

REFERAT Byplanudvalget d. 13-01-2021

Mødedato Onsdag d. 13. januar 2021 kl. 09:10

Mødested Teams

Mødedeltagere Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (C), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Hotel Marina - Revideret projektoplæg.....	4
Forslag til Lokalplan 92.1 for Cathrinelystparken – Tillæg til Lokalplan 92 for Birkerød Bymidte se	8
Forslag til Lokalplan 277 for et område ved Wesselsmindevej med Tillæg 14 til Kommuneplan 201	10
Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad - Et samlet forslag for Lyngby-Taarbæk Kommune og Rude	14
Bøge Alle 6 og 8, 2970 Hørsholm, matr.nr. 3u Isterød By, Birkerød - Ansøgning om dispensation fr	18
Lyngskrænten 41, 2840 Holte, matr.nr. 4la, Søllerød By, Søllerød - Dispensation fra byplanvedtægt	20
DTU Science, matr.nr. 4by, Høsterkøb By, Birkerød - Ansøgning om dispensation til opsætning af c	23
Vedbæk Strandvej 338, 2950 Vedbæk, matr.nr. 2l Enrum, Vedbæk - Orientering.....	27
Bakkegården, Gammel Holtevej 139, matr.nr. 1r og 12a Sandbjerg By, Birkerød – Landzonetilladel	29
Forslag til Handicappolitik - Lige muligheder for at deltage i samfundet.....	34
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo afd. 236-0 Marievej.....	37
Godkendelse af låneoptagelse - Lejerbo, afd. 187-0 Flintemarken.....	39

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om

- Fredningsnævnets fastholdelse af afgørelse vedr. boligudvidelse på Langkjærgård.
- Birkerød Kongevej 2, ny dagligvarebutik - forvaltningen afventer ansøger.

Punkt 2: Hotel Marina - Revideret projektoplæg

20/698

Resumé

Byplanudvalget og Økonomiudvalget har på møderne i marts 2019 godkendt, at der igangsættes arbejdet med en ny lokalplan for Hotel Marina med en maksimal bebyggelsesprocent på 100.

Økonomiudvalget har efterfølgende den 2. december 2020 fået forelagt et revideret projekt, som tager udgangspunkt i nedrivning og nybyggeri med en bebyggelsesprocent på 120.

Økonomiudvalget besluttede, at projektet skulle forelægges for Byplanudvalget forinden sagens genoptagelse på mødet den 20. januar 2021.

Ejer vil med repræsentanter fra investor og rådgiver deltage på møde med fremvisning af projektet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse med henblik på anbefaling til Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget og Økonomiudvalget har på møderne i marts 2019 godkendt, at der igangsættes arbejdet med en ny lokalplan for Hotel Marina med en maksimal bebyggelsesprocent på 100. Projektet indeholdt ønske om en bebyggelse på ca. 12.800 m², hvoraf ca. 5.000 m² skulle være servicerede boliger og med en erhvervsdel på ca. 7.800 m² til hotel, restaurant, cafe, conferencefaciliteter og dagligvarebutik (Irma).

Projektet forudsatte endvidere tilkøb af et vejareal på Olesvej på ca. 450 m² som led i at få en ny pladsdannelse mod stejlepladsen mv.

Økonomiudvalget har efterfølgende efter ønske fra ejerne den 2. december 2020 fået forelagt et revideret projekt, som tager udgangspunkt i nedrivning og nybyggeri. Det var ønsket at opnå en bebyggelsesprocent på 125 og et erhvervsareal på 3.000 m², inklusive hotel med 40 værelser/lejligheder og en dagligvarebutik. Forslaget indeholder ca. 100 servicerede ejer- og lejeboliger, som skal være med til at understøtte hoteldriften.

Projektet er efterfølgende tilrettet med en bebyggelsesprocent på 120. Projektet indeholder et samlet etageareal på ca. 13.680 m². Heraf udgør servicerede lejelejligheder ca. 3.000 m² og servicerede ejerlejligheder ca. 7.678 m². Der etableres en mindre erhvervsdel på ca. 3.000 m² med et hotel med ca. 40 lejligheder/værelser, cafe, restaurant og dagligvarebutik på ca. 680 m².

Det foreslås, at de 6000 m² til lejelejligheder og erhvervsformål udgør en juridisk enhed med majoritet i ejerforeningen. Dette skal være med til at fastholde alle lejligheder som servicerede og dermed være med til at understøtte hoteldriften.

Der arbejdes med 4 bygninger i 5 etager i projektet, hvor den nuværende lokalplan muliggør en 6. etage som tilbagetrukket penthouse. Byggeriet foreslås placeret vinkelret på kysten og trukket tilbage, så der sikres udsigt til vandet fra alle lejligheder og muliggøres en strandpromenade.

Projektet vil kræve et nyt plangrundlag med kommuneplantillæg og ny lokalplan.

Skitseprojektet

Skitseprojektet arbejder med en helt ny øst-vest-gående bebyggelsesstruktur, som omfatter en ny promenade ud mod kysten og etablering af fire fire-etagesbygninger med en penthouseetage/tilbagetrukket som femte etage.

Der foreslås mulighed for, at den lukkede del af Olesvej mellem Stejlepladsen, hotellet og Vedbæk Strandvej indgår i projektets arealberegning og omdannes til en adgangsvej til stejlepladsen med pladslignende karakter. Udover dette undersøges muligheden for at inddrage en enkelt villa ud om Gøngehusvej for at sikre en bedre tilkørsel og tilstrækkelig parkeringsplads på terræn til dagligvarebutikken, som foreslås placeret af hensyn til strandpromenaden.

Konkret omfatter skitseprojektet:

- Dagligvarebutik 680 m².
 - Servicerede lejeboliger 3.000 m²
 - Servicerede ejerboliger 7.678 m².
 - Hotelfunktioner 2.320 m².
 - (40 små hotellejligheder, samt konference, restaurant og fitness)
-
- Samlet etageareal 13.680 m².
 - Fremtidigt grundareal 11.396 m²
 - (grund 10.946 m² + Olesvej 450 m²).
-
- Bebyggelsesprocent 120.

Projektet er således i hovedsagen et boligprojekt med et samlet etageareal på ca. 13.680 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 120. Projektet indeholder en mindre erhvervsdel på ca. 3.000 m² med ca. 40 hotelværelser/små lejligheder, cafe, restaurant og dagligvarebutik. Herudover servicerede lejelejligheder på ca. 3.000 m² i tilknytning til hoteldelen og servicerede ejerlejligheder på samlet ca. 7.678 m². Der arbejdes med 5 etager i projektet.

Eksisterende plangrundlag

Ejendommens muligheder er i dag reguleret af Lokalplan 139 for Hotel Marina, 2000. Lokalplanen muliggør en forøgelse af bygningsmassen, bl.a. en forlængelse af værelsesbygningen mod nord samt en tredje etage på bygningen mod Vedbæk Strandvej, i alt maksimalt yderligere 1.000 m². Anvendelsen er fastsat til hotel, restaurant og kursusvirksomhed. Lokalplanen muliggør ikke en forøgelse af højden eller etageantallet på værelsesfløjen, som er med 5 etager.

Efter anmodning fra den daværende ejer af Hotel Marina om ændret anvendelse til boligformål besluttede Økonomiudvalget den 18.05.2016 at "kommunen ønsker at fastholde ejendommens hovedanvendelse til erhvervsformål/hotelvirksomhed, men at man i forbindelse med Kommuneplan 2017 er sindet at udvide anvendelsen til også at omfatte delvis boligformål i form af etageboliger."

I Kommuneplan 2017 blev rammen for lokalplanlægning for Hotel Marina udvidet for områdets anvendelse, så: "Der kan i begrænset omfang etableres etageboliger samt publikumsorienteret service i stueplan." Herudover blev rammen for bebyggelsens omfang og udformning fastsat til: "Maksimalt 5 etager med mulighed for en 6. tilbagetrukket etage. Ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende bebyggelse" samt et mindstekrav for opholdsarealer svarende til 100 % af etageboligerne og 1,5 parkeringspladser/bolig for etageboliger. Bebyggelsesprocenten i området er fastsat til 90.

Der udestår en nærmere afklaring af, hvorvidt der lovligt kan vedtages en ny lokalplan, der muliggør nedrivning og flytning af den nuværende dagligvarebutik. Der kan efter planloven ikke planlægges for nye dagligvarebutikker medmindre butikken forsyner et veldefineret lokalområde og som udgangspunkt er mere end 500 m fra centerområde. Spørgsmålet forventes endelig afklaret med Erhvervsstyrelsen, idet dagligvarebutikkens flytning er en forudsætning for projektet.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen kan oplyse, at følgende forhold vil være afgørende for en realisering af projektet set fra ejers side:

- En bebyggelsesprocent på 120, hvor vejstykket ved Olesvej på 453 m² medregnes, således at bebyggelsesprocenten beregnes på grundlag af en samlet grundstørrelse på 11.399 m².
- 800 m² skal kunne benyttes til butik for dagligvarer.
- Maksimalt 2.200 m² skal opføres som andre erhvervsarealer end dagligvarer. Dette er hotelfunktionerne, såsom restaurant, café og selvfølgelig hotellejlighederne.
- Maksimalt 3.000 m² skal kunne opføres som servicede beboelseslejligheder, men forbeholdt udlejning.
- Mindst 7.680 m² skal kunne opføres som ejerlejligheder til beboelse.

