

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 12-11-2014

Mødedato Onsdag d. 12. november 2014 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Vedtagelse af Lokalplan 243 - Område ved Ernst Bojesens Vej og Rønnebærvej.....	5
Endelig vedtagelse af Lokalplan 237 for et område mellem Kongevejen og Morlenesvej.....	8
Forslag til Lokalplan 240 for Nærumvænge Torv - Endelig vedtagelse.....	10
DSB-areal ved Birkerød Station, matr. nr. 158a Birkerød - 36 m gittermast til mobilantenner.....	13
Gøngehusvej 75-77, matr. nr. 10a, 10t og 10ad Trørød By, Vedbæk - Ansøgning om etablering af dy	16
Kongevejen 400A, matr. nr. 1 EH Dronninggård, Ny Holte – Dispensation fra lokalplanbestemmels	20
Attemosevej 94, matr. nr. 2m m.fl. Holte By, Søllerød - Opførelse af carport inden for fredningen af	24
Lejerbo, Afd. 173 Rudersdalvej - Renovering, skema B tilsagn.....	27
Igangsætning af idéfase som grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan for center- og boligområde v	32
Forslag til nyt regulativ for Hovedgaden i Birkerød.....	36
Arkitekturpolitik - Orientering om status.....	39
Lukket: Cafe Rosenhuset, Vedbæk Strandvej 378 - Ny lejeaftale.....	42

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

RESUMÉ

Axel Bredsdorff orienterede om møder med grundejerforeninger.

Punkt 2: Vedtagelse af Lokalplan 243 - Område ved Ernst Bojesens Vej og Rønnebærvej

13/31191

Bilag

Indsigelse Forslag til Lokalplan 243 Niels Nondal

Indsigelse Lokalplan 243 Niels Nondal kortbilag

Offentliggjort Lokalplan 243 forslag med bekendtgørelse.pdf

Vedtagelse af Lokalplan 243 - Område ved Ernst Bojesens Vej og Rønnebærvej

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen vedtog den 18. juni 2014 at udsende forslag til Lokalplan 243 for et område ved Ernst Bojesens Vej og Rønnebærvej i offentlig høring.

I høringsperioden, der løb i perioden 4. juli til 12. september 2014, er der indkommet én indsigelse.

Den fremsendte indsigelse er vedlagt, og forvaltningens forslag til behandling af indsigelsen fremgår af dagsordenen.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Lokalplan 243 er udarbejdet med henblik på at området kan anvendes til forskellige offentlige formål. Disse formål vil kunne drage fordel af områdets centrale placering, herunder offentlige og private institutioner, kultur-, undervisnings- og fritidsformål samt administration,

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Rønnebærvej 19 i Holte samt en del af Ernst Bojesens Vej.

Lokalplanen forudsætter nedlæggelse af den del af Ernst Bojesens Vej, der er omfattet af lokalplanens område. Ejere og lejere af berørte ejendomme har i offentlighedsperioden fra den 4. juli til den 12. september 2014 haft lejlighed til at fremsætte krav om, at vejarealet opretholdes som vejareal.

Niels Nondal, Rønnebærvej 20 st.tv., 2840 Holte har fremsendt indsigelse mod nedlæggelse af Ernst Bojesens Vej. Indsigeren oplyser, at vejen fungerer som parkeringsareal for beboere på Rønnebærvej, specielt beboere i Rønnebærvej 18A, 18B og 20, idet der er parkeringsforbud på Rønnebærvej.

Indsigeren foreslår, at der gives tilladelse til beboerne i de nævnte opgange til parkering på de parkeringspladser, der etableres til den påtænkte institution, eventuelt med en tidsbegrænsning i institutionens åbningstid (dagtimerne). Tilsvarende kunne der også gives tilladelse til de samme beboere til parkering på Rønnebærhusets parkeringsplads, eventuelt kun udenfor institutionens åbningstid.

Som svar på indsigelsen foreslår forvaltningen følgende:

En realisering af lokalplanen, herunder nedlæggelse af en del af Ernst Bojesens Vej vil medføre, at der i lokalplanen etableres 25 parkeringspladser. Parkeringspladserne skal anvendes i forbindelse med det planlagte støtte- og aktivitetscenter.

Det vurderes, at udvidelsen af parkeringsmulighederne med etablering af ca. 25 p-pladser kontra de eksisterende ca. 10 pladser skal dække et behov for parkering i lokalplanområdet, og bør stå til rådighed for de offentlige formål i området.

Indsigeren vil skulle modtage vejmyndighedens endelige stillingtagen til nedlæggelsen af vejen Ernst Bojesens Vej med ovenstående argumentation. Indsigeren vil herefter have mulighed for at indbringe sagen for taksationskommissionen.

Forvaltningen foreslår, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 243 vedtages endeligt uden ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-11-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Lokalplan 237 for et område mellem Kongevejen og Morlenesvej

13/16965

Bilag

Samlede indsigelser

Indsigelsesbehandling

LP-F237_Morlenesvej.pdf

Endelig vedtagelse af Lokalplan 237 for et område mellem Kongevejen og Morlenesvej

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen vedtog den 18. juni 2014 at udsende Forslag til Lokalplan 237 for et område mellem Kongevejen og Morlenesvej i offentlig høring.

I høringsperioden, der løb i perioden 10. juli til 17. september 2014, er der indkommet to høringssvar.

De fremsendte høringssvar samt forvaltningens behandling af disse er vedlagt dagsordenen.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Lokalplan 237 er udarbejdet med henblik på at området kan anvendes til teleteknisk anlæg samt administration, liberale erhverv og publikumsorienteret service. Det er desuden et formål at sikre, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse efter nedrivning uden forudgående ny lokalplanlægning.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 10æ Dronninggård, Ny Holte.

I høringsperioden fra den 10. juli til 17. september 2014, er der fremkommet to høringssvar fra:

1. Dansk Arbejdsgiverforening, Vester Voldgade 113, 1790 København V
2. UG Development, Slotsgade 48, 3400 Hillerød.

Dansk Arbejdsgiverforening tilkendegiver, at de ikke har bemærkninger til Lokalplanforslaget.

UG Development udtrykker ønske om, at lokalplanen skal give mulighed for opførelse af et ubemandet tankanlæg. Forvaltningen vurderer, at et tankanlæg på stedet vil have en uhensigtsmæssig miljømæssig påvirkning af villakvarteret omkring Morlenesvej, og forudsætter inddragelse af kommunalt vejareal.

Samtidig understøtter den eksisterende bygning bebyggelsesstrukturen langs Kongevejen og skaber en støjdæmpende effekt i forhold til de bagvedliggende villaer. Dette vil ikke være muligt at opretholde med et tankanlæg.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 237 vedtages endeligt uden ændringer

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-11-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 240 for Nærumvænge Torv - Endelig vedtagelse

14/21519

Bilag

Bemærkninger til lokalplanforslaget 1-7

Oversigt over bemærkninger og indsigelser

Forslag til Lokalplan 240 for Nærumvænge Torv - Endelig vedtagelse

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 27. august 2014, Forslag til Lokalplan 240 for Nærumvænge Torv.

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger, fra den 3. september 2014 til den 29. oktober 2014.

Forslaget forelægges for Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 240 omfatter Nærumvænge Torv og formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til centerformål samt give muligheden for tilbygning til den eksisterende dagligvarebutik (SuperBest), indenfor et nærmere fastlagt byggefelt.

Lokalplanen rummer endvidere bestemmelser som skal sikre den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse samt hensigtsmæssig vejadgang, parkering og varetilkørsel.

Forvaltningen har i høringsperioden modtaget i alt 7 indsigelser og bemærkninger til forslaget. Til dagsordenen vedlægges indsigelserne samt en oversigt over indsigelserne med forvaltningens forslag til besvarelse.

