

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 11-11-2015

Mødedato Onsdag d. 11. november 2015 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Budgetopfølgning pr. 30.9.2015, Byplanudvalget.....	5
Delegationsplan - Byplanudvalget.....	8
Holte Station, Holte Stationsvej 36, matr. nr. 66 n Dronninggård – Landzonetilladelse til trappehus	10
Soldraget 87 - Tidsbegrænset dispensation til helårsbeboelse i sommerhus i sommerhusområde.....	13
Gøngehusvej 217, matr.nr. 7a Trørød By, Gl. Holte - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser om in	16
Orientering om Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om Højledet 58.....	18

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

RESUMÉ

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- tilladelse til butik på Hovedgaden i Birkerød.
- brev fra Banedanmark om status for mobilmast ved Birkerød Station.

Direktør Iben Koch orienterede om status i voldgiftssagen vedr. lejeniveau for mobilmaster.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om møde med naboer til Kypergården.

Punkt 2: Budgetopfølgning pr. 30.9.2015, Byplanudvalget

15/20513

Budgetopfølgning pr. 30.9.2015, Byplanudvalget

RESUMÉ

Med baggrund i bruttoregnskabsrapport pr. 30.09.2015 fremlægges forslag til positive og negative tillægsbevillingsansøgninger til budget 2015.

Budgetopfølgningen pr. 30.09.2015 viser for Byplanudvalgets område et samlet merforbrug på 1.744.000 kr. vedrørende 2015.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen omfatter alene områder, der ikke har overførselsadgang mellem budgetårene, medmindre særlige forhold gør sig gældende. For områder med overførselsadgang opgøres resultatet i forbindelse med regnskabsafslutningen, og evt. forslag til budgetoverførsler forelægges til behandling i fagudvalgene i marts måned 2016.

I tillægsbevillingsansøgningen indgår nedenstående reguleringer:

(1.000 kr.)

Politikområde Faste ejendomme

Korrigeret budget pr. 30.9.2015 udgør netto 6.748.455 kr.

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | Vasevej 54
Vasevej 54 er nedrevet, og der er således ikke længere en lejeindtægt på 60.702 kr. Derudover har der været nedrivningsudgifter for 310.000 kr. For at budgettet kan nulstilles, skal der tilføres 41.000 kr. fra 2016 og frem. | 371 |
| 2. | Kohavevej 24
Kohavevej 24 er solgt, og med henblik på at nulstille budgettet skal der tilføres 27.000 i 2015 og frem. | 27 |
| 3. | Midlertidige flygtningeboliger
Der har været et merforbrug til etablering og istandsættelse af midlertidige flygtningeboliger på 2.695.558 kr. ved udgangen af september måned. Det skyldes primært lejeudgifter og etablering vedrørende Langhaven 16 – 18, etablering og istandsættelse af Dronninggårds Allé 82, Rundforbivej 199 og Søengen 19. Dette modsvares til dels af en merindtægt på 880.066 kr. vedr. husleje i samme periode.
Samlet skønnes et netto merforbrug på 1.900.000 kr. vedr. flygtningeboliger i 2015. Dette baseres på udgifterne og indtægterne de 9 første måneder kombineret med en forventning om et generelt lavere udgiftsniveau og stigende lejeindtægter resten af året, da de nødvendige boliger er etableret og i stigende grad ibrugtaget. | 1.900 |
| 4. | Husleje brandvæsen
Der er med virkning fra og med 2015 etableret nyt fælles brandvæsen i Nordsjælland. Der blev i den forbindelse indarbejdet en samlet generel besparelse, som ikke er realiseret under Økonomiudvalget. Merudgiften | -554 |

modsvares delvist af øgede huslejeindtægter under Byplanudvalget samt indtægter for IT-drift og -support.

