

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 05-10-2016

Mødedato Onsdag d. 05. oktober 2016 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til lokalplan 252 for et område ved Soldraget 33-43 - Plejecenter Sjælsø samt Tillæg 10 til l	4
Forslag til lokalplan 253 for ejendommene matr.nr. 4ke, 4au, 4gø, 4gæ samt 4li Søllerød By, Søllerø	6
Bøllemosevej 6 og Jægersborg Hegn, matr.nr. 2 an Jægersborg Dyrehave – Picnichytter, gangbro, fi	8
Frydenlundsvej 30, matr.nr. 1ai Enrum, Vedbæk - Dispensation til opsætning af antennemast på 42r	10
Sandbjergvej 31, matr. nr. 1ae Sandbjerg By, Birkerød - Landzonetilladelse til udvidelse af enfamili	12
Sandbjergvej 20. Matr. nr. 1u, Sandbjerg By, Birkerød - Landzonetilladelse til opførsel af beboelses	15
Holmevej 21B, matr. nr. 7bp Vedbæk By, Vedbæk - Fældning af et fredet egetræ.....	19
Skorstensfejertakster 2017.....	21
Kondemnering af bolig - Nærum Hovedgade 51, st. th.....	22

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om

- Lovforslag til ændring af planloven og naturbeskyttelsesloven. Oplæg vedlagt.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om

- Status efter høring på mobilmast ved Ravsnæsset. Forvaltningen træffer endelig afgørelse i sagen.

- Byggesag på Vejlesøvej 108 A, 2840 Holte.

Bilag

Oplæg om ændring af planlov og naturbeskyttelseslov

Punkt 2: Forslag til lokalplan 252 for et område ved Soldraget 33-43 - Plejecenter Sjælsø samt Tillæg 10 til Kommuneplan 2013

16/4187

Resumé

Byplanudvalget vedtog på mødet den 13. april 2016 at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan samt kommuneplantillæg for Plejecenter Sjælsø på grundlag af et plangrundlag, som tager udgangspunkt i:

- at skabe grundlag for nutidige, funktionelle og attraktive plejehjemsfunktioner.
- at fastlægge en hensigtsmæssig fordeling af bebyggelse indenfor delområder.
- at skabe en god overgang mellem landskab og bebyggelse.
- at skabe en indpasning af ny bebyggelse i forhold til eksisterende terræn.

Forslag til Lokalplan 252 samt Kommuneplantillæg 10 til Kommuneplan 2013 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Baggrunden for lokalplanen er Kommunalbestyrelsens beslutning om at fremtidssikre Plejecenter Sjælsø ved tilbygning samt ombygning af det eksisterende plejecenter.

Forslag til Kommuneplantillæg 10

Idet lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med den nuværende Kommuneplan 2013 er der i forbindelse med planen udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, som ændrer bestemmelserne for ramme Bi.D1 Soldraget.

Rammen ændres således:

Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 25 til 35.

Det maksimale etageantal ændres fra maksimalt 1 til maksimalt 2 etager.

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål at

- muliggøre etablering af offentlige boliger, institutioner og administration for at imødekomme et øget behov for plejeboliger og offentlige funktioner og
- sikre at ny bebyggelse opføres under hensyn til det tilstødende fredede landskab og i samspil med den eksisterende bebyggelse, terræn og beplantning.

Lokalplanen omfatter hele plejecenteret og har samme afgrænsning som i det hidtidige plangrundlag, som er Lokalplan 85, der blev udarbejdet i forbindelse med byggeri af fire boligenheder i 2004 og yderligere to boligenheder i 2009.

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål i form af plejeboliger, institutioner, offentlig administration, dagcenter, samt hertil knyttede funktioner.

Vej- og parkeringsforhold

Lokalplanen fastlægger i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 et krav om parkering på 0,75 pr. plejebolig samt 1 p-plads pr. 50 m² til dagcenter, aktivitetscenter og lign. aktiviteter med eksterne brugergrupper.

Endvidere fastlægges et krav om etablering af cykelparkering svarende til 0,25 pr. bolig og 1 cykelparkeringsplads pr. 70 m² kontorareal.

I forbindelse med byggeri i Delområde 2, dvs. området mellem det eksisterende plejecenter og det fredede landskab mod nord, fastlægger lokalplanen, at vejanlæg til boligenhederne skal placeres mellem det eksisterende plejecenter og de nye boligenheder og så vidt muligt, således at vejanlægget ikke kan ses fra de fredede arealer.

De eksisterende overkørsler til Soldraget fastholdes.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 35.

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder:

Delområde 1 omfatter de nyere boligenheder, her kan ikke opføres ny bebyggelse bortset fra mindre overdækninger, cykel- og affaldsskure, udestuer, drivhuse o. lign. Ny bebyggelse skal placeres sammenbygget eller i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse, herunder eksisterende udhusbebyggelse.

Delområde 2 omfatter det ubebyggede areal mellem det eksisterende plejecenter og det fredede landskab mod nord samt en mindre del af det eksisterende plejecenter. Her må det samlede etageareal ikke overstige 3.500 m². Bebyggelse skal placeres og opdeles således, at der forsat er en visuel og landskabsmæssig forbindelse mellem naturarealerne ved Sjælsø og det eksisterende plejecenter. Eksisterende bebyggelse vil kunne nedrives. Ny bebyggelse i området kan opføres i en og to etager indenfor et nærmere afgrænset areal.

Delområde 3 omfatter den ældre del af plejecenteret. Eksisterende bebyggelse kan nedrives, og der kan opføres ny bebyggelse i to etager.

Ikke bebyggede arealer

Den ældre del af plejecenteret er beliggende på et plateau, og denne del af lokalplanområdet er relativt fladt.

Indenfor for Delområde 1 og 2 skråner landskabet mod Sjælsø, og i delområde 2 fremstår området i dag som en grøn eng og som en del af landskabet mod Sjælsø. For at sikre beplantningen og skabe afstand til det fredede landskab fastlægges en byggelinje på 5 m fra skellet. Inden for denne byggelinje må der ikke etableres bebyggelse, vej eller befæstede stier.

Lokalplanen udpeger den eksisterende lund af egetræer som bevaringsværdig beplantning.

Lokalplanen bevarer et 5 m bredt beplantningsbælte mod Stenløkken og et 3 m bredt beplantningsbælte mod den sydlige afgrænsning langs Andreas Jensens Vænge.