Indsigelserne fordeler sig primært over temaerne:

- Præcisering af diverse forhold i redegørelsen, herunder anvendelsen af p-kælder under forpladsen.
- Problemer med den eksisterende belægning på torvet.
- Mulighed for øget synlighed mod Helsingørmotorvejen og Skodsborgvej.
- Vejdirektoratets bemærkninger og krav som vejbestyrer.

Vedrørende belægning

Den eksisterende gule teglstens belægningen på forpladsen/torvet er en væsentlig del af torvets arkitektoniske udtryk og lokalplanen har imødekommet ønsker om ændret belægning på forpladsen, ved i § 9.8 at fastlægge, at dele af belægningen kan udføres i alternative materialer som respekterer den gule teglsten.

Vedrørende mulighed for øget synlighed

Handelsforeningen ønsker større synlighed i form af skiltning mod Helsingørmotorvejen og Skodsborgvej. Lokalplanen indeholder i § 7.9 bestemmelser for skiltning, som efter forvaltnings vurdering ikke er til hinder for, at der på torvet kan etableres en samlet skiltning, som kan medvirke til at skaber større synlighed.

Til dagsorden vedlægges som bilag de enkelte bemærkninger/indsigelser, en opsummering af indsigelserne samt forvaltningens forslag til besvarelse.

På basis af indsigelserne foreslås følgende rettelser til Lokalplan 240:

- a. Søllerød almene Boligselskab ønsker en præcisering i brugen af p-kælder.

Redegørelsens side 7 næstsidste afsnit ændres til: *Under en del af det centrale parkeringsareal, er der parkeringskælder med ca. 40 p-pladser som er forbeholdt beboerne i boligforeningen afd. Nærumvænge*."

Side 7, en del af sidste afsnit udgår: *"Endelig er der under en del af forpladsen en parkeringskælder med plads til ca. 40 biler."*

- b. Museum Nordsjælland foreslår en præcisering af kontakt. Side 17 sidste del af andet afsnit foreslås rettet til "

Skulle der under anlægsarbejder i lokalplanområdet fremkomme jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Nordsjælland skal tilkaldes, jf. museumslovens § 27".

Redaktionel rettelse:

Tegningsbilag 2 rettes således, at der fastlægges et fodgænger areal til busholdeplads ved Helsingørmotorvejen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at forslag til Lokalplan 240 vedtages endeligt med de i dagsordenen foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-11-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Forvaltningen bemærker, at der ikke er fremsendt byggeandragende fra SuperBest til udbygning af butikken, og at der dermed heller ikke er en afklaring af den fremtidige anvendelse af de kælderarealer der i dag er en del af butiksarealet.

Forvaltningen bemærker endvidere, at staten har fastlagt en ramme på maksimalt 5.000 m² butiksareal til Nærumvænge Torv som bydelscenter.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 5: DSB-areal ved Birkerød Station, matr. nr. 158a Birkerød - 36 m gittermast til mobilantenner.

11/42818

Bilag

Dækningskort fra 2013

Kort over område uden dækning

Dagsordenpunkt, BU den 12.9.2012

Oversigtskort med positioner 5-11-2014.

33 meter mast ved Birkerød Station

DSB-areal ved Birkerød Station, matr. nr. 158a Birkerød - 36 m gittermast til mobilantennner.

RESUMÉ

Byplanudvalget har på møder den 8. februar 2012 og den 19. september 2012 behandlet ansøgning fra LE34 om tilladelse til at etablere en 36 m høj gittermast.

Efterfølgende er der den 16. okt. 2014 fremsendt en fornyet ansøgning om en 30 m rørmast til brug for to operatører. Samtidig søges om etablering af tekniskskabe ved foden af denne til oprettelse af sendeanlæg til Hi3G og TDC. Masten ønskes placeret på areal ved Kajerødvejens bro over S-banen. Arealet tilhører DSB.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samme vurdering vil gælde for etagehusene på Banevænget og Gasværksvej.

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

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

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

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

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

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at endelig stillingtagen til den ansøgte mast afventer fornyet høring af grundejerforeningen og af naboer, der vurderes at være retligt, væsentligt og individuelt berørt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-11-2014

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

Forvaltningen anmodes om at undersøge muligheden for beplantning langs banen.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 6: Gøngehusvej 75-77, matr. nr. 10a, 10t og 10ad Trørød By, Vedbæk - Ansøgning om etablering af dyrehold med tilknyttede fysiske anlæg

10/34769

Bilag

Ejendommens beliggenhed og afgrænsning

Skriftligt ansøgningsmateriale, det seneste ligger først

Oversigtskort med placering af fysiske anlæg. Areal med staldbygninger og ridebane ligger inden for aflastningsfold

Tegninger og visualiseringer af løsdriftsstalde

Byggeblad for mødding

Ortofoto med oversigtskort med placering af fysiske anlæg m.m.

Gøngehusvej 75-77, matr. nr. 10a, 10t og 10ad Trørød By, Vedbæk - Ansøgning om etablering af dyrehold med tilknyttede fysiske anlæg

RESUMÉ

Ejerne af landbrugsejendommen Gøngehusvej 75-77 ansøger om tilladelse til at etablere dyrehold med tilknyttede fysiske anlæg på matr. nr. 10t og 10a Trørød By, Vedbæk.

Landbrugsejendommen ligger i den sydlige del af Maglemosefredningen med hovedparten af landbrugsarealerne beliggende mellem Gøngehusvej og Trørød Skov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse i henhold til planlovens landzonebestemmelser og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ejerne af Gøngehusvej 75-77 har gennem en længere periode været i dialog med forvaltningen om muligheden for at etablere et større dyrehold på ejendommen til afgræsning som en del af plejen af de naturbeskyttede og fredede arealer.

Da en væsentlig del af ejendommens arealer er omfattet af beskyttet natur i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, og ejendommen i øvrigt er omfattet af Maglemosefredningen og ligger inden for skovbeskyttelseslinjen i forhold til Trørød Skov, har formålet med dialogen været at få afklaret begrænsninger og muligheder for omfanget af et dyrehold samt omfanget og placeringen af forskellige tilknyttede fysiske anlæg.

Ejendommen er på grund af de nævnte forhold vanskelig at anvende til egentlige landbrugsformål og det har gennem hele forløbet været både ejernes og forvaltningens vurdering, at etableringen af et dyrehold med henblik på pleje af de landskabs- og naturbeskyttede arealer er en hensynsfuld anvendelse af ejendommen. Det har dog været væsentligt at nå til enighed om et hensigtsmæssigt antal dyr/dyreenheder af hensyn til græsningstryk, en mulig placering af en aflastningsfold uden for § 3-beskyttede arealer samt en passende størrelse af løsdriftsstalde til brug for dyreholdet.

Landbrugsejendommens tre matrikler har et areal på i alt 237.407 m², hvoraf de 194.946 m² er beliggende syd for Gøngehusvej. Af vedlagte oversigtskort fremgår ejendommens beliggenhed og afgrænsning.

Ved ansøgning af 29. marts 2014 og 11. april 2014 samt revideret og supplerende ansøgningsmateriale af 8. juli 2014 ansøges om følgende:

- Etablering af et helårshestehold på 25 islandske heste og 10 shetlandsponyer på arealerne syd for Gøngehusvej samt sommerhold af syv stude af Dexter-racen på arealerne nord for Gøngehusvej. Hesteholdet ønskes etableret som hestepension.
- Etablering af en aflastningsfold på matr. nr. 10a på 6-7.000 m². Folden placeres uden for § 3-beskyttet natur.
- Opførelse af to løsdriftsstalde inden for aflastningsfolden på hver 10 m x 15 m i grundareal. Staldene tilpasses det eksisterende terræn og får en højde til kip på 2,6 m til 3,6 m. Facaderne udføres i tømmer malet i mørke nuancer og tagene dækkes med planter.
- Etablering af ridebane inden for aflastningsfolden på 20 m x 40 m og befæstet med et drænlag af f.eks. bakkemateriale på ca. 40 cm som helårsbund.
- Etablering af en overdækket mødding på 6 m² umiddelbart syd for aflastningsfolden, så den ligger tæt på adgangsvejen til ejendommens landbrugsarealer.
- Anvendelse af eksisterende adgangs- og parkeringsforhold med mulighed for udvidelse af disse øst for den eksisterende ladebygning.