I alt Politikområde Faste ejendomme	1.744
-------------------------------------	-------

<u>I alt Byplanudvalget</u>	1.744
-----------------------------	-------

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der ydes en positiv tillægsbevilling på netto 1.744.000 kr. til budget 2015.
- 2) at der til nulstilling af budgettet vedr. Vasevej 54 ydes en positiv tillægsbevilling på netto 41.000 kr. til budget 2016 og frem, og
- 3) at der til nulstilling af budgettet vedr. Kohave 24 ydes en positiv tillægsbevilling på netto 27.000 kr. til budget 2016 og frem.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-11-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 3: Delegationsplan - Byplanudvalget

13/6070

Bilag

Forslag til delegationsplan 2015 for BYPLAN

Delegationsplan - Byplanudvalget

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen har senest den 22. december 2010 godkendt de stående udvalgs og Økonomiudvalgets delegationsplaner. Direktionen fremlægger hermed reviderede delegationsplaner.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

En kommunalbestyrelses delegationsmuligheder følger af og er begrænset af styrelseslovens bestemmelser. De konkrete delegationsniveauer i den enkelte kommune bliver påvirket af det valgte styringskoncept, der for Rudersdal Kommunes vedkommende kan opsummeres som mål- og rammestyring med fokus på central styring og decentral ledelse. Der er et traditionelt højt delegationsniveau til forvaltning og institutioner, og en udpræget anvendelse af værdistyring frem for regelstyring. Begge dele for at styrke en decentral forvaltning.

Kommunalbestyrelsen har foretaget delegation af beslutningskompetence dels ved vedtagelse af kommunens styrelsesvedtægt, hvor den umiddelbare forvaltning af en række fagområder er tillagt Økonomiudvalget og de enkelte politiske fagudvalg, dels ved vedtagelse af kommunens budget, hvori dele af bevillingsretten er delegeret i forhold til bestemte bevillingsniveauer såvel politisk som administrativt.

Det er ikke alle afgørelser Kommunalbestyrelsen kan delegere. Det kan følge af lovgivningen, at Kommunalbestyrelsen selv skal træffe beslutning i sagen.

I enkelte tilfælde er der et delegationsforbud. Dette gælder fx beslutninger, der er af særlig væsentlig eller vidtrækkende betydning for hele kommunen eller har anden særlig kommunalpolitisk betydning fx. bevillingskompetencen efter styrelseslovens § 40. Begrundelsen herfor er bl.a., at det er væsentligt, at eventuelle mindretal får mulighed for at tilkendegive en afvigende mening. Selv om der arbejdes med en vidtstrakt delegation, har ethvert medlem af Kommunalbestyrelsen ret til at forlange en sag taget op i Kommunalbestyrelsen efter styrelseslovens § 11.

Rettelserne i de foreliggende delegationsplaner er begrundet i ændret lovgivning, erfaringsopsamling og i enkelte tilfælde ønsket om en hurtigere og smidigere sagsbehandling. Ændringer er markeret med rødt, dog ikke ændrede paragrafhenvvisninger, der fx skyldes samling af love mv. Generelt har det ikke været hensigten at foretage ændringer i det nuværende delegationsniveau.

Forvaltningen vil på mødet gennemgå evt. ændringer i delegationsplanerne.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at delegationsplanen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-11-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 4: Holte Station, Holte Stationsvej 36, matr. nr. 66 n Dronninggård – Landzonetilladelse til trappehus og elevator.

15/22203

Bilag

Holte station, opstalt og plan.pdf

Holte Station, Holte Stationsvej 36, matr. nr. 66 n Dronninggård – Landzonetilladelse til trappehus og elevator.

RESUMÉ

Arkitektfirmaet Gotlieb og Palludan søger for DSB Ejendomsudvikling i forbindelse med nedrivning af mellembygningen mellem Holte Posthus og Holte Station om byggetilladelse til opførelse af ny overdækning af trappenedgang, ny inddækning af elevator samt etablering af en mindre grøn plads.

De nye bygninger kræver landzonetilladelse, herunder hensyntagen til naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie i forhold til Geelskov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arkitektfirmaet Gotlieb og Palludan søgte i foråret for DSB Ejendomsudvikling om tilladelse til nedrivning af mellembygningen på 193 m² mellem Holte Station og det tidligere Holte Posthus. Nedrivningstilladelse er givet.

Efter nedrivning fremstår de tilbageværende gavlparter, hvor der var sammenbygning, med indervægssten i ringe opmuring. I forbindelse med nedrivning af mellembygningen nedlægges også de offentlige toiletter, der er på stationen i dag. DSB har foreslået, at der forhandles med Movia om eventuel offentlig adgang til deres toiletter. Dette forhold er endnu ikke afklaret.