Langs Soldraget fastlægges en byggelinje 16 m fra det østlige vejskel.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der gennemført en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På basis af screeningen er det forvaltningens vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering iht. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Vurderingen bygger på, at lokalplanforslaget kun fastlægger bestemmelser for et område på lokalt plan. Udbygningsmulighederne indeholdt i planen vurderes ikke væsentligt at påvirke de i screeningen vurderede forhold, herunder den øgede trafikbelastning. Den potentielle støjmæssige belastning fra nærliggende skydeterræn vurderes ikke at udgøre en væsentlig påvirkning, idet lokalplanens bestemmelser tager højde for denne støjkilde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 252 samt Kommuneplan tillæg 10 vedtages, og sendes i en 8 ugers offentlig høring, og
- 2) at det vedtages, at der i forbindelse med planen ikke foretages en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-10-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

LP 252 samt tillæg 10

Screening for miljøvurdering - LP 252

Punkt 3: Forslag til lokalplan 253 for ejendommene matr.nr. 4ke, 4au, 4gø, 4gæ samt 4li Søllerød By, Søllerød - Kong Valdemars Vej 13,15,17 og 19 samt Attemosevej 70

16/4187

Resumé

Byplanudvalget vedtog på møde den 13. januar 2016, at der skulle nedlægges et § 14-forbud efter planloven mod nedrivning af enfamiliehuset på Kong Valdemars Vej 19. Byplanudvalget anmodede forvaltningen om at undersøge, om den samlede oprindelige matrikel skulle omfattes af en ny lokalplan, til delvis erstatning af Lokalplan 53 for et område ved Attemosevej og Skodsborgvej i Søllerød.

Lokalplanforslaget omfatter de fem ejendomme, som ligger på den oprindelige matrikel, og forslaget er udarbejdet på baggrund af Byplanudvalgets vedtagelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Forslaget til Lokalplan 253 omfatter ejendommene Kong Valdemars Vej 13,15,17 og 19 samt Attemosevej 70, 2840 Holte. Fælles for alle fem ejendomme er, at de ligger med matrikelskel op mod en fredet gravhøj og ud til Søllerød Naturpark. Det vedlagte oversigtskort viser ejendomme og omgivelser.

I forbindelse med en ansøgning om nedrivning af det bevaringsværdige beboelseshus på ejendommen Kong Valdemars Vej 19 blev der nedlagt et § 14-forbud. I udarbejdelsen af forslaget til en bevarende lokalplan for ejendommen viste det sig, at der var planmæssige gode begrundelser for at inddrage de øvrige fire ejendomme, som ligger omkring en fredet gravhøj, således at den fremtidige oplevelse af gravhøjen fra offentlig vej og fra de berørte matrikler sikres.

I den forbindelse har alle fem ejendomme modtaget et brev fra forvaltningen, hvor de er blevet orienteret om lokalplanprocessen, og fået mulighed for at fremsende deres bemærkninger til, at deres ejendomme kunne indgå i lokalplanen. Fire af ejendommene har udtrykt ønske om, at deres ejendomme inddrages i forslaget til Lokalplan 253, og at gravhøjen bl.a. sikres mod bebyggelse i to etager. Der er ikke fremsendt bemærkninger fra ejer af ejendommen, Kong Valdemars Vej 13.

De fem ejendomme er i dag omfattet af Lokalplan 53 for et område ved Attemosevej og Skodsborgvej i Søllerød, der muliggør bebyggelse i to etager på de enkelte grunde. Bebyggelserne på ejendommene består i dag af enfamiliehus i én etage, som er placeret med respekt for den fredede gravhøj.

Lokalplan 53 indeholder ikke bevaringsbestemmelser, der hindrer nedrivning af bevaringsværdige ejendomme eller sikrer dem mod væsentlige ombygninger, der er i strid med ejendommens bevaringsværdi.

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte forslag til Lokalplan 253 for fem ejendomme beliggende ved en fredet gravhøj.

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget modtaget bemærkninger fra Museum Nordsjælland, Historisk-topografisk Selskab og Søllerød Grundejerforening. Herudover fremsendte Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur i forbindelse med ansøgningen om nedrivning af ejendommen Kong Valdemars Vej 19 en indsigelse mod nedrivningen, idet de gav udtryk for, at den samlede bebyggelse skulle bevares i sin helhed. Forvaltningen har i relevant omfang indarbejdet bemærkninger og anbefalinger i lokalplanforslaget.

Lokalplanens område er omfattet af rammebestemmelserne for rammeområde Sø.B1 Søllerød. Rammebestemmelserne fastsætter områdets generelle anvendelse til boligområde, som åben lav boligbebyggelse i maksimalt to etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 22 og en mindste grundstørrelse på 1000 m².

Der er tale om en lokalplan i byzone, der

- udpeger beboelseshuset på Kong Valdemars Vej 19 som en ejendom med høj bevaringsværdi.

- giver mulighed for at opføre ny bebyggelse på ejendommen efter fastlagte byggefelter og med respekt for det bevaringsværdige beboelseshus på ejendommen, og hvor

- viser lokalplanens formål samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse er afgrænset i forholdt til beskyttelseslinjer for fredet gravhøj.

Ejendommenes anvendelse vil forsat primært være helårsbeboelse for en familie pr. matrikel, dog med mulighed for at etablere liberale erhverv i tilknytning til beboelsen i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om erhverv i boliger.

Af særlige bestemmelser i lokalplanen kan nævnes

- at der fastlægges bestemmelser om byggefelter, og skærpes krav til bygningshøjder,
- at der fastlægges bestemmelser om hegn og hække på de enkelte matrikler,
- at der fastlægges særlige bestemmelser om farver og materialer for den bevaringsværdige ejendom, og
- at det bevaringsværdige hus kun kan ombygges med respekt for dets oprindelige udformning og fremtræden.

Det er forvaltningens vurdering, at gravhøjen bør sikres mod bebyggelse i to etager, da en kombination af bebyggelse nær gravhøjen og mulighed for to fulde plan vurderes at ville få gravhøjen til at fremstå indeklemmt. Forvaltningen vurderer endvidere, at beboelseshuset på Kong Valdemars Vej 19 skal bevares i sin helhed, men at bygningen indeholdende tegnestue beliggende ud mod Kong Valdemars Vej kan nedrives og erstattes med en ny mere tidssvarende bygning med respekt for det bevaringsværdige beboelseshus. Det er således ikke forvaltningens vurdering, at tegnestuen i sig selv er bevaringsværdig, men at der for opførelse af nyt byggeri skal fastlægges retningslinjer for bygningsudtryk og tilpasning til det bevaringsværdige beboelseshus.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der foretaget en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På baggrund af screeningen er det kommunens vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering. Vurderingen bygger på, at lokalplanforslaget kun fastlægger bestemmelser for fem ejendomme, og at ejendommenes hovedanvendelse forsat vil være helårsboliger for en familie.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 53, som aflyses for denne lokalplans område, ved endelig vedtagelse af lokalplanforslaget.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 253 for ejendommene Kong Valdemars Vej 13,15,17 og 19 samt Attemosevej 70 vedtages og sendes i en 8 ugers offentlig høring, og
- 2) at der ikke gennemføres miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet lokalplanen vurderes at have begrænset indvirkning på miljøet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-10-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag Lokalplan 253