De syv Dexter-stude, der ønskes indsat med henblik på pleje af arealerne nord for Gøngehusvej, vil blive behandlet i

forbindelse med implementeringen af landskabs- og plejeplanen for disse arealer.

Landbrugsejendommen er beliggende i landzone, inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje og er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen.

Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området og fastlægge med relevans for det ansøgte,

at de fredede arealer skal bevares i deres nuværende tilstand, at der således bl.a. ikke må foretages terrænændringer eller ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse eller foretages tilplantning med mindre en sådan ændring i områdets nuværende tilstand er tilladt i henhold til fredningens bestemmelser eller tillades ved dispensation (§ 2),

at der på de arealer, der drives som landbrug m.m., uden hensyn til fredningen kan foretages sædvanlige driftsomlægninger (§ 3),

at der, som nævnt, ikke må foretages ændringer og således ikke ske udnyttelse af forekomster i jorden eller foretages afgravning, opfyldning eller planering (§ 5),

at der ikke må anlægges nye veje og stier (§ 7), og

at dispensation til ny bebyggelse kan meddeles til bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for en ejendoms drift som landbrugs- eller gartneriejendom, med mindre bebyggelsen er omfattet fredningens begrænsninger om, at der ikke må oprettes nye drivhusgartnerier, svine-, fjerkræ- og pelsdyrfarme, hundekenneler el.lign. (§§ 3 og 10).

Etableringen af hestepension for det beskrevne hestehold, og etableringen, opførelsen og anvendelsen af de beskrevne fysiske anlæg, kræver både godkendelse i henhold til fredningsbestemmelserne og landzonetilladelse, idet hestepension ikke er at betragte som landbrugsmæssig drift.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte hestehold på 25 islandske heste og 10 shetlandsponyer med vilkår om, at tilpasse trykket ved deres afgræsning, så der ikke opstår slid/bare stykker areal. De i ansøgningens materiale af 11. april 2014 beskrevne forholdsregler, der muliggør en regulering af de enkelte hestes adgang til græsning på de § 3-beskyttede arealer vurderes, at være fornuftige og hensynsfulde i forhold til græsningstryk og plejemuligheder.

Miljø- og naturmæssigt vurderes størrelsen af de to løsdriftsstalde endvidere at være passende til det ansøgte hestehold. Der bliver mulighed for både at have plads til begge hesteracer, som må formodes at skulle gå adskilt, samt at have et antal hestebokse. Løsdriftsstaldenes placering inden for aflastningsfolden vurderes at være hensigtsmæssig både i forhold til driften af hesteholdet og i forhold til den landskabelige påvirkning.

Forvaltningen foreslår, at den ansøgte hestepension (25 islandske heste og 10 shetlandsponyer) med de beskrevne fysiske anlæg anbefales godkendt over for fredningsnævnet på vilkår om,

a) at de § 3-beskyttede arealer bevares i deres nuværende tilstand med fast græstæppe/vegetation. Det tilladte antal heste vil blive taget op til revision, hvis sliddet på naturarealerne vurderes at blive for stort,

b) at eksisterende beplantning og terræn bevares, således at løsdriftsstalde og øvrige anlæg ikke vil være væsentligt synlige fra de store landskabsrum, der er omfattet af Maglemosefredningen,

c) at hegning af folde, både almindelige folde og aflastningsfolde, sker så diskret og naturligt som muligt med pæle i træ og hegnstråde/elektrisk hegn, og

d) at en eventuel udvidelse af adgangs- og parkeringsforholdene øst for den eksisterende ladebygning sker uden fældning af bevoksning samt med etablering af naturligt underlag for kørsel og parkering.

Det skal bemærkes, at ansøger har været i dialog med Naturfredningsforeningens lokalafdeling om det ansøgte, herunder om størrelse og fremtræden af løsdriftsstaldene.

Ansøgningen om landzonetilladelse til etablering af hestepension med løsdriftsstalde, ridebane og mødding er ikke sendt i nabohøring. De nærmeste naboer ligger 2-300 m fra de fysiske anlæg, der i øvrigt vil være skjult af beplantning på alle sider.

Forvaltningen (Natur, Park og Miljø) skal på baggrund af fredningsnævnets eventuelle meddelelse af dispensation/tilladelse til det ansøgte i henhold til fredningen behandle en anmeldelse af hesteholdet i henhold til husdyrgodkendelsesloven og husdyrgødningsbekendtgørelsen, bl.a. med henblik på at sikre overholdelse af afstandskrav fra folde til bebyggede områder.

Forvaltningen kan i øvrigt bemærke, at fredningsnævnet den 16. juni 2014, på baggrund af en udtalelse fra Byplanudvalget den 9. april 2014, meddelte dispensation til etablering af et mindre sæsonbestemt hestehold bestående af 10 shetlandsponyer til græsning, naturpleje og erhvervsmæssig udlejning til trækture for børn.

Ansøger ønsker, indtil der foreligger en godkendelse til etablering løsdriftsstalde, at kunne opstille et midlertidigt, flytbart læskur til ponyerne, så de ikke skal flyttes til anden ejendom med henblik på vinterlogi.

Forvaltningen har meddelt ansøger, at kommunen som tilsynsmyndighed på fredningen vil kunne godkende opsætningen af et midlertidigt læskur på betingelse af,
at læskuret ikke bliver større end nødvendigt,
at det opsættes så diskret som muligt i forbindelse med eksisterende beplantning og så det ikke vil være synligt fra Gøngehusvej og arealerne nord herfor, og
at det fjernes, når der foreligger tilladelse til permanente læskure (løsdriftsstalde) og senest 1. april, når hestene ikke længere har brug for at kunne søge ly.

Forvaltningen vil på baggrund af denne orientering til udvalget meddele den nødvendige landzonetilladelse til et midlertidigt læskur.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til hestepension med de ansøgte fysiske anlæg på de under a) – d) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-11-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1) og 2).

Erik Møllerup (V) og Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 7: Kongevejen 400A, matr. nr. 1 EH Dronninggård, Ny Holte – Dispensation fra lokalplanbestemmelser til reduktion af randbeplantning samt ændring af parkeringsareal

14/13040

Bilag

Høringsoversigt

Foto af randbeplantningen

Indsigelse

Ansøgning.doc

Skitse. Ny indretning af parkeringsplads.pdf

Eksisterende forhold.pdf

Scannet billede frIndsigelse (pva. Vejlauget Savværksvej) Kopi af dok. 15

Indsigelse vedr. trafik (kopi af dok 20)

Bemærkninger til flytning af container (kopi af dok 32)

Kongevejen 400A, matr. nr. 1 EH Dronninggård, Ny Holte – Dispensation fra lokalplanbestemmelser til reduktion af randbeplantning samt ændring af parkeringsareal

RESUMÉ

Erhvervsejendommen Kongevejen 400 har vanskeligt ved at opfylde lejernes krav til parkering med tidsvarende parkeringsforhold og på den baggrund søges der om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 91 om randbeplantning og parkeringsforhold.

I 2013 har forvaltningen administrativt meddelt afslag på reduktion med ca. 3,2 meter af det 5 meter brede beplantningsbælte.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byggeriet på Kongevejen 400 er en mindre erhvervsejendom på ca. 9.000 m² og 3.400 m² etageareal fordelt på fire bygninger med flere lejere beliggende i byzone mellem Kongevejen og et boligområde.