Der er også søgt om byggetilladelse til opførelse af lukket glasoverdækning af trappenedgang med en mindre ventesal, samt ombygning af elevator fra indvendig til udvendig med et samlet bebygget areal på 40 m². Der søges samtidigt om etablering af en mindre forplads med nyanlæg af rampe for etablering af niveaufri adgang.

Holte Station med omgivelser er beliggende i landzone og indenfor skovbyggelinie i forhold til Geelsskov. Det tidligere posthus og den tilbageværende stationsbygning er begge udpeget med høj bevaringsværdi i Kommuneplan 2013.

Glasoverbygningen og elevatorombygningen kræver landzonetilladelse, da der er tale om nybyggeri og ændret bygningsmæssig udformning.

Udformningen af trappeoverdækning med ventesal, elevatorombygning og pladsanlæg findes pænt tilpasset den øvrige forplads ved anvendelse af samme belægningssten, trapper mv.

Trappeoverdækningen og elevatorombygningen vurderes opført indenfor allerede eksisterende stationsfunktioner og udføres i et væsentligt mindre omfang end den nu nedrevne bygning. På baggrund af dette samt det forhold, at der uanset placeringen i landzone, er tale om bymæssig bebyggelse, kan forvaltningen anbefale, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Forvaltningen kan oplyse, at ejeren af det tidligere Posthus har søgt om tilladelse til isætning af fire vinduer som modsvarer de eksisterende, samt udskiftning af de gule inderstensmure med røde sten, som på de øvrige facader. Forvaltningen har godkendt denne løsning som pænt tilpasset det bevaringsværdige posthus.

Ansøger har foreslået, at den del af gavlen på eksisterende stationsbygning, hvor mellembygningen var påbygget, pudses og males i sortgrå farve.

I den videre sagsbehandling anbefales det, at stationsbygningen, facaderenoveres, så gavlen fremstår i blank mur i gule sten med farve og udtryk som eksisterende mure. (genbrugssten).

Meddelelse af landzonetilladelse forudsætter gennemførelse af naboorientering af berørte naboer. Det er forvaltningens vurdering, at det er alene ejeren af det tidligere posthus, der er individuelt og direkte berørt og derfor skal høres.

Brugere af stationen er således ikke høringsberettigede eller part i sagen. Det øvrige opland og nærmeste bebyggelser vil ligeledes ikke være høringsberettigede eller part i sagen, idet de ikke bliver visuelt berørt.

På udvalgsrådet vil forvaltningen orientere om naboorientering af landzonetilladelsen.

Der vil kunne meddeles byggetilladelse til det ansøgte, når de 4-ugers klagefrist på landzonetilladelsen udløber.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det vedtages at lade forvaltningen meddele landzonetilladelse til det ansøgte.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-11-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 5: Soldraget 87 - Tidsbegrænset dispensation til helårsbeboelse i sommerhus i sommerhusområde

15/21830

Soldraget 87 - Tidsbegrænset dispensation til helårsbeboelse i sommerhus i sommerhusområde

RESUMÉ

Ejendommens ejere søger om dispensation efter planlovens § 40, stk. 2, til helårsbeboelse i en tidsbegrænset periode (1. oktober 2015 - 1. december 2016) i deres sommerhus i sommerhusområdet ved Soldraget. Der er bygget nyt sommerhus i 2010.

De er begge pensionister og har ejet ejendommen i knap 7 år. De har siden 2005 boet i Spanien som residerende, men er flyttet tilbage til Danmark i henholdsvis 2013 og 2015. De har fortsat en feriebolig i Spanien. Pr. 1. december 2016 har de ejet ejendommen i 8 år og har derfor en personlig ret til at benytte boligen til helårsbeboelse i medfør af planlovens § 41.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold mv. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, jf. planlovens § 40, stk. 1. Med kortvarigt ferieophold forstås ophold af højst 3 - 4 ugers varighed. Der kan godt være flere ophold i en vinterperiode, men de antages at skulle være afbrudt af et interval af en vis varighed, formentlig 1 uge. I praksis antages endvidere, at det samlede ophold sammenlagt højst kan udgøre et sted mellem 7 - 13 uger i vinterhalvåret.

Efter planlovens § 41 er der en umiddelbar ret for pensionister til at benytte en bolig i et sommerhusområde til helårsbeboelse, når de har ejet ejendommen i 8 år. Ansøgerne har erhvervet ejendommen i 2008 og opfylder kravet pr. 1. december 2016.

