

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 18-02-2015

Mødedato Onsdag d. 18. februar 2015 kl. 10:30

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Plangrundlag for ny lokalplan for Klintehøj Vænge 9-11.....	5
DSB-areal ved Birkerød Station, matr.nr. 158 a Birkerød - 33 m mast til mobilantenner.....	9
Skodsborg Strandpark, Skodsborg Strandvej 226 - Forbedrede klubfaciliteter for Skodsborg Viking	14
Næsselottet, Dronninggårds Alle 134-140 samt Dronninggårds Alle 128-132 - Fremtidig regulering	17
Maglemosen - Etablering af kombineret ride- og vandresti.....	21
Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse.....	24
Dagligvarebutik ved Malmbergsvej - Reviderede facader.....	26

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

RESUMÉ

Byplanudvalget godkendte ved mødets begyndelse, at pkt. 8 om "Dagligvarebutik ved Malmbergsvej – Revideret tagudformning", blev optaget på udvalgets dagsorden.

Birgitte Kortegaard orienterede om Natur- og Miljøklagenævnets klageportal.

Birgitte Kortegaard orienterede om fastlæggelsen af en procesplan for den videre udvikling af bydelscentret i Bistrup/Vasevej.

Punkt 2: Plangrundlag for ny lokalplan for Klintehøj Vænge 9-11

15/1328

Bilag

Benyttelse af Klintehøj Vænge 9 - 11 - Ansøgning

Plangrundlag for ny lokalplan for Klintehøj Vænge 9-11

RESUMÉ

Ejeren af ejendommen Klintehøj Vænge 9-11 har søgt om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 84 for Erhvervsbyen, Birkerød Vest med henblik på lovliggørelse af flytte- og vognmandsforretning samt opmagasinering af møbler og containere.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med principperne i den gældende Lokalplan 84 for Birkerød Erhvervsby. En lovliggørelse vil kræve udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2013 og en ny lokalplan.

En ny lokalplan skal udformes på en sådan måde, at der tages højde for potentielle miljøproblemer, således at en fortsat boligudvikling i naboområdet ikke begrænses.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om udarbejdelse af forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Klintehøj Vænge 9-11 har i brev af 14. oktober 2014 søgt om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 84 for Erhvervsbyen, Birkerød Vest. Ejendommen anvendes aktuelt til flytte- og vognmandsforretning samt opbevaring af containere og møbler.

Ejendommen er omfattet bestemmelserne i Lokalplan 84 vedrørende delområde 3. Lokalplanen foreskriver, at ejendommen kun må anvendes til kontorvirksomhed indenfor administration, liberale erhverv og forretningservice samt lettere produktion.

Derudover kan der indrettes daginstitutioner, lokaler til undervisning samt pladskrævende servicefunktioner som f.eks. motionscentre, såfremt funktionen også er rettet mod lokalplanområdets virksomheder og ansatte.

Ejendommen er endvidere omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område Bi.E8, som udlægger området til administration, liberale erhverv, forretningservice og lettere produktion. Pladskrævende funktioner (f.eks. motionscenter) såfremt funktionen er rettet mod områdets virksomheder og ansatte, institutioner, undervisning o. lign.

Der ansøges om, at ejendommen kan anvendes til parkering for flytteforretningens lastbiler og opbevaring af virksomhedens tilbehør. Det ansøges endvidere om, at lokalerne kan anvendes til kontor.

På længere sigt ønskes mulighed for yderligere lager, afhentning af indbo i containere med efterfølgende affaldssortering på ejendommen til jern og rent brandbart.

Baggrunden for ansøgningen er, at forholdene på Holte Flytte- & Vognmandsforretnings nuværende beliggenhed på Skovlytoften 20 og 24 ikke egner sig til flytteforretning og affaldssortering, til- og frakørsel af tung trafik, og parkeringsmulighederne i området for lastbiler samt kunder og ansatte er blevet færre. Placeringen har konkret givet anledning til en række naboklager.

Siden 2000 har virksomheden haft en del af sine aktiviteter på ejendommen i Birkerød, og benyttet ejendommen til opbevaring af tomme udlejningscontainere og møbler for private husstande.

Hverken Birkerød Kommune eller Rudersdal Kommune har godkendt flytte- og vognmandsvirksomheden samt containerudlejningen. En lovliggørelsessag er derfor igangsat den 8. marts 2012.

Ejendommen omfatter 4.297 m² grundareal og er bebygget med 758 m² etageareal. Derudover er der opført 485 m² telthal. Ejendommen er beliggende 18 m fra plejecentret Lions Park.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med den gældende Lokalplan 84's anvendelsesbestemmelser for så vidt angår placering af lastbiler og containere. De fremtidige ønsker om lager og affaldssortering er heller ikke i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse § 3.5.

