

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 13-09-2017

Mødedato	Onsdag d. 13. september 2017 kl. 09:00
Mødested	Administrationscentret Mødelokale 1
Mødedeltagere	Axel Bredsdorff (L), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Erik Møllerup (V), Jens Bruhn (A), Jacob Jensen (Ø), Claus Holmegaard Larsen (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Thomas Markman Andersen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til budget 2018-2021 for Byplanudvalget.....	4
Forslag til Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub – Endelig vedtagelse.....	5
Status på byggesagsområdet.....	7
Dronninggårds Allé 70 – 80A – Naturbaseret haveplan inden for søbeskyttelseslinje m.m.....	9
Linde Alle 21, matr.nr. 4bq Nærum By, Nærum – Dispensation fra lokalplan til tagbelægning og va	12
Vasevej 54T, matr.nr. 22 Bistrup By, Bistrup – Dispensation fra skovbyggelinje og landzonetilladel	14
Bakkevej 11A, 3460 Birkerød, matr. nr. 1hf, Kajerød By, Birkerød - Dispensation fra byggelinje sa	16
Lendemosevej 4, matr. nr. 5 ci Holte By, Holte – Dispensation fra vejbyggelinje.....	18
Kongevejen 427A, 2840 Holte, matr.nr. 1e, Rudegård, Ny Holte - Dispensation fra lokalplan om en	19
Rude Skov, Ebberød Sø, matr.nr. 1a Rude Skov, Birkerød – Etablering af udendørs læringsrum og f	21
Vedbæk Strandvej 310 og 316, matr. nr. 1lh, 1li og 1cc Agershvile, Vedbæk.....	23
Godkendelse af lån - Trørød Kollegiet 22, 2950 Vedbæk.....	25
Buskehøj Havehuse - Fremlæggelse af bebyggelsesplan.....	26

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Axel Bredsdorff (L) orienterede om Bonavas orienteringsmøde den 12. september på Henriksholm.

Direktør Iben Koch orienterede om byggetilladelse til ungdomsboligerne på Linde Alle.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Lovliggørelsessag vedr. bådebro af aluminium.
- Status på sag om isproduktion på Hotel Marina.
- Lovliggørelsessag vedr. bålplads.
- Flytning af shelter i Femsølyng.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om:

- Klage over 2-familiehus på Højleddet 58.
- Klagesag vedr. båd i indkørsel på Skodsborgvej 154C/ 154D.

Punkt 2: Forslag til budget 2018-2021 for Byplanudvalget

17/15188

Resumé

I henhold til tidsplanen for budgetlægningen skal Byplanudvalget behandle budgetforslaget 2018–2021 på mødet den 13. september 2017. Der henvises til det administrative budgetforslag 2018-2021, som er udsendt til Kommunalbestyrelsen den 10. juli 2017, og som bedes medbragt til mødet, samt første behandlingen af budgetforslaget på kommunalbestyrelsesmødet den 30. august 2017.

Endvidere henvises til indkomne høringssvar vedr. budgetforslaget 2018-2021. Høringssvarene blev udsendt til Kommunalbestyrelsen den 28. august 2017 som bilag til første behandlingen af budgetforslaget i kommunalbestyrelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på udvalgets anbefaling af budgetforslaget til Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens andenbehandling af budgettet.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 69-73 inkl. i ”Budgetforslag 2018-2021”.

Byplanudvalgets budget omfatter følgende politikområder:

- Faste ejendomme

Der henvises til nøgletalssammenligningen på side 27-56 i budgetforslagsmappen.

Endvidere henvises til de indkomne høringssvar, der blev udsendt til Kommunalbestyrelsen den 28. august 2017 som bilag til førstebehandlingen af budgetforslag 2018-2021.

Høringssvarene for de relevante fagområder forudsættes politisk behandlet i fagudvalgene.

Budgettet har været drøftet i udvalget den 10. maj 2017 og 7. juni 2017.