Kommunen har mulighed for i "særlige tilfælde" at meddele dispensation til helårsbeboelse efter planlovens § 40, stk. 2. En sådan dispensation bortfalder ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse.

Miljøministeriet har i Vejledning nr. 99 af 3. juli 1989 ud fra menneskelige hensyn henstillet til, at der meddeles dispensation til folkepensionister, der har ejet et sommerhus i 5 år eller mere, og som ønsker at nyde deres otium i huset. Denne henstilling er opretholdt i den stadig gældende vejledning til planloven fra 1996.

Ansøgerne oplyser, at de agter at opholde sig i Spanien i vintermånederne, og at de udover sommerhalvåret kun vil opholde sig i sommerhuset i 13 uger fordelt på de resterende 6 måneder.

Sommerhusområdet ved Sjælsø omfatter 11 sommerhusejendomme og er beliggende i et åbent og fredet landskab syd for Sjælsø. Der er tale om et mindre sommerhusområde, hvor de enkelte sommerhusejendomme og 10 eksisterende sommerhuse er indpasset hensynsfuldt i landskabets topografi og beplantning. Det begrænsede antal sommerhusejendomme vurderes hverken at belaste infrastrukturen i området eller den rekreative udnyttelse af det fredede landskab uhensigtsmæssigt, uanset omfanget af lovlig helårsbeboelse for pensionister.

Helårsbeboelser i sommerhusområdet

Der blev i 2004 meddelt en dispensation til helårsbeboelse i området efter planlovens § 40, stk. 2, med den begrundelse, at vedkommende havde haft en afviklingsdispensation til helårsbeboelse på naboejendommen, og vedkommende havde en langvarig tilknytning til ejendommen. Endvidere ville dispensationen ikke danne præcedens eller væsentligt foregribe en eventuel fremtidig planlægning af området.

På Soldraget 85 er der p.t. helårsbeboelse i henhold til "pensionistreglen" i planlovens § 41.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte dispensation kan meddeles med den begrundelse, at de begge er pensionister, har ejet ejendommen i over 5 år og ønsker at anvende ejendommen til helårsbeboelse/have folkeregisteradresse på ejendommen indtil de pr. 1. december 2016 har ejet ejendommen i 8 år, og dermed efter planlovens § 41 har en umiddelbar ret til at anvende boligen til helårsbeboelse, samt at beboelsen ikke vurderes at belaste infrastrukturen i området eller den rekreative udnyttelse af det fredede landskab uhensigtsmæssigt.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at forvaltningen meddeler tidsbegrænset dispensation til ansøgerne til helårsbeboelse på ejendommen i perioden 1. oktober 2015 – 1. december 2016, jf. planlovens § 40, stk. 2.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-11-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 6: Gøngehusvej 217, matr.nr. 7a Trørød By, Gl. Holte - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser om indretning af hhv. aftægtsbolig og gårdbutik i driftsbygning

13/13556

Bilag

Afgørelse om aftægtsbolig

Afgørelse om gårdbutik

Gøngehusvej 217, matr.nr. 7a Trørød By, Gl. Holte - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser om indretning af hhv. aftægtsbolig og gårdbutik i driftsbygning

RESUMÉ

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelser af 6. oktober 2015 stadfæstet kommunens afgørelser om afslag på indretning af hhv. gårdbutik m.v. og aftægtsbolig i driftsbygning på ovennævnte ejendom.

Afgørelserne forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen "Maltegård" er beliggende i landzone i et område med særlige landskabelige værdier og er omfattet af en landskabsfredning.

Ejendommen er bebygget med et stuehus, en medhjælperbolig (indrettet i et tidligere frugthus), en ladebygning samt den i sagerne omhandlede driftsbygning, hvor der uden tilladelse er gennemført væsentlige ombygninger.

Byplanudvalget vedtog på møder hhv. 4. december 2013 og 10. september 2014 at meddele afslag på indretning af hhv. gårdbutik m.v. og aftægtsbolig i driftsbygningen.

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelserne af 6. oktober 2015, se bilag 1 og 2, stadfæstet kommunens afgørelser.

