

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 10-09-2014

Mødedato Onsdag d. 10. september 2014 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til budget 2015 samt budgetoverslagsårene 2016-2018 for Byplanudvalget.....	5
Langsigtede mål for Byplanudvalget.....	7
Analyse af erhvervsområderne i Rudersdal 2014.....	10
Forslag til Lokalplan 233 for et område i Ebberød.....	14
Forslag til Lokalplan 246 for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov.....	17
Ny gebyrmodel for byggesagsbehandling.....	21
Fastsættelse af størrelsen på tvangsbøder for ulovlig beboelse i sommerhus.....	25
Bistrupvej 176, matr. nr. 2 mp Bistrup - Ombygning af beboelse til erhverv.....	28
Maglemosen m.m. - Gennemførelse af pleje- og publikumstiltag på fredede arealer i 2014.....	31
Hørsholm Kongevej 39, matr. nr.2P Høsterkøb By, Birkerød - Lovliggørelse af eksisterende ridebar	36
Gøngehusvej 217, ”Maltegård”- Lovliggørelse af ombygning og ændret anvendelse af driftsbygning	39
Langebjerg 86, matr. nr. 5 aa Nærum - Raftehegn inden for "Mølleåfredningen".....	44
Kongevejen 495B, matr. nr. 1 kh Rudegård. - Byggefelt og udvidelse af p-plads.....	47
Rønnebærvej 46, matr. nr. 1 aaq Dronninggård - Dispensation til toiletrum på loftetage.....	50
Wesselsmindevej 11, matr. nr. 3 g Nærum - 2 midlertidige annekstboliger.....	53
Sandbjergvej 26, matr. nr. 7d Sandbjerg – Udstykning i landzone.....	56

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

RESUMÉ

Axel Bredsdorff (L) orienterede om besigtigelsestur den 22. oktober 2014.

Punkt 2: Forslag til budget 2015 samt budgetoverslagsårene 2016-2018 for Byplanudvalget

14/20684

Forslag til budget 2015 samt budgetoverslagsårene 2016-2018 for Byplanudvalget

RESUMÉ

I henhold til tidsplanen for budgetlægningen skal Byplanudvalget behandle budgetforslaget 2015 – 2018.

Der henvises til det administrative budgetforslag 2015 – 2018, som er udsendt til Kommunalbestyrelsen den 7.7.2014, og som bedes medbragt til mødet, samt Økonomiudvalgets vedtagelse i forbindelse med første behandlingen af budgetforslaget på mødet den 20.8.2014.

Endvidere henvises til indkomne høringssvar vedr. budgetforslaget 2015. Høringssvarene er udsendt til Kommunalbestyrelsen den 25.8.2014 og bedes også medbragt til mødet.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 65-68 incl. i "Budgetforslag 2015 – 2018".

Byplanudvalgets budget omfatter følgende politikområde:

- Faste ejendomme

Endvidere henvises til nøgletalssammenligningen på side 29-54 i budgetforslagsmappen.

Der henvises endvidere til de indkomne høringssvar, som er udsendt til Kommunalbestyrelsen den 25.08.2014, og som forudsættes politisk behandlet i fagudvalgene.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at det under hvert politikområde nævnte budgetforslag for 2015 samt budgetoverslagsårene 2016-2018 drøftes på baggrund af de indkomne høringssvar, og
- 2) at udvalget fremsender budgetforslaget til Kommunalbestyrelsen med anbefaling.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt ad 1-2.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 3: Langsigtede mål for Byplanudvalget

14/19396

Langsigtede mål for Byplanudvalget

RESUMÉ

Efter drøftelserne på kommunalbestyrelsens seminar den 20. august fremlægges forslag til langsigtede mål for Rudersdal Kommune på Byplanudvalgets område med henblik på, at udvalget drøfter formuleringerne og indstiller til kommunalbestyrelsen, at målene indarbejdes i det endelige budget.

Sagsfremstilling

På baggrund af kommunalbestyrelsens seminar den 28. februar til 1. marts 2014 vedtog Økonomiudvalget på mødet den 19. marts en proces for kommunalbestyrelsens arbejde med langsigtede mål for Rudersdal Kommune.

Formålet med langsigtede mål er at styrke den politiske ledelse af Rudersdal Kommune ved at fokusere på relativt få, langsigtede politiske mål for kommunens kerneydelser.

På møderne i maj, juni og august har fagudvalgene arbejdet med formuleringerne af langsigtede mål. Målene blev præsenteret og behandlet på kommunalbestyrelsens seminar den 20. august.

I forlængelse heraf foreligger der følgende forslag til langsigtede mål for Byplanudvalget:

Mål 1:

Udvalget vil gennem ny lokalplanlægning og administration af enkeltsager arbejde for, at byudvikling og byomdannelse i kommunen:

- sker ud fra hensynet om at bevare de smukke omgivelser med en høj grad af kvalitet og æstetik
- respekterer bevaringsværdierne i de eksisterende bebyggelser og
- styrker de grønne værdier i by- bolig- og erhvervsområderne.

Herunder vil et særligt fokus være, at der gives muligheder for at bygge nye boliger til forskellige målgrupper, der kan bidrage til en positiv udvikling af kommunens befolkningsudvikling.

Mål 2:

- Udvalget vil arbejde for, at kommunens byggesagsbehandling opleves som professionel, serviceminded og sammenlignelig med nabokommuner og kommuner i 4K samarbejdet. Det endelige mål afventer det nationale udspil på området.

Mål 3:

- Udvalget vil arbejde på at fremme det gode naboskab i lokalområderne, hvor borgerne udviser hensyn til naboer og nærmiljøet, bygger i respekt med omgivelser og i overensstemmelse med gældende regler.

Efter afsluttende behandling i Byplanudvalget fremsendes de langsigtede mål til kommunalbestyrelsen til endelig godkendelse den 8. oktober ved 2. behandlingen af budgettet for 2015-2018.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at Byplanudvalget drøfter formuleringen af de langsigtede mål og godkender, at udvalgets forslag til mål videresendes til kommunalbestyrelsen med henblik på endelig godkendelse ved 2.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at "opleves som" i mål nr. 2 ændres til "er".

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 4: Analyse af erhvervsområderne i Rudersdal 2014

14/21477

Bilag

Analyse af erhvervsområder i Rudersdal, sep. 2014

Analyse af erhvervsområderne i Rudersdal 2014

RESUMÉ

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens beslutning den 29. februar 2012 om behandling af høringsvar til Planstrategi 2011 blev det samtidig tiltrådt, at forvaltningen tager initiativ at gennemføre en analyse af erhvervsområder i Rudersdal Kommune.

I indstillingen til Kommunalbestyrelsen stod: "For så vidt angår erhverv vil forvaltningen, som led i en kvalificering af de mere langsigtede overvejelser om udviklingen af kommunens erhvervsområder, senere tage initiativ til en analyse af erhvervsområderne og erhvervsudviklingen, som eventuelt kan danne grundlag for den næstfølgende planstrategi og kommuneplanproces."

Byplanudvalget og det daværende Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalg godkendte den 9. oktober 2013 en række overordnede mål og rammer for analysen.

Sagen forelægges for Byplanudvalget, Erhvervs-, Vækst og Beskæftigelsesudvalget og Økonomiudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Analyse af erhvervsområder i Rudersdal dækker kommunen som helhed og skal bl.a. anvendes til at kvalificere planlægningen for kommunens erhvervsområder, herunder potentialet for fornyelse og/eller omdannelse til eksempelvis boligformål.

Analysen er foretaget af konsulentfirmaet COWI i samarbejde med forvaltningen og arbejdet forventes at indgå som del af forarbejdet til planstrategien i 2015 og revision af kommuneplanen i 2017.

Analysen er baseret på interviews med erhvervsmæglere og udvalgte virksomheder, en gennemgang af de planmæssige rammer for de enkelte områder, en fysisk registrering og en dialog med forvaltningen om, hvor forvaltningen fra ejer har modtaget et ønske om omdannelse. Dette arbejde er indskrevet i en beskrivelse af de generelle rammebetingelser.

Resume af rapporten

Rapporten vurderer samlet set, at Rudersdal i dag har mange væsentlige kvaliteter, der gør kommunen attraktiv som erhvervskommune, men peger samtidig på en række områder og indsatser, der med fordel kan udvikles og styrkes.

Udfordringerne

Markedet for erhvervslejemål og -ejendomme i hovedstadsområdet har igennem de senere år været præget af overkapacitet og stor konkurrence, hvor såvel pris som kvalitet er centrale faktorer. Rapportens gennemgang af Rudersdals erhvervsområder peger på, at der kun i begrænset omfang er et udbud af større, moderne og energieffektive kontorejendomme, som kan imødekomme de krav, erhvervslivet stiller i dag, herunder især kontor- og videnserhvervsvirksomheder. Denne konkurrence har givet sig udslag i en tilpasning af lejepriserne.

Erhvervsområderne i dag

Rudersdals erhvervsområder består af to større områder: Scion-DTU og Erhvervsbyen Birkerød Vest, nogle mellemstore områder samt et større antal mindre områder. Udover Scion-DTU og Erhvervsbyen i Birkerød er erhvervsområderne i Nærum interessante, da der her er et potentiale for at udnytte den lette adgang til Nærum station. I lighed med det potentielle forskerhotel er området interessant i forhold til vidensrelaterede virksomheder som relaterer sig til DTU og Scion DTU.

Scion-DTU

Scion-DTU er kommunens flagskib i forhold til videnserhverv. Det er et veldrevet og meget attraktivt område, der huser vidensvirksomheder i alle størrelser inden for især medicoindustri, cleantech, biotek og it. Området tilbyder en høj grad af vidensdeling mellem virksomhederne og en tæt kontakt til DTU, som ejer og driver området. Der er stadig en del ubebyggede arealer, og det bør overvejes, hvordan der skabes de bedste rammer for at udnytte disse arealer. Forvaltningen har igangsat arbejdet med et mere fleksibelt plangrundlag.

Erhvervsbyen Birkerød Vest

Erhvervsbyen Birkerød Vest er nedslidt med relativt mange ledige lejemål. COWIs vurdering er, at området, set i lyset af den nuværende konkurrencesituation, ikke har et regionalt potentiale i forhold til udvikling til erhvervsmæssige formål. COWIs vurderer derfor, at der er brug for en revitaliseringsstrategi for området og peger på, at det med fordel kan overvejes, om det samlede areal til erhvervsformål skal indskrænkes og omdannes til boligformål. Herudover anbefaler rapporten, at der arbejdes med en generel sanering af området for at forbedre den fysiske attraktivitet. Det er vigtigt, at området fortsat har plads til den nuværende mangfoldighed af virksomheder, herunder produktionsvirksomheder, der efterspørger en relativt billig husleje.

Rapporten anbefaler, at der igangsættes et arbejde som både forholder sig til områdets plangrundlag og organisatoriske netværk, som kunne formaliseres i en forening.

Mellemstore og mindre erhvervsområder i Rudersdal

Rapporten vurderer, at hovedparten af de mellemstore og mindre erhvervsområder er velfungerende. Dog vil attraktiviteten i flere af områderne kunne højnes, hvis den fysiske fremtoning styrkes. Rapporten anbefaler, at kommunen etablerer en dialog med virksomheder og grundejere i de væsentligste erhvervsområder, herunder Erhvervsbyen Birkerød Vest, om at danne virksomhedsforeninger/netværk i områderne.