Afhængig af omfanget af udvidelserne af virksomhedens aktiviteter vedrørende affaldsoplag og affaldssortering mv. kan der blive tale om en miljøgodkendelsespligtig virksomhed efter Miljøministeriets bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed. I så fald vil der blive tale om fastlagte ufravigelige standardvilkår jævnfør listepunkt K212 i Miljøministeriets bekendtgørelse om standardvilkår i godkendelse af listevirksomhed samt supplerende vilkår vedrørende støj.

Et af formålene med den gældende Lokalplan 84 er, at lokalplanområdet opdeles, således at miljøkonflikter mellem forskellige erhvervs kategorier og andre formål kan minimeres og forebygges.

En ny lokalplan der lovgivgør det ansøgte, vil forudsætte, at der tages højde for potentielle miljøproblemer på anden måde end ved den gældende lokalplans zoner. Der er potentielle miljøkonflikter i forhold til ejendommens naboer mod øst, som er plejecentret Lions Park med plejeboliger og ældreboliger samt den blandede bolig- og erhvervsbebyggelse ved Datavej.

Der er i kraft af planlovens § 15, stk. 2, pkt. 12 mulighed for at stille krav i lokalplanen dels om afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal.

Der er endvidere mulighed for, at stille krav om isolering mod støj i et område med blandede byfunktioner jf. planlovens § 15 stk. 2. pkt. 21.

Ifølge Lokalplan 84 må bygningerne nærmest Datavej i delområde 4 kun anvendes til erhverv. En fastholdelse af dette princip vil reducere risikoen for miljøgener fra erhvervsaktiviteterne på Klintehøj Vænge.

Det foreslås at følgende indgår som plangrundlag for en ny lokalplan og et nyt tillæg til kommuneplanen:

- Anvendelsen af ejendommen fastsættes som de allerede gældende muligheder samt herudover flytte- og vognmandsforretning samt oplag.
- Der fastsættes afskærmende foranstaltninger, således at de potentielle miljømæssige gener reduceres til et niveau svarende til miljøklasse 2 eller 3.
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 70, således at der er mulighed for at reducere miljøpåvirkninger ved at virksomhedens aktiviteter foregår inde i bygninger. Den nuværende bebyggelsesprocent i delområde 3 er 50.
- Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8.5 m med mulighed for at enkelte bygningsdele kan opføres i maksimal højde på 10 m.
- Der fastsættes et 5 m beplantningsbælte langs Datavej, svarende til eksisterende lokalplan, og at det eksisterende beplantningsbælte i det sydlige skel og ud mod Klintehøj Vænge bevares. Der fastsættes byggelinjer 5 m fra vejskel mod Klintehøj Vænge og 10 m mod Datavej svarende til den gældende Lokalplan 84.

Det forudsættes herudover, at der kan fastsættes driftsmæssige begrænsninger med hjemmel i miljøloven.

Det forudsættes:

- at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav for de nærliggende boligområder kan overholdes, og
- at der kan stilles indretnings- og driftsmæssige reguleringer af aktiviteterne på Klintehøj Vænge 9-11 for overholdelse af støjkravene, herunder begrænsning af nat- og morgenkørsel, og at øvrige miljøkrav efter

miljøbeskyttelsesloven kan efterkommes, og

- at evt. fremtidige godkendelsespligtige aktiviteter kan leve op til gældende lovpligtige standardvilkår.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at forvaltningen udarbejder et forslag til lokalplan og et kommuneplantillæg på ovennævnte grundlag.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-02-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Axel Bredsdorff (L) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 3: DSB-areal ved Birkerød Station, matr.nr. 158 a Birkerød - 33 m mast til mobilantenner

11/42818

Bilag

indsigelse til BU

Bilag til BU partshørte, adresser

Birkerød - Principvisualisering 33 m rørmast.jpg

DSB-areal ved Birkerød Station, matr.nr. 158 a Birkerød - 33 m mast til mobilantenner

RESUMÉ

Byplan behandlede på møde den 3. december 2014 ansøgning fra LE34 om tilladelse til at etablere en 33m telemast ved Birkerød Station. Byplanudvalget vedtog at sende sagen i høring med mastepacering ved Kajerødbroen.

Høringen resulterede i 17 reaktioner / indsigelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede på møde den 3. december 2014 følgende sag:

Byplanudvalget behandlede på møde den 8. februar 2012 ansøgning fra LE 34 om tilladelse til at etablere en 36 m høj gittermast med tilhørende tekniskskabe til brug for sendeanlæg til Hi3G og TDC. Forslaget til mast var placeret på areal ved Kajerødvejens bro over S-banen. Arealet tilhører DSB S-tog.

På mødet den 19. september 2012 vedtog Byplanudvalget, at endelig stillingtagen afventer uddybende svar fra ansøger om mulighed for dækning ved flere mindre master eller andre løsninger.