Miljøvurdering LP 253

Punkt 4: Bøllemosevej 6 og Jægersborg Hegn, matr.nr. 2 an Jægersborg Dyrehave – Picnichytter, gangbro, fiskeplatform og redskaber

16/4187

Resumé

Naturstyrelsen, DSB, Banedanmark og Rudersdal Kommune ønsker i fællesskab at udvikle området ved Skodsborg Station og området derfra og op til Bøllemosen til øget rekreativ udnyttelse. Byplanudvalget har på møde den 6. maj 2015 godkendt omlægning og udvidelse af parkeringsarealerne ved Skodsborg Station som en del af projektet.

Naturstyrelsen søger om landzonetilladelse til etablering af 5 picnichytter med bålpladser på forskellige pladser i skoven samt til etablering af gangbro over Bøllemosen og en fiskeplatform.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen, DSB, Banedanmark og Rudersdal Kommune har i fællesskab udarbejdet et projekt ”Turen starter ved Skodsborg Station” for udvikling af området ved Skodsborg Station og til Bøllemosen til øget rekreativ anvendelse. Projektet deles i to faser: Fase 1 vedrører: Forpladsen ved Skodsborg Station vest for banen, en naturlegeplads, motions- og picnicfaciliteter, ny indgang til skoven med information og udvikling af faciliteter i skoven. Fase 2 vedrører: Aktivisering af stationsbygningen til cafe, cykeludlejning mv.

Teknik og Miljø er tovholder på projektet i kommunens regi.

Denne ansøgning vedrører alene en mindre del af fase 1: Opførelse af 5 stk. picnicoverdækninger på hver 53 m² med fast bålplads ved siden af og opførelse af gangbro på længde af 290 m og fiskeplatform på 10 m længde ved Bøllemosen. Disse anlæg kræver byggetilladelse og dermed også landzonetilladelse.

Der er ikke lokalplan eller byplanvedtægt for området, men det er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser Sk.R3, hvorefter områdets anvendelse er fastlagt til natur, skovbrug og rekreative formål. Det ansøgte findes i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser.

Naturstyrelsen Hovedstaden er ansøger på projektet, og da de er ansøger, har Miljø- og Fødevarerministeriet, Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning gennemgået projektet og meddelt tilladelse efter skovloven. Idet anlægsarbejderne foretages i fredsskov, skal der ikke meddeles dispensation i forhold til skovbyggelinje. Tilladelsen er givet på betingelse af, at der etableres et erstatningsareal på 2 x 0,27 ha primært løvskov andetsteds, som skal udpeges inden 1. februar 2019. Tilladelsen gælder desuden skovlegeplads og motionsområde. Naturstyrelsen Hovedstaden finder selv arealer til erstatningsskov. Klagefrist for tilladelsen er 6. oktober 2016.

Idet fredsskoven reduceres med et areal på 0,27 ha, skal projektet VVM-screenes. Denne foretages af Naturstyrelsen, som ansøger.

Området ved Bøllemosen udgør Natura 2000-område nr. 138 og habitatområde nr. 122. Natur, Park og Miljø har meddelt dispensation fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 3 til anlæg af gangbro og fiskeplatform som ansøgt, idet disse anlæg vil være medvirkende til, at nedslidningen af naturen ved Bøllemosen reduceres, da de mange krydsende gangspor vil mindskes ved brug af gangbro i stedet. Afgørelsen har været offentliggjort i oktober 2015.

Området udenfor Bøllemosen er ikke udpeget som Natura 2000-område.

Den ene picnichytte ligger 10 m inden for beskyttelseslinje fra gravhøj. Hytten kan flyttes de 10 m, men vil så skulle placeres tæt på store løvtræer. Forvaltningen vil forelægge sagen for Museum Nordsjælland for eventuel dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

De ansøgte bygninger opføres alle af ubehandlet træ.

Forvaltningen finder, at projektet vil gøre det i forvejen meget besøgte og populære naturområde mere attraktivt for naturoplevelser og for kultur- og friluftlivet, højne informationsniveauet, områdets muligheder og oplevelser samt styrke hele Skodsborg-området.

Der er forvaltningens opfattelse at de ansøgte elementer af det samlede projekt er godt tilpasset skov-, sø- og moseområdet samt diskret og arkitektonisk fint tilpasset.

Det oplyses, at stationsbygningen og dele af ”Stationsforstanderens have” er omfattet af bygningsfredning. Projektet vedrører endnu ikke dette område, hvor der ikke må ændres uden godkendelse af Slots- og Kulturstyrelsen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at de ansøgte delelementer af planen ”Turen starter ved Skodsborg Station” godkendes,
- 2) at der meddeles landzonetilladelse til de 5 picnichytter, gangbro og fiskeplatform ved Bøllemosen som ansøgt, og
- 3) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til lege- og motionsredskaber, overdækninger mv. når disse har fået godkendt nødvendige bevillinger. Godkendelsen sker under forudsætning af, at VVM-screeningen ikke medfører væsentlige ændringer i projektet, eller at der modtages væsentlige indsigelser til tilladelsen efter skovloven.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-10-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at Naturstyrelsen anmodes om at redegøre for projektets stade i forhold til tilladelserne.

Bilag

Skitser

Punkt 5: Frydelundsvej 30, matr.nr. 1ai Enrum, Vedbæk - Dispensation til opsætning af antennemast på 42m

16/4187

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning vedr. opstilling af en 42 m høj gittermast på Frydelundsvej 30 i Vedbæk. Opstilling af masten vil kræve en dispensation fra skovbyggelinje og tilladelse fra fredningsnævnet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Telcon A/S har på vegne af TT-Netværket P/S (Telia og Telenor) ansøgt om tilladelse til opstilling af en 42 m høj gittermast på Frydelundsvej 30 til mobilkommunikation.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 78, som fastlægger området til byzone med erhvervsmæssig anvendelse. Ejendommen er inden for skovbyggelinje og ligger endvidere ud til fredet landzone. Af Lokalplan 78, § 7.2 fremgår det, at fritstående antennemaster ikke må opstilles uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Af Lokalplan 78, § 13.1b fremgår ligeledes, at bl.a. opstilling af master skal godkendes af Fredningsnævnet for København. Ejendommen er desuden omfattet af fredsskovedeklaration tinglyst den 18. oktober 1963, hvor kommunen og fredningsnævnet er påtaleberettiget.