Virksomhedsforeningerne kunne i samarbejde med kommunen f.eks. udarbejde langsigtede planer for områdernes udvikling og anvendelsesmuligheder samt arbejde for at forskønne, vedligeholde og forny områderne for at styrke deres attraktivitet. Foreningerne kan også fungere som sparringspartner og høringspart for kommunen i sager, der berører de enkelte områder eller på anden måde er af interesse for medlemmerne. Rapporten peger desuden på, at et tæt samarbejde mellem kommunen og virksomhedsforeningerne vil give kommunen førstehåndsviden om, hvad der betyder noget for virksomhederne i de enkelte områder, og dermed hvad der skal til for at fastholde de eksisterende virksomheder og tiltrække nye.

Den erhvervsmæssige attraktivitet

Målt på antallet af arbejdspladser er kommunen en af de største erhvervskommuner i Nordsjælland.

Befolkningens uddannelsesniveau fremhæves som et vigtigt parameter, når videnstunge virksomheder skal vælge, hvor de vil lokalisere sig, da et højt uddannelsesniveau gør det nemt for virksomhederne at tiltrække kvalificeret arbejdskraft. Her har Rudersdal en klar styrkeposition, idet befolkningen har det højeste uddannelsesniveau blandt kommunerne umiddelbart nord for København.

Rapportens analyse viser, at virksomhedslokalisering i høj grad er knyttet til ejerens og de ansattes bopæl i kommunen, hvilket givetvis er muliggjort af det gennemsnitligt høje uddannelsesniveau i kommunen.

Herudover viser analysen, at den geografiske nærhed til DTU også spiller en vigtig rolle for mange af vidensvirksomhedernes lokalisering i Rudersdal Kommune.

Forvaltningen anbefaler, at der i det kommende arbejde fokuseres på en videns- og netværksakse, som tager udgangspunkt i den regionale infrastruktur og understøtter linjen DTU - Scion DTU. Som eksempel et sådant nedslagspunkt kan nævnes Forskerhotellet i Nærum.

Den kvalitative analyse afdækker, at de konkrete planmæssige faktorer vedrørende de udpegede erhvervsområder ikke optager virksomhederne i betydelig grad. Tilsvarende er der blandt de adspurgte virksomheder en generel tilfredshed med de erhvervsmæssige rammevilkår og med erhvervsklimaet og -servicen i kommunen. Virksomhederne efterspørger imidlertid en klarere kommunikation om politiske strategier, interesse og

målsætninger for erhverv, landskab og by. Dette udlægges i rapporten, som et ønske fra virksomhederne om i højere grad at kunne spejle sig i deres omgivelser, se sammenhænge og være del af en større Rudersdal-identitet.

Fokus på synlighed og netværksdannelse

Det er rapportens vurdering, at Rudersdal Kommune med fordel kan styrke arbejdet med en fælles erhvervsidentitet – en indsats der handler om at fortsætte kommunens proaktive kommunikation. COWI foreslår på baggrund af referencer fra andre kommuner at fremme netværksskabelse mellem virksomhederne. Det kan konkret ske ved at facilitere et miljø, hvor virksomhederne synliggøres og bringes sammen om eksempelvis forretningssamarbejder, lokalt indkøb, afsætning og beskæftigelse.

Det konkrete arbejde med de enkelte erhvervsområder.

I forhold til fysiske rammer vil man med fordel kunne gå endnu tættere på nogle af de enkelte erhvervsområder, herunder kunne en analyse af deres tilgrænsende områder, fordeling i kommunen, og deres muligheder for at imødekomme arbejdsstyrkens behov, kundebehov og produktionsbehov være relevant.

Som del af det kommende arbejde med planstrategien anbefaler forvaltningen, at områdernes nuværende anvendelse drøftes i forhold til den regionale udvikling, behovet for revitalisering og organisering af eksisterende erhvervsområder, samt at der endelig tages stilling til omdannelse af erhvervsområder til andre formål, herunder bolig.

Forvaltningen anbefaler således, at analysen indgår i det videre arbejde med Planstrategi 2015. Analysen fremlægges til drøftelse i Rudersdal Erhvervs- og Vækstråd den 16. september 2014 og vil blive offentligt fremlagt på kommunens hjemmeside til eventuelle bemærkninger frem til 1. november 2014.

INDSTILLING

Direktion foreslår indstillet, at Analyse af erhvervsområderne i Rudersdal Kommune tages til efterretning og indgår i det videre arbejde med Planstrategi 2015 efter offentlig fremlæggelse frem til 1. november 2014.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget den 10-09-2014

ERHVERVS-, VÆKST- OG BESKÆFTIGELSESUVALGET indstiller direktionens forslag tiltrådt.

Axel Bredsdorff (L) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 233 for et område i Ebberød

12/37549

Bilag

lp_233_ebberød_forslag.pdf

MILJØSCREENING.pdf

Forslag til Lokalplan 233 for et område i Ebberød

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen besluttede i november 2012 at udarbejde et nyt plangrundlag for dele af Ebberød, som i dag er dækket af Lokalplan 64. Det nye plangrundlag skal muliggøre det vindende konkurrenceforslag for Ebberød som del af udviklingsplanen for Psykiatri- og Handicap, samt opdatere administrationsgrundlaget for den del af Ebberød (delområde 1), hvor man i større omfang end oprindeligt forventet i Lokalplan 64 har fastholdt den eksisterende bebyggelse.

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte Forslag til Lokalplan 233 for et område i Ebberød. Da den ønskede anvendelse samt det bebyggede etageareal ikke kan rummes indenfor den eksisterende kommuneplanramme, er der endvidere udarbejdet Tillæg 4 til Kommuneplan 2013, som er indeholdt i lokalplanforslaget.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte Forslag til Lokalplan 233 for et område i Ebberød, der hidtil har været reguleret af Lokalplan 64, for et område mellem Ravnsnæsvej og Rude Skov, Ebberød. Lokalplanforslaget er ledsaget af forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2013. Lokalplanforslaget har til formål at understøtte og udvikle det kulturhistoriske miljø og de værdifulde landskaber, sikre de bevaringsværdige bygninger og muliggøre en udvikling af områdets botilbud.

Forslaget til en ny lokalplan for dele af Ebberødområdet er udarbejdet på baggrund af den fysiske udviklingsplan som Byplanudvalget tiltrådte august 2010. Derudover har der været en arkitektkonkurrence for det nye institutionsbyggeri, og lokalplanforslaget er udarbejdet under hensyn til dette. Bestemmelserne i lokalplanforslaget omkring det nye botilbud tager således afsæt i dommerbetænkningen, der blev udarbejdet i forbindelse med kåring af vinderprojektet.

Intentionen med den fysiske udviklingsplan var at fastholde og udvikle områdets kulturmiljø. Det indebærer sikring af bebyggelsesstrukturen, bestående af enklaver af ens bebyggelse primært opført i 1890'erne og 1920'erne, samt sikring af områdets bevaringsværdige bygninger, således at de ikke nedrives eller ombygges væsentligt. Lokalplanforslaget indeholder således bestemmelser, der sikrer den værdifulde bebyggelses arkitektoniske udtryk og muliggør at eventuelle ændringer kan tilbageføres til oprindeligt udtryk.

Områdets landskab er en væsentlig del af kulturmiljøet. De bevaringsværdige træer, den sammenhængende bevoksning og terrænforhold sikres derfor med nærværende lokalplanforslag. Samtidig udgør friarealernes parkpræg et betydningsfuldt karaktertræk for bydelen, hvilket sikres ved bestemmelser, der fastlægger bestemmelser for udformning af friarealerne samt fastsætter at levende hegn kun må etableres indenfor en afstand af 5 m fra facaderne.

Vejprofilens nuværende udformning bidrager til at skabe en rolig og landsbyagtig atmosfære i bydelen. Principperne for vejprofilens udformning bevares med nærværende lokalplanforslag. Der gives dog mulighed for mindre justeringer med henblik på at skabe en større trafiksikkerhed og en mere hensigtsmæssig trafikafvikling af området.

Endelig har lokalplanforslaget til formål at sikre, at ny bebyggelse i Delområde B indpasses i kulturmiljøet ved fastlæggelse af placering, omfang og arkitektonisk fremtræden.

Tillæg til Kommuneplan

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme Bi.BE7 fastlagt i Kommuneplan 2013, og

derfor er der udarbejdet forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2013. Anvendelsesbestemmelserne udvides således, at rekreative formål og publikumsorienteret service i området muliggøres. I den nordlige del af området er der i dag et mindre område med daghaver, og disse bibeholdes med planen. Med publikumsorienteret service gives der mulighed for etablering af en café eller fælleshus i området, hvilket vurderes at være til gavn for det lokale miljø.

I dag er etagearealet i området opgjort til 51.144 m², hvilket betyder, at bebyggelsen overskrider den maksimale ramme. Den eksisterende ramme er fastlagt på baggrund af den eksisterende Lokalplan 64 for området, der muliggør en nedrivning af flere af områdets bygninger. I stedet for nedrivning er bygningerne blevet renoveret og ombygget til boligformål, hvor blandt andet hidtil uudnyttet loftrum er udnyttet. Dette har skabt en positiv, men uventet fortætning af området. Lokalplanforslaget vil muliggøre én tilbygning pr. villabebyggelse, samt at uudnyttede loftrum kan udnyttes ved etagebebyggelse. Det betyder, at det samlede maksimale etageareal til området hæves til fra 38.000m² til 55.000 m².

Lokalplanforslaget fastsætter bl.a.:

- At området udlægges til blandet bolig-, erhvervs-, og institutions- og offentlige formål, offentligt botilbud med tilknyttede funktioner, samt en mindre del til et område med nyttehaver.
- At der udpeges bevaringsværdige bygninger, der ikke må nedrives eller ombygges væsentligt.
- At der udpeges bevaringsværdige træer, der ikke må fældes.
- At der udpeges et fælles friareal, der skal fastholdes med parkpræg.
- At der fastlægges principper for veje og stiers udformning.
- At der fastlægges principper for parkering.
- At ny bebyggelse i Delområde B indpasses i kulturmiljøet ved bestemmelser der regulerer bebyggelsens omfang og placering samt ydre fremtræden.

Der er foretaget en miljøscreening af Forslag til Lokalplan 233 for et område i Ebberød. På baggrund heraf vurderes, at lokalplanforslaget i henhold til lovens § 4, stk. 2 ikke medfører krav om miljøvurdering.

Begrundelsen for ikke at foretage en miljøvurdering er baseret på, at planen kun vil medføre en mindre udvidelse af aktiviteterne i området, da lokalplanforslaget overvejende har til hensigt at bevare det eksisterende miljø, og muliggøre en modernisering af eksisterende utidssvarende botilbud ved nybyggeri.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 233 for et område i Ebberød samt Tillæg 4 til Kommuneplan 2013 vedtages til offentlig fremlæggelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 246 for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov

13/11322

Bilag

Forslag til lokalplan 246 for Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov

Forslag til Lokalplan 246 for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov

RESUMÉ

Byplanudvalget vedtog på møde den 14. august 2013 at udarbejde en lokalplan for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 med det formål at sikre ejendommens bevaringsværdige bygninger, bl.a. det tidligere skovløberhus "Rudehus".