Rammeområde Ho.E2, Kongevejen, udlægger i Kommuneplan 2013 området til administration og service (klasse 1; ubetydelig påvirkning af omgivelserne) beliggende stationsnært samt krav om afskærmende beplantning.

Lokalplan 91, Erhvervsområde ved Kongevejen / Savværksvej, er gældende for området og dækker den aktuelle ejendom samt to mindre erhvervsgrunde. Lokalplanens bestemmelser sikrer ejendommen en grøn profil i forhold til naboerne og tager med begrænsningen af p-pladser på maksimalt 21 med direkte udkørsel til Savværksvej, højde for den trafikale belastning af villavejene.

Ejendommens ejere søger om tilladelse / dispensation til:

- At omlægge og udvide det eksisterende parkeringsareal med 20 pladser således, at det samlede antal bliver 92 og 1 mc-plads foruden 13 gæsteparkeringspladser ved indkørslen fra Kongevejen
 - At fjerne den eksisterende barriere, der maksimalt tillader 21 til- og frakørende biler via Savværksvej/Rudersdalsvej
 - Reduktion af randbeplantningens bredde således, at den gængse bredde på 5 meter reduceres til en bredde på 1,5 meter jf. vedlagte tegningsbilag af de eksisterende og fremtidige forhold. Reduktion af randbeplantning er en forudsætning for at skaffe areal til 20 nye p-pladser
- Hækken fjernes inde fra indtil 1,5-meter linjen og der etableres ny hækbeplantning samt plantning af nye træer andre steder på p-arealet som erstatning for eksisterende træer i randbeplantning, der fjernes. Se vedlagte bilag samt foto fra hjørnet ved Savværksvej og Rudersdalsvej
- Flytning af den eksisterende containergård ca. 20 meter til det nordøstlige hjørne af parkeringsareal jf. tegningsbilag med fremtidige forhold

Det ansøgte øger antallet af biler til og fra ejendommens p-areal ved Savværksvej/Rudersdalsvej samt reducerer den eksisterende beplantning. Dette er i strid med bestemmelserne i § 5.3 og 9.1 i Lokalplan 91. Det ansøgte kræver dispensation og der er foretaget høring blandt de nærmeste naboer, Vejlaugget Savværksvej samt Holte Grundejerforening.

Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra Michael MacDonald Arnskov, Landsebakken 2, Lisbet Dinesen, Rudersdalsvej 12 samt Vejlaugget Savværksvej, fmd. Merethe Guldborg på vegne af laugets medlemmer. Holte Grundejerforening har ingen bemærkninger. Dertil er ejerne af Savværksvej 3, der ikke har direkte udsyn til erhvervsejendommen, efterfølgende blevet hørt som medlem af vejlaugget. Se vedlagte bilag Oprindelig indgik bemærkningerne som en del af vejlaugets samlede svar. De fremsatte synspunkter og bemærkninger i den udvidede høring er i tråd med vejlaugets svar.

Forvaltningens Vejafdeling har vurderet spørgsmålet om mertrafik i forbindelse med udkørsel til Savværksvej/Rudersdalsvej og vurderer, at uhindret gennemkørsel fra Kongevejen til Savværksvej/Rudersdalsvej er trafikikkerhedsmæssigt forsvarligt. I forbindelse med skraldeafhentning skal beregnes vendeareal ved udformning af p-arealet således, at bakkende udkørsel undgås.

I det væsentligste koncentrerer bemærkninger sig omkring trafikforholdene på Savværksvej og Rudersdalsvej såfremt barrieren mellem ejendommens østlige og vestlige arealer fjernes, således at man i praksis kan køre uhindret gennem parkeringspladsen mellem Kongevejen og Savværksvej.

Da Rudersdalsvej for nylig har gennemgået forandringer med trafikforbedring og omorganisering af lyskrydset Rudersdalsvej / Kongevejen således, at beboerne oplever længere ventetider ved udkørsel fra Rudersdalsvej, bemærkes det, at kødannelse kan opstå / øges på Rudersdalsvej til gene for de omkringboende.

Den ønskede reduktion af randbeplantningens hæk fra 5 til 1,5 meter medfører ikke i sig selv indsigelser, men det gør fjernelse af træbeplantningen i den brede hæk. Træerne værner og afskærmer effektivt mellem boligområdet og erhvervsgrunden og dette værn ønskes ikke fjernet.

Flytning af containergården ca. 20 meter længere mod nord til hjørnet af Savværksvej og Rudersdalsvej giver ikke anledning til bemærkninger udover ønske til den fremtidige udformning med henblik på at minimere muligheden for uønsket ophold. Beboerne i området har utrygge oplevelser med unge, der benytter stedet under halvtaget til kortere ophold med musik, røg og alkohol. Dette ønskes vanskeliggjort med en ændring af containergårdens konstruktion.

Forvaltningen vurderer på baggrund af indkomne indsigelser og bemærkninger, at det ansøgte overordnet set kan anbefales.

På baggrund af indsigelserne vurderer forvaltningen, at der fortsat skal være en barriere på p-arealet, der hindrer ubegrænset gennemkørsel fra Kongevejen til villaområdet. Forvaltningen foreslår en løsning med opdeling af parkeringsarealerne, således at der maksimalt kan køre 35 biler til og fra parkeringspladsen via Savværksvej.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at den træbeplantning, der står i det eksisterende brede hækprofil skal genetableres i den reducerede hækprofil som visuelt værn.

Forvaltningen har ingen bemærkninger til flytning af containergården udover, at oplaget skal etableres med kommunalbestyrelsens godkendelse jf. lokalplanens § 9.3.

Dispensation fra Lokalplan 91, § 5.3 vedr. maksimalt 21 biler med udkørsel til Savværksvej/Rudersdalsvej og § 9.1 vedr. reduktion af randbeplantningens bredde foreslås på følgende vilkår:

- a) At omorganisering af parkeringspladsen forsynes med en barriere for biler i umiddelbar nærhed af overkørslen til Savværksvej (på tegningsbilaget med de fremtidige forhold) således, at der maksimalt er 35 p-pladser med udkørsel direkte til Savværksvej (mod nuværende 21 p-pladser). Ansøger skal fremsende revideret plan til godkendelse i forvaltningen, og
- b) At randbeplantningen efter reduktion forsynes med træbeplantning i den resterende randbeplantning med samme antal, art og placering som de eksisterende træer

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation til reduktion af randbeplantningens bredde, jf. de i a)-b) nævnte vilkår,
- 2) at der meddeles dispensation til antallet af biler via Savværksvej, jf. de i a)-b) nævnte vilkår, og

3) at der meddeles afslag på ophævelse af barrieren på parkeringsarealet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-11-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1), 2) og 3).

Erik Møllerup (V) og Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 8: Attemosevej 94, matr. nr. 2m m.fl. Holte By, Søllerød - Opførelse af carport inden for fredningen af Søllerød Naturpark

13/20205

Bilag

Uddrag fra fredningen af Søllerød Naturpark, kortbilag 1

Ansøgning med beskrivelse, tegninger og illustrationer

Attemosevej 94, matr. nr. 2m m.fl. Holte By, Søllerød - Opførelse af carport inden for fredningen af Søllerød Naturpark

RESUMÉ

Moos Byggeri ApS ansøger på vegne af ejeren af Attemosevej 94 om dispensation fra fredningen af Søllerød Naturpark til opførelse af en carport i tilknytning til eksisterende enfamiliebolig på ejendommen.

Ejendommen er beliggende i den sydlige del af Søllerød Naturpark umiddelbart nord for villaområdet mellem Kong Valdemars Vej og Attemosevej. Den er beliggende i landzone og inden for skovbyggelinjen til Kirkeskov.

