedbæk samt matr.nr. 46e Vedbæk By, Vedbæk.

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 228, hvori det fastsættes, hvorledes bygningerne langs Henriksholms Alle skal orienteres.

Byplanudvalget har behandlet en lignende sag på mødet den 12. marts 2014, hvor forvaltningen blev bemyndiget til at meddele dispensation til en konkret ejendom, Udsigten 5, samt mulighed for tre øvrige ejendomme, markert på vedlagte bilag fra tidligere sagsfremstilling.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 228 for Henriksholm, blev der fastlagt et bebyggelsesprincip for villagrundene langs Henriksholms Alle. Det er fastlagt, at villaernes hovedfacade, skal ligge parallelt med Henriksholms Alle. Dette skal understøtte og forstærke oplevelsen af den eksisterende oplevelse af en allébebyggelse.

Henriksholm A/S v/ Lind og Risør A/S, har ansøgt om dispensation fra Lokalplan 228 § 7.21, der fastsætter, at villaens længste facade, skal placeres mod Henriksholms Alle. Ansøgningen om dispensation begrundes med udformning og placering af parcellerne, som ansøger ikke mener, giver mulighed for at opføre huse med tilstrækkeligt attraktivt udseende, og deslige vil give en dårlig udnyttelse af grundendes udformning.

Det er forvaltningens vurdering, at enkelte bygninger godt kan ændres, men det anbefales, at man er tilbageholdende, da det forringer helhedsindtrykket, hvis man tillader for mange fravigelser fra hovedgrebet. Det betyder, at såfremt der ikke er klare trafikale, vejæssige, eller andre lignede begrundelser bør der arbejdes for at fastholde lokalplanenes intentioner.

Avnsholtvej 2

Mht. matrikel 47f, Vedbæk By, Avnholtsvej 2, er det forvaltningens vurdering, at man vil se og opleve facaden på huset, når man kommer ad Henriksholms Alle øst fra, samt at beboerne af huset vil opleve en bedre relation til nærmiljøet omkring Avnholtsvej ved en ændret bygningsorientering, end lokalplanen foreskriver.

Forvaltningens vurdering er således, at området godt kan bære, at denne bygning får en anden orientering end oprindeligt fastlagt i Lokalplan 228.

Kommandanten 10

Mht. til matrikel 46e, Vedbæk By, Kommandanten 10, vil en fravigelse fra bestemmelsen om, at hovedfacaden skal placeres parallelt med Henriksholms Alle ikke kunne ses som en konsekvens af vejstrukturen, og en dispensation er derfor vurderet i relationen til de to tilstødende bevaringsværdige bygninger.

Idet Lokalplanen indeholder bestemmelser, om bygningernes placering i forhold til skel, samt angiver en minimumshøjde på villaerne, er det derfor forvaltningens vurdering, at en villa vil kunne indplaceres som ansøgt, uden at det vil påvirke hovedindtrykket. Særligt da denne villa indplaceres mellem to af de oprindelige bygninger.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra § 7.21 i Lokalplan 228, under forudsætning af, at der ved udsendelse af naboorientering, ikke fremkommer væsentlige relevante indsigelser til det ansøgte.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 8: Birkehavevej 12, matr. nr. 111 m.fl. Høsterkøb By, Birkerød – Etablering af læskur og overdækket mødding til hestehold

15/17578

Bilag

Situationsplan med angivelse af læskur og overdækket mødding (2).pdf

ansøgning

Birkehavevej 12, matr. nr. 11l m.fl. Høsterkøb By, Birkerød – Etablering af læskur og overdækket mødding til hestehold

RESUMÉ

Ejerne af Birkehavevej 12 ansøger om tilladelse til at opføre nyt læskur og overdækket mødding på ejendommen til brug for udvidelse af hestehold fra 4 til 7 islandske heste.

Ejendommen er beliggende i landzone; i den grønne kile, der forløber fra Ebberød og Rude Skov til Ravnsnæsvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen, der består af tre matrikler, matr. nr. 11k, 11l og 11m Høsterkøb By, Birkerød, er på i alt 41.336 m².

Ejendommen er registreret som landbrug og matr. nr. 11l er bebygget med et fritliggende enfamiliehus og en garage.

Den nordligste del af ejendommens ubebyggede arealer fremstår med skovbevoksning. Den sydligste, mere åbne del, er omfattet af fredning fra 2001 af arealer mellem Sjælsø og Rude Skov. Inden for det fredede areal ligger et mindre læskur, der anvendes til det eksisterende hestehold. Det ligger i ly af bevoksning i ejendommens østlige skel og ønskes bevaret.

Fredningen omkranser i øvrigt den bebyggede del af Birkehave 12 og de to boligejendomme i landzone, der ligger øst for ejendommens bevoksede areal.