Forslaget til lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byplanudvalgets vedtagelse 9. april 2014 af plangrundlag for lokalplanarbejdet og efter dialog med ejeren af ejendommen og Rudersdal Museer. Beslutningsreferat fra Byplanudvalgets vedtagelse af plangrundlag er vedlagt dagsordenen.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Hørsholm Kongevej 51 består af matr. nr. 1k Rude Skov, Birkerød, som har et areal på 2.339 m². Ejendommen er beliggende i landzone over for Rudegård Idrætsanlæg, ca. 40 m nord for villaområdet omkring Rudesø og med en afstand til Rude Skov på ca. 55 mod nord og ca. 65 m mod øst. Oversigtskort, der viser ejendom og omgivelser, er vedlagt dagsordenen.

Ejendommen er bebygget med et gammelt skovløberhus "Rudehus" med kølehus, staldbygning og brændeskur/tørrehus som selvstændige bygninger. Ved den SAVE-registrering, som blev afsluttet i 2012, blev skovløberhuset, kølehuset og staldbygningen udpeget med høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 3).

Skovløberhuset og kølehuset er opført i 1900 og fremstår med bindingsværk og stråtag. Skovløberhuset er på ca. 129 m² fordelt på en etage og udnyttet tagetage. Staldbygningen er opført i 1960 og fremstår med et mere enkelt udtryk med mur og rødt tegltag. Staldbygningen passer skalamæssigt til de andre bygninger.

Rudersdal Museer, Danmarks Naturfredningsforenings Lokalafdeling og Historisk Topografisk Selskab har udtalt, at ejendommen og de bevaringsværdige bygninger har stor historisk værdi for området.

Det er ejerens og forvaltningens vurdering,

at skovløberhuset er utidssvarende,

at det vil kræve gennemgribende indgreb i basale konstruktioner (ydervægge, gulv m.m.), hvis huset skal opnå en fornuftig energistandard,

at det vil være vanskeligt at gennemføre en om- og tilbygning af huset, uden at det går ud over husets bevaringsværdige fremtræden.

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

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte forslag til Lokalplan 246 for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov.

Der er tale om en landzonelokalplan, der

- udpeger ejendommens tidligere skovløberhus, kølehus og staldbygning som bygninger med høj bevaringsværdi,
- giver mulighed for opførelse af et nyt enfamiliehus med respekt for ejendommens bevaringsværdige bebyggelse, terrænforhold og landskabelige beliggenhed, og

· giver mulighed for at anvende de bevaringsværdige bygninger til café, galleri og støttefunktioner for den rekreative anvendelse af Rude Skov. En anvendelse til café skal kombineres med en anvendelse til galleri og/eller støttefunktioner.

Lokalplanens formål samt bestemmelser om anvendelse og bebyggelse er afgrænset i forhold til ejendommens beliggenhed i landzone.

Ejendommens primære anvendelse vil således fortsat være helårsbolig for en familie. Muligheden for at anvende de bevaringsværdige bygninger til andet formål end hidtil som bolig med tilknyttet udhus og oplag skal være med til at sikre, at de fastholdes med deres ydre udformning og fremtræden samtidig med, at det giver ejeren et muligt grundlag for at gennemføre en nødvendig istandsættelse og vedligeholdelse af dem.

Af særlige bestemmelser i lokalplanen kan nævnes,

at der ikke vil være mulighed for at udstykke ejendommen i to selvstændige grunde,

at der fastlægges bestemmelser om byggefelt, maks. gulvkote, maks. bygningshøjde samt anvendelse af materialer og farver for opførelsen af det nye enfamiliehus,

at der ved ibrugtagning af det nye enfamiliehus skal ske nedlæggelse af boligen i skovløberhuset,

at der ikke vil kunne ske udbygning af de bevaringsværdige bygninger og at de kun kan ombygges med respekt for deres oprindelige udformning og fremtræden, og

at der ved anvendelse af de bevaringsværdige bygninger til café, galleri og støttefunktioner skal indgås aftale om parkeringsmulighed ved Rudegårds Idrætsanlæg, idet der kun vil kunne etableres 5 parkeringspladser på ejendommen.

Bonusvirkning i henhold til planlovens landzonebestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er udformet, så de giver bonusvirkning i forhold til planlovens landzonebestemmelser. Det vil sige, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens gennemførelse.

Kommuneplan 2013

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for enkeltområde Ru.R2, der omfatter Rude Skov med Femsølyng og tilgrænsende boligejendomme mellem skovareal og byzone. Områdets generelle anvendelse er fastlagt til rekreativt område, hvilket ikke hindrer, at omfanget af den eksisterende boliganvendelse til helårsbolig for en familie kan fastholdes.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer for de sammenhængende grønne træk skal befolkningens adgang til værdifulde landskabs- og friluftsområder opretholdes og forbedres, hvilket bl.a. skal ske ved etablering af støttepunkter. Den mulige anvendelse af ejendommens bevaringsværdige bygninger vurderes at være i overensstemmelse med denne retningslinje.

Ejers ønske om at kunne etablere gårdbutik eller cykelbutik er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. Ønsket er derfor ikke medtaget i lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Lov om 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 en enkelt ejendom og at ejendommens hovedanvendelse fortsat vil være helårsbolig for en familie.

Muligheden for at anvende ejendommens bevaringsværdige bebyggelse til et støttepunkt for den rekreative anvendelse af Rude Skov, eventuelt kombineret med mindre caféfunktion, vurderes ikke at medføre en væsentlig

indvirkning på miljøet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 246 for ejendommen Hørsholm Kongevej 51 ved Rude Skov vedtages og sendes i 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 10-09-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt ad 1-2 med den bemærkning, at lokalplanens § 5.4 udgår.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 7: Ny gebyrmodel for byggesagsbehandling

14/8632

Bilag

Uddybning af ny lovgivning om byggesagsgebyrer

Oversigt over gældende gebyrtakster for 2014

Timeprisberegning for byggesagsgebyrer

Ny gebyrmodel for byggesagsbehandling

RESUMÉ

Alle kommuner skal fra den 1. januar 2015 opkræve byggesagsgebyr efter tidsforbrug på basis af timeregistrering, hvis den enkelte kommune beslutter at opkræve gebyr.

Kommunen skal tage stilling til, om og i givet fald i hvilket omfang, der skal opkræves byggesagsgebyrer.

Det bemærkes, at et af indsatsområderne i såvel Regeringens Vækstplan, som i regeringens og kommunernes økonomiaftale, vedrører harmonisering af byggesagsgebyrerne. Det vides ikke på nuværende tidspunkt, hvilken betydning, dette vil få for gebyrberegningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Folketinget har med lov nr. 640 af 12. juni 2013 vedtaget, at kommunerne pr. 1. januar 2015 skal opkræve byggesagsgebyr i forhold til den faktisk anvendte tid. Således skal alt byggeri faktureres efter medgået tid baseret på timeregistrering.

Undtaget for dette krav er mindre byggeri (udhuse, carporte, garager, overdækninger), som kan faktureres efter faste gebyrtakster. Kommunen skal opkræve samme timepris i alle byggesager omfattet af gebyrfinansiering efter tidsforbrug, og samme faste pris i alle byggesager omfattet af gebyrfinansiering efter fast pris. En uddybende gennemgang af den ny lovgivning vedlægges som bilag 1.

De nye bestemmelser skal sikre, at ansøger betaler for den ydelse, som ansøgeren modtager. Samtidig er det hensigten, at gebyrstrukturen virker befordrende for, at ansøger udarbejder fyldestgørende ansøgning, som mindsker sagsbehandlingstiden.

Det er op til kommunen at fastlægge gebyrniveauet. Således danner lovgivningen alene en øvre ramme for gebyrpolitikken. Det er et krav, at omkostninger knyttet til selve byggesagsbehandlingen kan dokumenteres, og at gebyrindtægterne ikke overstiger de samlede omkostninger.

Der er fremover kun hjemmel til at opkræve gebyr for sagsbehandling efter byggeloven. Tid, der anvendes til egentlig sagsbehandling efter anden lovgivning, kan ikke indregnes i gebyret. Indførelse af gebyr efter tidsforbrug i 2015 vil sandsynligvis reducere de samlede gebyrindtægter. Erfaringerne fra de kommuner, som allerede har indført timepris er, at gebyrindtægterne er faldet, fordi kommunerne tidligere har beregnet gebyrtakster ud fra den samlede tid, der er brugt på byggesagsbehandling.

Med de nye bestemmelser kan der også tages gebyr for afslag, samt for sager, hvor ansøger trækker ansøgningen tilbage.

4-kommunesamarbejdet på byggesagsområdet (Gentofte, Gladsaxe, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal) har valgt at udregne timeprisen efter samme principper. Dette understøtter, at det fremover er de samme sagsbehandlingsskridt, der opkræves gebyr for i "Center uden Vægge". Ingen af de 4 samarbejdskommuner har dog et brugbart timeregistreringssystem.

Der skal i forbindelse med beslutning om den fremtidige gebyrmodel tages stilling til følgende 4 punkter (punkterne 2-4 er ikke relevante, såfremt der er gebyrfrihed):

Skal kommunen opkræve mindre gebyr end de faktiske omkostninger:

Kommunen kan beslutte at opkræve mindre gebyr end de faktiske omkostninger. Eksempelvis har Odense Kommune i oktober 2013 valgt at lade byggesagsbehandlingen være gebyrfri, og dermed være rent skattefinansieret. Flere andre kommuner har besluttet hel eller delvis gebyrfrihed. Forvaltningen anbefaler, at der opkræves gebyr efter tidsforbrug for byggesagsbehandling af alle bygningstyper, og at forvaltningen indkøber relevant tidsregistreringssystem.

Skal dele af byggesagsbehandlingen undtages fra gebyropkrævning:

Der kan være særlige forhold, hvor gebyrundtagelse kan drøftes. Det kan for eksempel være, hvor gebyropkrævningen hæmmer sagsbehandlingen, og hvor gebyret ellers vil udgøre en uforholdsmæssig stor del af byggeriets samlede omkostninger.

Forvaltningen peger på følgende sagsbehandlingstrin, hvor gebyrundtagelse kan drøftes:

- Forhåndsdialog. Forvaltningen foreslår, at det første møde, uanset hvilke sagsbehandlingstrin, der foretages, er gebyrfrit. Herefter starter tidsregistreringen som grundlag for gebyropkrævning. Forslaget er begrundet med, at det er ønskeligt at bistå ansøgere med at afklare forholdene omkring deres ønskede byggearbejde.
- Sagsbehandling i forbindelse med nabo- og andre klager, der er relevante i forhold til det, der kan opkræves gebyr for, men hvor klager ikke gives medhold. I forhold til den enkelte byggesag, kan der kun medregnes relevante sagsbehandlingsskridt i timeforbruget, indtil byggesagen er afsluttet.

Den del af byggesagsbehandlingen, som det evt. besluttes ikke at opkræve gebyr for, skal skattefinansieres. Det betyder tillige, at den medgåede tid til denne del af sagsbehandlingen heller ikke kan medregnes ved beregning af fremtidig timepris.

Rater for opkrævning:

De nye regler giver mulighed for at opkræve gebyret i maksimalt to rater. Efter nugældende regler er det praksis at opkræve gebyr, når der gives byggetilladelse eller accepteres anmeldelse.