Såfremt Byplanudvalget og Økonomiudvalget ønsker at fremme projektet ved ny planlægning anbefaler forvaltningen:

- at der alene er tale om servicede boliger, hvoraf en væsentlig andel er lejeboliger.
- at hoteldelen sikres, så der fastholdes muligheder for at overnatte som gæst, og indeholder faciliteter som restaurant, café, konferencefaciliteter mv.
- at de udadvendte funktioner herunder en strandpromenade medvirker til at sammenbinde matriklen med byen, havnen og strandområdet.
- at de bygningsmæssige ændringer sker under hensyn til nærområdet og med en maksimal bebyggelsesprocent på 120.

Forvaltningen finder, at byggeriet ud mod Strandvejen og med sine bygninger i øst vest gående retning vil være en tæt bebyggelse men også sikre en fin udsigt fra alle nye lejligheder mod vandet. Det er positivt at der etableres en strandpromenade

Byggeriet vil fra Strandvejen og store dele af de omkringliggende villaområder langs Strandvejen fremstå meget markant, da der nu vil være en længere facade fremfor en enkelt gavl.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Byplanudvalget drøfter sagen med henblik på en indstilling til Økonomiudvalget om der bør igangsættes ny planlægning for Hotel Marina med udgangspunkt i det fremlagte skitseprojekt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

Byplanudvalget indstiller Direktionens forslag tiltrådt, idet udvalget anbefaler, at en række forhold afklares nærmere forinden en evt. beslutning om igangsætning af ny planlægning, herunder spørgsmålet om bebyggelsens omfang og fordelingen af erhvervsarealer og boligarealer.

Endvidere skal der ske en inddragelse af borgerne i den videre proces.

Bilag

Nuværende Lokalplan for Hotel Marina

Hotel Marina - Præsentation Power Point

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 92.1 for Cathrinelystparken – Tillæg til Lokalplan 92 for Birkerød Bymidte samt Tillæg 15 til Kommuneplan 2017 - Endelig vedtagelse

20/698

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30. september 2020 Forslag til Lokalplan 92.1 for Cathrinelystparken, Tillæg til Lokalplan 92 for Birkerød Bymidte – centerområde og Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2017.

Forslagene har til formål at fastlægge anvendelsen af parken og anvendelse af de eksisterende bevaringsværdige bygninger i Cathrinelystparken samt at sikre, at de eksisterende bygninger fastholdes som en del af Cathrinelystparken.

Forslagene har været fremlagt i offentlig høring fra den 8. oktober 2020 til og med den 3. december 2020.

Lokalplanforslaget forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Ved høringsfristen udløb havde forvaltningen modtaget fem høringssvar hvoraf tre ikke havde bemærkninger til planen. De opsummerede høringssvar og indholdet af de originale høringssvar vedlægges dagsorden.

Forvaltningen modtog følgende høringssvar:

- Birkerød Pensionistforening og Birkerød Lokalhistorisk Arkiv og Museum foreslår, at anvendelsen fastholdes til kultur- og fritidsformål samt offentlige formål således, at bygninger forsat er til glæde for kommunes borgere. Mener i øvrigt at en anvendelse til liberale erhverv vil være i strid lokalplanens målsætning.
- En borger i området foreslår, at der indarbejdes bestemmelser således, at de nærliggende huse afskærmes for bl.a. lysgener.

Forvaltningen bemærkninger

Formålet med lokalplanen har bl.a. været at åbne for en brede anvendelse af de eksisterende bygninger indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen skal endvidere sikre primært den fysiske sammenhæng med Cathrinelystparken, ved der ikke at tillade udstykning samt at der ikke må etables hegn mellem parken og friarealer i nærheden af de eksisterende bygninger.

På basis af høringssvar og for imødekomme gener fra parkeringsarealer foreslås at § 8.1 tilføjes Dog kan parkeringsarealer afgrænses af lav hækbeplantning med en maksimal højde på en meter.

Højen af beplantning foreslås fastlagt til en meter således, at en evt. beplantning ikke visuelt afskiller området fra den øvrige Cathrinelystparken.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 92.1 for Cathrinelystparken og Tillæg 15 til Kommuneplan 2017 vedtages med den i dagsorden forslåede ændring.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 92.1 Cathrinelyst

Skema over bemærkninger til forslag til lokalplan

Skema over de originale høringssvar

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 277 for et område ved Wesselsmindevej med Tillæg 14 til Kommuneplan 2017 - Endelig vedtagelse

20/698

Resumé

Kommunalbestyrelsen har fremlagt Forslag til Lokalplan 277 for et område ved Wesselsmindevej med Tillæg 14 til Kommuneplan 2017 i offentligt høring fra den 8. oktober til den 3. december 2020.

I høringsperioden er der indkommet 8 høringssvar, hvoraf flere svar udtrykker et ønske om at fastholde området som landzone og undgå byudvikling. På baggrund af de indkomne høringssvar foreslås en række mindre justeringer og præciseringer. De foreslåede ændringer fremgår af bilaget, ”Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen”.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter ejendommene på Wesselsmindevej 2, 4-8 og 11 samt De Ovale Haver, som er beliggende i Nærum. Lokalplanen omfatter det område, der er overført fra grøn kile til ydre storbyområde (landområde) i Fingerplan 2019.

Lokalplanen har blandt andet til formål at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone. Det er videre lokalplanens formål at fastholde områdets karakter og muliggøre en begrænset byudvikling. Lokalplanens formål er tillige at muliggøre udvidelse af eksisterende institution i form af etablering af nye boligenheder og fællesfaciliteter i tilknytning til institutionen. Ny bebyggelse skal desuden tilpasses områdets eksisterende hustyper og arkitektur. Derudover har fastholder lokalplanen anvendelsen af De Ovale Haver som kolonihaveområde.

Med det tilhørende forslag til kommuneplantillæg ændres den fremtidige zonestatus til byzone. Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter, at det fremlagte Forslag til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt.

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder.

Delområde 1 omfatter De Ovale Haver, der er omfattet af en fredning efter bygningsfredningsloven. Kolonihaveområdet administreres efter fredningskendelsen samt manual for den fremtidige udvikling og vedligeholdelse af De Ovale Haver.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om placering og størrelse af bebyggelse i kolonihaveområdet. De bebyggelsesregulerende bestemmelser stemmer overens med manual for den fremtidige udvikling og vedligeholdelse i henhold til bygningsfredningen. Ved at inddrage området i lokalplanen vil der fremadrettet ikke være krav om at give landzonetilladelse ved nybyggeri eller byggetilladelse til opførelse af bebyggelse i kolonihaveområdet.

Delområde 2 består af Wesselsmindevej 1, 2, 4-8.

Anvendelsen for delområde 2 fastsættes til blandet bolig og erhverv. Der er mulighed for opførelse af enfamiliehuse, kontor- og serviceerhverv inden for miljøklasse 1 og 2 samt offentlige formål i form af dag- og døgninstitution. Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 25, og der må opføres byggeri i maksimalt to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Facader på hovedhuse skal være i tegl og kan fremstå i blank mur eller som vandskuret, tyndpudsede eller som filset murværk i farverne hvid, grå eller jordfarver. Tage skal enten udformes med saddeltag eller tag med ensidig taghældning. Tage skal udføres med tagdække af teglsten eller skifer. Teglstenstage skal være røde eller gule. Tage med en maksimal taghældning på 15 grader kan dog udføres i tagpap i mørke nuancer.

Delområde 3 består af ejendommen på Wesselsmindevej 11.

I delområde 3 fastlægges anvendelsen til offentlige formål i form af dag- og døgninstitutionsformål. Byggeri må opføres i to etager og en maksimal bygningshøjde på 9,5 m. Ny bebyggelse vil ikke syne højere end eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 35.

Der er fastlagt et byggefelt, som sikrer en hensigtsmæssig placering af ny bebyggelse samt gode friarealer i tilknytning til bebyggelsen. Sekundær bebyggelse så som skure og drivhuse kan placeres uden for byggefelt.

Bebyggelsens facader skal i lighed med den eksisterende bebyggelse fremstå i tegl med enten vandskurede, tyndpudsede eller filset murværk i gule, hvide, lyse eller grålige nuancer. Tage vil blive udført som saddeltage i røde tegl. Det arkitektoniske udtryk vil dermed harmonere med eksisterende bebyggelse.

Der gives ligeledes mulighed for, at der kan opføres private og fælles terrasser, som kan anvendes til beboerne. Fra 1. salen er der mulighed for anlæggelse af balkon. Herved får beboerne på 1. sal også bedre tilgængelighed til udendørsopholdsarealer.

Høringssvar

I høringsperioden er der indkommet otte høringssvar til lokalplanforslaget. Der er indkommet tre høringssvar fra virksomheder og myndigheder, fire fra borgere og foreninger i området og et fra Døvblindehusets bygherrerådgiver, som ligeledes har fremsendt revideret tegningsmateriale i forbindelse med høringssvaret.

Høringssvarene omhandler blandt andet følgende forhold:

- bestemmelser skal udgå for De Ovale Haver
- lokalplanområdet bør ikke overføres til byzone
- områdets nuværende karakter skal fastholdes
- bevaring og beskyttelse af natur og fredede omgivelser
- ny arkitektur skal harmonere med eksisterende arkitektur
- der bør ikke ske yderligere byudvikling i området
- udvidelse af byggefelt til etablering af større balkon
- terrænregulering og mulighed for bedre tilgængelighed i delområde 3

Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar til lokalplanforslaget udarbejdet en samlet oversigt over høringssvar, der giver resumé af indholdet i de enkelte høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelse. Forvaltningen har herefter vurderet, om høringssvarene giver anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

Notatet vedlægges som bilag, ”Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen”.

De fulde høringssvar er desuden vedlagt som bilag, ”Samlet oversigt over de fulde høringssvar”.