Deklarationen er lyst i forbindelse med udstykningen af Frydelund, hvor arealet ændrer anvendelse fra plantage til erhvervsbebyggelse. Der er efterfølgende udarbejdet den gældende lokalplan, som fastlægger bebyggelsen. Fredningsnævnet har tidligere udtalt, at såfremt der ansøges om byggeri, som ikke fremgår af den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesplan, ønsker de projektet forelagt.

Forvaltningen tilstræber ved behandlingen af mastesager – om muligt – at få flest mulige operatører placeret på samme mast, hvilket er i overensstemmelse med masteloven. Loven giver også myndighederne kompetence til at påbyde opsætning af antennesystemer på bygninger, master og andre høje konstruktioner, der ikke i forvejen anvendes til kommunikationsformål. Der er 2 bærerør med antenner på ejendommens bygninger, som stort set kun dækker ejendommen. Ellers er der ingen andre høje konstruktioner, som vil kunne anvendes til etablering af en antenneposition i området.

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

TT-Netværket og TDC mangler i dag dækning i området og ønsker derfor at etablere en ny sendestation i området for at kunne efterkomme efterspørgslen på bedre mobildækning, data og kapacitet for beboerne i området.

Den 17. januar 2014 har Natur- og Miljøklagenævnet afgjort, at man bør foretrække en placering af en mast i byzone, og at man gerne ser flere master frem for en høj mast af hensyn til friholdelse af det åbne land og landskaber, som er udpeget som værdifulde landskabsområder for nye tekniske anlæg.

Placeringen af den ansøgte mast ligger uden for kirkebyggelinje og fortidsmindelinje, men inden for skovbyggelinjen. Under forudsætning af, at udvalget kan tiltræde indstillingen om placering, højde og mastetype, vil forvaltningen foretage høring af skovejere og meddele dispensation fra skovbyggelinjen. Nederste del af masten og kabinen vil være skjult af 20-25 m træer. Der eksisterer ikke høje bygningselementer, hvor man kan placere tekniske anlæg til mobilkommunikation. I tilfælde af, at der skal etableres for eksempel to master frem for en høj mast, vil der kræves master på mindst 30 m med tilhørende kabine for at kunne betjene flere teleoperatører, og man vil komme i konflikt med beskyttelseslinjer i området.

Såfremt masten placeres uden for skovbyggelinjen, vil dette give lodsejeren en begrænsning på muligheden i at udvide parkeringspladsen. I foråret 2009 har der været forhandlinger med en mulig udlejer om mulige mastplaceringer i området ved Frydelunds Alle, men forhandlingerne blev opgivet, da parterne ikke kunne opnå enighed.

Forvaltningen har anmodet ansøger om visualiseringer af en 36 m hhv. 42 m høj rørmast med de samme placeringer som i ansøgningsmaterialet for gittermasten med henblik på at vurdere mastetype. Visualiseringerne er vedlagt.

Under hensyntagen til

- at ejendommen ligger ud til fredet landzone,
- at det ikke i forbindelse med tidligere forhandlinger har været muligt at opnå enighed om en anden placering, og
- at holde placeringen uden for såvel kirkebygge- som fortidsmindelinjer

er det på baggrund af ansøgningen og visualiseringerne forvaltningens vurdering, at den foreslåede placering vil skabe den bedste dækning i området med mindst mulig gene i forhold til omgivelserne. På denne baggrund vurderer forvaltningen endvidere, at projektet bør anbefales over for fredningsnævnet.

Forvaltningen anbefaler etablering af en 42 m høj antennemast af hensyn til den fremtidige dækning med flere operatører. Forvaltningen anbefaler endvidere, at der opstilles en rørmast.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget tiltræder placering, højde og mastetype,
- 2) at forvaltningen anbefaler det valgte projekt for fredningsnævnet,
- 3) at forvaltningen udsender det valgte projekt i en kombineret partshøring og naboorientering, og
- 4) at forvaltningen under forudsætning af fredningsnævnets godkendelse og der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med partshøring og naboorientering, meddeler dispensation fra skovbyggelinjen til opstilling af en antennemast på den ansøgte placering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-10-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag..

Bilag

Placeringsforslag med beskyttelseslinjer.pdf

Dækningskort.pdf

Visualisering 36m gittermast.pdf

Visualisering 42m gittermast.pdf

Visualisering 36m rørmast.pdf

Visualisering 42m rørmast.pdf

Punkt 6: Sandbjergvej 31, matr. nr. 1ae Sandbjerg By, Birkerød - Landzonetilladelse til udvidelse af enfamiliehus, herunder regulering af grund

16/4187

Resumé

Ejers rådgiver har 6. juli 2015 ansøgt om landzonetilladelse til indretning af hele tageetagen på et eksisterende helårshus på ejendommen Sandbjergvej 31 til boligformål, så husets samlede etageareal bliver 309 m².

Ejendommen er beliggende i kommunens nordøstlige landområde mellem Sandbjerg Landsby og Østerskov Krat, hvor der både nord og syd for Sandbjergvej ligger flere helårsboliger.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Sandbjergvej 31 er registreret som en boligejendom med et enfamiliehus på 220 m² boligareal og en fritliggende garagebygning på 40 m². Boligarealet fordeler sig med 190 m² i stueplan og 30 m² i tageetagen.

Enfamiliehuset er blevet ombygget inden for de senere år.

I juli 2013 anmeldte ejer nedrivning af 25 m² af enfamiliehuset, der lå tættest på naboskel til Sandbjergvej 29. Ejer ønskede nedrivningen for at kunne overholde afstandskravet til skel ved udskiftning af et kombineret tagmateriale (ståltegl og strå) til kun at være strå.

I oktober 2013 meddelte forvaltningen dispensation til etablering af strå på hele taget 0,5 meter tættere på naboskel end det normale afstandskrav på 10 meter (BR10/Eksempelsamling om brandsikring af byggeri). Dispensationen blev meddelt med henvisning til, at der skulle træffes særlige forholdsregler omkring stråtagkonstruktionen.

Den gennemførte ombygning har medført et ønske fra ejeren om at kunne indrette tageetagen til beboelse. Dette vil ifølge ejeren kunne ske uden ændringer af ejendommens eksisterende bygningsmæssige rammer.

Enfamiliehusets etageareal i stueplan er 190 m². Tageetagen ønskes indrettet til boligformål med et etageareal på 108 m². Sammen med et overdækket terrasseareal giver det et samlet boligetageareal på 309 m².