I sager med byggetilladelser er der altid en sagsbehandling, der ligger efter afgørelsestidspunktet, inden sagen kan afsluttes (revision af tegningsmateriale, behandling af indsendt dokumentation/nye oplysninger, færdigsyn mv.).

Forvaltningen anbefaler derfor, at der opkræves gebyr i to rater, hvor første rate beregnes og opkræves ved tidspunktet for byggetilladelse, og anden rate beregnes og opkræves ved færdigmelding eller ibrugtagningstilladelse.

Ved anmeldelser, afslag, opgivne/tilbagetrukne ansøgninger opkræves gebyret én gang ved afgørelses-/tilbagetrækningstidspunktet.

Der må forventes yderligere nedgang i gebyrindtægt de første 1-2 år på grund af forskydning i tidspunkt for opkrævning.

Timepris:

Den maksimale timepris er beregnet for hver enkelt af de 4 kommuner. Af bilag 3 fremgår den beregnede timepris på kr. 694,- i Rudersdal Kommune. På grund af forskellene i faste omkostninger (eksempelvis "husleje", IT-omkostninger og mødeaktivitet i forhold til borgerne) varierer de 4 samarbejdskommuners timepriser mellem 630 og 695 kr. i 2015.

Økonomiske konsekvenser:

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere konsekvenserne af timeprismodellen, idet der bl.a. er en sammenhæng med byggeaktiviteten i det enkelte år. I forhold til beregningsgrundlaget for timeprisen for 2015 vil der

teoretisk kunne opnå gebyrindtægter i størrelsesordenen 3 mio. kr. i 2015. Udviklingen i gebyrindtægterne følges derfor nøje i 2015, og eventuelle afvigelser i beregningsgrundlaget vil blive korrigeret ved de økonomiske rapporter i 2015 eller ved fastsættelse af timeprisen for 2016.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der fra den 1. januar 2015 opkræves gebyr efter medgået tid for byggesagsbehandling af alle bygningstyper,
- 2) at den første forhåndsdialog gebyruntages,
- 3) at tid til behandling af gebyrrelevante klager, hvor klager ikke gives medhold, gebyruntages,
- 4) at gebyret ved byggetilladelser opkræves i to rater; ved henholdsvis byggetilladelse samt ved endelig lovlig ibrugtagning/færdigmelding, og
- 5) at gebyret ved anmeldelser, afslag og tilbagetrækning af ansøgning opkræves i én rate ved afgørelsestidspunktet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt ad 1-5.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 8: Fastsættelse af størrelsen på tvangsbøder for ulovlig beboelse i sommerhus

14/21265

Fastsættelse af størrelsen på tvangsbøder for ulovlig beboelse i sommerhus

RESUMÉ

Kommunen skal efter planloven pålægge tvangsbøder til enhver, som er registreret i CPR med bopæl i en bolig i et sommerhusområde, som den pågældende ikke lovligt kan anvende til helårsbeboelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Efter planlovens § 51 a, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen hvert år pr. 1. oktober påbyde enhver, som er registreret i CPR med bopæl i en bolig i et sommerhusområde, som den pågældende ikke lovligt kan anvende til helårsbeboelse, jf. planlovens §§ 40 og 41, inden 14 dage efter påbuddets meddelelse,

- at fraflytte boligen, og
- at dokumentere fraflytningen over for kommunalbestyrelsen.

Tilsvarende påbud skal kommunalbestyrelsen meddele enhver, som i perioden 1. oktober til 1. marts bliver registreret i CPR i en tilsvarende bolig senest 14 dage efter registreringen i CPR.

Hvis påbuddet ikke efterkommes rettidigt, skal kommunalbestyrelsen straks indgive anmeldelse til politiet og samtidig pålægge den pågældende daglige tvangsbøder.

Tvangsbøderne pålægges samtlige myndige personer i husstanden.

Tvangsbøderne fastsættes efter forarbejderne som udgangspunkt ud fra et niveau på 300 kr. om dagen, under hensyntagen til den pågældendes økonomiske situation, og tvangsbøderne bør kun undtagelsesvis fastsættes til mindre end 150 kr. om dagen. Beløbene reguleres efter nettoprisindekset (januar 1999-niveau). Pristalsreguleret svarer beløbene i dag til henholdsvis 419 kr. og 209 kr. om dagen

Forvaltningen har set eksempler på, at andre kommuner har fastsat tvangsbøderne til 300 kr. pr. dag, uanset indtægtsniveau, men vil anbefale, at man vedtager bødestørrelser afhængig af indtægtsniveau i overensstemmelse med intentionerne i loven.

Dette understøttes af, at formålet med tvangsbøderne er at virke som tvangsmiddel over for den pågældende til lovliggørelse af det ulovlige forhold.

Forvaltningen foreslår derfor følgende bødestørrelser:

<i>Skattepligtig indkomst</i>	<i>Pristalsreguleret</i>	<i>Bødestørrelse</i>	<i>Pristalsreguleret gnms. udg/md.</i>
0-50.000 kr.	50 kr./ dag	70 kr./dag	2.100 kr.
50.001-200.000 kr.	150 kr./ dag	209 kr./dag	6.270 kr.
200.001-500.000 kr.	300 kr./ dag	419 kr./dag	12.570 kr.
500.001-	500 kr./ dag	698 kr./dag	20.940 kr.

Økonomi

Tvangsbøderne tilfalder kommunen og opkrævningen skal foretages mindst hver 4. uge for påløbne, ikke betalte tvangsbøder – første gang senest 4 uger efter, at tvangsbøder er påbegyndt. Hvis bøderne ikke betales overdrages inddrivelsen til restanceinddrivelsesmyndigheden, dvs. SKAT. Forvaltningen anbefaler, at påløbne, ikke inddrevne

tvangsbøder bortfalder, når forpligtelsen bortfalder. Dette hænger sammen med, at der ikke længere er behov for et tvangsmiddel, når forholdet er lovliggjort.

Kommunen har ikke siden kommunesammenlægningen haft behov for at opkræve tvangsbøder, og beslutningen om vedtagelse af tvangsbødestørrelserne forventes derfor ikke at generere indtægter. Derfor indarbejdes der ikke økonomiske konsekvenser i budgettet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at ovennævnte bødestørrelser vedtages.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 9: Bistrupvej 176, matr. nr. 2 mp Bistrup - Ombygning af beboelse til erhverv

13/32635

Bistrupvej 176, matr. nr. 2 mp Bistrup - Ombygning af beboelse til erhverv

RESUMÉ

Ejendommen er bebygget med en erhvervsbygning og et enfamiliehus. Herved er den maksimale bebyggelsesprocent i gældende lokalplan overskredet. Ejer ønsker at inddrage beboelsesdelen til erhverv. I henhold til byggelovens beregningsregler, vil ejendommens bebyggelsesprocent herefter fortsat overskride den maksimale bebyggelsesprocent i lokalplanen, men med en mindre overskridelse.

Sagen forelægges til Byplanudvalgets principielle stillingtagen.

Sagsfremstilling

Virksomheden er et rådgivende firma beliggende på en 1.264 m² stor grund, omfattet af Lokalplan 60, som blandt andet fastsætter en bebyggelsesprocent på 40. Ejendommen rummer en erhvervsbygning i to etager, samt en fritliggende gårdkælder på 123 m² i alt 461m² etageareal samt et enfamiliehus med 145 m² beboelse med kælder på 93 m². Den samlede bebyggelse udgør i alt 606m², hvilket i henhold til byggelovens beregningsregler svarer til en bebyggelsesprocent på 47,9. Der er tale om en overbebyggelse på 7,9 procent eller 100 m² i forhold til Lokalplan 60, men bebyggelsen er godkendt før Lokalplan 60.

Ejer har tidligere søgt om byggetilladelse til at opføre yderligere en 123 m² erhvervsbygning oven på den eksisterende gårdkælder, der ligger mellem enfamiliehuset og erhvervsbygningen. Forvaltningen har meddelt afslag til tilbygningen, med henvisning til at ejendommen allerede er overbebygget med 100 m² etageareal.

Forvaltningen har i sin dialog med ejer efterfølgende drøftet ejers ønsker for at udvide erhvervsdelen på ejendommen. Forvaltningen har i denne dialog peget på forskellige muligheder, hvorefter ejendommen ikke bygges yderligere.

Som alternativ til tilbygningen har ejer efterfølgende søgt om tilladelse til at inddrage hele enfamiliehuset til virksomhedens erhverv. Samtidig ønsker ejer at ombygge/indrette den fritliggende gårdkælder på 123 m² til parkeringskælder. Der eksisterer allerede en kørerampe til biler fra terræn til gårdkælder.

Med ejers forslag til ombygning vil der stadig være tale om overbebyggelse i forhold til lokalplanens bestemmelser, men i et mindre omfang end ved den eksisterende bebyggelse. Dette skyldes først og fremmest, at en omdannelse af den fritliggende gårdkælder til p-kælder bevirker, at dette areal ikke længere skal medregnes ved beregningen af ejendommens bebyggelsesprocent.

Forvaltningen er indstillet på at meddele en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent, idet

- ejendommen ikke bygges yderligere
- overbebyggelsens omfang vil være mindre end ved eksisterende samlede bebyggelse på ejendommen, og
- den eksisterende overbebyggelse på 100 m² er godkendt inden Lokalplan 60.

Projektet forudsætter naboorientering i forbindelse med dispensation fra lokalplanen om bebyggelsesprocent. Endvidere forudsættes, at ejer skal søge og opnå tilladelse til nedlæggelse af boligen efter boligreguleringsloven før endelig stillingtagen kan meddeles.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelse

om maksimal bebyggelsesprocent på 40, forudsat at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen, og at der opnås tilladelse til nedlæggelse af boligen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 10: Maglemeden m.m. - Gennemførelse af pleje- og publikumstiltag på fredede arealer i 2014

14/20905

Bilag

Liste over plejetiltag og publikumsfaciliteter i Maglemeden 2014

Indsatskort Maglemeden

Fredningen af Vedbæk-Smidstrup, fredningskortet

Maglemosen m.m. - Gennemførelse af pleje- og publikumstiltag på fredede arealer i 2014

RESUMÉ

I forbindelse med det igangværende arbejde med en samlet landskabs- og plejeplan for de fredede arealer beliggende nord og syd for det nye boligområde Henriksholm vedtog Miljø- og Teknikudvalget den 12. marts 2014 at udsende et forslag til landskabs- og plejeplan for delområde 1 og 2 i offentlig høring.

Miljø- og Teknikudvalget får på møde den 10. september 2014 forelagt de indkomne hørings svar med henblik på stillingtagen til indholdet i landskabs- og plejeplanen for de nævnte arealer, og til gennemførelsen af plejeforanstaltninger og etableringen af folde med tilhørende faciliteter, nye trampestier og forskellige publikumsfaciliteter på arealerne.

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

Sagsfremstilling

Forvaltningen ved Natur, Park og Miljø foreslår i den sag, der forelægges Miljø- og Teknikudvalget, at følgende pleje- og publikumstiltag gennemføres i 2014:

- Rydning/tynding af seks nærmere afgrænsede indsatsområder for særlig pleje
- Etablering af fire folde, og her inden for fire fangfolde, til dyr
- Hegning af folde (trådhegn opspændt på træstolper)
- Opsætning af et nødvendigt antal spændingsgivere til elhegn
- Opsætning af et nødvendigt antal vandudtag til dyr
- Opsætning af to læskure til dyr
- Etablering af nye trampestier, herunder 150 m lang boardwalk/trædæk over sø
- Opsætning af to udsigtsplatforme
- Opsætning af otte infotavler

En liste med beskrivelse af de forskellige elementer i tiltagene er sammen med et indsatskort, der viser de berørte arealer, vedlagt dagsordenen.