Foreslåede ændringer i lokalplanen

På baggrund af de indkomne høringssvar, foreslår forvaltningen, at der i Lokalplan 277 foretages følgende ændringer - som alle vil vedrøre delområde 3 - i lokalplanens bestemmelser og kortbilag:

- a) at der indsættes nyt byggefelt i delområde 3 på Kortbilag 2.
- b) at der indsættes skovbyggelinje på Kortbilag 2.
- c) at der indsættes revideret Illustrationsplan på Kortbilag 3.
- d) at § 7.28 ændres til: Der er mulighed for etablering af én balkon på maksimalt 50 m². Balkonen må kun opføres inden for det viste byggefelt, som vist på Kortbilag 2. Der er dog mulighed for, at eksisterende balkon/flugtvejstrappe i tilknytning til eksisterende bebyggelse mod syd kan ny opføres uden for byggefelt. Ny balkon/flugtvejstrappe må maksimalt være 12 m². Balkoner/flugtvejstrapper skal fremstå i samme materialer, form og udtryk, se Illustrationsplan på Kortbilag 3.
- e) at der tilføjes ny bestemmelse, som indsættes efter § 6.11, der får følgende ordlyd: Der må maksimalt opføres 135 m² sekundær bebyggelse i delområde 3.
- f) at sidste sætning i § 7.27 ændres til: Kvistens tag skal enten udføres i samme materiale som på bygningens tag eller med tagmateriale af zink.
- g) at der indsættes ny sætning, i § 8.1: I delområde 3 kan der dog langs facader etableres hævede opholdsarealer i højde med stuegulvskote. De hævede opholdsarealer må maksimalt have en afstand på 3 m fra facadelinje. I indre gårdrum kan der mellem ny og eksisterende bebyggelse etableres hævet opholdsareal i samme kote som stuegulv. Se princip om hævet opholdsareal på Illustrationsplan på Kortbilag 3.

Det er forvaltningens vurdering, at de foreslåede ændringer ikke forudsætter fornyet høring.

Derudover foreslår forvaltningen, at der på baggrund af høringssvaret fra Slots- og Kulturstyrelsen, foretages ændringer i afsnittene om Bygningsfredningsloven i redegørelsen.

På baggrund af høringssvaret fra Døvblindehusets bygherrerådgiver foreslår forvaltningen desuden, at der indsættes ny facadeopstalt og visualisering i afsnittet lokalplanens indhold. De foreslåede ændringer i redegørelsen er af mindre betydning.

Alle de foreslåede ændringer fremgår af bilaget, ”Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen”. Heri indgår forvaltningens forslag til besvarelse til de foreslåede ændringer.

Lokalplanen med de foreslåede ændringer er vedlagt som bilag.

Endelig bemærker forvaltningen, at spørgsmålet om behovet for at overføre området til byzone tidligere har været belyst særskilt i forbindelse med lokalplanforslagets godkendelse til udsendelse i offentlig høring. Det er forvaltningens

vurdering, at de ønskede udviklingsmuligheder, der er indeholdt i lokalplanen ikke vil være forenelig med de generelle principper for landzonen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 277 for et område ved Wesselsmindevej med Tillæg 14 til Kommuneplan 2017 vedtages med de i dagsordenen nævnte ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med 5 stemmer for (Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Per Carøe (V), Erik Eugen Olsen (A) og Thomas Lesly Rasmussen (A)). 2 stemte imod (Christoffer Buster Reinhardt (C) og Elisabeth Ildal (C)) med følgende stemmeforklaring: ”Vi henviser til vores ændringsforslag og vores principielle holdning imod at konvertere landzone til byzone”.

Forinden bortfaldt følgende ændringsforslag, stillet af C: ”Sagen sendes retur til Forvaltningen med henblik på et revideret lokalplansforslag som tager udgangspunkt i at bevare området zonestatus som landzone” med 5 stemmer imod, (Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Per Carøe (V), Erik Eugen Olsen (A) og Thomas Lesly Rasmussen (A)). 2 stemte for (Christoffer Buster Reinhardt (C) og Elisabeth Ildal (C)).

Bilag

Lokalplan 277 for et område ved Wesselsmindevej og Tillæg 14 til Kommuneplan 2017.

Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen.

Samlet oversigt over de fulde høringssvar.

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad - Et samlet forslag for Lyngby-Taarbæk Kommune og Rudersdal Kommune

20/698

Resumé

Det industrielle kulturmiljø Raadvad ved Mølleåen er omfattet af Lokalplan 187 for Raadvad i Dyrehaven, som i 2004 blev vedtaget af kommunalbestyrelserne for Lyngby-Taarbæk Kommune og Rudersdal Kommune.

Lyngby-Taarbæk Kommune vedtog den 9. november 2020 at nedlægge et § 14-forbud mod en ansøgning fra Freja Ejendomme om en matrikulær opdeling af den store matrikel, der er beliggende i deres del af kommunen.

Ansøgningen fra Freja Ejendomme var fremsendt i forbindelse med Naturstyrelsens salg af industrikomplekset med 16 erhvervslejemål og 48 boliger med et ønske om, at boligdel og erhvervsdel blev opdelt i selvstændige enheder.

Lyngby-Taarbæk Kommunes forvaltning har udarbejdet et forslag til ny lokalplan, som forvaltningen har kommenteret på i forhold til den del af lokalplanområdet, som ligger i Rudersdal Kommune. Der foreligger nu et forslag til lokalplan for hele Raadvad, som foreslås vedtaget af de to kommuners kommunalbestyrelse med henblik på offentliggørelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Det industrielle kulturmiljø Raadvad ved Mølleåen er delt mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og Rudersdal Kommune. Boligdelen og hovedparten af erhvervsdelen med værksteder og Center for Bygningsbevaring samt Raadvad Vandrehjem ligger i Lyngby-Taarbæk Kommune. Smedjeværkstederne, Naturskolen og Raadvad Kro ligger i Rudersdal Kommune.

Kendetegnende for den centrale del af Raadvad med boliger og værksteder er, at de ligger på store matrikler og har fælles adgangs- og parkeringsforhold og at hele det samlede område, på nær de nære boligarealer, er offentligt tilgængelige og dermed har en stor rekreativ betydning.

Mølleåen og dermed Raadvad blev i 2007 udvalgt af Kulturarvsstyrelsen til listen over 25 nationale industriminder, og i 2010/2011 blev hele Mølleå-strækningen med de ni møller med tilknyttede bygninger og arealer registreret ud fra en kulturhistorisk, arkitekturmæssig og landskabsmæssig vinkel. Registreringen blev gennemført i et samarbejde mellem Kulturarvsstyrelsen, Center for Bygningsbevaring, Lyngby-Taarbæk Kommune og Rudersdal Kommune.

Det er med baggrund i Raadvads mange værdier, at der nu er udarbejdet et forslag til lokalplan, der i højere grad end den eksisterende lokalplan skal sikre, at området fortsat kan anvendes med respekt for disse værdier.

Følgende sagsfremstilling i forhold til forslag til Lokalplan er udarbejdet af forvaltningen i Lyngby-Taarbæk Kommune:

”Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Rudersdal Kommune og i Lyngby-Taarbæk Kommune. Lokalplanforslagets afgrænsning følger stort set afgrænsningen i den gældende Lokalplan 187 for Raadvad i Dyrehaven (bilag). Dog er området udvidet lidt, så lokalplanen omfatter mere af vejen "Raadvad", og hele busvendepladsen samt haverne syd for Mølledammen.

Formålet med lokalplanen

Det er lokalplanens formål at:

- sikre områdets kulturarv og landskabskarakter samt områdets anvendelse til håndværk, kunsthåndværk, anden publikumsorienteret service, boliger samt viden og formidling af bygningshåndværk og natur,
- sikre området som et attraktivt udflugtsformål med rekreative og landskabelige interesser,
- sikre opretholdelse af det bestående kulturmiljø i form af den unikke kulturhistorie, herunder oplevelsen af den historiske sammenhæng mellem fabriksområdet og de gamle arbejderboliger,
- fastholde områdets matrikulering som en del af områdets kulturhistorie,
- udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

Anvendelse

Lokalplanens område må kun anvendes til rekreativt område indeholdende en blanding af boliger, håndværkspræget erhverv samt publikumsorienteret service og formidling. Lokalplanområdet er opdelt i 7 delområder, svarende til delområderne i den gældende lokalplan 187. Anvendelsen inden for de 7 delområder svarer til den anvendelse, der er gældende i dag, undtagen for delområde D og E.

Inden for delområde D er anvendelsen udvidet til, udover institution for børn, unge og ældre, også at kunne anvendes til helårsboliger, dog maks. 2 boliger. Der tillades desuden indrettet værksteder i stueetagen i tilknytning til den enkelte bolig. Værkstederne må kun drives af dem, der bebor de pågældende boliger, og indretningen til værksteder skal være godkendt af kommunalbestyrelsen. Ejendommen tillades desuden også anvendt til udflugtsformål, formidling- eller undervisningsformål, der efter kommunalbestyrelsens opfattelse kan indpasses i Raadvads særlige miljø.

Inden for delområde E er anvendelsen udvidet til, udover vandrehjem, også at kunne være til hotel / pensionat. Dette tillades kombineret med restaurant- / café- / konferencefaciliteter. Området tillades desuden anvendt til udflugtsformål, der efter kommunalbestyrelsens vurdering kan indpasses i Raadvads særlige miljø.

Bebyggelsens omfang

Der gives ikke mulighed for yderligere bebyggelse i området. For havearealerne mod Mølledammen gælder dog, at der ikke må opføres nogen faste anlæg eller bebyggelse (f.eks. havemure, skure, drivhuse mv.), der er højere end 1,2 m således, at kigget over Mølledammen til bebyggelsen syd for dammen sikres.