Det foreliggende budgetforslag indeholder ultimo budgetperioden en kassebeholdning, der er opgjort til 128,5 mio.kr. ultimo 2021 inkl. budgetændringer vedtaget i august, hvor Kommunalbestyrelsens målsætning er 100 mio.kr.

Vedr. servicrammen indeholder det foreliggende budgetforslag serviceudgifter, der er ca. 51 mio.kr. lavere end den beregnede servicramme.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det under hvert politikområde nævnte budgetforslag for 2018-2021 drøftes på baggrund af de indkomne høringssvar, og
- 2) at udvalget fremsender budgetforslaget til Kommunalbestyrelsen med anbefaling.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1), og udvalget tiltræder Direktionens forslag ad 2) med 5 stemmer (Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V) og Jens Bruhn (A)) og 2 (Claus Holmegaard Larsen (I) og Jacob Jensen (Ø)) undlod at stemme.

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub – Endelig vedtagelse

17/3667

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 29. marts 2017 Forslag til Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub samt afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Forslag til lokalplan har været sendt i høring fra den 30. marts til og med den 29. maj 2017. Forslaget indeholdt klagemulighed for afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering.

Forslag til lokalplan forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub, er:

- at muliggøre opførelse af greenkeepergård og fritidsanlæg i tilknytning til golfspil,
- at greenkeepergården ikke kommer til at fremstå dominerende i forhold til landskab og omgivende bebyggelse,
- at det eksisterende parkeringsanlæg ved en omlægning og udvidelse får et grønt udtryk, og
- at der etableres afskærmende grønne bæltter mod Øverødvej og bebyggelsen ved Gl. Holtegade samt mod det åbne, fredede landskab.

I høringsperioden er der indkommet bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget fra Museum Nordsjælland, DN Rudersdal, Andelsboligforeningen Brillerne og Søllerød Golfklub. Afgørelsen om ikke at gennemføre miljøvurdering er ikke blevet påklaget.

Ændringsforslagene med forvaltningens bemærkninger og forslag er gennemgået i det vedlagte notat.

Søllerød Golfklub har indgået aftale med en ny arkitekt om at udarbejde et nyt sæt tegninger, som kan ligge til grund for tilretningen af lokalplanens kortbilag 2 og 3, jf. de indkomne bemærkninger og ændringsforslag og forvaltningens bemærkninger og forslag.

Forvaltningen foreslår, at ændringsforslagene besvares eller imødekommes som beskrevet i notatet, og at der sker følgende ændringer af lokalplanen:

- Afsnittet om museumsloven på side 10 i lokalplanen (redegørelsen) tilføjes en sætning om, at arbejdet skal standses ved fund af spor efter fortidsminder, herunder en henvisning til en nærmere beskrivelse under afsnittet om tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning på side 11.
- § 7.2 tilrettes, så det fremgår, at klubhusets tag skal udføres med gule teglsten.
- § 7.6 suppleres, så der udover skydedøre også kan anvendes gående døre som portdøre i greenkeepergården.
- § 8.2 præciseres, så det fremgår, at de afskærmende grønne bæltter mod omgivelserne skal have en dybde på min. 2 meter.
- § 12.1 tilføjes et afsnit om, at den del af det afskærmende grønne bælte mod det åbne fredede landskab, der er beliggende uden for lokalplanområdet, forudsætter dispensation fra fredningen af Søllerød Naturpark.
- På kortbilag 1 markeres det, at de afskærmende grønne bæltter mod omgivelserne skal have en dybde på min. 2 meter. Derudover indtegnes nyt plantebed mellem greenkeepergården og parkeringsanlægget. Plantebedet mellem parkeringsanlægget og adgangsvejen tilrettes, så det fremstår som et sammenhængende lukket plantebed, uden tilkørselsmulighed til parkeringsanlægget.
- Kortbilag 2, illustrationsplan, tilrettes, så der er overensstemmelse med kortbilag 1 i forhold til markeringen af afskærmende grønne bæltter og grønne plantebede.
- Kortbilag 3, illustrationer, tilrettes, så det tydeligt fremgår, hvordan der kan opføres byggeri og anlægges parkeringsanlæg i forhold til udtryk og terræn. Målestoksforhold tilføjes.
- Udover ovennævnte ændringer foreslår forvaltningen, at formålsbestemmelsen i § 1, om at fastholde det eksisterende klubhus i udformning og materialeanvendelse, ændres til et formål om at sikre klubhusets tilpasning til

områdets landskabelige værdier og det samlede anlægs udformning og udtryk. Denne formulering giver mulighed for en mere fleksibel administration af lokalplanens bestemmelser om klubhuset.