LE34 og forvaltningen har efterfølgende undersøgt mulige alternativer. LE34 fastholder, at der ikke er egnede alternativer i området, som er mere diskrete, og som giver en tilfredsstillende dækning.

I den forløbne periode er behovet for en ny mast aktualiseret af, at Telias kontrakt for sendeanlæg på tag af Q8-bygningen er blevet opsagt af ny ejer, så nu mangler Telia også antenneposition i området.

Såfremt udvalget tiltræder direktionens indstilling gennemføres en fornyet høring, inden der træffes afgørelse i sagen.

På baggrund af udvalgets behandling blev placeringen flyttet til den nordlige del af grunden således, at den ikke står lige ud for beboelsesejendommen.

Udsendt partshøring i 2012 medførte indsigelse fra ca. 160 borgere i området. De fleste kan dog ikke betragtes som værende egentlige parter i sagen efter byggeloven. Det blev fremført, at masten fandtes dominerende og skæmmende, kunne medføre støjgener og strålings- og sundhedsfare, påvirke ejendomspriserne, og at der bør findes anden placering i f.eks. industriområdet.

LE34 har i efteråret 2013 fremsendt nye dækningskort, hvor eksisterende antennepositioner også er angivet.

Efterfølgende har LE34 oplyst, at udover de oprindelige ansøgere Hi3G og TDC er Telia og Telenor også interesseret, idet deres lejekontrakt på antenner på Q8-bygningen er blevet opsagt af den nye ejer. Telia og Telenor har i dag antennefællesskab, så det er de 4 store udbydere, der nu mangler kapacitet i området.

Det har i området ikke været muligt at finde andre lokaliseringssteder, da det primære behov er i det centrale Birkerød, hvor dækningsmanglen er stor. Forvaltningen vil på mødet gennemgå de placeringer, der har været under overvejelse.

Den nordlige side af banestrækningen består af parcelhuskvarter og det centrale Birkerød, der er udpeget som kulturmiljø med bærende bevaringsværdier og værdifuld bebyggelse. Det vurderes, at der ikke umiddelbart findes placeringsmuligheder, hverken for mindre master eller for antenner på tage eller andre konstruktioner.

Nye antenner på Q8-bygningen vil ifølge LE 34 selv på 5 m høje bærerrør ikke give tilstrækkelig dækning. Antenner på højere bærerrør vurderes at være mere skæmmende for lokalområdet, end en enkeltstående mast, desuden har ejer opsagt kontrakten på antenner på bygningen.

Samme vurdering vil gælde for etagehusene på Banevænget og Gasværksvej.

Syd for banen er der ligeledes parcelhuse samt området ved Birkerød sø. Disse områder bør ligeledes friholdes for master. Parkvejskolen og industriområdet ved Teglgården / Blokken har i dag antenner og ligger for langt væk fra området til at forbedre dækningen. Tilbage er alene Q8 bygningen samt baneterrænet. Af disse muligheder findes en mast på baneterrænet stadig mindst belastende. Nye master på taget af Q8-bygningen ville skulle op i en meget markant højde, som vurderes at være mere skæmmende end en enkeltstående mast, desuden har ejer opsagt kontrakt på antenner på bygningen. Samme vurdering vil gælde for etagehusene på Banevænget og Gasværksvej,

Masten skal med fire operatører være 33 m, men hvis det alene er de to oprindelige ansøgere, kunne masten reduceres til lidt over 30 m.

Forvaltningen har ikke kunnet anvise andre bedre egnede positioner. Ejendommen ved hjørnet af Ludvig Jensens Vej og Tornevangsvej ligger ca. 450 m østligere end den ansøgte position og vil ikke forbedre dækningen i det centrale Birkerød.

Ansøger har den 16. oktober 2014 fremsendt visualisering af en 30 m rørmast, som kan erstatte den tidligere ansøgte 36 m gittermast. Denne syner mindre i landskaber, men kan alene have antenner til to operatører. Forvaltningen anbefaler, at der muliggøres en mast, som kan rumme 4 operatører, dvs. op til 33 m, da det er Forvaltningens opfattelse, at dette vil være langt mere hensigtsmæssigt end, at der skal etableres yderligere en mast. Forvaltningen har bedt LE34 om at eftersende en visualisering af en rørmast på 33 m.

Ved den oprindelige høring var der indsigelse mod, at det kun var de nærmeste naboer, der var omfattet af høringen. Det foreslås, at der i forhold til en helhedsvurdering efter byggeloven, herunder på baggrund af tidsforløbet, udsendes fornyet høring af grundejerforeningen og af naboer, der vurderes at være retligt, væsentligt og individuelt berørt.

Byplanudvalget vedtog på møde den 12.11.2014:

"Byplanudvalget er indstillet på at godkende en placering for opstilling af masten på udvalgets møde til december med henblik på udsendelse i høring. Forinden ønskes en nærmere belysning af position B), med en visualisering mv.