Ansøgningen om landzonetilladelse til indretning af tageetagen til boligareal blev 21. september 2015 fulgt op af ansøgning fra anden rådgiver om opførelse af garage, indretning af haveanlæg og ændring af overkørsel til Sandbjergvej.

Ansøgningen blev efterfølgende annulleret. Vejafdelingen har dog godkendt den ændrede overkørsel, som fremgår af vedhæftede situationsplan fra landinspektør med bemærkning om, at der kun må etableres en overkørsel til ejendommen fra Sandbjergvej. Hen over sommeren har Vejafdelingen derudover været i dialog med ejer om en gennemført kraftig terrænregulering mod vej.

Ejendommen har et matrikelareal på 2.700 m² og benyttes som en beboelsesejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone inden for et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Sa.L1) og er desuden beliggende inden for den grønne kile i Fingerplan 2013. Rammeområdets anvendelse er fastlagt til jordbrug og rekreative formål.

En udvidelse af boligens etageareal, så det bliver større end 250 m², forudsætter meddelelse af landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at den voldsomme terrænregulering, der generelt har fundet sted på grunden, kræver meddelelse af landzonetilladelse.

Forvaltningen har vurderet det ansøgte i forhold til tidligere sager og har konstateret, at der er sket yderligere bygningsmæssige ændringer af enfamiliehuset end dem, der har været anmeldt og er meddelt tilladelse til.

Ejer har på foranledning af forvaltningen redegjort for de forandringer, der er sket. Der er blevet isat en række kviste i taget (otte saddekviste og en større gavlkvist), og der er etableret havedørspartier i stueplan. Derudover er flere overdækninger mellem garage og hus blevet fjernet. Der er ikke sket en udvidelse af enfamiliehusets grundplan.

Ansøgningen om landzonetilladelse med efterfølgende præciseringer har været sendt i naboorientering hos Sandbjergvej 14, 29 og 33. Naboorienteringen har ikke givet anledning til bemærkninger til den ønskede anvendelse af tageetagen til boligareal. Ejeren af Sandbjergvej 29 har til gengæld påpeget, at der er gravet langt ind i skrænten mod hans grund med fare for nedskridning. Derudover ønsker han bekræftet, at stråtaget har en passende afstand til hans grund.

Forvaltningen har ved brev af 15. september 2016 anmodet ejer om omgående at standse de igangværende terrænreguleringer, idet en terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter generelt på grunden og nærmere naboskel end 0,5 meter kræver godkendelse af kommunen. Ejer er blevet bedt om at fremsende redegørelse og tegningsmateriale af de gennemførte og ønskede færdigreguleringer inden 26. september 2016.

Kommunen har en meget restriktiv landzoneadministration, der overordnet skal sikre, at der ikke sker en u hensigtsmæssig udbygning i landzonen. Et lovligt eksisterende byggeri i landzonen skal som udgangspunkt ikke blive større, end hvad der er rimeligt i forhold til ejendommens størrelse og beliggenhed.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke foreligger en særlig begrundelse for at meddele landzonetilladelse til en udvidelse af enfamiliehusets boligareal, så det bliver over 250 m², ligesom den meget voldsomme terrænregulering, der er foretaget, i videst muligt omfang bør retableres.

Det foreslås derfor, at ejer anbefales,

- a) at arbejde med inddragelse af et loftsareal på 30 m², så der i alt udnyttes 60 m² loftsareal til bolig, og
- b) at inddrage det resterende loftsareal i en løsning med dobbelthøje rum.

Med hensyn til den gennemførte og standsede terrænregulering foreslår forvaltningen, at der arbejdes med en løsning, der

- c) retablerer terrænet og sikrer skråningsarealet mod nord og syd mod nedskridning, og
- d) i øvrigt kan godkendes af Vejafdelingen i henhold til lov om offentlige veje.

Ejer skal i øvrigt kunne dokumentere, at der er overholdt en afstand fra stråtag til naboskel mod Sandbjergvej 29 på 9,5 meter, og at der er udført særlige forholdsregler omkring stråtagkonstruktionen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det meddeles ansøger,

- 1) at der ikke vil kunne meddeles landzonetilladelse til en udbygning af det eksisterende enfamiliehus, så det får et etageareal over 250 m²,
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at indgå aftale om en løsning som skitseret under a) – b), og
- 3) at der med forvaltningens godkendelse skal ske en retablering af terrænreguleringen på grunden, som skitseret under c) – d).

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-10-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Sandbjergvej 31, situationsplan med terrænkoter og afgrænsning af enfamiliehus, overdækket terrasse og tilkørselsforhold

Ortofoto før løvspring 2010

Ortofoto før løvspring 2016

Punkt 7: Sandbjergvej 20. Matr. nr. 1u, Sandbjerg By, Birkerød - Landzonetilladelse til opførelse af beboelseshus og driftsbygninger

16/4187

Resumé

Ejeren af ovennævnte ejendom har ansøgt om nyopførelse af beboelseshus på 250 m², samt to driftsbygninger á 128 m². Eksisterende bebyggelse nedrives.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 2.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse og opføre et nyt gårdkompleks. Bebyggelsen ønskes opført som en trelænget gård med et centralt placeret beboelseshus mod syd, flankeret af to symmetriske sidebygninger mod nord. I forhold til det eksisterende beboelseshus ønskes bebyggelsen trukket tilbage fra Sandbjergvej til den eksisterende bygning 4, således at beboelseshus og driftsbygninger samles. Ejer ønsker at bibeholde bygning 4, der dog reduceres fra 154 m² til ca. 100 m². Der ansøges samlet om nyopførelse af beboelseshus på 250 m², samt to driftsbygninger á 128 m².

Ejendommens matrikelareal er på 31.863 m², og den eksisterende bebyggelse består af et beboelseshus på 205 m² og tre driftsbygninger med et samlet areal på 239 m². Ejendommen har tidligere været drevet som frugtplantage.

Ejendommen er beliggende i det åbne land i landzone og er registreret med landbrugspligt. Den sydlige del af ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemose Rende. Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier. Af betydning for det ansøgte fastlægger fredningen følgende fredningsbestemmelser:

§ 1. Fredningens formål:

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

§ 2. Bevaring:

De fredede arealer bevares i deres nuværende tilstand.

§ 3. Arealernes drift og pleje:

Den hidtidige udnyttelse af arealerne kan fortsættes.

Fredningen er således ikke til hinder for sædvanlige driftsomlægninger. Hertil henregnes ikke tilplantning [...]

...

§ 7. Bebyggelse:

Der må ikke etableres faste konstruktioner [...]