Det skal bemærkes, at Søllerød Golfklub har fået en arkitekttegnestue til at udføres nye tegninger til brug for lokalplanens kortbilag 2 og 3, så de i højere grad illustrerer lokalplanens intentioner og bestemmelser.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke forudsætter gennemførelse af ny høring, samt at de ikke har indflydelse på den gennemførte screening og vedtagelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Med lokalplanens vedtagelse ophæves hovedparten af Lokalplan 17 fra 1980. Som redegjort for, på side 8 i redegørelsen til Lokalplan 250, vil forvaltningen, når lokalplanen er endeligt vedtaget, søge den resterende del af Lokalplan 17 ophævet for at undgå dobbeltadministration i forhold til såvel fredning som lokalplan. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 er afgrænsningen af rammeområde Gh.R2 ændret, så den følger afgrænsningen mellem fredning og lokalplan.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Kopi af ændringsforslag

Oversigt over ændringsforslag med forslag til bevarelsen og ændringer

Lokalplan 250 - endelig vedtagelse

Punkt 4: Status på byggesagsområdet

17/3667

Resumé

Den 16. august 2017 besluttede Byplanudvalget at udsætte sagens behandling. Sagen forelægges herved på ny, idet orienteringen er opdateret med tal for juli måned.

Forvaltningen giver en orientering om status på byggesagsområdet, herunder de senest opgjorte sagsbehandlingstider for 2017, der viser, at kommunen overholder de nationale servicemål.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Servicemål og sagsbehandlingstider

Med økonomaftale 2015 mellem regeringen og KL blev der fastsat nationale servicemål for byggesagsbehandling. Aftalen skal evalueres i 2017 under forudsætning af, at relevant IT-understøttelse er på plads.

Servicemål for byggesager

Sagskategori	Servicemål
Simple konstruktioner	40
Enfamiliehuse	40
Industri- og lagerbygninger	50
Etagebyggeri, Erhverv	55
Etagebyggeri, Boliger	60

Servicemålene opgøres som nettosagsbehandlingstider i kalenderdage fra det tidspunkt, hvor ansøgningen kan visiteres til egentlig sagsbehandling, til der træffes afgørelse i sagen. Kalenderdage, hvor sagsbehandlingen afventer yderligere materiale og dokumentation for at være fyldestgørende, medregnes ikke – dog makismalt 21 dage.

Fastsættelse af nationale servicemål for byggesager indebærer, at sagsbehandlingstiden alene skal måles for de sager, som indsendes og modtages gennem Byg og Miljø, og som er omfattet af servicemål. Derfor er de tidligere opgørelser over sagsbehandlingstider ikke sammenlignelige med nye opgørelser.

Forvaltningen har udarbejdet sagsstatistik for perioden 1. januar til 31. juli 2017 med henblik på en orientering af Byplanudvalget. Rapporten er vedlagt som bilag.

Det ses af rapporten, at Rudersdal Kommune på alle sagstyper leverer hurtigere sagsbehandlingstider end de nationale servicemål. Den gennemsnitlige nettosagsbehandlingstid for alle sagstyper er således på 36 dage.