Forvaltningen anmodes om at undersøge muligheden for beplantning langs banen."

LE 34 har efterfølgende fremsendt et materiale samt dækningskort, som illustrerer en rørmast på 33 meter ved Skoleskoven. Arealet ved skoleskoven er omfattet af Lokalplan 224. Delområde 3 er udlagt som rekreativt område – fredsskov. Det er forvaltningens vurdering, at placering af masten på dette sted forudsætter nyt plangrundlag, og en tilladelse fra Naturstyrelsen.

Forvaltningen oplyser, at eventuel supplerende beplantning langs banen kun kan udføres efter nærmere aftale med Banedanmark, og under hensyntagen til deres signalsikring og drift. Afhængig af masteplacering vil Forvaltningen aftale nærmere med Banedanmark.

Arealet ved skolen er kommunens, hvorfor der her umiddelbart vil kunne foretages supplerende beplantning.

Forvaltningen vurderer, at de visuelle gener ikke er væsentligt forskellige ved de to positioner under forudsætning af, at der sker genplantning ved baneterrænet.

Udsendt høring med frist til den 27. januar 2015 medførte 17 reaktioner fra familier eller enkeltpersoner. Enkelte af indsigelserne er fra ikke direkte parter i sagen. Der har herudover været korrespondance direkte til det politiske niveau.

Høringen er alene udsendt til de efter forvaltningens opfattelse direkte og væsentligt berørte parter. Kort med angivelse af de partshørte er vedlagt som bilag. Herudover har Forvaltningen orienteret den nærmest beliggende grundejerforening.

En borger meddeler, at for sit vedkommende kan kommunen selv bestemme placering. En anden meddeler, at vedkommende ser frem til at få bedre dækning.

De øvrige 15 reaktioner er indsigelser mod mast på ansøgt sted. Argumentationen i indsigelserne kan kategoriseres inden for følgende forhold:

- Der er samme indvendinger, som ved høring i 2012 medførte 144 indsigelser. Disse er stadig gældende.
- Masten skæmmer og medfører værdiforringelse af både kvarteret og de enkelte ejendomme, ligesom køberinteressen falder.
- Der må i området ikke bygges i mere end i to etager – antennen svarer til ti etager.
- Området er udlagt til baneområde, og masten har intet med banedrift at gøre.
- Forvaltningen anvender konsekvent åbenlyst grundløse argumenter, som ingen i forvaltningen synes kvalificerede til at anvende. Forvaltningens gennemgang af alternative placeringer i notat af 2. december 2014 rummer en helt uargumenteret og subjektiv afvisning af de alternative placeringer.
- Masten placeres alt for tæt på beboelse – ned til afstand af 15 m. Herudover planlægges træer og beplantning fældet. Masten vil tårne sig op over huse og træer, som angivet på vedlagt visualisering.
- Kommunen ser stort på sundhedsaspekterne.
- Der kunne opnås samme dækningsgrad ved en række lavere master kammoufleret som f.eks. flagstænger rundt om i Birkerød, eller f.eks. sikret antennemulighed ved opførelse af Føtex-bygningen. Når andre kommuner kan finde diskrete løsninger bør Rudersdal også kunne.
- Ved placering tæt på offentlig sti er der øger risiko for personskade ved nedfald af istapper og støjgener fra vindpåvirkning.
- Der bør tages hensyn til den visuelle forurening af de grønne boligkvarterer i området.
- Masten bør placeres på kommunal grund, så lejeindtægt tilfalder kommunen.
- Den udsendte høring er kun sendt til en meget snæver kreds af naboer. Alle beboere nær masten bør høres. Herudover stilles spørgsmål ved lødigheden af tegningsmaterialet, dækningskort mv., ligesom der rejses tvivl om forvaltningens uvildighed.
- Byplanudvalget opfordres til at ikke at godkende masten, men fokusere på alternative placeringer som Føtex-bygningen, Q8-bygningen, på taget af Banevænget 1-11, Administrationscenteret, industriområdet, p-plads ved Gasværksvej, Toftevangsskolen, skorsten på Hovedgaden og industriområdet.

Forvaltningen oplyser, at det alene er Sundhedsstyrelsen, der kan udtale sig om eventuel strålingsrisici.

Forvaltningen er ikke bekendt med støjgener eller problemer med nedfaldne istapper ved de øvrige master i kommunen.

Forvaltningen vurderer, at der ved de tidligere forelæggelser af sagen for Byplanudvalget er gjort rede for de øvrigt nævnte indvendinger.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der meddeles tilladelse til opførelse af ansøgt 33 m rørmast placeret på DSB-areal efter Kajerødbroen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-02-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at den eksisterende beplantning skal bevares og modstående baneskråning skal søges tilplantet.