Udstykninger

Det er ikke tilladt at foretage matrikulære ændringer. Dog gives der undtagelsesvis mulighed for, at havearealerne mod Mølledammen kan overføres til den, syd for beliggende ejendom, 1b af Jægersborg Dyrehave, Taarbæk, fordi haverne anvendes af beboerne på matr.nr. 1b, og fordi haverne oprindeligt har hørt inde under selvsamme ejendom.

Mølleåens sydligste sideløb kan udskilles matrikulært, hvorefter åløbet bliver en del af matrikel 6a af Jægersborg Dyrehave, svarende det nordlige åløb på ejendommen. Endelig åbnes der mulighed for, at del af den eksisterende naturskole, beliggende i Rudersdal Kommune, vil kunne frastykkes således, at Naturstyrelsen Hovedstadens naturformidling kan fortsætte sit samlede virke.

Herudover må der hverken udstykkes nye ejendomme, ske sammenlægninger eller foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler, dog kan udlæg af vejarealer og lignende mindre, tekniske forhold foretages med kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.

Bebyggelsens udseende

Da bebyggelsen både er fredet og bevaringsværdig må den ikke ændres uden tilladelse fra både kommunalbestyrelsen og Slots- og Kulturstyrelsen. Der vil i forbindelse med evt. ansøgninger blive foretaget en konkret vurdering af, om det ansøgte er i overensstemmelse med bygningens arkitektur og historie. For såkaldt "sekundær bebyggelse", såsom skure, vognporte, overdækninger mv. er det fastsat at disse kun må opføres i træ, malet mørkegrøn eller mørkerød. Tage skal beklædes med tagpap eller røde tagsten.

Bebyggelsens omfang

Lokalplanen sætter en maks. størrelse på 200 m² for de enkelte enheder i delområde B, så der kan sikres en vis variation i områdets erhverv. De forskellige enheder svinger i dag fra 18 m² - 425 m² (naturskolen).

Hegning

Der er særlige områder, som er kendetegnet ved at være heget med lave, lodrette rafter. Dette særkende sikres i lokalplanen. Andre steder gives der også mulighed for lave, levende hegn suppleret med trådhegn. For at bevare den sammenhængende karakter af fabriks- / værkstedsområdet (delområde B) må der slet ikke hegnes her.

Bevaring

Lokalplanen lægger et "ekstra lag" beskyttelse oven på de eksisterende bygningsfredninger og fredning af anlæg i det, der udpeges bevaringsværdige bygninger og haveanlæg. Derudover fastsættes det, at hovedadgangsvejen "Raadvad" skal bevares i sin overordnede udformning og udtryk. Udpegningerne betyder, at både Slots- og Kulturstyrelsen og kommunen skal give tilladelse til ydre ændringer af bygninger. Såfremt en bygning affredes, vil der stadig gælde et nedrivningsforbud i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Beplantning

Der udpeges bevaringsværdige træer og hække (ved Raadvad Kro og vandrehjemmet), som er særligt markante i området.

Høring og borgermøde

Det foreslås, at Lokalplanforslag 299 for Raadvad sendes i offentlig høring i 8 uger inden for det viste høringsområde (bilag). Lokalplanforslaget fremsendes desuden til de på bilaget nævnte myndigheder og interessenter. Det foreslås samtidig, at der afholdes et borgermøde i løbet af høringsperioden. Alt efter den aktuelle Covid-19 situation vil det blive vurderet, om borgermødet skal afholdes fysisk eller digitalt.

Miljøscreening

Lokalplanforslaget er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering (bilag). Lokalplanforslaget vurderes ikke at ville medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det foreslås, at der ikke udarbejdes en miljørapport. Afgørelse om, at der ikke udarbejdes miljørapport bliver annonceret samtidig med lokalplanforslaget."

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad vedtages som en fælles lokalplan for Raadvad 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 ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplanforslag 299 for Raadvad.

Miljøscreeningsskema

Høringsområde

Punkt 6: Bøge Alle 6 og 8, 2970 Hørsholm, matr.nr. 3u Isterød By, Birkerød - Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten

20/698

Resumé

Forvaltningen har den 25. september 2020 modtaget en ansøgning om etablering af en dampcentral hos ALK - Abelló Nordic A/S beliggende på Bøge Alle 6 og 8, 2970 Hørsholm.

Projektet kræver dispensation fra lokalplan 242 § 6.2, idet projektet vil medføre en overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 25. september 2020 modtaget en ansøgning om etablering af en dampcentral hos ALK beliggende på Bøge Alle 6 og 8, 2970 Hørsholm.

Tegninger af dampcentralen samt dens beliggenhed og nærmere beskrivelse af dampcentralens funktion fremgår af bilag.

I forbindelse med produktion af pharma produkter skal der anvendes damp til opvarmning og fremstilling af bl.a. WFI (water for injection). ALKs dampforsyning er i dag leveret fra ekstern virksomhed ved Chr. Hansen. Denne mulighed er ikke længere til stede, hvorfor ALK skal være selvforsynende med damp og derfor have etableret denne dampforsyning med dampproduktion og fordelingssystem til relevante af ALKs afdelinger.

Placering af denne central er af væsentlig betydning i forhold til brug af eksisterende rørføringer til brugerne i produktionerne i henholdsvis bygning 3 og 7.

Dampcentralen ønskes placeret på matrikel 3u i forlængelse af den eksisterende kølegård. Der etableres et betondæk på i alt 18,5 x 12 m i alt ca. 222 m² i forlængelse af den eksisterende kølegård. Det er herefter ønsket, at de enkelte enheder sammenbygges og placeres i 2 containere på 40 fod på dette betondæk.

Det eksisterende bebyggede etageareal er i dag samlet 20.643 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 48 %. Det totale areal af matriklen 3u er 42.990 m². Ved placering af dampcentralens 2 containere vil disse udgøre en bebyggelse på 59,5 m², hvilket betyder, at bebyggelsesprocenten vil blive 48,15 %. Det betyder at bebyggelsesprocenten fortsat vil være overskredet iht. nuværende lokalplan, dog vil forøgelsen af overskridelsen være på mindre end 1 %

Planmæssige forhold

Ejendommen på Bøge Alle 6 – 8 er omfattet af Lokalplan 242 for Forskerparken Scion DTU. Det kommende projekt kræver dispensation fra § 6.2, som bestemmer, at bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom/matrikel højst må være 40. Det eksisterende byggeri har en bebyggelsesprocent svarende til 48, hvilket var tilladt efter den tidligere gældende lokalplan.

Forvaltningen har sendt projektet i naboorientering. Høringsperioden udløber den 11. januar 2021.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kommende tilbygningsprojekt bestående af en udvidelse af eksisterende kølegård kan imødekommes, da udvidelsen ønskes placeret således, at bygningen ikke umiddelbart er synlig fra andre omkringliggende bygninger indenfor lokalplanområdet samt at ALK's dampforsyning i dag er leveret fra ekstern virksomhed ved Chr. Hansen. Denne mulighed er ikke længere til stede, hvorfor ALK skal være selvforsynende med damp og derfor har behov for, at få etableret denne dampforsyning med dampproduktion og fordelingssystem til relevante af ALKs afdelinger.

Forvaltningen kan således anbefale, at det kommende projekt godkendes med den nødvendige dispensation.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til dispensere fra Lokalplan 242, §§ 6.2, såfremt der ikke fremkommer væsentlige, berettigede indsigelser mod projektet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegninger og beskrivelse af dampcentral.

Punkt 7: Lyngskrænten 41, 2840 Holte, matr.nr. 41a, Søllerød By, Søllerød - Dispensation fra byplanvedtægt til at opføre tilbygning til kædehus

20/698

Resumé

Ejendommens ejer ansøger om dispensation til at opføre en tilbygning på 30 m² samt carport og udhus på i alt 36 m² til eksisterende kædehus. Det ansøgte kræver dispensation fra Byplanvedtægt 3, tillæg 3, for så vidt angår bebyggelsesplanen. Tilbygningerne er i placering, detaljering og materialevalg tilpasset den eksisterende bebyggelse.

Det ansøgte kræver dispensation fra Byplanvedtægt 3 ”for en del af Søllerød Bylag”, bilag 3.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommens ejer ansøger om tilladelse til at opføre en tilbygning på 30 m² til eksisterende kædehus samt carport og udhus på i alt 36 m². Det ansøgte kræver dispensation fra Byplanvedtægt 3, tillæg 3, da det ikke iagttager den i tillægget viste bebyggelsesplan.

Det samlede bebyggede areal for ejendommen med de i ansøgningen oplyste arealer vil udgøre 155 m². Dette vil medføre en bebyggelsesgrad på 15,6%. Tilbygningerne er i placering, detaljering og materialevalg tilpasset den eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen er tegnet af arkitekterne Carla og Axel Jürgensen og fremstår ensartet, tidstypisk og arkitektonisk sammenhængende. Bebyggelsen er vurderet med bevaringsværdi 4 (middel bevaringsværdi).

Ansøger begrundes ansøgningen med, at den ansøgte tilbygning, carport og udhus iagttager byplanvedtægtens bestemmelser om maksimal bebyggelsesgrad beregnet for den matrikel huset er opført på, og at der således er plads til at opføre den ansøgte tilbygning, carport og udhus.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 3, ”for en del af Søllerød Bylag” vedtaget 14. juni 1950, samt tillæg 3, vedtaget 25. oktober 1957. Den ansøgte tilbygning, carport og udhus kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

- Tillæg 3, § 3, stk. 3:

” (...) bebyggelsen skal opføres som vist på plan 2 D – 2913, dvs. med bebyggelsen lagt i fremtidige naboskel (vist stiplede på planen). Ud over de 18 huse med tilhørende garager, må der kun opføres en underjordisk varmecentral.”