Af rapporten fremgår blandt andet:

- Der er i perioden oprettet 1235 bygge- og plansager
- Heraf er 412 byggesager modtaget i Byg og Miljø
- Der er truffet afgørelse (byggetilladelse eller afslag) i 410 byggesager
- 64 % af byggesagerne vedrører nye enfamiliehuse (herunder nedrivninger), tilbygninger hertil samt småbygninger (garager, carporte, udhuse, drivhuse mm)
- Antallet af forespørgsler er steget mærkbart og udgør nu knap 60 % af de 823 sager, der ikke modtages gennem Byg og Miljø
- Den gennemsnitlige bruttosagsbehandlingstid i byggesager er opgjort til 56 kalenderdage målt fra modtagelsesdato til afgørelsesdato
- Den gennemsnitlige nettosagsbehandlingstid målt i Byg og Miljø er 36 kalenderdage
- Anmodning om forhåndsdialog er med implementeringen af selvbetjeningsløsning på hjemmesiden steget mærkbart, idet der i perioden er registreret mere end dobbelt så mange sager herom end i hele 2016.

Forhåndsdialog og brugertilfredshed

Service handler ikke kun om kortere sagsbehandlingstid. God service handler også om tidlig vejledning i en forhåndsdialog, forventningsafstemning om, hvad der kan lade sig gøre, og hvordan processen forløber, og om at give ansøger en oplevelse af, at kommunen lytter og er tilgængelig.

Selvbetjeningsløsningen ”Book din forhåndsdialog på nettet” er implementeret med succes. Her har borgeren mulighed for sammen med sin rådgiver at bestille et møde med henblik på at blive vejledt i forhold til de ønsker, man har til en kommende byggesag, inden et egentligt myndighedsprojekt udarbejdes og indsendes til behandling.

Dette giver tillige en kvalitetssikring af det materiale, der indsendes til en byggesagsbehandling og muliggør forventningsafstemning med borgeren om muligheder for den pågældende ejendom, sagsbehandlingstider og høringer. Borgerne har taget godt imod selvbetjeningsløsningen og tilbagemeldingerne er, at man føler sig både hørt, imødekommet og bedre klædt på til processen. I forhåndsdialogen sættes endvidere fokus på om ”det gode naboskab”, som medvirker til større lokalt medansvar og færre naboklager.

For så vidt angår tilfredshed med byggesagsbehandlingen, har Rudersdal Kommune tilsluttet sig det målingsværktøj for brugertilfredshed, der er udarbejdet for KL. Det betyder, at der på længere sigt vil være mulighed for at måle brugertilfredshed med byggesagsbehandlingen på landsplan.

I pilottesten har Rudersdal fået 15 svar på den udsendte brugerundersøgelse, hvilket gør det vanskeligt at sige noget generelt om tilfredsheden. Besvarelsene giver dog generelt udtryk for en høj grad af tilfredshed med kommunernes sagsbehandling, faglig vejledning og service. Besvarelsene peger endvidere på, at mange borgere og virksomheder oplever dialogen med kommunen som den vigtigste parameter for god service.

Certificering af den tekniske byggesagsbehandling

Den 1. januar 2018 træder et nyt bygningsreglement BR18 samt bekendtgørelse om certificering forventeligt i kraft. Med det nye bygningsreglement implementeres en certificeringsordning for brand og konstruktion og privatisering af den øvrige tekniske byggesagsbehandling. Hovedpunkterne heri er bl.a.:

- Kommunerne skal som udgangspunkt ikke længere foretage teknisk byggesagsbehandling.
- Der etableres certificeringsordning for brand og konstruktion.
- For øvrige tekniske krav i bygningsreglementet gælder fremover samme ordning som for enfamiliehuse og simple konstruktioner m.m.
- Kommunerne skal dog foretage stikprøvekontroller i 10 % af sagerne.
- Der er fastsat en overgangsordning på 2 år.

Forvaltningen vil gennemgå de kommende regler på mødet.