E-mail af 18. februar 2015 fra Bente Andersen, e-mail af 17. februar 2015 fra Hanne Nielsen og Christian Hagelin og henvendelse af 17. februar 2015 fra Mette og Michael Madsen til udvalgets medlemmer indgik i sagens behandling.

Axel Bredsdorff (L) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 4: Skodsborg Strandpark, Skodsborg Strandvej 226 - Forbedrede klubfaciliteter for Skodsborg Vikingelaug

13/23096

Bilag

Skitseprojekt

Materialebeskrivelse (produktspecifikation)

Forudsætninger for projektets økonomiske realisering, herunde oplæg omkring skydedøre

Budgetoverslag for finansiering og drift

Skodsborg Strandpark, Skodsborg Strandvej 226 - Forbedrede klubfaciliteter for Skodsborg Vikingelaug

RESUMÉ

Skodsborg Vikingelaug har gennem flere år ønsket at få forbedret deres klubfaciliteter i Skodsborg Strandpark.

På møde den 8. oktober 2014 vedtog Byplanudvalget at meddele Skodsborg Vikingelaug, at der vil blive arbejdet videre med en udbygning af den eksisterende iskiosk i strandparken på en række vilkår og under forudsætning af, at vikingelaugene kan bekræfte, at det vil være en realistisk løsning for en forbedring af deres klubfaciliteter.

Skodsborg Vikingelaug har den 14. januar 2015 fremsendt et skitseprojekt med materialebeskrivelse for udbygningen, et notat med forudsætninger for projektets økonomiske realisering, herunder oplæg til håndtering af skydedøre over adgangssti/fortov fra Skodsborg Strandvej til stranden, samt budgetoverslag for finansiering og drift.

Det fremsendte materiale vedlægges dagsordenen.

Skitseprojekt med materialeanvendelse forelægges Byplanudvalget til vedtagelse og udtalelse over for Miljø- og Teknikudvalget samt Naturstyrelsen i forhold til strandbeskyttelseslinjen.

Sagsfremstilling

De tidligere vedtagne vilkår for en udbygning mod syd på ca. 25 m², ud over adgangssti/fortov fra Skodsborg Strandvej til stranden og del af det parkeringsareal, der ligger syd for ishuset, er, at udbygningen disponeres, så den følger ishushets dybde, højde og materialeanvendelse, at de facadestykker, der vil være beliggende over adgangssti/fortov, vil kunne være enten åbne eller lukkede. Om vinteren, når vinterbaderne er mest aktive, vil facaderne kunne være lukkede, og om sommeren, når der er strandgæster, vil de kunne være åbne for passage til stranden.

Det fremsendte skitseprojekt med materialebeskrivelse viser en lukket bygning til brug for vikingelaugene på ca. 28 m² og et overdækket areal over adgangssti/fortov på ca. 18 m². Der er tale om en samlet tagkonstruktion for det eksisterende ishus, det overdækkede areal og vikingelaugets klubhusfaciliteter. Materialer og farver er i overensstemmelse med ishushets. Omfanget af vinduer er begrænset og skydedørene over adgangssti/fortov får samme udformning som ishushets store vindues- og dørparti.

Forvaltningen finder i øvrigt, at oplægget om at skydedørene over adgangssti/fortov altid skal efterlades i *fastlåst åben position* og kun lukkes, når vejrliget tilsiger det, er fornuftig i forhold til offentlighedens færdsel over arealet.

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget godkender skitseprojektet og forvaltningen derefter videregiver det til

- Teknik- og Miljø med henblik på stillingtagen til råderet over grundareal/parkeringsareal, finansiering af overdækket passage mellem den eksisterende og den nye udbygning, indgåelse af nærmere brugsaftale omkring grundareal/parkeringsareal, herunder aftale/fornyelse af lejekontrakt med Premier Is, som ejer ishuset, samt nærmere aftale om funktion og ansvar for skydedørene over adgangssti/fortov, og
- Naturstyrelsen med anbefaling af, at der meddeles dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til det skitserede projekt.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det meddeles Skodsborg Vikingelaug, at det fremsendte skitseprojekt med materialebeskrivelse kan godkendes som grundlag for en anbefaling over for Naturstyrelsen til meddelelse af

dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-02-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Axel Bredsdorff (L) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 5: Næsseslottet, Dronninggårds Alle 134-140 samt Dronninggårds Alle 128-132 - Fremtidig regulering af anvendelse og bebyggelse på ejendommen

14/5235

Bilag

Høringssvar i et samlet bilag

Deklaration af 21. juni 1996

Beslutningsreferat fra Byplanudvalgets møde den 8. oktober 2014

Næsseslottet, Dronninggårds Alle 134-140 samt Dronninggårds Alle 128-132 - Fremtidig regulering af anvendelse og bebyggelse på ejendommen

RESUMÉ

Byplanudvalget vedtog på møde den 8. oktober 2014 at igangsætte en proces i henhold til planlovens § 33 med henblik på afløsning af Lokalplan 80 for Næsseslottet.