I forhold til det forslag til landskabs- og plejeplan for delområde 1 og 2, som har været i offentlig høring, foreslås det, at aflastningsfolden A3 og det nye stiforløb i foldens vestlige afgrænsning udgår og at arealet i stedet kommer til at henligge som areal til høslæt.

De to delområder med kommunale arealer fordeler sig på følgende fredninger:

- Fredningen af Vedbæk-Smidstrup af 28. november 2012 (delområde 1, Henriksholm nord)
- Fredningen af Maglemosen af 7. marts 1986 (delområde 2, Henriksholm syd)

Fredningen af Vedbæk-Smidstrup er som udgangspunkt en tilstandsfredning, der bl.a. har til formål,

- at sikre områdets fremtræden som et åbent landskab med indslag af karaktergivende landskabselementer i form af levende hegn, alléer og solitære træer i sammenhæng med de tilstødende fredede områder og skovområder (§ 1, pkt. 1),
- at sikre og forbedre områdets rekreative værdier, herunder offentlighedens adgang til og i området via et stisystem (§ 1, pkt. 2), og
- at skabe grundlag for naturpleje (§ 1, stk. 5).

De arealer, der bliver berørt af den planlagte pleje, hegning og etablering af anlæg og faciliteter, er beliggende inden for fredningens delområde 2 og 4. Fredningskortet, der bl.a. viser inddelingen i delområder, er vedlagt dagsordenen.

For fredningens delområde 2 gælder,

- at den nuværende landbrugsmæssige drift kan fortsætte. Såfremt den ophører, skal arealerne henligge som høslæt/græsningsarealer. Hvis den landbrugsmæssige drift ophører, kan der endvidere på plejemyndighedens foranledning etableres rekreative stier, som kan forbinde Henriksholms Allé med Kystbanestien (§ 3, delområde 2, stk. 1), og
- at plejen på de tørre bakker skal sikre, at overdrevsnaturen fremmes. Vådområdet midt i delområde 2 er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og skal plejes så denne naturtype fremmes (§ 3, delområde 2, stk. 2).

Fredningens delområde 4 udgør skovene inden for fredningen. For delområdet gælder bestemmelser om ekstensiv drift og brug af hjemmehørende arter. Bestemmelserne er ikke relevante for den planlagte pleje.

For både delområde 2 og 4 gælder,

- at opsætningen af nødvendige læskur til husdyr kan, såfremt de er åbne, finde sted efter fredningsnævnets forudgående tilladelse samt godkendelse af placering, størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg (§ 5, stk. 5),
- at der ikke må opsættes hegn. Fredningsnævnet kan dog godkende sædvanlige landbrugshegn (trådhegn) til husdyrbrug, hvis hegnet ikke begrænser offentlighedens adgang efter § 9 (ret til adgang på eksisterende veje, stier og flader, hvis ikke plejemyndigheden af hensyn til bevarelse af plante- og dyrelivet fastsætter regler for begrænsning) (§ 6, stk. 8),
- at plejemyndigheden kan tillade opsætning af klaplåger og stenter ved hegn (§ 6, stk. 9),
- at nye stier af rekreativ betydning kan anlægges efter fredningsnævnets godkendelse (§ 8, stk. 2),
- at der i plejeplanen (se senere) for de udyrkede arealer skal fastsættes bestemmelser om afgræsning, høslæt mv. med henblik på at sikre, at områderne holdes åbne og eksisterende beplantning kan fjernes, hvis dette er i overensstemmelse med planen (§ 11, stk. 5), og
- at plejemyndigheden kan opsætte informationstavler om offentlighedens færdsel og om arealernes natur- og kulturværdier (§ 11, stk. 6).

Fredningen af Maglemosen er en tilstandsfredning, der bl.a. har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området (§ 1).

For de arealer, der bliver berørt af den planlagte pleje, hegning og etablering af anlæg og faciliteter gælder,

- at de fredede arealer skal bevares i deres nuværende tilstand. Der må således ikke foretages terrænændringer eller ændringer af den hidtidig anvendelse af arealerne, og der må ikke opføres yderligere bebyggelse eller foretages beplantning, medmindre en sådan ændring i områdets nuværende tilstand er tilladt i fredningens bestemmelser eller tillades ved en dispensation (§ 2),
- at der som anført i § 2 ikke må opføres ny bebyggelse (herunder skure, boder el.lign. og tilbygninger til eksisterende bebyggelser), og der heller ikke må etableres faste konstruktioner og anlæg. Der må bl.a. ikke opsættes skilte og plankelignende hegn (§ 8),
- at dispensation til ny byggelse kan meddeles af fredningsnævnet, hvis det er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller gartneriejendom (§ 8), og
- at der på udyrkede arealer kan foretages naturpleje ved slåning, udtynding af bevoksning, fjernelse af selvsåninger, herunder bekæmpelse af Bjørneklo, eller ved andre foranstaltninger til opfyldelse af fredningens formål (§ 9).

Tilsynsmyndighedens godkendelse af pleje

Det er kun fredningen af Vedbæk-Smidstrup, der fastlægger bestemmelse om, at plejemyndighederne skal udarbejde en fælles plejeplan, som skal forhandles med lodsejerne, Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet, og at fredningsnævnet skal træffe afgørelse i sagen, hvis der er uenighed om plejeplanen (§ 11, stk. 2).

Det er forvaltningens vurdering, at de beskrevne plejeforanstaltninger inden for begge fredninger er i overensstemmelse med den tilstandsfredning og de konkrete bestemmelser, der er fastlagt for de pågældende arealer. Det skal i den forbindelse nævnes, at den rydning og tyndning, der skal ske inden for delområde 2 i

fredningen af Vedbæk-Smidstrup, vil blive godkendt i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Landskabs- og plejeplan for de berørte arealer har været i offentlig høring blandt foreninger og lodsejere, herunder Naturstyrelsen. Derudover har forvaltningen ved Natur, Park og Miljø været i dialog med Hørsholm Kommune, som er den anden primære plejemyndighed inden for fredningen af Vedbæk-Smidstrup. Staten er plejemyndighed på 300 m² egne arealer inden for fredningen.

Forvaltningen vurderer, at der dermed har været den forudsatte høring/forhandling om plejen af de berørte kommunale arealer inden for fredningen af Vedbæk-Smidstrup og kan på den baggrund godkende de beskrevne plejeforanstaltninger som tilsynsmyndighed på både den fredning og fredningen af Maglemosen.

Til fredningsnævnets godkendelse

Med hensyn til etableringen af folde med hegning, faciliteter for dyrehold på græs, læskure, nye trampestier, herunder boardwalk/trædæk, skiltning og udsigtsplatforme er det forvaltningens vurdering, at det kræver godkendelse af fredningsnævnet.

Ud fra den vurdering, at tiltagene er i overensstemmelse med formålene med de to fredninger, foreslår forvaltningen, at det anbefales fredningsnævnet at meddele tilladelse/dispensation til det ansøgte.

Forvaltningen foreslår, at der til noget af det ansøgte meddeles dispensation på følgende vilkår:

- a) Ved etableringen af nye trampestier skal der tages hensyn til eksisterende terræn og bevoksning. Stien i den vestlige side af den vestligste fold inden for fredningen af Vedbæk-Smidstrup skal derudover respektere 'Den gamle sandvej' og det beskyttede sten- og jorddige på strækningen.
- b) Den nye trampesti i delområde 4 inden for fredningen af Vedbæk-Smidstrup skal etableres under hensyntagen skovens status som fredskov. Boardwalken/trædækket over søen, inden for samme frednings delområde 2, skal i princippet holdes i niveau med søens overflade og være uden lodrette elementer.
- c) De indhegnede folde skal forsynes med klaplåger eller stenter, så der bliver mulighed for fladefærdsel på de arealer, der kan tåle det. Klaplågerne eller stenterne skal placeres med adgang til trampesti.
- d) Læskure skal udformes som beskrevet i fredningen af Vedbæk-Smidstrup og der skal snarest muligt fremsendes skitser og materialebeskrivelse til fredningsnævnet.
- e) Udsigtsplatformene skal, som beskrevet i landskabs- og plejeplanen, søges etableret i trætoppe, så de falder naturligt ind i bevoksningen. De skal udføres i holdbare træmaterialer med naturlig fremtræden.

Det skal bemærkes, at samtlige berørte arealer er beliggende i landzone og omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje. Derudover er de berørte arealer inden for fredningen af Maglemosen udpeget som kulturarvsarealer af national betydning.

Under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til de ansøgte anlæg og faciliteter vil forvaltningen følge op med meddelelse af nødvendige landzonetilladelser og/eller dispensationer fra skovbyggelinje.

De sydlige arealers udpegning som kulturarvsarealer kræver ikke særlig tilladelse. Forvaltningen vil dog være opmærksom på, at Museum Nordsjælland (tidligere Hørsholm Egns Museum) bliver orienteret inden etableringen af de forskellige anlæg og faciliteter. Museet er blevet hørt i forbindelse med udsendelsen af landskabs- og plejeplanen for de berørte arealer i offentlig høring.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at det under forudsætning af Miljø- og Teknikudvalgets godkendelse af den foreslåede pleje m.m. anbefales Fredningsnævnet for København, at meddele tilladelse/dispensation til de ansøgte anlæg og faciliteter på de under a)-e) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til de ansøgte anlæg og faciliteter, bemyndiges til at meddele nødvendige landzonetilladelser og/eller

dispensationer fra skovbyggelinje.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Punkt 11: Hørsholm Kongevej 39, matr. nr.2P Høsterkøb By, Birkerød - Lovliggørelse af eksisterende ridebane, landzonetilladelse

14/2636

Bilag

Luftfoto

sagsnr 14/2636 Hørsholm Kongevej 39

Oversigtsfoto

Hørsholm Kongevej 39, matr. nr.2P Høsterkøb By, Birkerød - Lovliggørelse af eksisterende ridebane, landzonetilladelse

RESUMÉ

Forvaltningen har på baggrund af en naboklage over eksisterende ridebane på privat beboelsesejendom i landzone rejst en lovliggørelsessag. Ejer ønsker de eksisterende forhold bibeholdt, hvilket forudsætter Fredningsnævnets godkendelse samt landzonetilladelse.

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

Sagsfremstilling

Ejendommen anvendes til boligformål og har et samlet areal på ca. 22.000 m². Bebyggelsen på ejendommen består af et beboelseshus, en staldbygning samt hestefolde, græsarealer og en ridebane.

Ejendommen er beliggende i landzone inden for skovbyggelinje og er omfattet af en fredningsdeklaration fra 1948 vedrørende arealerne Friheden. Fredningsdeklarationen fastsætter, at omgivelsernes tilstand og udseende skal søges bevaret ved vandhullerne og vandhullernes nærmeste omgivelser. Da der ikke er tale om bebyggelse, campingvogne eller lignende kræver det ansøgte ikke dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17 vedrørende skovbyggelinje.