Det ansøgte iagttager ikke den ovenstående bestemmelse, fordi den ansøgte tilbygning, carport og garage ikke er vist på plan 2 D – 2913.

Forvaltningen henleder opmærksomheden på, at bebyggelsen i sin helhed adskiller sig fra byplanvedtægten, idet bebyggelsen er godkendt med en anderledes udformning end oprindeligt planlagt. Både den matrikulære inddeling og bebyggelsen adskiller sig væsentligt fra det oprindeligt planlagte projekt. Umiddelbart er kun vejen Lyngskrænten anlagt som anvist i byplanvedtægten. Dette medfører, at enhver væsentlig ændring på den eksisterende bebyggelse kræver dispensation.

Byplanvedtægten anvender bebyggelsesgrad til at regulere bebyggelsen. Beregningsmetoden anvendtes indtil 1961. Bebyggelsesgraden opgøres som forholdet mellem grundens størrelse og bygningernes bebyggede areal. Det bebyggede areal er "fodafttrykket" af samtlige bygninger på grunden, herunder sekundær bebyggelse som f.eks. garager.

Byplanvedtægtens bilag 3, § 3, stk. 3, anviser også, at bebyggelsesgraden skal beregnes for området som helhed, inkl. vejareal og fællesarealer. Der er i ansøgningen ikke redegjort for den samlede bebyggelsesgrad for hele bebyggelsen. Byplan anslår dog, at såfremt bebyggelsen på den enkelte matrikel ikke udføres med en større bebyggelsesgrad end 15 %, vil bebyggelsens samlede bebyggelsesgrad ikke overstige byplanvedtægtens maksimale bebyggelsesgrad.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen kan med udgangspunkt i ejendommens placering i bebyggelsen i dette konkrete tilfælde anbefale, at dispensation fra de ovenstående bestemmelser meddeles, dog betinget af følgende:

- a) At den samlede bebyggelsesgrad for ejendommen ikke overstiger 15 %. Beboelsen må maksimalt udgøre 12 % af matriklens areal således, at ejendommens bebyggelse ikke optager mere af Lyngskræntens fælles byggeret end matriklens areal giver anledning til.
- b) At adgangen til det sammenhængende parklignende grønne areal på bebyggelsens sydside sikres med en tilstrækkelig fri bredde til, at bebyggelsens beboere kan passere, og de nødvendige maskiner for driften af disse friarealer kan passere uhindret.

Under forudsætning af, at projektet udføres som forudsat ovenfor, og som vist i ansøgningsmaterialet tilpasset den eksisterende bebyggelses arkitektur, vurderer forvaltningen, at bebyggelsens samlede ensartede udtryk ikke vil forringes, selvom dette hus med de foreslåede dispensationer vil adskille sig i størrelse fra de øvrige huse i bebyggelsen.

I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at tilbygningen udføres med blankmurede vægge i gule mursten, hvorved det for bebyggelsen karakteristiske motiv med markante murskiver som adskillende bygningsdele bevares. Dertil udføres carport, udhus og øvrigt træværk i samme mørke/sorte farve som den eksisterende bebyggelse. Endvidere bevares bebyggelsens udtryk med 1 etage mod vejen og 2 etager mod havearealerne.

Det indgår derudover i vurderingen, at denne ejendoms placering for enden af "kæden" og husets placering på matriklen med langt til modstående naboskel giver mulighed for at opføre tilbygninger, uden at matriklen vil fremstå overbebygget samt, at der ikke vil opstå øgede skygge- og indbliksgener for naboer.

Forvaltningen bemærker her, at de ovenstående forudsætninger kan føre til at projektet skal revideres og eventuelt reduceres i størrelse, for at kunne indpasses i bebyggelsen. Dette kan betyde, at der skal foretages en ny naboorientering.

Derudover bemærker forvaltningen, at der altid vil være en risiko for, at en dispensation til tilbygninger af den ansøgte karakter kan skabe en uønsket forventning om præcedens. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at den konkrete ejendom er den eneste ejendom, som har denne mulighed for at bygge til, da ejendommen afslutter rækken. Denne dispensation bør således ikke udløse en præcedens, der kan gøre det sværere at begrænse, at der udføres bygningsændringer og opføres tilbygninger i øvrigt, der bryder facadelinjerne og ikke er tilpasset bebyggelsens arkitektur i øvrigt.

Naboorientering

Dispensationsansøgningen har været i naboorientering hos ejendomsejerne af kædehusbebyggelsen samt Grundejerforeningen Lyngskrænten med svarfrist den 17. december 2020. I høringsperioden har forvaltningen modtaget 3 høringssvar, heraf 1 fra grundejerforeningen.

Grundejerforeningens bestyrelse modsætter sig dispensationen, og begrundet deres indsigelse med at det ansøgte projekt med tilbygning, carport og udhus er for stort, og at den ikke finder det rimeligt, at 1 ejendom skal bruge af den fælles byggeret på bekostning af bebyggelsen som helhed. Det indgår i deres høringssvar, at tilbygning og carportens omfang kommer til at virke som en utilpasset indhegning mod bebyggelsens fælles havearealer.

Derudover har forvaltningen modtaget 1 høringssvar, der er positivt overfor det ansøgte projekt og 1 høringssvar, der tilslutter sig grundejerforeningens høringssvar og modsætter sig dispensationen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Byplanvedtægt 3, bilag 3, § 3, stk. 3, på vilkår a – b og under forudsætning af, at kommunen ikke modtager væsentlige indsigelser i forbindelse med en ny naboorientering om et revideret projekt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

BYPLANUDVALGET afslår dispensation af hensyn til at fastholde bebyggelsens samlede karakter.

Bilag

Fremtidige forhold

Eksisterende forhold

Høringssvar fra grundejerforeningen Lyngskrænten

Høringssvar fra Lyngskrænten 29

Høringssvar fra Lyngskrænten 39

Punkt 8: DTU Science, matr.nr. 4by, Høsterkøb By, Birkerød - Ansøgning om dispensation til opsætning af et solenergianlæg

20/698

Resumé

Forvaltningen har den 10. december 2020 modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 242 til opstilling af en testfacilitet til et solenergianlæg på matr.nr. 4by Høsterkøb By, Birkerød.

Der ansøges om 3 forskellige opstillingsscenarier:

- Scenarie A: Anlæg på 7.000 m² placeret midt på grunden.
- Scenarie B: Anlæg på 5.200 m² placeret midt på grunden men i reduceret omfang.
- Scenarie C: Anlæg på 4.900 m² placeret nordligt på grunden.

Der ansøges om tilladelse til udvikling af scenarie A. Hvis dette ikke kan imødekommes, søges subsidiært om scenarie B og C i prioriteret rækkefølge.

Tegninger med placering af anlægget i forhold til de forskellige scenarier samt teknisk data om anlægget fremgår af bilag.

Projektet kræver dispensation fra lokalplan 242 §§ 9.6, 10.1, 10.2 og 11.1.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der ansøges om 3 forskellige scenarier:

- Scenarie A: Anlæg på 7.000 m² placeret midt på grunden.
- Scenarie B: Anlæg på 5.200 m² placeret midt på grunden men i reduceret omfang.
- Scenarie C: Anlæg på 4.900 m² placeret nordligt på grunden.

Ud fra den samlede vurdering af de tre områder, ansøges der om tilladelse til udvikling af scenarie A. Hvis dette ikke kan imødekommes, søges subsidiært om scenarie B og C i prioriteret rækkefølge.

DTU Science Park og Heliac er desuden interesserede i at indgå i en dialog med Rudersdal Kommune, såfremt kommunen finder, at der er en anden placering indenfor matr.nr. 4by Høsterkøb By, Birkerød, som er mere hensigtsmæssig.

Virksomheden Heliac har et akut behov for at kunne etablere et midlertidigt forsknings- og soludviklings solfelt, som samtidig kan rumme et kommende nyt hovedsæde, hvor der er mulighed for at teste, udvikle og foretage demonstrationer af nyudviklede design og komponenter.

Heliac udvikler teknologi, som er særligt interessant for fjernvarmeselskaber som Norfors, da en højere udnyttelse af solens energi nedbringer anlægs fysiske størrelse samtidig med at levere høje fremløbstemperaturer.

Imødekommes ansøgning om dispensation fra lokalplan 242, vil Heliac i samarbejde med Norfors kunne opbygge en testfacilitet i lille skala i Danmark, hvor anlægget kan testes og justeres, før der kan bygges større kommercielle anlæg til kunder globalt. Den kritiske periode for dette udviklingsspring er de næste 3-5 år, hvorefter testfaciliteterne kan reduceres væsentligt.

Projektområdet er beliggende i den sydvestlige del af DTU Science Park, der grænser op til et højere liggende villakvarter omkring Brådebæksvej med placering nord for de eksisterende boliger. Projektområdet er om sommeren afskærmet af træer fra omkringliggende naboer. Efter løvfald i efter- og vinterhalvåret er projekt dog delvist synligt, se billeder på vedlagte bilag.

Da placering af det samlede anlæg er mindre afgørende for Heliac, er der i nærværende ansøgning opstillet tre forskellige scenarier.