Inden endelig stillingtagen til en ophævelse skal der gennemføres en høring af ejerne af de berørte arealer. Udover ejerne er det vedtaget at høre andre relevante interessenter, bl.a. Kulturstyrelsen.

Høringen er gennemført i perioden 24. november 2014 til 20. januar 2015.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering om den gennemførte høring samt stillingtagen til sagens videre forløb.

Sagsfremstilling

Høringen er gennemført i forhold til de to ejere inden for afgrænsningen af Lokalplan 80 samt Holte Grundejerforening, Restaurant Jægerhuset og Kulturstyrelsen.

I høringsperioden er der indkommet høringssvar fra:

- Holte Grundejerforening ved brev af 19. januar 2015
- Jægerhuset I/S ved brev af 19. januar 2015
- Næsseslottet ApS ved brev af 19. januar 2015
- Lone og Mogens Tangø, Dronninggårds Alle 128, ved brev af 19. januar 2015

De indkomne høringssvar er vedlagt dagsordenen i et samlet bilag.

Under forudsætning af, at der i en planlægningsmæssig regulering af de berørte ejendomme i henhold til bl.a. landzoneadministrationen sikres forskellige forhold, er tre af de hørte parter indforstået med en ophævelse af lokalplanen.

Sammenfattende indeholder høringssvarene følgende:

- Holte Grundejerforening (HG) påpeger, at der af hensyn til offentlighedens orientering om anvendelsen af selve Næsseslottet og omgivelser bør ske en præcisering af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde Ho.R9.
- HG påpeger endvidere, at den deklaration, der blev tinglyst 21. juni 1996 i forbindelse med en fornyelse af den romantiske landskabshave ved Næsseslottet samt sikringen af offentlighedens adgang til den fornyede have, ikke omfatter matr. nr. 1 ku inden for lokalplanens område og dermed ikke sikrer det stiforløb, der i lokalplanen er fastlagt hen over disse arealer. Der bør således inden lokalplanens afløsning tinglyses en deklaration for denne ejendom, der bl.a. fastlægger stiforløbet og sikrer offentlighedens adgang (deklarationen af 21. juni 1996 er vedlagt dagsordenen).
- HG beklager, at det har vist sig vanskeligt at administrere Næsseslottets anvendelse og foreslår, at det overvejes at præcisere rammerne yderligere. De begrænsninger, der er fastlagt i de meddelte landzonetilladelser i 2004 og 2014 skal fastholdes, således at der fortsat kun gives tilladelse til afholdelse af 20 kulturelle enkeltarrangementer og fem treugers arrangementer indendørs samt to kulturelle enkeltarrangementer og et treugers arrangement udendørs. HG ønsker samtidig, at Næsseslottet ApS forpligtes til at orientere offentligheden forud for afholdelse af de tilladte arrangementer.
- Jægerhuset I/S påpeger, at det er en naturlig forudsætning for den med kommunen indgåede forpagtningskontrakt,

at der ikke kan etableres andre konkurrerende spise- og selskabsrestauranter i nærområdet. Jægerhuset støtter derfor kommunens vurdering af, at der ikke i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser kan meddeles tilladelse til en anvendelse af Næsseslottet til lejlighedsarrangementer såsom bryllupper, jubilæer, familiefester m.m.

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

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

Det er forvaltningens vurdering, at der fortsat bør arbejdes på en aflysning af Lokalplan 80 for Næsseslottet, idet det vil være mere hensigtsmæssigt alene at lade den planlægningsmæssige regulering af de to ejendomme på Næsset ske i henhold til kommuneplan, planlovens landzonebestemmelser og naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, herunder med respekt for bygningsfredninger og kulturmiljøregistrering.

Intentionerne med det overordnede plangrundlag og den nævnte lovgivning er at bevare og respektere såvel de landskabelige, naturmæssige samt arkitektoniske og kulturhistoriske værdier i området.

Samtidig er det forvaltningens vurdering, at der i forhold til de indkomne høringssvar forestår følgende opgaver, inden en aflysning kan vedtages endeligt:

- a) Det offentligt tilgængelige stiforløb inden for den gældende Lokalplan 80 skal sikres.
- b) Det skal overvejes, hvorvidt der skal ske en præcisering af kommuneplanens retningslinjer for det registrerede kulturmiljø og rammebestemmelser for enkeltområde Ho.R9, bl.a. i forhold til sikringen af landskabelige og kulturhistoriske værdier inden for området.

Byplanudvalget vedtog den 8. februar 2012

at meddele dispensation fra Lokalplan 80 og landzonetilladelse til en anvendelse af stueetagen i den tidligere hestestald, tilhørende Næsseslottet ApS, til liberalt erhverv, administration, kontor, tegnestue og lignende i en periode på maksimum tre år. Hensigten var at lade den tidsbegrænsede dispensation og landzonetilladelse afløse af en ny lokalplan for Næsseslottet.