Fredningen er dog ikke til hinder for, at der opføres ny bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendig for de [...] landbrug m.v., der drives på arealerne. Fredningsnævnets tilladelse [...] skal indhentes.

...

Ejendommen er beliggende i en grøn kile, og området er i Kommuneplan 2013 udpeget som et område med landskabelige værdier. Ejendommen er beliggende inden for rammeområde Sa.L1, og rammebestemmelserne fastlægger, at området skal anvendes til jordbrug og rekreative formål. Ejendommen er ikke omfattet af bygnings- eller kulturmiljømæssige bevaringsværdier.

Ejer ønsker fremover at drive ejendommen som kvæghold og udnytte landbrugsarealet til afgræsning med kødkvæg af typen Skotsk Højlandskvæg.

Ejer ansøger om landzonetilladelse til følgende:

- A. At opføre en løsdriftsstald på 128 m² (8 x 16 m), indrettet med 30 m² foderlade og 88 m² løsdriftsstald til seks stk. kvæg med opdræt. Bygningen placeres som en østlig sidebygning til beboelseshuset og ønskes opført med murede, pudsede facader, beklædt med stråtag og valmede gavle.

- B. At opføre en kombineret garage/maskinhus på 128 m² (8 x 16 m), hvoraf garagedelen er 50m² og maskinhusdelen er på 78 m². Bygningen placeres som en vestlig sidebygning til beboelseshuset. og ønskes opført med murede, pudsede facader, beklædt med stråtag og valmede gavle.

- C. At opføre et beboelseshus i 1½ plan med et bruttoetageareal på 250 m² opført med murede, pudsede facader, beklædt med stråtag og valmede gavle.

- D. Der søges desuden om dispensation for afstandskravet på 30 m fra stald til naboskel, jf. husdyrbekendtgørelsens § 8, stk. 1, pkt. 7. Med gårdkomplekssets ønskede placering, er det ikke muligt at overholde afstandskravet fra stald til skel. Nabomatriklen er udlagt som mark.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte kræver landzonetilladelse, da den eksisterende bebyggelse nedrives og den nye bebyggelse vil blive opført med en anden placering.

Ad. A, B, C

Da hovedparten af de eksisterende bygninger nedrives og den nye bebyggelse opføres med en ny placering, vurderes byggeriet at være uden tilknytning til eksisterende bebyggelse og kræver derfor landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36. stk.2. Det er forvaltningens vurdering, at bygningerne har en rimelig volumen i forhold til den erhvervsmæssige nødvendige drift som landbrugsejendom.

Ad. D.

Dispensation i henhold til husdyrbekendtgørelsen varetages af kommunens miljømyndighed. En dispensation fra afstandskravet er imidlertid en forudsætning for gårdkomplekssets skitserede beliggenhed og vil derfor indgå som et vilkår for en tilladelse.

Hegningen af folde på ejendommen skal endvidere ske under hensyn til landskabet, og hegning på den sydlige fredede del af ejendommen vil efter forvaltningens vurdering kræve dispensation fra fredningen, jf. fredningens § 7.

Den overordnede bebyggelsesstruktur i området omkring Sandbjergvej, orienterer sig primært omkring vejstrukturerne, og den eksisterende bebyggelse er koncentreret til den nordlige tredjedel af matriklen omkring Sandbjergvej. Landskabet falder jævnt mod syd, ned mod Maglemose Rende. For at bibeholde og understøtte den nuværende bebyggelsesstruktur og for at undgå spredt bebyggelse på selve ejendommen bør den

fremtidige bebyggelse placeres indenfor de nuværende bebyggelsesarealer nær Sandbjergvej. Denne placering tager desuden bedst muligt hensyn til de landskabelige værdier ved at fastholde det brede uforstyrrede vue mod syd fra Sandbjergvej ned over området mod Maglemose Rende.

Med den vedlagte skitserede placering er den nye bebyggelse placeret så tæt på Sandbjergvej som muligt, såfremt den af ansøger ønskede gårdstruktur skal fastholdes. Af hensyn til afstandskrav i forhold til brandsikkerhed, husdyrhold og naboer, kan bebyggelsen ikke placeres nærmere Sandbjergvej, uden at der ændres væsentligt ved gårdstrukturen.

Da terrænet falder mod syd, placeres den nye bebyggelse lavere i terrænet, end den eksisterende bebyggelse. Der bør stilles krav om, at bebyggelsen indpasses, så den falder naturligt ind i terrænet.

Forvaltningen kan herefter anbefale, at der meddeles landzonetilladelse til at opføre beboelseshuset og driftsbygningerne på nedenstående vilkår, af hensyn til de landskabelige værdier i området og det nært beliggende åbne landskab, herunder fredningsarealerne i Maglemose Rende:

a) At de nye driftsbygningers sydlige bagkant placeres på linje med eller umiddelbart nord for bygning 4's nuværende nordlige facade (bilag 2). Den nordlige facade på det fremtidige beboelseshus bør på intet punkt være placeret længere mod syd end den eksisterende bygning 4.

b) At gårdkomplekset opføres i overensstemmelse med indsendte tegninger og de i ansøgningen beskrevne byggematerialer. Beboelsesejendommen vil således have et bruttoetageareal på maksimalt på 250 m². Driftsbygningerne vil have et areal på maksimalt 128 m² pr. bygning.

c) At en tilladelse meddeles på vilkår af, at det eksisterende beboelseshus og driftsbygningerne 2 og 3 nedrives forud for byggeriets start.

d) At hegningen af folde skal ske under hensyntagen til landskabet med pæle i umalet træ med hegnstråde/elektrisk hegn, da hegningen må betragtes som en indretning, der kan få en dominerende og dermed mispydende indvirkning på landskabsbilledet.

e) At stuehuset indpasses, så det falder naturligt ind i den eksisterende terrænform og afskærmende beplantning i skel bibeholdes.

Ansøgningen er endnu ikke sendt til orientering hos naboejendomme. Da naboerne skal have mulighed for at komme med bemærkninger til det ansøgte, inden der meddeles landzonetilladelse, foreslår forvaltningen, at der under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra naboer ved den kommende naboorientering, meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Kommunens miljømyndighed skal på baggrund af en eventuel landzonetilladelse, behandle en anmeldelse af kvægbrug i henhold til husdyrgødningsbekendtgørelsen, bl.a. med henblik på at sikre overholdelse af afstandskrav fra stalde, folde m.m.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til at opføre et beboelseshus og to driftsbygninger som beskrevet i ansøgningen, efter gennemført naboorientering og under forudsætning af opfyldelse af ovenstående vilkår i punkterne a) – e).