4-kommunesamarbejdet

Samarbejdet med Gentofte, Lyngby-Taarbæk og Gladsaxe kommuner på byggesagsområdet er etableret i en endelig netværksløsning. Samarbejdsprojekterne i 2017 fokuserer på fortsat udvikling og beskrivelse af et kvalitetssikringssystem i byggesagsbehandlingen, samt pilotprojektet mellem Gentofte og Rudersdal kommuner om visitation af byggesager i forhold til nationale servicemål. Pilotprojektet har til formål at opnå erfaring med tværgående sagsbehandling i samme sagsbehandlingssystem. Herudover samarbejdes der om implementering af ny lovgivning, herunder det kommende BR18.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET fik sagen forelagt til orientering.

Bilag

Sagsbehandlingstider jan-jul2017

Punkt 5: Dronninggårds Allé 70 – 80A – Naturbaseret haveplan inden for søbeskyttelseslinje m.m.

17/3666

Resumé

Ejerne af Dronninggårds Allé 70 og landskabsarkitektfirmaet SLA har ansøgt om tilladelse til gennemførelse af en naturbaseret haveplan for den store sammenhængende græsplæne, der deles af ejendommene Dronninggårds Alle 70, 78 og 80A.

Græsplænen ligger mellem det offentlige stiforløb langs Furesøen og villaerne mod vejen.

Det primære formål med gennemførelsen af den ansøgte haveplan er at gøre den vandpåvirkede græsplæne anvendelig for fælles ophold og leg for villaernes beboere og nabolagets børn.

Plænen ligger inden for den reducerede søbeskyttelseslinje langs Furesøen og den reducerede skovbyggelinje, der afkastes af skovforløbet omkring Vejlestien. Ejendommene, herunder plæne, stiforløb og grundstykker mod sø, er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Den sammenhængende græsplæne, der deles af ejendommene Dronninggårds Allé 70, 78 og 80A er påvirket af højere vandstand i Furesøen og af øgede nedbørsmængder, hvilket begrænser mulighederne for at benytte plænen til ophold og leg for villaernes beboere og nabolagets børn.

For at gøre plænen anvendelig igen på alle tider af året har ejerne anmodet landskabsarkitektfirmaet SLA om at udarbejde et bæredygtigt projekt, der kan reducere vandgenerne og samtidig vise respekt for stedets naturskønhed og gældende lokalplan.

I ansøgning af 8. maj 2017 og supplerende bemærkninger af 29. juni 2017 redegøres for projektets afgrænsning, indhold og naturværdi. Begge dele er vedlagt.

Af tegningsmaterialet fra ansøgning af 8. maj 2017 fremgår bl.a. matrikelforhold, eksisterende terræn og vandproblemer samt nye forhold med terræn og håndtering af vand.

Hovedgrebet i planen omfatter:

- En omdannelse af den lavtliggende del af græsplænen, tættest på søens brink, til lavninger. Lavningerne udgraves langs den offentlige sti, i en passende afstand fra et eksisterende trådhegn. Lavningernes bund kommer til at ligge ca. 0,5 meter under eksisterende terræn. Lavningerne vil tjene som recipient for det regnvand, der falder på græsplænen og dens opland.
- En hævnning af den bagvedliggende og lavtliggende plæne med en terrænbehandling, som respekterer den gældende lokalplan. Konkret afgraves ca. 10 cm græstørv, som håndteres på egen matrikel for at opnå jordbalance og undgå bortkørsel. Efter afgravning opbygges en sandpude bestående af et geonet og ca. 40 cm sandfyld toppet med 1-2 cm muldjord, hvori der udsås plænegræs. Sandpuden vil sikre afdræning af græsplænen.

Ved at lægge 50 cm oven på plænearealet og etablere lavningernes bund 50 cm fra udgangspunktet bliver niveauforskellen mellem sandpudens terræn og bunden af lavningerne ca. 100 cm.

Det er landskabsarkitektens intention, at lavningerne med de skrånende overgange gradvist og naturligt skal udvikle sig med lokale vandelskende arter. Fra den offentlige sti mellem havearealet og søen vil man kunne opleve at gå igennem et rum, hvor søens natur er nærværende på begge sider af stien.