Forvaltningen foreslår, at den tidsbegrænsede dispensation og landzonetilladelse, der udløber den 21. februar 2015, forlænges med yderligere et år af hensyn til løsningen af de i pkt. a) – b) nævnte opgaver.

Sagens videre forløb kan herefter se ud som følgende:

- Forvaltningen meddeler forlængelse af den tidsbegrænsede dispensation og landzonetilladelse til en anvendelse af stueetagen i den tidligere hestestald til liberalt erhverv m.m. i endnu et år.
- Forvaltningen udarbejder deklaration og eventuelt andet til sikring af det samlede stiforløb inden for den gældende lokalplan.
- Forvaltningen gennemfører på baggrund af den gennemførte høring og det igangsatte arbejde med sikringen af stiforløbet inden for lokalplanen en screening af lokalplanens aflysning i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.
- I forbindelse med planstrategi- og kommuneplanarbejdet overvejes en præcisering af kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for henholdsvis kulturmiljø og landzone.
- Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen tager endelig stilling til lokalplanens ophævelse, herunder til den gennemførte screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (såfremt det vedtages at gennemføre en miljøvurdering, skal den endelige stillingtagen til lokalplanens ophævelse udsættes til den er gennemført).
- Byplanudvalget tager endelig stilling til meddelelse af nødvendige landzonetilladelser til de af Næsseslottet ApS

ansøgte forhold, herunder arrangementer, hestestald og omfanget af parkeringspladser, jf. beslutningsreferatet fra Byplanudvalgets møde den 8. oktober 2014 (er vedlagt dagsordenen).

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at hørings svarene tages til efterretning og indgår i sagens videre behandling,
- 2) at den tidligere meddelte dispensation fra Lokalplan 80 og meddelte landzonetilladelse forlænges med yderligere et år med henblik på at sikre hele det eksisterende stiforløb inden for lokalplanens afgrænsning for offentlighedens færden m.m.,
- 3) at der igangsættes de under pkt. a) – b) beskrevne opgaver, og
- 4) at de hørte ejere og interessenter orienteres om sagens videre forløb, som det er beskrevet i sagsfremstillingen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-02-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1) - 4).

Axel Bredsdorff (L) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 6: Maglemosen - Etablering af kombineret ride- og vandresti

12/29571

Bilag

Ansøgning om dispensation fra fredningen af Maglemosen til anlæg af sti til gående og ridende

Snit, der viser stiforløbets principielle udformning

Oversigtskort, der visere tidligere og nu ansøgte stiforløb

Maglemosen - Etablering af kombineret ride- og vandresti

RESUMÉ

På baggrund af udtalelse fra Byplanudvalget, på møde den 5. december 2012, meddelte Fredningsnævnet for København den 5. marts 2013 dispensation til etablering af en kombineret ride- og vandresti inden for fredningen af Maglemosen.

Teknik- og Miljø har efterfølgende, efter forhandling med den private lodsejer, opnået aftale om en for alle parter mere oplagt, sydlig linjeføring.

Den nye linjeføring kræver en fornyet behandling.

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

Sagsfremstilling

Stiens formål er, i lighed med det tidligere ansøgte, at skabe en øget adgang til naturoplevelser i det fredede område.

Stien skaber forbindelse gennem moseområdet og mod nord til stinettet i Sandbjerg Østerskov. Stiforløbet fra Skyttehaven og nord om Rævegravene etableres som dobbeltsti med 1,5 meter til ridende i den ene side og 2 meter til gående i den anden side.

Med ridesporet får ryttere fra rideskolen ved Elleslettegård mulighed for at krydse området i stedet for, som i dag, at skulle ride langs den befærdede Gøngehusvej.

Stiforløbet vil blive markeret med opsætning af to grønne pictogrampæle ved henholdsvis Caroline Mathildestien og Skyttestien.

Ansøgning, oversigtskort, der viser tidligere godkendte og nu ansøgte stiforløb, samt snit, der viser stiens principielle udformning, er vedlagt dagsordenen.

Arealet med det nye sydlige stitracé fra Skyttehaven og frem til Rævegravene ejes af en privat lodsejer, mens Rævegravene og de umiddelbart tiliggende arealer ejes af kommunen.

Stiforløbet etableres på arealer omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen.

Det er fredningens formål, at sikre de betydelige, landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, som knytter sig til området.

Fredningen fastlægger i § 6, at der ikke må anlægges nye veje og stier i området. Dette er dog suppleret med en bestemmelse om, at vej- og stianlæg, der ikke vil stride mod fredningens formål, vil kunne anlægges med nævnets godkendelse.

Den ansøgte sti er, også med sit nye tracé, en realisering af en planlagt rekreativ sti udlagt i Kommuneplan 2013.