- Scenarie A er Heliacs foretrukne placering og størrelse.
- Scenarie B er en reduktion af scenarie A og den mindste størrelse anlægget kan have, hvis forskningsresultaterne skal kunne sammenlignes med anlæg på større kommercielt plan.
- Scenarie C er en løsning hvor anlægget placeres så langt væk fra eksisterende boligområde som muligt, samtidig vil terrænregulering til dette anlæg ikke være nødvendig.

Planmæssige forhold

Matrikel nr. 4by er omfattet af lokalplan 242 for Forskerparken Scion DTU.

Det ansøgte anlæg kræver dispensationer fra følgende bestemmelser i lokalplan 242.

- § 9.6 - Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere naboskel end 1 m.
- § 10.1 - Forsyningsledninger, herunder til udendørs belysning, skal nedgraves.
- § 10.2 - Tekniske anlæg skal så vidt muligt indbygges i områdets bebyggelse. Hvis anlæg undtagelsesvis må placeres frit, skal deres ydre afstemmes efter omgivelserne.
- § 11.1 - Bebyggelsen kan forsynes med energi- og varmeproducerende anlæg. Disse skal integreres i bebyggelsens arkitektur og må ikke give generende refleksioner i forhold til omgivelserne.

Afledte myndighedsgodkendelser

Projektgodkendelse/byggetilladelse

Da solenergianlægget som ansøgt vil bidrage til den kollektive varmeforsyning med en varmekapacitet større end 0,25 MW, er anlægget omfattet af varmeforsyningsloven og projektbekendtgørelsen. Anlægget kræver derfor kommunens

godkendelse også idet, det har en størrelse, som vurderes være bebyggelse.

Miljøvurderingsloven

Projektet er et energianlæg til fremstilling af varmt vand, og anlægget vurderes dermed omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2 (LBK nr. 973 af 25/06/2020).

Bygherre fremsender ansøgning efter miljøvurderingsbekendtgørelsen (BEK nr. 913 af 30/08/2019), og på den baggrund skal kommunen i medfør af miljøvurderingslovens § 21 træffe en afgørelse om, hvorvidt projektet er omfattet af krav om miljøvurdering.

Tilladelse til jordflytning

Med henblik på at monitorering og forsøg kan ske hensigtsmæssigt og sikkerhedsmæssigt forsvarligt, ønskes det at udjævne det eksisterende terræn i forbindelse med Scenarie A og B. Hentes der jord fra en anden matrikel i DTU Science Park, kræver det en tilladelse til jordflytning, da området ligger i byzone og derfor er områdeklassificeret.

Forvaltningen har sendt projektet i naboorientering. Høringsperioden udløber den 11. januar 2021.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at anvendelse af området til et forskningsbaseret solenergianlæg umiddelbart er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne, da anlæggets primære funktion er, at fungere som et demonstrationsanlæg der generere forskningsresultater. Biproduktet heraf er overskudsvarme, som leveres til Norfors.

Projektet afhænger af andre miljøgodkendelser. Såfremt projektet får en mere permanent driftsmæssig karakter som et teknisk anlæg, der producere vedvarende energi vil det kræve ny planlægning. Derfor ønsker DTU Science Park en tidsbegrænset dispensation i henhold til Planlovens § 19. Det er en betingelse i loven, at muligheden for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Da der ansøges om et forskningsbaseret anlæg vil en 3-årig tilladelse være tilstrækkelig i forhold til at indsamle de nødvendige forskningsresultater.

Testfaciliteterne for solenergi understøtter områdets profil som forskerpark og kan efter testperioden fjernes uden permanent påvirkning af området og uden omkostning for det offentlige.

Forvaltningen kan således anbefale, at det kommende projekt godkendes (scenarie A) med den nødvendige dispensation. Dette såfremt der ikke i den igangværende høringsproces fremkommer væsentlige, berettigede indsigelser mod projektet, og at de afledte miljøgodkendelser kan opnås samt, at tilladelsen bliver tidsbegrænset til 3 år. Samtidigt vil det ved ny planlægning være muligt at indarbejde muligheden for at arbejde med vedvarende energi i nyt plangrundlag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til dispensere fra Lokalplan 242, §§ 9.6, 10.1, 10.2 og 11.1, på ovennævnte vilkår

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort - Matr. nr. 4by.

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 242.

Punkt 9: Vedbæk Strandvej 338, 2950 Vedbæk, matr.nr. 21 Enrum, Vedbæk - Orientering

20/698

Resumé

Eksisterende hus er i SAVE udpeget med bevaringsværdi 3 og omfatter af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte samt Lokalplan 70.

Efter ombygning i 2007 er der alene en mindre del af det bevaringsværdige hus tilbage.

Byplanudvalget meddelte den 14. august 2019 dispensation fra lokalplan 70 § 8.2 til udførelse af tilbygning til udførelse af tilbygning i to etager med fladt tag som på eksisterende hus samt, at bevaringsværdien skulle tilpasses i forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 264.

På baggrund af at der er lyst privat deklaration uden kommunens påtaleret på ejendommen, er projektet blevet tilpasset denne. Deklarationen vedrører sikring af udsigtsforhold.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Eksisterende hus er i SAVE udpeget med bevaringsværdi 3 og omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte samt Lokalplan 70.

Efter ombygning i 2007 er der alene en mindre del af det bevaringsværdige hus tilbage

Byplanudvalget meddelte den 14. august 2019 dispensation fra lokalplan 70 § 8.2 til udførelse af tilbygning med fladt tag som på eksisterende hus samt, at bevaringsværdien skulle tilpasses i forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 264.

På baggrund af at der er lyst privat deklaration uden kommunens påtaleret på ejendommen, er projektet blevet tilpasset denne. Deklarationen vedrører sikring af udsigtsforhold.

Der søges om dispensation / godkendelse af nyt forslag til tilbygning med fladt tag som i vedhæftede bilag.

I forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 264 blev ejendommens bevaringsværdi ikke taget op til ny vurdering, hvilket vil blive tilføjet som en note i SAVE-registreringen.

Det ændrede tilbygningsforslag er sendt i høring hos Rudersdal Museum og Vedbæk Grundejer- og Beboerforening. Rudersdal Museum har meddelt, at de ikke har indvendinger mod projektet. Svar fra grundejerforeningen oplyses på mødet.

Forvaltningen har på baggrund af den privatretlige deklaration administrativt givet dispensation til at udføre byggeriet med fladt tag. Dette med baggrund i den tidligere givne byggetilladelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

BYPLAUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan.

Stueplan.

Kælderplan.

Snit.

3D.præsentation

3D.præsentation

Punkt 10: Bakkegården, Gammel Holtevej 139, matr.nr. 1r og 12a Sandbjerg By, Birkerød – Landzonetilladelse til trænings- og rehabiliteringscenter med terapiheste og fysiske anlæg

20/698

Resumé

Agrovi ansøger på vegne af ejerne af landbrugsejendommen Bakkegården, Gammel Holtevej 139, om landzonetilladelse til udvidelse af eksisterende hestepension fra 12 til 25-30 heste og opførelse af ridehal, hestestald og to læskure. Hestepensionen skal anvendes til trænings- og rehabiliteringscenter for udsatte børn og unge.

Bakkegården ligger i det småbakkede landskab syd for Gøngehuse med østskel mod Gammel Holtevej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Bakkegården, Gammel Holtevej 139, er hovednoteret som landbrugsejendom og omfatter matr.nr. 1r og 12a Sandbjerg By, Birkerød.

Ejendommen har et samlet matrikelareal på 75.891 m² og er bebygget med et stuehus og tre oprindelige stald- og driftslænger omkring en gårdsplads samt en række større og mindre driftsbygninger, der indgår i eksisterende hestepension.

I 2008 blev der meddelt tilladelse til at nedlægge en forvalterbolig indrettet i den ene stald- og driftslænge omkring gårdspladsen og landzonetilladelse til at udvide boligen i stuehuset med den nedlagte forvalterboligs areal.

Samme år blev der meddelt landzonetilladelse til etablering af hestepension med indretning af hestebokse i eksisterende fritliggende ladebygning på 270 m², opførelse af læskur på 15 m² og opstilling af container til mødding. Der blev samtidig meddelt afslag på opførelse af en ridehal med den begrundelse, at den ikke var nødvendig for en hestepension med et begrænset antal heste. Syd for ladebygningen/staldbygningen eksisterer en ridebane på 20 x 60 meter.

Der er i dag i BBR registreret to fritliggende enfamiliehuse på ejendommen med et samlet boligareal på 473 m². De to enfamiliehuse optager hovedparten af etagearealet i stuehuset og i de tre stald- og driftslænger. Udover boligdelen er der i stald- og driftslængerne omkring gårdspladsen registreret et areal på 222 m² til garage og udhus. Derudover er der registreret en driftsbygning fra 1911 på 145 m² og den tidligere omtalte ladebygning/staldbygning på 270 m².

Der ansøges om landzonetilladelse til at anvende ejendommen til et trænings- og rehabiliteringscenter med terapiheste for udsatte børn og unge. Der vil blive afholdt to terapihold dagligt på ugens fem hverdage. Hvert terapiforløb vil være for 2-4 børn og unge med tilknyttede terapeuter.