I de supplerende bemærkninger af 29. juni 2017, som er vedlagt sammen med referencefotos på lavninger etableret andre steder, understreger landskabsarkitekten, at brinkforløbet mellem den hævdede græsplæne og de udgravede lavninger ikke ønskes fastlåst i en bestemt form. Intentionen er, at brinkforløbet skal have et naturligt slynget forløb for at understøtte de eksisterende naturkvaliteter.

Ejer og landskabsarkitekt vil gerne fastlægge et brinkforløb i samråd med en af kommunens biologer, så der kan tages hensyn til den særlige natur på stedet. Landskabsarkitekten påpeger i øvrigt, at de omlagte arealer vil kunne bruges

læringsmæssigt for biologer og andre naturinteresserede i forhold til at følge den succesionelle udvikling.

De supplerende bemærkninger er fremsendt på baggrund af fælles besigtigelse mellem landskabsarkitekt og forvaltning.

Det skal i øvrigt bemærkes, at ansøger har oplyst, at problemet med de øgede vandmængder ikke vil kunne løses ved en renovering af eksisterende dræn på ejendommene.

Plangrundlag og beskyttelses- og byggelinjer

De berørte ejendomme er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte. Lokalplanen fastlægger i § 9.5, at terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn kun må foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere naboskel end 1,0 meter.

Den ønskede hævnning af græsplænen og etableringen af lavninger medfører ikke terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Den naturbaserede haveplan er således i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for ubebyggede arealer og terrænregulering.

I forbindelse med lokalplanlægningen i 1986 blev naturfredningslovens (den nuværende naturbeskyttelseslovs) søbeskyttelses- og skovbyggelinjer reduceret. På det vedlagte ortofoto er de reducerede søbeskyttelses- og skovbyggelinjer vist.

Den ønskede hævnning af græsplænen og etableringen af lavninger ligger inden for de reducerede søbeskyttelses- og skovbyggelinjer.

Da den naturbaserede haveplan ikke omfatter bygninger, tekniske anlæg og terrænreguleringer, der markerer sig over eksisterende terræn, kræver den ikke meddelelse af dispensation fra den reducerede skovbyggelinje. Til gengæld forudsætter den meddelelse af dispensation fra den reducerede søbeskyttelseslinje, hvor der, i henhold til naturbeskyttelseslovens § 16, ikke må foretages beplantning eller ændringer i terrænet.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder det positivt, at det stigende vandproblem på den store græsplæne, der deles mellem ejendommene Dronninggårds Allé 70, 78 og 80A, søges løst på en naturlig måde, og at afvandingen sker på egne grunde.

At plænen hæves med 50 cm vurderes ikke at påvirke oplevelsen af det store åbne plæneareal, som det kan opleves fra den offentlige sti langs søen.

At etablere lavninger, som gradvist og naturligt kan udvikle sig til med lokale vandelskende arter, vurderes ikke at være et fremmed element i overgangen mellem et egentligt haveareal og en søbred. Det bør dog sikres, at lavningerne ikke kommer til at fremstå for tekniske og for markante.

Det foreslås, at der meddeles dispensation fra den reducerede søbeskyttelseslinje på vilkår om;

- a) at lavningerne etableres, så deres nordlige skråningstoppe ligger i en afstand af min. 2,5 meter fra skel mod sti,
- b) at lavningerne anlægges i et naturligt slynget forløb og uden stejle skråninger,
- c) at lavningernes udformning, også i forhold til skråningernes hældninger, aftales nærmere med forvaltningen, i forhold til både det landskabelige og det biologiske, og
- d) at det inden etableringen af lavninger og skråninger dokumenteres over for forvaltningen, at projektet ikke vil medføre øgede vandproblemer og ændring af andre forhold for naboejendomme, stiforløb og der sker ingen forandringer mellem søbredden og stien.

Meddelelse af dispensation fra søbeskyttelseslinjen forudsætter ikke gennemførelse af orientering af naboer og andre.