Endvidere er den i overensstemmelse med den plejeplan, som det daværende Københavns Amt udarbejdede for Maglemosen i 1994. Plejeplanen behandler primært arealer beliggende i det tidligere Københavns Amt, men nævner, at tilgængeligheden til området for offentligheden generelt er dårlig og bør forbedres.

Det er forvaltningens vurdering, at det nye stitracé bør anbefales over for fredningsnævnet som ansøgt og på vilkår om,

a) at tracéet anlægges i naturligt terræn, og

b) at der ikke etableres nogen form for belysning.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at meddele dispensation til den ansøgte stiføring på de i dagsordenen nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-02-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Axel Bredsdorff (L) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 7: Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse

15/1579

Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse

RESUMÉ

Den selvejende institution Lions Park Birkerød ansøger om kommunal godkendelse af lejeforhøjelse på 1,5 % for boligafdelingen for budgetåret 2015.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Advokat Bjarne Johnsen ansøger i henhold til skrivelse af 27. november 2014 på vegne af den selvejende institution Lions Park Birkerød om kommunens godkendelse af en huslejestigning på 1,5 % på baggrund af budget på kr. 7.048.000 for 2015.

Lions Park Birkerød har for nogle år tilbage fået etableret elevatorer for kr. 6 millioner og har også fået etableret nye altaner for kr. 3 millioner. Begge dele uden at lejen af den grund er blevet forhøjet.

Lejeforhøjelsen er varslet for at skabe balance mellem udgifter og indtægter og er godkendt af bestyrelsen den 20. november 2014.

Efter lejestigningen vil lejeniveauet udgøre op til kr. 1.210 pr. m² årligt, afhængigt af type og boligstørrelse.

Til orientering udgør lejen i ældreboligerne Lendemosehøj 1.151 kr./m², i ældreboligerne Bakkehaven udgør lejen 1.122 kr./m² og i ældreboligerne Teglpporten 15 udgør lejen 1.173 kr./m² og Teglpporten 17 – 19 udgør huslejen 983 kr./m².

I henhold til bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved bekendtgørelse nr. 1495 af 12. december 2007, om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger skal kommunen i henhold til § 17 godkende lejeforhøjelser.

Det er forvaltningens vurdering, at lejeforhøjelsen er af mindre karakter, og at lejeniveauet efter forhøjelsen ikke overstiger niveauet på lignende boliger i kommunen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at den ansøgte lejeforhøjelse godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-02-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Axel Bredsdorff (L) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 8: Dagligvarebutik ved Malmbergsvej - Reviderede facader

14/23599

Bilag

Reviderede facadertegning

Illustration af reviderede facade mod Langhaven

Dagligvarebutik ved Malmbergsvej - Reviderede facader

RESUMÉ

Byplanudvalget behandlede på udvalgets møde d. 8. okt. 2014 et projektet for udformning af en ny dagligvarebutik (Rema 1000) på Malmbergsvej, som dannede grundlag for udarbejdelse af Lokalplan 241 for et område til lokalcenter ved Malmbergsvej.

I forbindelse med den videre bearbejdning af projektet har det vist sig vanskeligt at realisere det tidligere viste skitseprojekt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med den videre bearbejdning af projektet har det vist sig, at det ikke indenfor for lokalplanens byggefelt vil være muligt at placere en tilbygning, hvor både tagryg og sternkant følger den eksisterende bygning. På den baggrund har forvaltningen anmodet ansøger om at tilrette projektet således, at tilbygningens sternkant og ikke tagryggen bliver styrende for tagudformningen.

Dette vil endvidere afstedkomme, at bygningens facadehøjde mod Malmbergsvej vil kun-ne reduceres med ca. 1 m.

I henhold til Lokalplanens § 7.3. skal tagets endelige udformning godkendes af Kommunebestyrelsen.

Forvaltningen finder, at den nye udformning vil skabe et mindre dominerende bygningsudtryk mod Langehavne og parkeringsarealet samt skabe en mere harmonisk bygningskrop med en ensartet taghældning.

Mod Langhaven er der i hjørnet integreret et teknisk anlæg, der af hensyn til helhedsindtrykket er udført som et udhus. Anlægget rummer kompressor for butikkens kølefunktion. Kompressoren har Co2 som drivmiddel, og af hensyn til personale og kunder arbejder Rema 1000 med placering af deres køleanlæg, så evt. lækage eller svigt ikke vil kunne give en sundhedsmæssig risiko i butikkens arealer.

Det er forvaltningens vurdering og anbefaling, at denne bygningsdel bør sænkes til et niveau under muren til varegården, så den ikke vil være synlig fra Malmbergsvej/Langhaven.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at den ansøgte tagkonstruktion godkendes på vilkår om, at bygningen til køleanlæg sænkes som anført i sagen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-02-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Axel Bredsdorff (L) deltog ikke i sagens behandling.