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

Sagsfremstilling

Attemosevej 94 er registreret som en boligejendom i landzone og med et samlet matrikelareal på 19.229 m². Beboelsesbygningen er beliggende i ejendommens sydvestlige hjørne; ud mod Attemosevej og i forlængelse af det syd for beliggende villaområde.

Carporten ønskes opført til brug for parkering og opbevaring af haveredskaber m.m. og placeres i en afstand af 2,5 m fra naboskel og 2,5 m fra vejskel. Den opføres med et areal på 49,8 m², ensidig taghældning og en højde fra 2,5 til 3,5 m. Facaderne beklædes med cedertræsshingles som bebyggelsesbygningen og taget med tagpap og sedum (grønt tag). Carporten etableres i niveau med forpladsen til enfamiliehuset. Vinduer, dør til mindre depotrum og indkørsel vender mod øst og nord og dermed ikke mod naboen.

Terrænet falder fra Attemosevej og ned mod det åbne grønne landskabsrum mod øst. Indkørslen til ejendommen er etableret under hensyntagen til disse terrænforhold. Der kan dog blive behov for at understøtte terrænet mod naboskel og vejskel med støttemur. Det forudsættes, at dette ikke sker nærmere naboskel end 1,0 m.

Ejendommen er beliggende i landzone inden for et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Gh.R7) og er omfattet af skovbyggelinje og afgørelse af 7. april om fredning af Søllerød Naturpark.

I henhold til fredningen er ejendommens areal delt mellem et haveareal mod vest, et udyrket areal mod øst og et mindre græsningsareal mod nord, se vedlagte uddrag fra fredningens kortbilag 1.

I henhold til fredningens § 4 må der ikke opføres ny bebyggelse, herunder medhjælper- og aftægtsboliger, skure, boder, jagtthytter, pavilloner eller lign.

Fredningsbestemmelsen fastlægger endvidere, at fredningsnævnet kan meddele dispensation til om- og tilbygninger til eksisterende beboelses- og driftsbygninger, samt til nyopførelse efter brand eller i særlige tilfælde efter nedrivning. Dispensationen kan betinges af krav til bebyggelsens placering og udseende.

Da carporten holder sig under 50 m² kræver den hverken landzonetilladelse, dispensation fra naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje eller byggetilladelse. Den skal dog opfylde bygningsreglementets (BR10's) bestemmelser om afstande, længder og højder i forhold til naboskel. Da den ansøgte carport er beliggende 2,5 m fra skel mod nabo er det alene bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan (1,4 x 2,5 m), der skal overholdes.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte carport er søgt tilpasset ejendommens beliggenhed i et fredet landskab, til de særlige terrænmæssige forhold, der gør sig gældende på ejendommen og til udtrykket af den eksisterende beboelsesbygning.

Carporten placeres i et lavere niveau end både naboejendommen og den tilliggende strækning af Attemosevej. Den vil være afskærmet af det hegn, der er opsat i skel mod nabo og mod vej og vil hverken være synlig fra vej eller fra det åbne landskab mod øst.

Da det ansøgte alene skal behandles i forhold til fredningen og i øvrigt overholder det skrå højdegrænseplan i BR10 kræver det ansøgte ikke gennemførelse af en naboorientering.

Med hensyn til det hegn, der er etableret i naboskel og mod vej kan det oplyses, at det er etableret i henhold til kendelse af 22. juni 1970 om fredning af arealer mellem Høje Sandbjerg og Kirkeskovene i Søllerød Kommune.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det overfor Fredningsnævnet for København anbefales, at der meddeles dispensation til opførelse af en carport som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-11-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

BYPLANUDVALGET anbefaler, at det medtages til Fredningsnævnet at overveje muligheden for nedsivning af regnvand.

Erik Møllerup (V) og Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 9: Lejerbo, Afd. 173 Rudersdalvej - Renovering, skema B tilsagn

14/29360

Lejerbo, Afd. 173 Rudersdalvej - Renovering, skema B tilsagn

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen har den 19. december 2012 godkendt skitseforslag og tilsagn om kommunal garantistillelse på 50 % af 34,8 mio. kr. samt principtilsagn om femtedelsordning med et lån på kr. 1.000.000 i henhold til den foreløbige finansiering på kr. 51.800.000 i forbindelse med en omfattende renovering af 48 almene lejligheder i afd. 173 Rudersdalvej, Lejerbo.

Renoveringssagen har været i udbud og Lejerbo, afd. 173 Rudersdalvej anmoder om godkendelse af finansieringen med optagelse af realkreditlån inklusiv kommunale garantier før byggestart (Skema B).

Sagen forelægges Byplansudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 19. december 2012 godkendt forslag til helhedsplan i forbindelse med renoveringen og foreløbig finansiering på kr. 51.800.000, samt principtilsagt på femtedelsordning på kr. 1.000.000.

Femtedelsordningen er en særlig driftsstøtte/kapitaltilførsels, der gives for at holde lejen ned på et rimeligt niveau. Behovet for femtedelsordningen vurderes af Landsbyggefonden efter ansøgning fra afdelingen. Det er Landsbyggefonden, der vurderer, hvor stort et behov der er og angiver beløb for femtedelsordningen.

Den kommunale godkendelse har dannet grundlag for skema A-ansøgningen til Landsbyggefonden. Den foreløbige finansieringsplan er efterfølgende godkendt af Landsbyggefonden den 29. maj 2013 uden ændringer.

Lejerbo har som administrator for Rudersdalvej afd. 173 fremsendt ansøgning om kommunal godkendelse af ny finansiering, der efter udbud af renoveringsprojektet som hovedentreprise på i alt kr. 66.446.635 fordeler sig på optagelse af 2 lån, kommunal garanti for 2 lån, lejeforhøjelse samt kapitaltilførsel.

Herudover har afdelingen vedtaget, at der skal ske køkkenudskiftning i forbindelse med en vedtaget kollektiv råderet for alle 48 lejemål, der samlet beløber sig til kr. 3.341.000 og finansieres med henlæggelser samt et realkreditlån.

Den kollektive råderet gennemføres ved, at der på et afdelingsmøde træffes beslutning om at gennemføre bestemte forbedringer af det lejede efter lejernes ønske. Forbedringerne finansieres med et realkreditlån med max løbetid på 30 år.

Oprettning, renovering og miljøfremmende foranstaltninger jf. almenboliglovens § 91.

Ejendommen er opført i 1972 og består af 2 blokke med i alt 48 lejemål i 3 etageplan og med et samlet areal på 4.621,2 m².

I henhold til den udarbejdede helhedsplan fremgår det, at bygningernes fysiske tilstand trænger til et ekstraordinært løft for at opnå tidsvarende lejligheder, der kan sikre udlejning og økonomien i afdelingen.

Den oprettende del af renoveringsarbejdet på ejendommen omfatter betonarbejder og efterisolering af facaderne og etageadskillelsen samt isolering af tag. Udskiftning af tærede rør og udskiftning af gulve. Udskiftning af vinduer og døre, samt fornyelse af facaderne ved opgangene. Lukning af altaner samt installation af brandalarmer i alle boligerne.

Miljøforbedrende foranstaltninger af de udendørs arealer omfatter ny beplantning og belysning med supplerende nye

belægnings, samt nye bænke, espalier og nye terrasser. Herudover vil der ske renovering af legepladser.

Afdelingen har endvidere godkendt en kollektiv råderet for køkkenudskiftning for samtlige 48 lejemål.

Byggetilladelse er behandlet af Byplan og meddelt den 4. december 2013.

Tidsplan

I henhold til den nuværende tidsplan forventes det, at renoveringsprojektet begynder ultimo 2014 og forventes færdig 18 måneder senere, svarende til forår 2016.