Udover redegørelse for det antal heste, der skal indgå i hestepensionen, og dermed i trænings- og rehabiliteringscenteret, omfatter ansøgningen:

- Opførelse af ridehal på 22 meter x 42 meter i grundplan. Ridehallen udføres med symmetrisk sadeltag i en højde til tagryg på 8,5 meter. Ridehallen kommer til at ligge lettere forsænket i terrænet. Ridehallen udføres med facader i mørkt træ og tagflader i listedækket tagpap, i princippet som den eksisterende staldbygning. Tagfladerne er på tegningsmaterialet vist med to ovenlysbånd i hver tagflade.
- Opførelse af hestestald med 16 hestebokse øst for den eksisterende hestestald med 10 hestebokse. Den nye hestestald bliver 420 m² i grundplan, hvoraf 208 m² beregnes som produktionsareal i forhold til hesteholdet, jf. husdyrbrugloven. Hestestalden udføres med symmetrisk sadeltag og en højde til tagryg på ca. 5,3 meter. Hestestalden udføres med samme materialer og farver som eksisterende hestestald og ansøgt ridehal.
- Opførelse af to traditionelle læskure på hver 35 m² i grundplan og en højde på ca. 3 meter på det højeste sted ved læskurens åbning. Læskurene placeres ca. 125 meter syd for de to hestestalde. Det eksisterende læskur nord for bebyggelsen fastholdes. De nye læskure udføres i træ i princippet som det til dagsordenen vedlagte referencefoto.

Der ændres hverken ved de eksisterende tilkørsels- og parkeringsforhold eller den eksisterende ridebane på ejendommen. Eksisterende møddingplads lovliggøres efter aftale med Natur, Park og Miljø og forventes derefter at kunne anvendes til det udvidede hestehold.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen Bakkegården, Gammel Holtevej 139, er beliggende i landzone, inden for skovbyggelinje på et smalt areal mod Gammel Holtevej og delvist inden for Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. maj 2016 om fredning af Søllerød Naturpark. Derudover er ejendommen omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen i værdifuldt landskab og i Fingerplan 2019 i indre grøn kile. I kommuneplanen ligger ejendommen i rammeområde Hø.L2, der fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

Ejendommen ligger 500 meter fra Rude Skov, som er registreret som Natura 2000-habitatområde.

Kommuneplanens retningslinjer for landbrugsejendomme fastlægger,

- at hestehold, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendom, skal søges indrettet i eksisterende bebyggelse,
- at der ved placering af fritliggende læskure skal tages hensyn til stedets topografi og mulighed for visuelt at ligge i ly af eksisterende beplantning,
- at læskure og tilknyttede faciliteter skal fjernes ved ophør af heste- og dyrehold,
- at permanent oplag og parkering af hestetrailere m.m. skal ske i tilknytning til ejendommens hovedbygninger og under hensyntagen til det omgivende landskab og miljø i øvrigt, og
- at dyrehegn og hegning omkring hestefolde skal etableres som almindeligt landbrugshegn med pæle i træ og tværgående glatte tråde.

Lokalplanen fastlægger i § 3.4, at supplerende erhvervsaktiviteter på landbrugsejendomme, bl.a. salgs- og træningscentre, skal behandles efter planlovens landzonebestemmelser. Det samme skal behovet for opførelse af ridehaller, fritliggende læskure og mindre staldbygninger, samt indretning af ubebyggede arealer til folde, ridebaner med mere til sådanne supplerende erhvervsaktiviteter.

Den ansøgte hestepension med fysiske anlæg til anvendelse som trænings- og rehabiliteringscenter skal miljømæssigt godkendes efter husdyrbruglovens § 16 b og efter planlovens landzonebestemmelser. Da hestepension med tilknyttede fysiske anlæg ikke i planlovens forstand betragtes som erhvervsmæssig nødvendig for driften af en landbrugsejendom,

men som en supplerende erhvervsaktivitet, forudsætter det ansøgte meddelelse af landzonetilladelse, hvilket der skal tages stilling til inden den samlede sags færdigbehandling i forhold til husdyrbrugloven.

De stalde og gødningsanlæg, der ligger nærmere naboskel end 30 meter og nærmere nabobeboelse end 50 meter, forudsætter meddelelse af dispensation fra afstandsbestemmelserne i husdyrbrugloven. På grund af afstanden til den vestlige naboejendoms boligbebyggelse kan der forventes meddelt de nødvendige dispensationer.

Landzonetilladelse til samtlige nybyggerier skal meddeles under hensyntagen til ejendommens beliggenhed i værdifuldt landskab og grøn kile, kommuneplanens retningslinjer for landbrugsejendomme og ejendommens beliggenhed i nærheden af Natura 2000-habitatområdet.

Det ansøgte berører ikke de dele af ejendommen, der er omfattet af skovbyggelinje og fredning.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en anvendelse af landbrugsejendommen Bakkegården til hestepension til brug for trænings- og rehabiliteringscenter for udsatte børn og unge bør imødekommes på nogle vilkår i forhold til den ansøgte bebyggelse.

Der er tale om en anvendelse, der naturligt hører hjemme på en landbrugsejendom. Det er endvidere positivt, at den ansøgte ridehal og hestestald, af hensyn til ejendommens beliggenhed i et værdifuldt landskab, placeres i tilknytning til og i princippet på linje med ejendommens eksisterende gårdbebyggelse og med et materialevalg, der falder naturligt ind i landskabet.

Forvaltningen vurderer ikke, at en udvidelse af hestepensionen til 25-30 heste og de beskrevne terapitilbud vil medføre øget trafikalt belastning i området.

Det samlede bygningskompleks, der skal anvendes til opstaldning af heste og terapifunktioner, ligger skjult bag levende hegn mod naboejendommen mod vest. Afstanden mod øst til stuehus med stald- og driftsbygninger er ca. 30 meter og til Gammel Holtevej ca. 85 meter. Ridehallen placeres ca. 1,0 meter lavere i terrænet end eksisterende og ny staldbygning. Det er på den baggrund forvaltningens vurdering, at ridehal med staldbygninger ikke vil virke dominerende i landskabet set fra naboejendomme og Gammel Holtevej.

Ridehallens mål, både i forhold til grundplan og højde, skal give mulighed for, at der kan foregå ridning for flere udsatte børn og unge ad gangen. Der skal være rum omkring den enkelte, som kan være sårbar over for forstyrrelser. Det er forvaltningens vurdering, at ridehallens mål er velegnet til træning for det ønskede antal heste og for den ansøgte anvendelse.

De på tegningsmaterialet viste bånd med ovenlys i ridehallens tagflader bør reduceres til ét bånd for hver tagflade. Derudover bør ovenlysbåndene udføres i matteret materiale for at mindske lysudfald.

I forhold til den i BBR registrerede anvendelse af boligareal og driftsareal i stuehus og de tre stald- og driftslængerne omkring gårdspladsen har forvaltningen ved en besigtigelse på stedet været i dialog med ejer. Den reelle anvendelse af bygningerne er én bolig og derudover erhvervsareal til kontor og liberale erhverv indrettet i de tidligere stald- og driftsbygninger. Kommunen vil modtage en landinspektøropmåling af de forskelligt anvendte arealer med henblik på en

lovliggørelse af forholdene i forhold til planlovens muligheder for erhverv i overflødiggjorte bygninger og en korrekt registrering i BBR. Disse forhold vil blive håndteret i en selvstændig sag.

I forhold til de tre stald- og driftslænger er det i øvrigt forvaltningens vurdering, at de ikke, i forhold til EU's regler om dyrevelfærd, er egnet til indretning som hestestalde.

Det ansøgte har været sendt i naboorientering til de fem nærmeste naboejendomme, der enten har skel til Bakkegården eller ligger på den modsatte side af Gammel Holtevej. Ejeren med det største ejendomsskel mod Bakkegården har udtalt, at det ansøgte må forventes at give øget trafik på de snoede veje i området og at medføre generende støjgener. Han forudser derudover, at et trænings- og rehabiliteringscenter vil udvikle sig og føre til spredt bebyggelse på ejendommen.

Det er på baggrund af ovenstående forvaltningens vurdering, at der bør meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på vilkår om,

- a) at lysbåndene i ridehallens tagflader reduceres til et enkelt bånd for hver tagflade og at båndene udføres i matteret materiale,
- b) at ridehallens og den nye staldbygnings facader udføres i mørkt træ,
- c) at de to nye læskure placeres i ly af eksisterende beplantning i tilknytning til de relevante foldarealer,
- d) at læskurene fjernes, når de ikke længere er i brug til heste,
- e) at eventuelle hestetrailere parkeres på allerede eksisterende adgangs- og parkeringsareal, og
- f) at ny hegning omkring folde etableres med træpæle og tværgående tråd.

Anvendelsen til hestepension til brug for trænings- og rehabiliteringscenter med nybyggeri vurderes ikke at ville påvirke Natura 2000-habitatområdet. Dels er der tale om en afstand til habitatområdet på 500 meter, og dels vurderes den ansøgte anvendelse ikke at medføre en ekstra belastning af området i forhold til trafik, støjgener og lignende.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til anvendelse af udvidet hestepension til trænings- og rehabiliteringscenter for udsatte børn og unge, og den ansøgte bebyggelse på de under a) – f) nævne vilkår, og
- 2) at tidspunktet for meddelelse af landzonetilladelse koordineres med sagens behandling efter husdyrbruglovens § 16 b og afstandsbestemmelserne i husdyrbrugloven.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med bemærkning om, at tilladelsen beror på opretholdelse af teraptillbuddet.

Bilag

Ortofoto, situationsplan

Ejers projekt- og netværksbeskrivelse

Rådgivers supplerende oplysninger

Ortofoto med ansøgers markering

Nabosvar fra naboorientering

Tegning af ny staldbygning med udebokse

Snit af ridehal.

Punkt 11: Forslag til Handicappolitik - Lige muligheder for at deltage i samfundet

19/23

Resumé

Den nuværende handicappolitik i Rudersdal Kommune blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29. august 2012. Af handicappolitikken fremgår det, at revisionen af handicappolitikken følger de kommunale råds valgperiode.

Handicaprådet har udarbejdet et forslag til en revideret handicappolitik.