Enfamiliehuset med haveareal og garage er beliggende mellem det åbne, fredede landbrugsareal vest for Birkehavevej og det bevoksede areal på ejendommen.

Læskuret ønskes placeret i den sydligste del af ejendommens bevoksede areal og med en afstand på min. 25 m til skel mod to boligejendomme i landzone mod øst. Det ønskes opført med sadeltag i tagpap med profilspor, vægge med sortmalede klinkebrædder og vinduer med hvide karme. Sadeltaget vil dække et areal på 60 m², hvoraf 38 m² vil udgøre skur, mens resten vil fungere som overdækning langs facade med dør.

Møddingen nedgraves i det nordvestlige hjørne af ejendommens bevoksede areal og vil blive dækket med presenning. Den etableres uden afløb, idet der vil blive indgået aftale om afhentning af hestemøg. Der har ikke tidligere har været mødding på ejendommen.

Som bilag er vedlagt ansøgningsmateriale samt ortofoto, der viser ejendommens beliggenhed og placeringen af de ansøgte anlæg.

Ejendommen er beliggende i landzone, inden for skovbyggelinje og det i Kommuneplan 2013 udpegede område med landskabelige værdier.

Den er omfattet kommuneplanens rammeområde Hø. L1, der fastlægger områdets anvendelse til landområde, jordbrug og rekreative formål, og ligger endvidere inden for kommuneplanens kulturmiljøregistrering for Høsterkøb og omgivende landbrugslandskab. I kulturmiljøregistreringen lægges der vægt på, at der for området føres en restriktiv politik for landzonetilladelser og byggetilladelser, og at bl.a. hegning ikke udformes, så det fremstår dominerende og forstyrrende for udsigten over områdets åbne arealer.

Det ansøgte kræver meddelelse af landzonetilladelse, tilladelse i henhold til husdyrbekendtgørelse og byggetilladelse.

Teknik og Miljø har behandlet det ansøgte i henhold til husdyrbekendtgørelsen og vil, under forudsætning af Byplanudvalgets positive behandling af sagen, meddele dispensation fra afstandskrav til naboskel for både læskur og mødding.

Forvaltningen foreslår, at der gennemføres nabohøring med henblik på at kunne meddele landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, til det ansøgte på følgende vilkår:

- a) Det skal sikres, at både læskur og mødding holdes afskærmet med beplantning mod vej og naboer.
- b) Der må ikke etableres fast belægning eller grus belægning omkring læskuret uden for tagets afgrænsning.
- c) Der må ikke etableres udendørs belysning.
- d) Hestefolde skal hegnes med elektrisk hegn eller anden ikke iøjnefaldende hegning.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, til det ansøgte læskur og den ansøgte møddingplads på de under a) – d) nævnte vilkår og under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser ved gennemførelse af en nabohøring.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 9: Godkendelse af lån og lejeforhøjelse i forbindelse med etablering af altaner - Lejerbo Rudersdal, Afd. 236-0 Marievej 22-26, 2950 Vedbæk

15/12229

Godkendelse af lån og lejeforhøjelse i forbindelse med etablering af altaner - Lejerbo Rudersdal, Afd. 236-0 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 etablering af altaner.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator om kommunal godkendelse af lån uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med etablering af helt nye altaner.

Bebyggelsen er opført omkring 1960 og består af 23 beboelseslejemål mellem 51-75 m².

Etablering af altanerne har været forelagt organisationsbestyrelsen den 14. juni 2014. Beboerne har på afdelingsmødet den 20. august 2014 besluttet, at der i forbindelse med kollektiv råderet kan etableres helt nye altaner for de boliger, der vender ind mod gården. I alt har 8 beboer tilsluttet sig den pågældende ordning.

Byplan har den 10. september 2013 givet principielt godkendelse til opsætning altaner ind mod gården. Men der skal søges om byggetilladelse, og der skal indsendes statiske beregninger til godkendelse.

Finansieringen af de 8 altaner sker ved optagelse af et realkreditlån på kr. 1.009.000 i BRFkredit med en obligationsrente på 2 % p.a.

Opsætning af altaner for de pågældende 8 lejemål vil medfører en lejestigning på kr. 571 pr. måned. Omregnet til procent vil lejestigningen for et lejemål på 82 m² svare til 10 % og for et lejemål på 51 m² vil lejestigningen svare til 16,5 % årligt. Den nuværende leje pr. m² for hele afdelingen udgør kr. 812 pr. m².

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne beslutning om opsætning af altaner er en forbedring af ejendommen, der gør lejemålene langt mere attraktive at bebo og udleje generelt.