Finansieringen

Det er især de øgede krav til isolering af taget, facaderne og gulvene, der er blevet langt mere omfattende og dermed langt dyre end først budgetteret. Ændringer i forbindelse med udskiftningen af døre og vinduer, samt renoveringen af altaner og altangange jfr. kravene i BR10, har medført forhøjede udgiftsposter i budgettet og ændring af sammensætningen i finansieringen.

Dette er årsagen til, at tallene i budgettet for renoveringssagen efterfølgende ikke har kunnet holde sig inden for det anslåede og tidligere godkendte beløb på kr. 51.800.000 (Skema A).

Det samlede renoveringssum fordeler sig således:

Opretningsarbejde mv. (Støttet, ydelsesstøtte)	Kr. 38.283.860
Forbedringsarbejder (Ustøttet)	Kr. 28.162.774
Udgifter i alt	Kr. 66.446.634

Renoveringssummen foreslås finansieret således:

Støttet lån, 30 årigt realkredit	100 % kommunegaranti	Kr. 38.284.000
Ustøttet lån, 30 årigt realkredit	65,72 % kommunegaranti	Kr. 28.163.000
I alt		Kr. 66.447.000

Finansiering af den kollektive råderet til køkkenudskiftning fordeler sig således:

Henlæggelser		Kr. 500.000
Realkreditlån, 20 årigt	Ingen kommunegaranti	Kr. 2.841.000
Udgifter i alt		Kr. 3.341.000

Afdelingen har på afdelingsmødet den 25. september 2013 godkendt den samlede renovering og finansieringen af de kr. 66.447.000 med den foreslåede lejeforhøjelse, samt køkkenudskiftning via den kollektive råderet.

Kapitaltilførslen

For at kunne holde lejeudgifterne på et rimeligt niveau er der behov for et årligt støttebeløb.

Samlet set vil støtten i obligationslånets løbetid udgøre kr. 5.000.000 (kapitaldepot), der fordeles mellem kommunen, realkreditinstituttet og Landsbyggefonden.

I forbindelse med kapitaltilførslen har Nykredit den 13. november 2013 meddelt at de deltager i femtedelsordningen med et lån på kr. 1.000.000.

Generel fordelingsnøgle er således:

1/5 – Rudersdal Kommune, lån	Kr. 1.000.000
------------------------------	---------------

1/5 – Nykredit realkredit, lån	Kr. 1.000.000
1/5 – Lejerbo Rudersdalvej tilskud	Kr. 1.000.000
2/5 – Landsbyggefonden	Kr. 2.000.000
I alt	Kr. 5.000.000

Virkning af investeringer og kapitaltilførslen

Efter det gennemførte renoveringsarbejde og ikrafttrædelse af finansieringen vil der ske en forhøjelse af lejen pr. m² fra det nuværende niveau på kr. 719,00 (1. maj 2013) til kr. 1.223,00 svarende til en stigning på kr. 504,00 svarende til en stigning på 70 %.

Med et løbende tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond og kapitaltilførslen med løbende udbetaling kan lejen nedbringes med kr. 448 pr. m², hvilket svarer til at lejen kommer til at udgøre kr. 775,00 pr. m² svarende til 8 % stigning fra afdelingens nuværende niveau.

I forbindelse med den kollektive råderet til køkkenrenovering vil lejestigningen påvirkes af de individuelle valg. Men såfremt der vælges den maksimale køkkenrenovering vil der skulle tillægges den månedlige husleje kr. 602,00 svarende til en lejestigning på 9-16 % afhængigt af, hvor stor en lejebolig den enkelte lejer har.

Procedure

Da der er tale om væsentlige ændringer ved ejendommen i forbindelse med renoveringsprojektet skal sagen forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse jfr. Almenboliglovens § 28, stk. 1.

Optagelse af lån med udstedelse af pant i ejendommen skal tillige godkendes af kommunalbestyrelsen, jfr. Almenboliglovens § 29, stk. 1.

Lejeforhøjelser over 5 % kræver kommunalbestyrelsens godkendelse jfr. Almenboliglovens § 10.

Landsbyggefondens tilsagn om ydelsesstøtte til lån til opretning, forbedringer og miljøforbedringer gives i henhold til Almenboliglovens § 91, stk. 1, der tillige gives under forudsætning af, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån, jfr. Almenboliglovens § 91, stk. 6 (støttet lån) og § 98 (ustøttet lån). Størrelsen af de kommunale garantier beregnes af realkreditinstituttet efter bestemmelsen i Almenboliglovens § 127, stk. 1.

Landsbyggefonden yder herudover driftsstøtte ved kapitaltilførsel på baggrund af femtedelsordningen, der betyder at kommunalbestyrelsens medvirken er nødvendig, jfr. Almenboliglovens §§ 92, stk. 1, 96 og 97.

I forbindelse med den kollektive råderet, der skal være vedtaget jfr. Almenboliglovens § 37b, stk. 1, er der her tale om en stigning, der overstiger 5 % af den årlige husleje, jfr. Almenboliglovens § 10. Optagelse af et realkreditlån i den forbindelse kræver tillige godkendelse i henhold til Almenboliglovens § 29, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at det er nødvendigt at gennemføre den pågældende renovering og den beskrevne finansiering for at opnå en moderne og tidssvarende ejendom. Den anførte finansiering er tillige med til, at lejen holdes på et fornuftigt niveau pr. m².

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

1) at kommunen godkender renoveringsprojektet med lejeforhøjelse og den foreslået finansiering ved, at afdelingen optager støttet realkreditlån på kr. 38.284.000 med 100 % kommunal garanti, og et ustøttet

realkreditlån på kr. 28.163.000 med 65,72 % kommunal garanti, så renoveringsbyggeriet kan starte (Skema B - godkendelse) og,

2) at kommunen godkender, at bidrage til kapitaltilførslen med en femtedelsordning svarende til lån på kr. 1.000.000, og

3) at kommunen godkender, at afdelingen optager ustøttet realkreditlån på kr. 2.841.000 uden kommunal garanti i forbindelse med kollektiv råderet af køkkenrenovering svarende til en lejestigning på 9–16 %.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-11-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt ad 1), 2) og 3).

Erik Møllerup (V) og Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 10: Igangsætning af idéfase som grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan for center- og boligområde ved Vasevej

14/29072

Bilag

Gældende planforhold (bilag 1)

Igangsætning af idéfase som grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan for center- og boligområde ved Vasevej

RESUMÉ

På baggrund af flere henvendelser fra developere og grundejere har Bycenterudvalget drøftet mulighederne for etablering af ny dagligvarebutik ved Vasevejcentret i Bistrup.

Med henblik på at styrke den eksisterende centerstruktur og udviklingen i Birkerød Bymidte har Bycenterudvalget anmodet Byplanudvalget om at igangsætte et lokalplanarbejde, der underbygger en mere boligorienteret udvikling af området ved Vasevejcentret.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om igangsætning af borgerinddragelsesproces forinden udarbejdelsen af ny lokalplan for området.

Sagsfremstilling

Der har været rettet flere henvendelser til forvaltningen med henblik på en udvikling af Vasevejscentret, der i dag flere steder fremstår ubenyttet, nedslidt og forsømt.

Området ved Vasevejcentret er omfattet af Lokalplan 91 for et center- og boligområde ved Vasevej. Området er i kommuneplanens detailhandelsstruktur udpeget som et bydelscenter.

Den gældende lokalplan for området giver mulighed for en anvendelse af området til center- og boligformål, butikker og liberale erhverv samt café- og restaurationsvirksomhed. Stueetagen skal i henhold til lokalplanen anvendes til butikker og/eller liberale erhverv.

Bycenterudvalget drøftede på møde den 7. maj 2014, med udgangspunkt i den seneste henvendelse, mulighederne i den gældende lokalplan. Det var Bycenterudvalgets vurdering, at en ny dagligvarebutik i området vil medføre en uhensigtsmæssig forskydning i centerstrukturens hierarki omkring Birkerød.