I afgørelsen om indretning af aftægtsbolig giver Natur- og Miljøklagenævnet kommunen medhold i, at planlovens § 37 ikke kan anvendes til at indrette bolig i det tidligere frugthus, når det allerede er indrettet til medhjælperbolig iht. planlovens § 36, stk. 1, nr. 12. Natur- og Miljøklagenævnet fastslår endvidere, at aftægtsboligen ikke kan indrettes i driftsbygningen efter § 36, stk. 1, nr. 12, fordi der ikke er dokumenteret et behov for den.

Natur- og Miljøklagenævnet fastslår videre, at selvom der skulle blive dokumenteret et sådant behov, så er man enig med kommunen i, at bygningen er ombygget i et sådant omfang, at det kan sidestilles med nybyggeri, hvorfor der er krav om en placeringstilladelse iht. planlovens § 36, stk. 2, og Natur- og Miljøklagenævnet fastslår, at der ikke er grundlag for at meddele en sådan. Endelig finder Natur- og Miljøklagenævnet ikke, at der er øvrige hensyn, som taler for en retlig lovliggørelse.

I afgørelsen om indretning af gårdbutik giver Natur- og Miljøklagenævnet kommunen medhold i, at indretning pga. de væsentlige ombygninger ikke kan ske med hjemmel i planlovens § 37, samt at der ikke er grundlag for at meddele landzonetilladelse til indretningen af butik.

Forvaltningen vil nu med egnede håndhævelsesmidler søge forholdene lovliggjort.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-11-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Punkt 7: Orientering om Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om Højleddet 58

14/11732

Bilag

NMKNs afgørelse om Højleddet 58

Orientering om Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om Højleddet 58

RESUMÉ

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 29. september 2015 stadfæstet Kommunens afgørelse om forhåndsgodkendelse af ansøgning om opførelse af dobbelthus på ejendommen Højleddet 58.

Rudersdal Kommune har den 4. september 2014 meddelt principiel tilladelse til opførelse af et tofamiliehus med delvist vandret lejlighedsskel.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen Højleddet 58 er omfattet af Lokalplan 48 og beliggende i lokalplanens delområde A1.

I henhold til lokalplanens § 3.1.2 må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig.

Dog er det efter § 3.1.2 tilladt på grunde over 1.600 m² at opføre eller indrette 2 boliger, såfremt det fremstår som en enhed.

Lokalplanen trådte i kraft 25. maj 1985, dvs. før indførelsen af udstykningskravet i byggelovens § 10A i 1991. Efter § 10A's ikrafttræden vil en udnyttelse af byggeretten i § 3.1.2 til opførelse af 2 boliger kræve en dispensation fra kravet om mindstegrundstørrelse i § 4.1, hvis der ønskes opført et dobbelthus med lodret lejlighedsskel, mens opførelse af et tofamiliehus med vandret lejlighedsskel fortsat er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Rudersdal Kommune har givet principitilladelsen af 4. september 2014 til opførelse af et tofamiliehus med delvist vandret lejlighedsskel, da ansøgningen er i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

I Rudersdal Kommune har i kommuneplanen fastsat en bestemmelse om, at når der etableres mere end én bolig på en ejendom, skal der til hver bolig være et grundareal svarende til mindstegrundstørrelsen for det pågældende område. Såvel opførelse af dobbelthuse som tofamiliehuse efter bestemmelsen i § 3.1.2 er dermed i strid med kommuneplanen, idet grunden er mindre end 2.400 m².

Uanset at den givne principitilladelse ikke er overensstemmende med kommuneplanens rammebestemmelse, er den meddelte afgørelse i overensstemmelse med retsgrundlaget i form af lokalplanen, da kommuneplanens rammebestemmelse ikke har retsvirkning i forhold til den enkelte borger. En kommuneplans rammebestemmelser er alene bindende for kommunens lokalplanlægning.

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelsen af den 29. september 2015, se bilag 1, stadfæstet kommunens afgørelse.

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelsen lagt særlig vægt på, at der er ansøgt om to boliger med delvist vandret lejlighedsskel. Når Rudersdal Kommune skal meddele byggetilladelse til et konkret projekt, herunder udformningen af lejlighedsskel, skal kommunen vurdere, om det endelig projekt forsat overholder lokalplanens bestemmelser. Når byggesagsbehandlingen er afsluttet, og Rudersdal Kommune har taget stilling til, om byggeriet er lovligt i forhold til gældende lokalplans bestemmelser, vil kommunens afgørelse herom kunne indbringes for nævnet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-11-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.