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-10-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto - oversigtskort over området

Matrikelkort - nuværende og kommende bebyggelse.pdf

Skitsetegninger - det ansøgte

Landskabet - fotos

Punkt 8: Holmevej 21B, matr. nr. 7bp Vedbæk By, Vedbæk - Fældning af et fredet egetræ

16/4187

Resumé

Ejeren af Holmevej 21B, matr. nr. 7bp Vedbæk By, Vedbæk, har 16. juni 2016 ansøgt om tilladelse til at fælde et fredet egetræ på grund af dets dårlige tilstand.

Ejendommen ligger i den nordlige del af villakvarteret omkring Holmevej, som er beliggende umiddelbart øst for Kystbanen med tilkørsel fra Trørødvej.

Villakvarteret er omfattet af Lokalplan 148 og fredningskendelse angående fredning af træer ved Holmevej i Vedbæk.

Sagen forelægges Byplanudvalget til udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ejeren overtog ejendommen i foråret 2015 og fik umiddelbart derefter udarbejdet en tilstandsrapport på egetræet, som befinder sig i ejendommens forhave, tæt på villaen på Holmevej 21A.

Ifølge tilstandsrapporten har egetræet flere sår. Et stort gammelt sår på siden af stammen har væskeudtræk og er angrebet af småkryb, hvilket indikerer, at der er dårligt ved i træet. Et andet sår gør en kraftig gren 10 – 12 meter oppe i træet til et svagt led, der på et tidspunkt risikerer at falde ned i villataget på naboejendommen. Den forstkyndige bag tilstandsrapporten anbefaler, at træet fældes, og henviser i øvrigt til, at der for nylig er fældet to andre fredede egetræer på grunden. Efter fældningen viste træerne sig at have en væsentlig dårligere stand end først vurderet.

På baggrund af bekymringer fra naboerne har ejer fået lavet en opfølgende vurdering af træet af en anden forstkyndig, der har samme vurdering af træets tilstand.

Natur, Park og Miljø har foretaget en besigtigelse af egetræet den 22. juni 2016 og har på den baggrund vurderet, at der ikke er behov for en akut fældning, men at det på grund af træets dårlige tilstand vil være rigtigt at tillade en fældning med betingelse om, at der foretages genplantning med tre nye egetræer af arten *Quercus robur* i en højde på min. fire meter og en stammeomkreds på 12 - 14 cm en meter over terræn. En genplantning med tre egetræer begrundes med det forhold, at der med det nu ansøgte egetræ inden for de senere år i alt vil være fældet tre fredede egetræer.

Ejendommen er sammen med de øvrige villaejendomme omkring Holmevej omfattet af

- Fredningskendelse af 12. juli 1948 angående fredning af træer ved Holmevej i Vedbæk, og
- Lokalplan 148 for et eksisterende parcelhusområde syd for Gøngehusvej i Vedbæk.

Fredningskendelsen fastlægger, at de på en til fredningskendelsen vedhæftet plan viste træer fredes, således at de ikke må fældes, topugges eller på anden måde beskadiges. Træet, der ønskes fældet, er vist som et fredet træ.

Danmarks Naturfredningsforening og Fredningsnævnet for København er påtaleberettigede på fredningskendelsen.

Lokalplanen fastlægger i § 9.1, at træer vist med en særlig signatur på tegningsbilag 4 til lokalplanen skal bevares og ikke må fjernes uden tilladelse.

På Holmevej 21A er udpeget tre bevaringsværdige træer, som dog ikke omfatter egetræet.

Natur, Park og Miljø's udtalelse har været sendt i partshøring hos ansøger, der gerne genplanter med træer som foreslået på et nærmere afgrænset areal på den nordlige del af grunden inden for åbeskyttelseslinjen langs Maglemoserenden. Ansøger finder det dog rimeligt, at der kun stilles vilkår om genplantning med 1 - 2 egetræer.

Det er forvaltningens vurdering, at det bør anbefales over for Fredningsnævnet, at der foretages genplantning af tre egetræer som angivet og med den begrundelse, at den fredede beplantning giver en særlig karakter til det særlige miljø omkring Holmevej samt det forhold, at der de senere år er fældet to andre fredede egetræer.

Det er forvaltningens forslag, at ansøgningen om at fælde det fredede egetræ bør imødekommes på vilkår om, at

- a) der foretages genplantning med tre egetræer som anbefalet,
- b) genplantningen sker på et nærmere aftalt areal, og

c) fældning og genplantning sker samtidig.

Det bemærkes, at beplantning i haver ikke forudsætter meddelelse af dispensation fra åbeskyttelseslinje.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til den ansøgte fældning af fredet egetræ på de under a) – c) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-10-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto, Holmevej 21A og omgivende villakvarter

Tilstandsrapport fra Træfældning, træpleje og beplantning

Foto af fredet egetræ

Fredningskendelse af 12. juli 1948 angående fredning af træer ved Holmevej i Vedbæk

Tegningsbilag 4 fra Lokalplan 148 for et eksisterende parcelhusområde syd for Gøngehusvej

Partshøring af ejer med markering af areal for genplantning

Punkt 9: Skorstensfejertakster 2017

16/4187

Resumé

Kommunalbestyrelsen fastsætter gebyrer for det lovpligtige skorstensfejerarbejde, der foretages af de skorstensfejermestre, som kommunen har aftaler med.

Gebyrerne justeres årligt i overensstemmelse med Kommunernes Landsforenings vejledende gebyrer.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

I henhold til bekendtgørelse om brandvænsforanstaltninger for skorstene og ildsteder er det kommunalbestyrelsen, der skal fastsætte beregningsmåden for gebyrerne (taksterne) og gebyrstørrelsen m.v. for det lovpligtige skorstensfejerarbejde.

Til brug for fastsættelse af taksterne for skorstensfejerarbejder udsender KL hvert år vejledende takster. Rudersdal Kommune har også i tidligere år anvendt de vejledende takster fra KL. Af det vedlagte takstblad fremgår såvel taksterne fra 2016 og 2017.

Gebyrerne er fra 2016 til 2017 reguleret op med 1,82 %, idet disse gebyrer forudsætter, at sodposer udleveres af kommunen. Hvis skorstensfejermesteren selv bærer udgiften til indkøb af sodposer, tillægges gebyret 1 %. Hvis skorstensfejermesteren selv bærer udgiften til indkøb af sodposer samt bortskaffelse af soden, tillægges gebyret 3 %. Gebyrreguleringen er beregnet efter de parametre, som hidtil har været anvendt af KL.

KL har endvidere udmeldt, at KL snart forventer en ny bekendtgørelse for området fra Trafik- og Bygningsstyrelsen. Forvaltningen vil i nødvendigt omfang orientere herom, når reglerne offentliggøres.