Et indledende forslag til en ny handicappolitik blev forelagt Social- og Sundhedsudvalget på mødet den 11.03.2020 med henblik på at blive sendt i høring hos relevante parter samt til orientering i Børne- og Skoleudvalget. Efterfølgende er forslaget sendt i høring og på baggrund af høringssvarene har Handicaprådet foretaget korrektioner af forslaget.

Forslag til handicappolitikken ”Lige muligheder for at deltage i samfundet” forelægges alle fagudvalg, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Handicaprådet har på flere møder drøftet ønsker til en fremtidig handicappolitik. Politikken burde formelt have været revideret i valgperioden 2013 - 2017. Dette er imidlertid ikke sket, blandt andet fordi Handicaprådet i forrige valgperiode var aktivt engageret i projekt Fremtidens Handicapområde. Handicaprådet besluttede derfor i 2017 at udsætte revisionen af handicappolitikken til denne valgperiode.

Overordnet er formålet med udviklingen af handicappolitikken at gøre politikken levende og nærværende i det daglige arbejde og samarbejde.

Det er Handicaprådets opfattelse, at den foreliggende handicappolitik fra 2012 fortsat er god, men at den trænger til en opdatering. Handicaprådet ønsker i forlængelse heraf:

- at politikken afspejler de visioner og mål, planer og strategier, der er udarbejdet i kommunen gennem de senere år.
- at ændre proceduren for opfølgningen på Handicappolitikken til mere dialogbaserede opfølgninger mellem beslutningstagerne i kommunen og Handicaprådet.
- at lov om forbud mod forskelsbehandling på grund af handicap, der trådte i kraft i juni 2018, indarbejdes i politikken.

På baggrund af drøftelserne besluttede Handicaprådet, at der foretages en administrativ revision af handicappolitikken.

Forslaget til handicappolitikken har været udsendt til høring hos en række høringsparter. Høringen blev udsendt den 30. marts 2020. Oprindeligt var der høringsfrist den 27. april 2020. Denne frist blev dog i høringsperioden udsat til den 22.

juni 2020 for at give bedre tid til debat og dialog hos interessenterne i deres behandling af høringen. Der er indkommet i alt 19 høringssvar.

Handicaprådet har drøftet høringssvarene og behovene for justeringer i handicappolitikken på de efterfølgende ordinære møder i rådet. Sagen er således drøftet på møderne den 27. august 2020 samt den 1. oktober 2020, inden endelig godkendelse af materialet til viderebehandling i det politiske system på mødet den 26. november 2020. Behovet for den grundige drøftelse skal bl.a. ses i lyset af, at tre ud af de fire organisationsrepræsentanter i Handicaprådet er udskiftet efter sommerferien.

Høringssvarene er samlet i vedlagte bilag ”Høringssvar til handicappolitikken – Lige muligheder for at deltage i samfundet”. Til hvert høringssvar har forvaltningen og Handicaprådet knyttet en kommentar, som tilkendegiver, hvordan høringssvaret er behandlet, herunder om og hvordan, der er foretaget ændringer i handicappolitikken på baggrund af høringssvaret.

Af høringssvarene fremgår det, at der generelt har været tilfredshed med det indledende forslag til handicappolitikken. Der har dog blandt nogen af høringsparterne fra handicaporganisationerne været et ønske om, at der i politikken bliver lagt større vægt på lige muligheder for, at mennesker med funktionsnedsættelser kan deltage i fællesskaber, samt været en bekymring for, om en dialogbaseret opfølgning med fagområder og politiske udvalg var tilstrækkelig til at sikre en god opfølgning på politikken.

På baggrund af høringssvarene har Handicaprådet foretaget forslag til korrektioner i det vedlagte udkast til en revideret handicappolitik. Ændringsforslagene er markeret med overstregninger over det, der er slettet og med kursiv og rød skrift, for det, der er tilføjet.

Som led i høringen indbød Handicaprådet høringsparterne til at komme med forslag til en overskrift for politikken. På baggrund af høringssvarene og som led i det videre arbejde med at kvalificere politikken har Handicaprådet valgt, at overskriften på politikken er: Lige muligheder for at deltage i samfundet.

De væsentligste ændringer i forhold til høringsversionen er følgende:

- Overskriften på politikken er ”Lige muligheder for at deltage i samfundet”
- Formålet og visionen med politikken er justeret i overensstemmelser hermed, så der er lagt vægt på, at hensigten med politikken er, at den skal fungere som et redskab til at fremme lige muligheder for at deltage i fællesskaber for borgere med funktionsnedsættelse, og at ønsket med handicappolitikken er, at mennesker med funktionsnedsættelse kan deltage i fællesskaber på lige vilkår med andre.
- Under opfølgningen er der tilføjet et afsnit om, at dialogmøderne suppleres af en årlig skriftlig opfølgning fra de enkelte fagområder. Opfølgningen beskriver udviklingen i fagområdet i forhold til handicappolitikken og tager udgangspunkt i såvel igangværende som kommende relevante indsatser og strategiske tiltag.
- Under indsatsområdet ”Gode vilkår for beskæftigelse og uddannelse” er første målsætning justeret, så der nu står, at borgere med funktionsnedsættelse får vilkår, der giver gode muligheder for at være en del af arbejdsmarkedet, fx via flexjob eller beskyttet beskæftigelse.
- At borgere / mennesker med handicap konsekvensrettes til funktionsnedsættelse

Herudover er der arbejdet med grafikken for politikken med henblik på at få den til at fremstå mere levende og nærværende i sit billed- og formsprog.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Handicappolitikken godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at det er vigtigt at relatere Handicappolitikken til FN's Verdensmål.

Bilag

Handicappolitik - Lige muligheder for at deltage i samfundet - Forslag

Høringssvar til handicappolitikken - Lige muligheder for at deltage i samfundet

Punkt 12: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo afd. 236-0 Marievej.

20/33306

Resumé

Lejerbo Rudersdal, afd. 236-0, Marievej 22-36, 2950 Vedbæk ansøger om godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti samt lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af faldstammer og stistrenger i afdelingen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator for afd. 236-0 Marievej om kommunal godkendelse til låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med montering af nye faldstammer, og ny hovedledning med tilknyttede vandledninger til lejlighederne i form af stistrenger.

Bygningerne er opført i 1960 og består af 23 lejemål. Afdelingen har forsat de oprindelige faldstammer i støbejern. Undersøgelser har vist, at de er slidte, mangler rottespærre og ved at være gennemtæret flere steder og derfor bør udskiftes.

De samlede udgifter til håndværkerudgifter, rådgiver og projekteringsudgifter, øvrige udgifter, samt låneomkostninger er beregnet til 4.773.000 kr.

Finansieringen:

30-årigt realkreditlån, Jyske Realkredit 3.773.000 kr.

Tilskud, dispositionsfonden 1.000.000 kr.

I alt 4.773.000 kr.

Lejen udgør 775,56 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Optagelse af realkreditlån m.v. vil medføre en lejeforhøjelse på 12,74 % opgjort til 98,80 kr. pr. m² svarende til 874,36 pr. m². Lejeforhøjelser over 5 % skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Finansieringen er vedtaget på et ekstraordinært beboermøde den 1. september 2020 og er efterfølgende godkendt den 17. september 2020 af organisationsbestyrelsen. Med henvisning til at de overordnede rammer og aktiviteter er fremlagt på et afdelingsmøde til godkendelse, inden arbejdet iværksættes, er den beboerdemokratiske proces overholdt, jf. driftsbekendtgørelsens § 37, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for, at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over en bred kreds af boligsøgende.

Det vurderes endvidere, at den anførte lejeforhøjelse udgør et passende niveau.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af realkreditlånet kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1, samt lejeforhøjelsen, jf. almenboliglovens § 79, stk. 4.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 13: Godkendelse af låneoptagelse - Lejerbo, afd. 187-0 Flintemarken.

20/33307

Resumé

Lejerbo Rudersdal, afd. 187-0 Flintemarken 7-93, 2950 Vedbæk ansøger om godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med etablering af sikkerhedsdøre og nyt sikkerhedssystem i afdelingen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator for afd. 187-0 Flintemarken om kommunal godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med etablering af 250 nye sikkerhedsdøre og nyt låsesystem.

Bygningerne er opført i 1980 og består af 299 lejemål. Afdelingen ønsker at opnå mere tryghed og sikkerhed i afdelingen og har i den forbindelse besluttet at udskifte alle hoveddørene i samtlige lejemål med nye sikkerhedsdøre, samt nyt låsesystem.

De samlede udgifter til håndværkerudgifter, rådgiver og projekteringsudgifter, samt låneomkostninger er beregnet til 4.351.000 kr.

Finansiering:

30-årigt realkreditlån, Jyske Realkredit 3.351.000 kr.

Egne henlæggelser 1.000.000 kr.

I alt 4.351.000 kr.

Lejen udgør 1.010,32 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Optagelse af realkreditlån m.v. vil medføre en lejeforhøjelse på 0,53 % opgjort til 5,30 kr. pr. m² svarende til 1.015,62 pr. m².

Lejeforhøjelser under 5 % skal ikke godkendes af Kommunalbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Finansieringen er vedtaget på et ekstraordinært beboermøde den 25. august 2020 og er efterfølgende godkendt den 17. september 2020 af organisationsbestyrelsen. Med henvisning til at de overordnede rammer og aktiviteter er fremlagt på et afdelingsmøde til godkendelse, inden arbejdet iværksættes, er den beboerdemokratiske proces overholdt, jf. driftsbekendtgørelsens § 37, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over en bred kreds af boligsøgende.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af realkreditlånet kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-01-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.