På baggrund af drøftelserne og med henblik på at understøtte en mere boligorienteret udvikling i området har Bycenterudvalget anmodet Byplanudvalget om at igangsætte et lokalplanarbejde for området ved Vasevejcentret.

Byplanudvalget og Miljø- og Teknikudvalget har den 8. oktober 2014 bemyndiget forvaltningen til gennem magelæg at give tilladelse til flytning af vejadgang førende fra Vasevej til det bagvedliggende parkeringsområde ved Vasevej 119B, matr. nr. 5f Bistrup By, Bistrup. Denne beslutning giver mulighed for at Vasevej 119B og Vasevej 121, matr. nr. 5h Bistrup By, Bistrup, kan omdannes til en sammenhængende ejendom.

Derudover har grundejer søgt nedrivningstilladelse til Vasevej 121 og 119B. Der er foreløbigt givet tilladelse til nedrivning af ejendommen på 119B, mens der er givet afslag på nedrivning af nr. 121. Afslaget skyldes, at der er registreret jordforurening på grunden. Der kan derfor ikke gives tilladelse til nedrivning før der er givet tilladelse i henhold til Jordforureningsloven. Grundejer er af forvaltningen gjort bekendt hermed.

Ejerne af Vasevej 117, 119 og 119A har endvidere accepteret vilkårene for at købe et kommunalt ejet vejareal på ca. 80 m² placeret ved bagarealet bag Superbest. Vejarealet påtænkes omdannet til varegård for Superbest.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en ny lokalplan kan erstatte hele eller dele af den gældende lokalplan for centerområdet.

Forvaltningen vurderer, at det kan være hensigtsmæssigt at indskrænke en ny lokalplan til at gælde for området

svarende til kommuneplanramme Bs.C2 og Bs.C3 (Bilag1), da potentialet for byomdannelse er størst i denne del af lokalplanområdet.

Det bør endvidere overvejes om det tilstødende område, hvor Lokalplan 4 gælder, kan inkluderes i en ny lokalplan. Et samlet plangrundlag kan være fordelagtigt for at styrke forbindelsen mellem ejendommene langs Vasevej og det grønne areal, søen og Bistrup Kirke syd for Vasevej.

En ny lokalplan bør tage udgangspunkt i den gældende lokalplan, og "Helhedsplan for lokalcenteret ved Vasevej" fra 2004, som blev udarbejdet i forbindelse med lokalplanarbejdet med den gældende lokalplan.

Det er centralt, at en ny lokalplan udarbejdes med henblik på:

- at skabe mulighed for bedre sammenhæng mellem eksisterende og nye bebyggelser langs Vasevej og det grønne område, søen og Bistrup kirke beliggende syd for Vasevej,
- at gadeforløbet styrkes ved, at nybyggeri opføres med facade langs Vasevej og åbning mod det grønne areal syd for Vasevej,
- at trafikken på og støjen fra Vasevej adresseres. Det kan eventuelt gøres ved at give mulighed for, at stueetagerne kan rumme enkelte mindre specialvarebutikker til nærområdets forsyning, café- og restaurationsvirksomhed samt liberale erhverv,
- at det er muligt at realisere planen etapevis, da områdets ubenyttede og nedslidte ejendomme ikke har samme ejer,
- at kørsel til og fra området sker under hensyn til trafikafviklingen på Vasevej, og
- at områdets bagarealer både anvendes til parkering og rekreative formål

Forvaltningen vurderer at ovenstående kan fungere som afsæt for igangsætning af en idégenerende borgerinddragelsesproces om centerområdet ved Vasevej.

Borgerinddragelsesproces

Forvaltningen anbefaler, at der forud for udarbejdelse af nyt plangrundlag inviteres til dialog med nærområdet, og at lokalplanen udarbejdes i tæt dialog med ejerne af de ejendomme i lokalplanområdet.

Konkret anbefaler forvaltningen, at der indgås samarbejdsaftale med en eller flere af centerområdets grundejere om lån af tomme butikslokaler med henblik på at benytte lokalerne til facilitet for en idéfase hvor lokalområdets borgere sammen med grundejere og forvaltningen får mulighed for at debattere en fremtidig omdannelse af centerområdet.

Det er vigtigt at inddragelsesprocessen er vedkommende og tilgængelig for borgerne. Derfor vil forvaltningen arbejde med inddragelsesmetoder, der giver borgerne mulighed for at visualisere centerområdets potentialer, og med at inddragelsen foregår på tidspunkter, der er bejligt for flest mulige borgere.

Tidsplan

- Primo 2015: Borgerinddragelsesproces
- Medio 2015: Udkast til ændring af det eksisterende plangrundlag
- Ultimo 2015: Forslag til ny lokalplan

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender, at der igangsættes en idéfase med involvering af borgerne i lokalområdet med henblik på at indsamle ideer til den videre lokalplanlægning af området.

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) og Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 11: Forslag til nyt regulativ for Hovedgaden i Birkerød

14/28548

Bilag

Julebelysning - Lejeaftale.pdf

Regulativ rev. 04.11.2014

Forslag til nyt regulativ for Hovedgaden i Birkerød

RESUMÉ

Hovedgaden i Birkerød er omfattet af et regulativ for gågadens anvendelse og vedligehold, hvor der er fastlagt, at der betales en årlig afgift for at benytte de offentlige arealer af de erhvervsdrivende.

Afgiften opkræves af kommunen, hvorefter Birkerødbutikkerne kan få refunderet udgifter til fællesarrangementer som julebelysning mm. Handelsstandsforening i Birkerød, som repræsenterer Birkerødbutikkerne i Hovedgaden, har anmodet kommunen om at standse opkrævning af afgiften mod, at handelsstandsforeningen fremover selv afholder udgifterne til fællesarrangementerne.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet en revideret udgave af regulativet, som forelægges Miljø- og Teknikudvalget med henblik på udsendelse i høring og Byplanudvalget for bemærkninger til æstetik mv.

Sagsfremstilling

Kommunen vedtog i 2005 et regulativ for Hovedgaden efter gadens istandsættelse og på opfordring af Birkerødbutikkerne. Baggrunden var, at kommunen som myndighed har mulighed for at fastlægge et fælles regulativ, hvorefter der gælder ens regler for anvendelse af de kommunale arealer til udstilling og opsætning af varer m.m.

I regulativet blev fastsat bestemmelser for Hovedgadens ensartede udtryk for de forskellige sektioner af Hovedgaden og pladserne i forbindelse hermed. Endvidere blev fastsat regler for færdsel på Hovedgaden, bestemmelser for særlige arrangementer og indsamlinger, retningslinjer for udstilling og udeservering, udsmykning, renholdelse og vintervedligeholdelse, samt bestemmelser vedrørende vejarbejder.

I det fremlagte forslag til nyt regulativ er bl.a. bestemmelserne om gadens udseende (belægning mv.) udeladt, da det ikke har betydning for Hovedgadens anvendelse, bestemmelser vedrørende færdsel på Hovedgaden er udeladt, idet disse allerede er skiltet efter færdselsloven, ligesom bestemmelser vedrørende vejarbejder er udeladt, da dette er reguleret i vejlovgivningen.

Bestemmelser for udstilling, særlige arrangementer, udeservering og udsmykning er forenklede til et minimum, mens indholdet af renholdelse og vintervedligeholdelse i det væsentlige er bibeholdt.

Regulativet redigeres efterfølgende med nyt layout og flere illustrationer for at skabe et hovedindtryk af gaden og bestemmelserne.

Stadepladsafgiften

Der er i det nuværende regulativ fastlagt, at der betales en årlig udgift for at benytte de offentlige arealer af de erhvervsdrivende. Afgiften opkræves af Rudersdal Kommune, hvorefter Birkerødbutikkerne, repræsenteret ved Handelsstandsforeningen, kan få refunderet udgifter til fællesarrangementer som "morgenbord i gågaden", julebelysning m.m. svarende til den opkrævede afgift for benyttelse af det offentlige areal.