Efter skorstensbekendtgørelsens § 14 er det Kommunalbestyrelsen, der fastsætter gebyrer, men det er skorstensfejerne, som opkræver gebyrerne. Efter bekendtgørelsen er det muligt at delegere beslutningen til Byplanudvalget. Forvaltningen anbefaler, at fastsættelsen af gebyrerne fremover delegeres til Byplanudvalget.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at de vejledende gebyrer fra KL for skorstensfejerarbejde i 2017 fastsættes som gældende i Rudersdal Kommune i 2017, idet skorstensfejermestrene kan tillægge taksterne 3 % til dækning af indkøb af sodposer og bortskaffelse af sod, og
- 2) at godkendelse af gebyrerne delegeres til Byplanudvalget.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-10-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Vejledende gebyrer for lovpligtigt skorstensfejerarbejde 2017

Punkt 10: Kondemnering af bolig - Nærum Hovedgade 51, st. th.

16/18413

Resumé

Efter henvendelse fra lejeren af lejligheden beliggende Nærum Hovedgade 51, st. th, 2850 Nærum, er det konstateret, at der ved ophold i lejemålet er en sundhedsmæssigt risiko på grund af skimmelsvamp. Mængden af skimmelsvamp vurderes til at være i et sådan omfang, at lejligheden bør kondemneres i henhold til byfornyelsesloven.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Lejeren henvendte sig til Rudersdal Kommune med mistanke om skimmelsvamp i lejligheden. Lejligheden er en ud af syv lejligheder i samme ejendom. Der har ikke været henvendelser om skimmelsvamp fra de øvrige lejere i ejendommen.

Rudersdal Ejendomme besigtigede lejemålet sammen med Dansk MiljøAnalyse med henblik på at afklare, om der var skimmelsvamp i lejligheden og i hvilket omfang.

På baggrund af besigtigelsen udarbejdede Dansk MiljøAnalyse en rapport, som påviste, at der på besigtigelsestidspunktet var en massiv forekomst af skimmelsvamp. Dansk MiljøAnalyse vurderede, at forholdet var helt uacceptabelt og skulle udbedres, hvis lejligheden skal kunne benyttes til beboelse og ophold. Rapporten beskriver en handlingsplan for fjernelse af skimmelsvampen.

Dansk MiljøAnalyses rapport blev fremsendt til udlejer med krav om udbedring i henhold til rapporten, hvilket udlejer afviste. Udlejer begrunder sin afvisning med, at der er tale om brugerbettinget adfærd udvist af lejeren.

Kommunen er i henhold til byfornyelsesloven forpligtet til at fremsætte påbud overfor udlejer, når en lejlighed er sundhedsskadelig. Det betyder samtidig, at forholdet mellem lejer og udlejer er irrelevant i denne situation, da kommunens forpligtelse kun omfatter at påse, om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i lejligheden, og ikke om det er udlejers eller lejers forhold, der er årsagen. Såfremt udlejer og lejer ikke kan blive enige om, hvem der er ansvarlig for, at lejligheden er sundhedsskadelig, kan en af parterne indbringe sagen for husleje- eller beboerklagenævnet.

Forvaltningen vurderer på baggrund af rapporten fra Dansk MiljøAnalyse, at der er tale om bygningsforhold som er årsag til skimmelsvampen.

Rudersdal Ejendomme fremsendte den 29. juni 2016 påbud til udlejer om at få fjernet skimmelsvamp i lejligheden i henhold til handlingsplanen som beskrevet i rapporten udarbejdet af Dansk MiljøAnalyse. Udlejer fik frist til 1. september 2016 til at sanere for skimmelsvamp.

Udlejer meddelte pr. brev den 20. juli 2016, at denne ikke kan godkende det fremsendte påbud. Udlejer henviser til, at lejerens manglende udluftning i lejligheden er årsag til skimmelsvamp og henviser endnu engang til, at det er brugerbettinget adfærd, som er årsag til skimmelsvamp.

Genhusning

Rudersdal Ejendomme har igangsat arbejdet med at genhuse lejeren, da det er påvist, at lejligheden er sundhedsskadelig at bo og opholde sig i. Genhusningen sker endvidere på baggrund af udlejers afvisning af at sanere for skimmelsvamp. Genhusningen vil være en permanent genhusning.

Byfornyelsesloven

I henhold til Byfornyelsesloven § 75 skal kommunen føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at ejendommens beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlig. Dårligt indeklima, herunder skimmelsvamp er omfattet af tilsynsforpligtelse jf. Byfornyelsesloven § 75, stk. 3, litra 5.

Såfremt det skønnes, at en lejlighed eller en hel ejendoms benyttelse er forbundet med sundhedsfare, og det samtidig vurderes rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, som afhjælper faren, kan kommunen nedlægge forbud om beboelse og ophold. Endvidere kan kommunen meddele ejeren af ejendommen påbud om at gennemføre foranstaltninger, der afhjælper faren, i nærværende sag en sanering for skimmelsvamp.

Fristen for påbuddet for gennemførelse af sanering af skimmelsvampen kan være op til 6 måneder i den konkrete situation, da der er nærliggende sundhedsfare forbundet med ophold i boligen jf. byfornyelsesloven § 76.

Såfremt ejer ikke afhjælper faren, kan kommunen få arbejdet udført for ejerens regning.

Tinglysning af påbud og forbud

Påbuddet kan tinglyses på ejendommen, således at kommunen sikrer sig, at en eventuel ny ejer har viden om kondemneringen af lejligheden.

Forvaltningen foreslår følgende handlingsplan:

- Udlejer meddeles en frist på op til 4 måneder til at sanere for skimmelsvampen.
- Lejer genhuses permanent, med varighed indtil lejemålet er saneret.
- Herudover kan kommunen foretage foranstaltninger i henhold til rapport udarbejdet af Dansk MiljøAnalyse, for udlejers regning, såfremt udlejer efter fristens udløb ikke har saneret for skimmelsvamp. Forvaltningen foreslår at undlade dette i første omgang,
- Påbuddet tinglyses på ejendommen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at meddele ejer frist på 4 mdr. til sanering for skimmelsvamp i henhold til rapporten udarbejdet af Dansk MiljøAnalyse,
- 2) at bemyndige forvaltningen til at igangsætte foranstaltninger i henhold til rapporten udarbejdet af Dansk MiljøAnalyse, ved fristens udløb, såfremt udlejer ikke følger påbuddet, og
- 3) at lejligheden kondemneres, såfremt udlejer ikke har udført saneringen ved fristens udløb.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-10-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Rapport - Nærum Hovedgade 51. st. th.