Der er ikke en lokalplan for området, men ejendommen er i Kommuneplan 2013 omfattet af rammeområdet Ved Høsterkøb (Hø.L2), der udlægges arealerne til jordbrug og rekreative formål i landzone.

Ejendommens ejer søger på baggrund af en naboklage over ridebanen om lovliggørelse af de eksisterende forhold.

Forvaltningen har foretaget høring blandt de nærmeste naboer samt Naturstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening Rudersdal. Der er modtaget én indsigelse i høringsperioden fra Niels Knudsen som er nabo mod syd. Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening samt nabo mod nord har ikke bemærkninger til det ansøgte. Herudover har forvaltningen ikke modtaget svar på høringen.

Bemærkninger fra Niels Knudsen omfatter bl.a., at der med henvisning til fredningsdeklarationen ikke bør tillades en ridebane, at ridebanen er en væsentlig ændring i tilstanden og må ses som et sår i landskabet.

Det er forvaltningens vurdering, at fredningsdeklarationens bestemmelser om arealernes tilstand omkring og i umiddelbar nærhed til vandhullerne er opfyldt, da etablering af ridebanen er udført uden indgreb i eller med rydning af de træ- og kratbevoksede arealer i umiddelbar nærhed af vandhullet. På den baggrund vurderes ridebanen ikke at stride mod fredningsdeklarationens hensigter. Der henvises til det vedlagte bilag 3 med luftfoto fra 2003 til 2013.

Områdets fremtræden vurderes sårbar i forhold til hegn og opsætning af belysning og forvaltningen anbefaler derfor, at der i forbindelse med meddelelse af landzonetilladelse til ridebanen, bør stilles følgende vilkår:

- Hegn omkring banen skal enten være trådhegn med maksimalt to tråde, hegn i naturligt mørke nuancer eller umalede træhegn.
- Der må ikke etableres belysning omkring banen.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at der gives landzonetilladelse på ovennævnte vilkår, og at projektet kan anbefales overfor Fredningsnævnet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at den ansøgte ændring af anvendelsen til ridebane, anbefales overfor Fredningsnævnet, og
- 2) at der meddeles landzonetilladelse på ovennævnte vilkår til ændret anvendelse i medfør af planlovens § 35, stk. 1, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af dispensation fra fredningsdeklarationen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med 6 stemmer for (Axel Bredsdorff (L), Claus Larsen (C), Jacob Jensen (Ø), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V) og Erik Møllerup (V)) og 1 stemme imod (Jens Bruhn (A)).

Jens Bruhn (A) stemmer imod med den forklaring, at ridebanen er ulovligt opført.

Punkt 12: Gøngehusvej 217, ”Maltegård”- Lovliggørelse af ombygning og ændret anvendelse af driftsbygning til bolig

13/13556

Bilag

Ejendommens bebyggelse - ortofoto

Oversigtskort m. den ombyggede driftsbygning

Ansøgning

Ansøgning

NKN-afgørelse med ansøgers markering

Ombygget driftsbygning

Etableret forhold - fotos

Gøngehusvej 217, "Maltegård"- Lovliggørelse af ombygning og ændret anvendelse af driftsbygning til bolig

RESUMÉ

Der ansøges om tilladelse til bibeholdelse af den gennemførte ombygning ved etablering af en generationsskiftebolig i bygningen. Dette sker på baggrund af en lovliggørelsessag.

Det ansøgte kræver dispensation i forhold til fredning samt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk 1.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning samt orientering til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ejendommen "Maltegård" er samlet på ca. 36,2 ha. Ejendommen er bebygget med et stuehus på ca. 312 m², en medhjælper-/aftægtsbolig (indrettet i et tidligere frugthus) på ca. 126 m², en ladebygning på ca. 273 m² samt den aktuelle ansøgte bygning, hvis etageareal vurderes at være mellem ca. 120 – 130 m².

Den ansøgte bygning er opført i 1950/51 og placeret fritliggende i det åbne fredede landskab uden nær tilknytning til de øvrige bebyggelsesarealer, hvor der er ca. 35 m til ladebygningen og ca. 38 m til ejendommens hovedbebyggelse med stuehus og medhjælper-/aftægtsbolig.

Tidligere sagsbehandling:

I 2002 bad Københavns Amt kommunen om at iværksætte lovliggørelse af en række forhold, der var etableret uden forudgående ansøgning i forhold til henholdsvis fredningen på ejendommen samt bygge og planlovgivning. I relation til det aktuelt ansøgte var det:

- indretning af en bolig i et tidligere frugthus, samt
- ændret anvendelse af den aktuelle driftsbygning fra depot/maskinhus til hestestald.

Lovliggørelse af boligen i det tidligere frugthus til den nuværende medhjælper-/aftægtsbolig:

Som led i lovliggørelsen af boligen ansøgte ejers aktuelle rådgiver i december 2005 om at anvende bestemmelserne i planlovens §§ 37 – 38, hvorefter der uden landzonetilladelse kan indrettes en bolig i en overflødiggjort driftsbygning, såfremt boligen bl.a. kan etableres uden omfattende istandsættelser eller til- og ombygning.

I den efterfølgende fredningsmæssige sagsfremstilling i Byplanudvalgets vedtagelse af 28.03.2006 med udtalelse til fredningsnævnet oplyses det bl.a.:

- at det er forvaltningens opfattelse, at det ikke er nødvendigt for arealernes drift med yderligere en beboelsesbygning,
- at forvaltningen finder, at den udførte om- og tilbygning, som er sket til brug for etablering af boligen, har en karakter og et omfang, der ikke overholder vilkårene for at kunne anvende bestemmelserne i planlovens §§ 37- 38, men
- at stillingtagen til anvendelse af planlovens landzonebestemmelser først vil ske, når sagen er behandlet i relation til fredningen.

Fredningsnævnets afslag på dispensation blev efterfølgende påklaget til Naturklagenævnet, som med afgørelse af 11.09.2007 ændrede afslaget til en fredningsmæssig dispensation. Til grund for den ændrede afgørelse ligger især bygningens placering tæt på stuehuset.

I relation til planlovens bestemmelser anførte klager (ejers aktuelle rådgiver) i klagesagen, at ejendommen er på over 30 ha og derfor er omfattet af planlovens § 36, stk.1, nr. 12 om medhjælperbolig. Som bemærkning til klagesagen fremsender kommunen bl.a. ovennævnte udvalgsvedtagelse med tilhørende oplysninger.

Da kommunen som nævnt ikke fandt belæg for anvendelse af §§ 37 – 38, godkendte kommunen byggelovmæssigt i

brev af 11.10.2007 den etablerende bolig til aftægts/medhjælperbolig med planmæssigt grundlag i bestemmelserne i planlovens § 36, stk. 1, nr. 12. Sidstnævnte kræver ikke landzonetilladelse til placering, idet boligen ligger i nær tilknytning til stuehuset.

Den aktuelle ændrede driftsbygning – senest godkendt til depot/maskinhus:

Ifølge det samlede påbudsvarsel til ejer i januar 2005 efter en ændret ombygning til hestestald var den aktuelle bygning senest godkendt til driftsmæssigt depot/maskinhus. Ifølge det daværende sagsmateriale blev anvendelse til stald aldrig lovliggjort, inden den ophørte i 2008.

Herefter påbegyndte ejer uden påkrævet ansøgning den foreliggende væsentlige ombygning med tilhørende ændret indretning og anvendelse fra 2011 til bl.a. kontor, møderum, frokoststue og juletræssalg.

Byplanudvalget vedtog den 4. december 2013 at meddele afslag på den påkrævede meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35 til ejers ansøgning om at lovliggøre ovennævnte etablerede forhold og anvendelse samt tilladelse til etablering af en gårdbutik i bygningen.

Plangrundlag og fredning:

Ejendommen er omfattet af landbrugsdrift og beliggende i landzone. I Kommuneplan 2013 er den beliggende i et område med særlige landskabelige værdier, hvor der som hovedregel ikke må etableres anlæg og bygninger, der ikke er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Derudover er ejendommen omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 20. april 1963, hvori: "Ejendommen fredes med det formål at bevare det for ejendommen karakteristiske landskabsbillede, således som det nu findes og som i det væsentligste er bestemt af marker til landbrugsformål, frugtplantage og mod øst (matr.nr. 4 f, Trødrød) et græsareal med en karakteristisk beplantning."

For at opnå og bevare den beskrevne tilstand er det: "uden særlig tilladelse fra de påtaleberettigede forbudt: "...at bebygge arealerne, undtaget herfra avls- og beboelsesbygninger, nødvendige for arealernes drift. Sådanne bygninger og indretninger samt ombygning af eksisterende bygninger eller genopførelse efter brand skal med hensyn til udseende og placering godkendes af de i pkt. 3 påtaleberettigede". Sidstnævnte er Fredningsnævnet, DN og kommunen.

Det ansøgte:

Det ansøgte omfatter tilladelse til indretning af en aftægtsbolig for den nuværende ejer i henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 12 i en ombygget depotbygning, som ejer betragter som driftsmæssigt overflødiggjort.

I det ansøgte oplyses det:

- at det er en fejl, at kommunens godkendelse af førnævnte bolig er sket ved brug af planlovens § 36, stk. 1, nr. 12 til aftægts-/medhjælperbolig. Ansøger finder i stedet, at ovennævnte forudgående godkendelse fra Naturklagenævnet også var en godkendelse af, at boligen kunne etableres ud fra de ansøgte bestemmelser i planlovens §§ 37-38 med tilhørende fri boligmæssig anvendelse,
- at den aktuelle bolig skal bebos af den nuværende ejer og hustru, idet stuehuset ved generationsskiftet overtages af den hidtidigt medhjælpende søn ved fraflytning af aftægts-/medhjælperboligen i det tidligere frugthus, samt
- at den herved lediggjorte bolig i det tidligere frugthus efterfølgende kan benyttes frit til boligformål.

Forvaltningens bemærkninger:

Boligen i det tidligere frugthus – boligmæssig staus/anvendelse:

Forvaltningen deler ikke ansøgers opfattelse af, at klagenævnets afgørelse af 11.09.2007 muliggør, at boligen i frugthuset kan betragtes som en bolig i henhold til planlovens §§ 37- 38.

Forvaltningens begrundelse herfor er:

- at klagenævnets afgørelse udelukkende omfatter det fredningsmæssige og fredningsnævnets afgørelse,

- at kommunen, som refereret i klagenævnets redegørelse, først agtede at foretage den planlovmæssige behandling, når fredningssagen er afsluttet, men
- at det, som yderligere refereret, er kommunens umiddelbare opfattelse at bestemmelsen i lovens § 37 ikke finder anvendelse, idet der er tale om væsentlige til- og ombygninger, samt
- at der, i forbindelse med ovennævnte bemærkninger, fra klagenævnets side ikke er anvist retningslinjer for sagens planlovmæssige behandling.

Kommunens efterfølgende planlægningsmæssige behandling sker således i henhold til § 36, stk. 1, nr. 12 på baggrund af, at bestemmelsen vurderes at indgå i det samlede ansøgte, idet ansøger i klagesagen anfører, at den aktuelle bestemmelse finder anvendelse for den etablerede bolig i det tidligere frugthus.