Forvaltningen vurderer således, at Rudersdal Kommune kan godkende anmodningen om låneoptagelsen, der kræver godkendelse jfr. almenboliglovens § 29, stk. 1, samt godkendelse af lejeforhøjelse jfr. driftsbekendtgørelsens om almene boliger § 76, stk. 4.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at låneoptagelse og lejeforhøjelse godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

**Punkt 10: Godkendelse af lån til udskiftning af vinduer i AB Kunstnerbyen,
3460 Birkerød**

15/17439

Godkendelse af lån til udskiftning af vinduer i AB Kunstnerbyen, 3460 Birkerød

RESUMÉ

Den almennyttige andelsboligforening Kunstnerbyen, Æblerosestien 2-10 og Mosevangen 34 – 52, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af vinduer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

KAB ansøger som administrator for AB Kunstnerbyen om kommunal godkendelse af lån uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af afdelings vinduer.

Bebyggelsen er opført i 1952 og består af i alt 16 beboelseslejemål med de oprindelige vinduer.

En lang række af vinduerne er løbende blevet udskiftet, men de øvrige vinduerne er på nuværende tidspunkt i så dårlig stand, at det ikke længere er rentabelt at foretage vedligeholdelse. Den forestående renovering omfatter 107 vinduesenheder, herunder 17 atelier partier i 8 huse.

Beboerne har på den ordinære generalforsamling den 7. maj 2014 besluttet, at afdelingens vinduer skal udskiftes, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelsen i Almenboliglovens § 37B, stk. 1.

Udskiftningen af vinduerne gennemføres samtidig i alle lejemål og forventes at ville koste kr. 937.000. Fra Landsbyggefonden benyttes egen trækningsret på kr. 400.000 og kr. 57.000 fra hensat renovering. Den øvrige del af finansiereingen sker ved optagelse af et 20 - årigt lånetilbud fra BRFkredit på kr. 480.000 med en obligationsrente på 2,63 % og en årlig ydelse på kr. 31.641. Låneydelsen indbetales af de enkelte lejemål over huslejestigningen og udgør en stigning på 1,78 %, der ligger under den grænse, der kræver godkendelse af kommunen, jfr. Driftsbekendtgørelsen for almene boliger § 76, stk. 4.

Lejen pr. m² pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 614 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, at Rudersdal Kommune kan godkende projektet om låneoptagelsen, der kræver kommunalbestyrelsens godkendelse jfr. Almenboliglovens § 29, stk. 1.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at låneoptagelse uden kommunal garanti til udskiftning af vinduer godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

**Punkt 11: Låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af kvistvinduer -
Birkebo, afd. Sjælsø Vænge**

15/17816

Låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af kvistvinduer - Birkebo, afd. Sjælsø Vænge

RESUMÉ

Boligselskabet Birkebo, afd. 10 Sjælsø Vænge, Sjælsø Vænge 72-126 og 130-152, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af kvistvinduer.

Sagen forelægges til Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for boligselskabet Birkebo, afd. 10 Sjælsø Vænge om godkendelse af låneoptagelse til udskiftning af kvistvinduer og zinkinddækning.

Sjælsø Vænge er opført i 1995 og består af 40 boliger. Afdelingen har 27 kvistvinduer, der alle skal renoveres ved udskiftning samt pålægning af ny zinkinddækning.

Den samlede udgift til udskiftning af de 27 kvistvinduer beløber sig samlet til kr. 618.070.

Finansieringen fordeler sig ved, at benytte henlæggelser for kr. 228.750, egen trækingsret fra Landsbyggefonden på kr. 142.100 samt et 20-årig kontantlån på kr. 247.400. Der skal ikke stilles kommunal garanti.

Efter gennemførelse af projektet forventes det, at lejen vil stige gennemsnitligt med kr. 8,00 pr. m², der svarer til en lejestigning på omkring 1 % årligt, hvorefter den årlige leje pr. m² vil udgøre kr. 957,00. Lejestigninger under 5 % årligt kræver ikke godkendelse af kommunen, jfr. driftsbekendtgørelsen for almene boliger § 76, stk. 4.

Beboerne har på et beboermøde tilbage i juni 2013 godkendt projektet, anlægsbudgettet og den pågældende lejestigning. Organisationsbestyrelsen har godkendt projektet i september 2013, hvilket er i overensstemmelse med almenboliglovens § 37B, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for, at fastholde gode og velfungerende beboelseslejemål. Forvaltningen vurderer, at lejen for lejemålene forsat er rimelige og attraktive for boliger af denne type og tilstand.

Forvaltningen vurderer, at Rudersdal Kommune kan godkende projektet om låneoptagelsen, der kræver kommunens godkendelse jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen uden kommunal garanti til udskiftning af vinduer godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.