Handelsstandsforeningen har i flere omgang over for forvaltningen givet udtryk for, at mange af foreningens medlemmer er utilfredse med, at de både skal betale en afgift til kommunen og kontingent til foreningen.

Den 10. september 2014 henvendte Handelsstandsforeningen sig til kommunen, som repræsentant for Birkerødbutikkerne, og anmodede kommunen om med virkning fra 2014 at standse opkrævning af den årlige afgift for benyttelse af det offentlige areal. Handelsstandsforeningen vil fremover selv finansiere alle udgifter til fællesarrangementerne. Foreningen ønskede dermed at opsigte opkrævningsaftalen med kommunen.

Det nuværende regulativ angiver, at afgiften for råden over vejareal betales forud for ét år ad gangen. Dvs. at Birkerødbutikkerne i 2013 betalte for det stykke offentlige areal, de har haft til rådighed i 2014. Yderligere er der anført i regulativet, at aftalen om råden over vej kan af begge parter opsiges med 3 måneders varsel til udgangen af et kalenderår.

Handelsstandsforeningens varslings af opsigelse af opkrævningsaftalen er derfor inden for rammerne af det nuværende regulativ, hvorfor forvaltningen fremlægger en ny revideret udgave af regulativet til godkendelse.

I den nye udgave er afsnittet om opkrævning af afgift for råden over offentligt areal fjernet. Yderligere er regulativet blevet omstruktureret og forenklet, således at det bliver let at læse og forstå af brugerne af Hovedgaden. Det reviderede regulativ er vedlagt som bilag.

Julebelysning

Handelsstandsforeningen har samtidig med opsigelsen af aftalen om gådaregulativet oplyst, at den ikke er i stand til at gennemføre den traditionelle juleudsmykning af Hovedgaden. Dette skyldes, at det materiel foreningen hidtil har brugt til julebelysning er udtjent og ikke kan repareres.

Handelsstandsforeningen har derfor anmodet kommunen om at medvirke til en løsning, der kan sikre julebelysning i Bymidten.

Forvaltningen har på denne baggrund foreslået en aftale om, at kommunen køber nyt materiel til julebelysning, hvorefter kommunen lejer det ud til handelsstandsforeningen over en periode svarende til materiellets brugslevetid – dvs. min 4 år.

Forvaltningen har modtaget et konkret tilbud om køb af julebelysning til 212.000 kr. Julebelysningen er energirigtig, hvor der anvendes LED-pærer. Forvaltningen har forhørt sig hos handelsstandsforeningen, som har bekræftet ønsket om at indgå en lejeaftale med Rudersdal Kommune, hvis kommunen anskaffer julebelysningen. Købet af julebelysning finansieres over driften.

Da tidsterminen for anskaffelse af julebelysningen ikke kunne vente på Miljø- og Teknikudvalgets møde, har forvaltningen efter aftale med udvalgsformanden aftalt lejemodellen med Handelsstandsforeningen, idet der samtidig er indgået skriftlig aftale om vilkårene herved.

INDSTILLING

Til Miljø- og Teknikudvalget:

Direktionen foreslår,

- 1) at aftale om julebelysning tages til efterretning, og
- 2) at det reviderede regulativ sendes i høring hos borgerforeningen, handelsstandsforeningen og butiksejere.

Til Byplanudvalget:

Direktionen foreslår, at udvalget kommer med bemærkninger til æstetik mv.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-11-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Miljø- og Teknikudvalget den 12-11-2014

MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at det præciseres, at udstillingszonen kan anvendes til udeservering for alle butikkerne uden tilladelse.

Punkt 12: Arkitekturpolitik - Orientering om status

12/10792

Bilag

Intro til temamøder

Opsamling på Temamøder

Arkitekturpolitik - Orientering om status

RESUMÉ

I forbindelse med Budget 2011 blev det besluttet, at der skal udarbejdes en arkitektur- og bevaringspolitik for Rudersdal kommune.

Forvaltningen anbefaler, at politikken består af to dele, der dækker henholdsvis bevaringsdelen og den nye arkitektur, der fremover samlet betegnes en arkitekturpolitik:

Forvaltningen fremlægger i sagen afrapportering fra borgerworkshops og status for tids- og procesplan for arbejdet med arkitekturpolitikken
Sagen forelægges udvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Arkitekturpolitikken har til formål at give et politisk og forvaltningsmæssigt grundlag for at sikre de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i kommunen og at være trædesten for at fremme en høj arkitektonisk kvalitet i kommende plan- og byggesager. Herved spiller arkitekturpolitikken sammen med visionen om Rudersdal Kommune som en grøn kommune, hvor kommunen gennem den fysiske planlægning, byggesagsbehandling, kommunens eget byggeri mv. ønsker fokus på livskvalitet, smukke omgivelser med en høj grad af æstetik og på kvalitet i by- og boligområderne.

Kulturministeriet har i 2014 udgivet en national arkitekturpolitik, som kommunen inddrager i sit arbejde for en kommunal arkitekturpolitik, dette med et særligt fokus på den lokale kontekst og identitet.

Arkitekturpolitikken vil bestå af to dele:

- En selvstændig del om bevaring med udgangspunkt i et kommuneplantillæg om bevaringsværdige bygninger (SAVE-registrering). Denne del behandles i særskilt sag på dagsordenen.
- En arkitekturpolitik udarbejdet på baggrund af en bred inddragelse af borgere og interessenter og med reference til udarbejdelsen af den samtidige nationale politik for arkitektur.

Det foreslås, at kommuneplantillæg med SAVE-registreringen og selve arkitekturpolitikken udover at foreligge digitalt skal udgives som 2 indbydende sammenhængende publikationer, der fx kan anvendes i forbindelse med konkrete projekter, møder med grundejerforeninger og som en del af grundlaget for samarbejdet med andre kommuner m.fl.

Udpegningen af de bevaringsværdige bygninger i kommunen sker formelt set ved, at de optages i kommuneplanen. Dette sker i form af et kommuneplantillæg, der samtidig vil formidle bevaringspolitikken i form af eksempler på bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

Borgerproces

Forvaltningen anbefalede et forløb omkring udarbejdelsen af arkitekturpolitikken, hvor der i 2013 indledtes med en række debatarrangementer og aktiviteter, der på forskellig vis kunne medvirke til at sætte fokus på arkitektur og bevaring i kommunen.

Disse arrangementer er afholdt med deltagelse af udvalgsformand, og med en bred inddragelse af interessenter på området, og det har givet gode bidrag til at kvalificere politikken. Der er således afholdt tre temamøder i efteråret 2014, hvor afrapporteringen er vedhæftet som bilag. Svendborg Architects har været konsulent på processen.

De tre temamøder havde forskellige målgrupper og emner:

- Et for rådgivere og byggefag, med diskussion af arkitektur og byggeskik
- Et for developere og ejendomsmæglere, med diskussion af identitet og kvalitet
- Et for ejere og interesserede foreninger, med diskussion af bevaring og fornyelse

Resultaterne af de gennemførte temamøder fremlægges nu til orientering og drøftelse i udvalget med henblik på idéer til arkitekturpolitikens hovedbudskaber.

Arkitekturpolitikken udarbejdes efterfølgende og forelægges til politisk behandling primo 2015, hvorefter det udsendes i høring evt. med afholdelse af et borgermøde i høringsperioden.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter afrapportering fra borgerworkshops og status for tids- og procesplan for arbejdet med arkitekturpolitikken.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-11-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 13: Lukket: Cafe Rosenhuset, Vedbæk Strandvej 378 - Ny lejeaftale

14/28766