Etablering af bolig i tidligere depot/maskinbygning:

Som det fremgår af ovennævnte har boligen i det tidligere frugthus status som medhjælper-/generationsskiftebolig i medfør af den aktuelle bestemmelse i planlovens § 36, stk. 1, nr. 12. Boligen bebos af ejers medhjælpende søn og vurderes således at kunne anvendes til aftægtsbolig for ejer og hustru, når den pågældende søn som oplyst overtager deres bolig i stuehuset ved generationsskiftet. Herved opfyldes de anvendelsesmæssige krav for boligen i det tidligere frugthus, hvor det samlede boligetageareal på ca. 126 m² svarer til det samlede etageareal på ca. 120 – 130 m², som det ansøgte omfatter.

Med en bygningsplacering på ca. 35 m fra ejendommens ladebygning og ca 38 m fra hovedbebyggelsen med ejendommens to boliger er den aktuelle driftsbygning ikke placeret i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelsesarealer, hvorved der efter praksis forstås afstande indtil ca. 20 m for så vidt angår beboelsesbygninger.

Etablering af en bolig i den aktuelle bygning kræver i henhold til § 36, stk. 2, landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, for så vidt angår placeringen.

Det er Forvaltningens vurdering, at den omfattende ombygning og istandsættelse af driftsbygningen har ændret dens fremtræden væsentligt til en boligpræget karakter med fremtræden som ejendommens to øvrige boliger. De tidligere lukkede facader i mørke farver er ændret til hvide facader, der er isat en del glasdørspartier og vinduer i fuld facadehøjde. Endvidere er den tidligere mørke tagbelægning ændret til rød tegl. Ændringen af driftsbygningens karakter til ovennævnte boligmæssige fremtræden og placeringen uden tilknytning eller nærhed til de to øvrige boliger har medført at ejendommen fremtræder med uhensigtsmæssig boligspredning med afledt brydning af de landskabsmæssige værdier og sløring af ejendommens hidtidige helstøbte fredede driftsprægede landskabsbillede.

På baggrund af ovennævnte uhensigtsmæssigt forringelse af de landskabelige værdier samt, at den aktuelle genhusning kan ske i den ledige medhjælper-/aftægtsbolig i det tidligere frugthus er det Forvaltningens samlede vurdering, at der ikke foreligger konkrete individuelle forhold, som begrunder dem påkrævede placeringsmæssige landzonetilladelse efter § 35, stk 1.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der meddeles afslag på den ansøgte retlige lovliggørelse. Hvis udvalget følger Forvaltningens indstilling, vil Forvaltningen gå videre med lovliggørelsessagen med egnede håndhævelsesmidler.

Fredning:

Landzonetilladelsen udgør den endelige tilladelse. I henhold til vejledning til naturbeskyttelsesloven er stillingtagen til forhold, hvor der allerede ligger et afslag eller ikke er udsigt til tilladelse efter anden bestemmelse, unødvendig. I forlængelse heraf anbefales udvalgets beslutning, såfremt Forvaltningens indstilling følges, tilsendt Fredningsnævnet til orientering.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at der ikke kan meddeles zonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1, til boligens placering, og

2) at udvalgets beslutning om, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse fremsendes til orientering til Fredningsnævnet for København.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Udvalgsformanden havde inden sagens behandling modtaget en henvendelse fra ansøger, der indgik i sagens behandling.

Punkt 13: Langebjerg 86, matr. nr. 5 aa Nærum - Raftehegn inden for "Mølleåfredningen"

14/5367

Bilag

Situationsplan + foto

Langebjerg 86, matr. nr. 5 aa Nærum - Raftehegn inden for "Mølleåfredningen"

RESUMÉ

Forvaltningen blev på baggrund af naboklage gjort opmærksom på, at ejer af ejendommen havde opsat raftehegn i afstand af 10 cm fra vejskel. Forvaltningen anmodede ejer om at standse arbejderne, idet vi fandt, at hegnet er i strid med bestemmelserne i "Mølleåfredningen". Efter fredningens § 2 skal det fredede område bevares i dets nuværende tilstand. Ejendommen er desuden beliggende i landzone og indenfor skovbyggelinie fra fredsskov.

Ejers advokat mener ikke, at hegnet er i strid med fredningsbestemmelserne, men søger alternativt om dispensation fra fredningsbestemmelsen, hvis kommunens vurdering fastholdes.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen blev på baggrund af naboklage gjort opmærksom på, at ejer af ejendommen havde opsat raftehegn i afstand af 10 cm fra vejskel. Forvaltningen meddelte ejer af ejendommen, at det er forvaltningens vurdering, at opførelse af raftehegn er i strid med bestemmelserne i § 2 i fredning af Mølleådal af 16. januar 1998. Efter § 2 skal det fredede område bevares i dets nuværende tilstand.

Ejendommen er ikke omfattet af byplan eller lokalplan.

Ejendommen er beliggende i landzone og indenfor skovbyggelinie fra fredsskov, og er sammen med to andre grunde bebygget med enfamiliehuse beliggende i lysninger på skovbevoksede grunde. Raftehegnet er opført ud mod kommunalt vejareal og mod kommunal sti.

Ejers advokat gør gældende, at opsætning af hegnet ikke er i strid med § 2 i fredningskendelsen om Mølleåen. Advokaten anfører, at et hegn ikke kan betragtes som "bebyggelse", og desuden, at hegnet ikke strider mod fredningens formål, jf. § 1.

Herudover findes hegnets udformning også at måtte have betydning. Hegnet er placeret inde på egen grund og udført med ikke afbarkede rafter. Hegnet fremstår derfor ifølge advokaten som et naturhegn. Ejer er villig til at sætte efeu / roser op ad hegnet.

Såfremt kommunen / Fredningsnævnet skulle nå til den konklusion, at hegnet strider med § 2, søges om dispensation fra fredningsbestemmelsen, jf. § 24.

Mølleåfredningens formål er i henhold til § 1:

"Fredningen skal sikre opretholdelse og muliggøre forbedring af de kulturhistoriske, landskabelige og biologiske værdier, der er knyttet til området omkring Mølleåen fra Lyngby Sø til Øresund, samt fastholde og regulere almenhedens ret til færdsel i området."

I § 2 fastsættes bevaring af området:

"Det fredede område skal bevares i dets nuværende tilstand. Der må således bl.a. ikke foretages terrænændringer, foretages ændringer i eksisterende beplantning eller opføres yderligere bebyggelse, medmindre andet fremgår af de følgende bestemmelser."

Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsesbegrebet i naturbeskyttelsessammenhæng svarer til det byggelovsmæssige og udover egentlige bygninger også omfatter andre faste konstruktioner og anlæg. Et raftehegn falder ikke umiddelbart ind under begrebet bebyggelse.

Bevaringsbestemmelsen i fredningens § 2 er imidlertid formuleret som en status quo-fredning, jf. det generelle forbud mod ændringer i bestemmelsens 1. pkt.: "*Det fredede område skal bevares i dets nuværende tilstand.*" Bestemmelsens 2. pkt. er en – ikke udtømmende jf. "b.la." – eksemplificering af, hvad der ikke må finde sted. Hvis et forhold ikke er opregnet eksemplificeret i bestemmelsen, må det bero på en fortolkning i forhold til fredningens formål, om forholdet er omfattet af forbuddet og dermed forudsætter dispensation fra fredningen.

Det etablerede raftehegn vurderes at kræve dispensation fra fredningen, idet det i væsentlig grad påvirker områdets landskabelige værdier. Området er kendetegnet ved, at der ikke er faste hegn i skovbrynene eller ved haverne. Der er enkelte dyrehegn som trådhegn eller stormaskede hegn, som kun anes på afstand. Et fast hegn vil, uanset det er udført i naturmaterialer, fremstå som en "fast væg", der bryder det sammenhængende grønne udtryk, som det har været fredningens intention at fastholde.

Det er forvaltningens vurdering, at raftehegnet kræver dispensation fra fredningen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at dispensationsansøgningen sendes til Fredningsnævnet med bemærkning om, at Byplanudvalget ikke kan anbefale, at der meddeles dispensation til fast hegn, men alene dispensation til et stormasket dyrehegn i mørk farve.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 14: Kongevejen 495B, matr. nr. 1 kh Rudegård. - Byggefelt og udvidelse af p-plads

14/15318

Bilag

Foto, situatiopnsplan + facader

Kongevejen 495B, matr. nr. 1 kh Rudegård. - Byggefelt og udvidelse af p-plads

RESUMÉ

Over Byen Arkitekter søger for ejer af ejendommen om dispensation til udførelse af en mindre tilbygning på 66m² beliggende uden for byggefelt fastsat i Lokalplan 117. Herudover søges om tilladelse til udvidelse af eksisterende p-plads med 30 pladser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Over Byen Arkitekter søger for ejer af ejendommen om dispensation til udførelse af tilbygning på 66 m² udenfor byggefelt fastsat i Lokalplan 117 § 7.2 jf. tegningsbilag 4 samt til at anlægge yderligere 30 p-pladser ved eksisterende p-pladser på østside af bygningen.

Bygningen er bevaringsværdig med karakteren 3.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 117 og beliggende ud mod de fredede områder ned mod Vaserne. Der er tillige i 1992 tinglyst deklARATION på ejendommen, hvorefter der maksimalt tillades 100 p-pladser på ejendommen begrundet i udkørselsforholdene til Kongevejen. Københavns Amt foranledigede i sin tid deklARATIONEN tinglyst.

Det ansøgte begrundes ved, at IBM gerne vil leje bygningerne, som har stået tomme i 3 år. For at tilfredsstille lejers krav til indretning og funktionalitet, skal der foretages indvendig ombygning samt udvidelse ved kantine i stueetagen med ca. 66 m². Herudover vil antallet af ansatte skabe behov for ca. 30 ekstra p-pladser.

Efter nedlæggelse af amterne har kommunen overtaget påtaleretten til ovennævnte deklARATION. Teknik og Miljø, Vej har godkendt anlæg af ekstra p-pladser på ejendommen herunder brug af eksisterende udkørselsforhold. Udkørselsforholdene til Kongevejen blev i 1992 væsentligt forbedret, hvorfor anlæg af ekstra p-pladser ikke længere kræver dispensation på de angivne arealer.

Tilbygningen til kantine udføres på forsænket areal i én etage, og vil fremstå som en frilagt underetage. Tilbygningen skal sikre kantinepladser til de ekstra ansatte i forhold til tidligere. Tilbygningen vil ikke ændre bygningens fremtræden set fra Vaserne eller ændre på områdets særlige karakter. Ud mod de fredede arealer er nabogrunden mod vest tilplantet med grupper af træer, buske og krat. Arealet er sikret ved fredning og vedligeholdelsesplan for beplantningen.

Naboorientering udsendt med frist til 1. august 2014 medførte alene én henvendelse fra Comwell, der er nabo mod syd. De vil gerne forbeholde sig ret til at forøge deres p-pladser med et tilsvarende antal.

Forvaltningen oplyser, at der for nogle år siden blev godkendt udvidelse af nogle p-pladser med Comwell. Det må erkendes, at der er mangel på p-pladser i området, som må forhandles særskilt med Comwell. Begge ejendomme har fælles overkørsel til Kongevejen.

Forvaltningen vurderer, at tilbygningen er pænt tilpasset eksisterende bygninger og haveanlæg. Anlæg af p-pladser kan ske som ansøgt som en naturlig udvidelse af eksisterende parkeringsplads. Det vil i byggetilladelsen blive sikret, at brandveje friholdes for parkering.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

1) at der meddeles dispensation til byggeri uden for byggefelt som ansøgt, og

2) at der meddeles tilladelse til p-pladser som ansøgt på betingelse af sikring af brandvej.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

**Punkt 15: Rønnebærvej 46, matr. nr. 1 aaq Dronninggård - Dispensation til
toiletrum på loftetage**

14/14538

Rønnebærvej 46, matr. nr. 1 aaq Dronninggård - Dispensation til toiletrum på loftetage

RESUMÉ

I forbindelse med færdigsyn af brandsikring på ejendommen konstaterede forvaltningen, at der på loftetagen var indrettet et toiletrum.

Det indrettede toiletrum opfattes af forvaltningen som en boligfunktion, der ikke må etableres på et 3. beboelseslag i strid med Lokalplan 62.

Der er den 12. juni 2014 sendt varsel af påbud om lovliggørelse ved fjernelse / retablering. Ejer har søgt om dispensation til bibeholdelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til afgørelse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med færdigsyn af brandsikring på ejendommen konstaterede forvaltningen, at der på loftetagen var indrettet et toiletrum. Der har ikke været søgt om tilladelse til denne funktion. Færdigsyn var foranlediget af, at der på loftetagen var påbudt fjernelse af kviste udført uden ansøgning og i strid med lokalplanens bestemmelser om 3. beboelseslag.

Det indrettede toiletrum opfattes af forvaltningen som en boligfunktion, der ikke må etableres på et 3. beboelseslag, idet beboelsesbygninger efter Lokalplan 62 § 7.4 ikke må opføres med mere end 2 beboelseslag. Huset er med høj kælder og to fulde beboelsesetager samt loftetage.

Kommunen har ikke givet tilladelse eller dispensation fra lokalplanen til toiletrummet, og dette er derfor i strid med lokalplanens bestemmelser.

Efter planlovens § 51, stk. 1, påser kommunen som tilsynsmyndighed overholdelse af bestemmelser i lokalplaner, og har, jf. stk. 5, pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, med mindre forholdet har underordnet betydning.

Kommunen har den 12. juni 2014 sendt varsel af påbud om lovliggørelse af toiletrummet med mulighed for, at ejerne kan komme med bemærkninger.

Ejerne har ved brev af 1. juli 2014 bemærket, at kommunen har godkendt isætning af tagvinduer som erstatning af de ulovlige kviste, og der er derved skabt mulighed for at udnytte loftrumene. Toiletrummet er meget lille og anvendes af børnene, når de benytter loftrumene som legerum og hobbyrum. Lokalplanen er over 30 år gammel, og i dag udnytter folk deres huse maksimalt. De håber Byplanudvalget vil lade almindelig fornuft råde.

Ejerne har bekræftet, at brev af 1. juli 2014 skal betragtes som en dispensationsansøgning, og kommunen har i supplerende i brev af 16. juli 2014 givet ejerne mulighed for at kommentere, at kommunen betragter anvendelse af loftetagen til lege- og hobbyrum for deres børn, som anvendelse til beboelse, hvilket er i strid med § 7.4 i Lokalplan 62.

I høringsvar modtaget 13. august 2014 oplyser ejerne, at de ikke benytter loftetagen til beboelsesrum, og at kommunen ikke har haft bemærkninger til rumopdelingen. Med tre børn i familien har børnene brug for plads til at røre sig på, og det sker ofte i kælderen eller på loftet. Derfor er der indrettet toiletrum på loftet. De finder også, at etablering af toiletrum på loftet kan sidestilles med, at det er lovligt at etablere toiletrum i kældre, uden at dette betragtes som beboelsesrum. Der søges om dispensation til bibeholdelse af toiletrummet på loftet. De meddeler, at

toiletrummet vil blive nedlagt, såfremt Byplanudvalget ikke meddeler dispensation.

Det er forvaltningens opfattelse, at en dispensation fra lokalplanens bestemmelse vil medføre en uønsket fortætning i området, idet kommunen har en meget restriktiv praksis for så vidt angår udvidelse af beboelsesareal i et 3. beboelseslag, hvor lokalplanen for området alene tillader 2 beboelseslag.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der meddeles afslag på dispensation til bibeholdelse af toiletrum på loftetagen, og at dette meddeles ejerne som en del af lovliggørelsessagen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 16: Wesselsmindevej 11, matr. nr. 3 g Nærum - 2 midlertidige anneksboliger

14/15394

Bilag

situationsplan + luftfoto med skovbyggelinie

Wesselsmindevej 11, matr. nr. 3 g Nærum - 2 midlertidige anneksboliger

RESUMÉ

Rytter Arkitekter søger på vegne af CFD (tidligere Center for Døve) om dispensation til opstilling af 3 stk. midlertidige pavilloner for etablering af 2 ekstra boliger. Pavillonerne ønskes anvendt indtil 2019, hvor der forventes at være udført en permanent tilbygning til Døvblindehuset. Der er tale om akut tilgang af nye beboere.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for skovbyggelinie fra fredsskov.

Der er ikke lokalplan eller byplan for området, og ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde Næ D14, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rytter Arkitekter søger på vegne af CFD om dispensation til opstilling af 3 stk. midlertidige pavilloner. Pavillonerne er på i alt 120 m² og opstilles med direkte adgang fra Døvblindehuset og skal rumme to boliger med handicaptoilet og bad samt fællesrum for beboerne og tilknyttet personale.

Pavillonerne ønskes opstillet snarest muligt, idet der er opstået akut behov for to ekstra boliger. Der søges om tilladelse til midlertidig opstilling af pavillonerne indtil oktober 2019. Det er ønsket at opføre en permanent tilbygning til Døvblindehuset, som kan tages i brug inden 2020.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for byggelinie til fredsskov. Det ansøgte kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og dispensation i forhold til naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 2. Naboejendommen med fredsskov tilhører Naturstyrelsen og byggelinien er en ikke reduceret skovbyggelinie.

Der er ikke lokalplan eller byplan for området, og ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde Næ D14, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål.

Pavillonerne ønskes opstillet, da Døvblindehuset inden for de sidste par år har været klar over, at der er nogle døvblindfødte borgere, som inden for en forholdsvis kort tidshorisont vil få brug for en bolig, enten i form af et § 107 eller § 108 tilbud.

Døvblindehuset er 25 år gammel som specialtilbud for døvblinde borgere. Der er et speciale, som kræver særlige kompetencer hos alle medarbejdere, fordi borgerne er ramt på begge deres fjernsanser og derfor har brug for særlig tilrettelagt og strategisk tilgang til kommunikation.

Døvblindehuset er det største specialtilbud i Østdanmark og har borgere fra mange forskellige kommuner. I disse år er der ved at blive opbygget et ungetilbud sideløbende med tilbuddene til den midaldrende gruppe. Et tæt samarbejde med Geelsgaardskolen sikrer et nogenlunde aktuelt overblik over de unge borgere via prognoselister, der viser nogle år ud i fremtiden. Der opstår dog indimellem akutte behov før end forventet. Der er modtaget henvendelse om akut botilbud til to personer.

Forvaltningen vurderer, at med placering af pavillonerne i baghaven bag hovedbygningen delvist ud for Haveforeningen Wesselsminde og i afstand af ca. 10 m til sydskel mod fredsskoven, vil pavillonerne kunne opstilles uden genevirkning for naboerne, ligesom de ikke kan ses udefra.

Forvaltningen vurderer, at tilladelse bør være tidsbegrænset til 1. januar 2020.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse tidsbegrænset fra 2014 til 1. januar 2020, såfremt høring udsendt til de høringsberettigede parter ikke medfører væsentlige indsigelser, og dispensation til byggeri inden for skovbyggelinie som ansøgt, såfremt Naturstyrelsen ikke har bemærkninger.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 17: Sandbjergvej 26, matr. nr. 7d Sandbjerg – Udstykning i landzone

13/9131

Bilag

Oversigtskort-113468-002.pdf

Skitseprojekt Matr.nr. 7d Sandbjerg By, Birkerød inkl illustration v2.pdf

Ansøgning om udstykning i landzone - Ansøgning om landzonetilladelse 2014 1.0.pdf

Sandbjergvej 26, matr. nr. 7d Sandbjerg – Udstykning i landzone

RESUMÉ

Ejeren af ejendommen søger om tilladelse til udstykning i landzone med henblik på selvstændig bebyggelse til beboelse.

Ansøgninger om udstykning er tidligere behandlet administrativt i 2003 og 2013, hvor der i begge tilfælde blev meddelt afslag. Afslagene har været begrundet i en uhensigtsmæssig fortætning af området samt kommunens praksis inden for landzonen.

Ejerenes rådgiver har nu oplyst, at sagen ønskes forelagt til politisk behandling.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Sandbjergvej 26 ligger i landzone og er samlet ca. 48.000 m². Den samlede ejendom består af tre matrikler, hvoraf den sydligste matrikel 7d er ubebygget og fremtræder umiddelbart som plejet naturareal med havepræg og bevokset med græsser samt enkelte træer.

Ejendommen er en beboelses- og erhvervsejendom/landbrugsejendom hovedsaglig beliggende inden for en skovbyggelinje og inden for kystnærhedszonen. Ejendommens bygninger fra 1919 er bevaringsværdige med karakteren 3.

I Kommuneplan 2013 er ejendommen omfattet af rammen for Ved Sandbjerg (Sa.L1) og er udlagt til jordbrug og rekreative formål i landzone.

Ejeren søger om landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1, vedrørende ændret anvendelse til boligformål. Der søges om udstykning af et areal på 4.500 m² fra matrikel 7d med henblik på opførelse af et traditionelt længehus med et samlet areal på 250 m². Det er ansøgers ønske at vise omgivelserne det størst mulige hensyn og tilpasse den endelige udformning af byggeriet til områdets karakter.

Den nye bebyggelse påtænkes placeret indenfor det allerede eksisterende anlagte haveareal og tæt på eksisterende bebyggelse på naboejendommen, der anvendes til gartneri. Ansøger oplyser, at placering af den nye bebyggelse ligger afskærmet af eksisterende skelbeplantning og falder således naturligt ind i området uden at medføre ændringer af den eksisterende karakter.

Det er Forvaltningens vurdering, at fortætning som ansøgt i det konkrete tilfælde med et fritstående byggeri til boligformål i landzone og inden for skovbyggelinje ikke kan anbefales. Begrundelsen er dels, at der ikke i det ansøgte vurderes at være et særligt argument eller særlige omstændigheder, der begrundet byudvikling i landzonen.

Vedrørende afskærmende beplantning er det endvidere Forvaltningens vurdering, at dette ikke tilsidesætter hensynet til bevaring af de landskabelige værdier i det åbne land.

Hensigten med planlovens §§ 34-38 og administrationen af landzonen i praksis er at sikre de værdifulde landskaber mod uhensigtsmæssig anvendelse, bebyggelse og anlæg samt afskærmende beplantning. De åbne arealer skal fastholdes af hensyn til plante- og dyrelivet samt til mulighederne for at opleve landskabet. Det betyder, at landzone-administrationen er det væsentligste styringsinstrument for planlægningen i landzonen

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der i medfør af planlovens § 35, stk. 1, meddeles afslag på udstykning med de ovenfor nævnte begrundelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-09-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.