Det skal bemærkes, at forvaltningen, i forbindelse med sagens forberedelse, er blevet opmærksom på, at der i 2014 er opført et trådhegn langs ejendommenes skel mod det offentlige stiforløb langs Furesøen. Trådhegnet er hverken godkendt i forhold til lokalplan eller søbeskyttelseslinje. Der vil blive kørt en selvstændig sag på trådhegnet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningens bemyndiges til at meddele dispensation fra den reducerede søbeskyttelseslinje på de under a) – d) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofotos med markering af reducerede søbeskyttelses- og skovbyggelinjer

Skriftlige ansøgninger af 10. maj fra ejer og 8. maj fra landskabsarkitektfirmaet SLA

Supplerende bemærkninger af 29. juni fra landskabsarkitektfirmaet SLA vedhæftet eksempler på lavninger etableret andre steder

Tegningsbilag til ansøgning af 8. maj fra landskabsarkitektfirmaet SLA

Punkt 6: Linde Alle 21, matr.nr. 4bq Nærum By, Nærum – Dispensation fra lokalplan til tagbelægning og valg af materialer til mindre felter i facaden

17/3667

Resumé

Forvaltningen har fra Lind og Risør, som er bygherre på projektet, modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplanen vedr. valg af tagbelægning og valg af materialer til mindre felter på facaden.

Forvaltningen har efter bemyndigelse fra Byplanudvalget den 18. april 2016 givet en principiel godkendelse med dispensation til etageboligbebyggelsen på grunden bl.a. til at udføre byggeriet med naturrøde teglsten.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Området Linde Alle 21 er beliggende på hjørnet mellem Linde Alle og Byageren i Nærum. Grunden er i dag ubebygget bortset fra række midlertidige parkeringspladser. Grunden mod øst er afgrænset af det kommunale plejecenter Byageren og mod nord af en større sammenhængende toetagers tidligere erhvervsbebyggelse, som vil blive ombygget til ungdomsboliger.

Det ønskede projekt omfatter etageboligbebyggelser fordelt på 5 blokke i 3 etager med i alt 30 lejligheder. Facaderne ønskes udført med hvidgule tegl med mindre partier vedligeholdelsesfrit facadeplade i sort af type Cembrit, fibercement, og taget ønskes udført med sorte teglsten. Begge dele forudsætter dispensation fra lokalplanen.

Området er omfattet af Lokalplan 165 for et område i Nærum vedtaget i 2006 og udarbejdet i forlængelse af Helhedsplan for Nærum Bymidte. Lokalplanens formål er at sikre en planlagt byudvikling i området samt tilgodese behovet for flere boliger i kommunen. Det er således hensigten, at området udbygges med forskellige typer af boliger for at give området et varieret udtryk og for at kunne tilgodese forskellige boligbehov.

Det aktuelle område udgør lokalplanens delområde B, og lokalplanen fastlægger i § 7.13, at bebyggelse i området skal udføres som etagebebyggelse i 3 etager med saddeltag. Endvidere fastlægger lokalplanen i § 10.8, at facader skal udføres i hvidgule teglsten, eventuelt med mindre partier i træ og med tage beklædt med zink.

Projektet har den 13. april 2016 været forelagt Byplanudvalget, som bemyndigede forvaltningen til at meddele en principiel dispensation fra Lokalplan 165:

- § 5.17, til at den samlede parkering kan udføres på terræn i stedet for etablering af parkeringskælder for en del af parkeringen, og
- § 10.8, til at tagdækning kan udføres i naturrøde teglsten i stedet for zink.

I forvaltningens vurdering af ansøgningen om at udføre tagdækning i naturrøde teglsten indgik, at ”de foreslåede traditionelle materialer tilpasser sig området, især i forhold til den nordlige beliggende erhvervsejendom som udgør en markant bebyggelse i området, udført i facader med rødgyde teglsten og sadeltag med teglsten. Der er i området mulighed for at lede regnvand til Nærum Gadekær, hvilket også udgør en løsning med teglsten som tagmateriale mere ønskelig”.

Der er med den nye ansøgning søgt om dispensation fra lokalplanens § 10.8 til i stedet at udføre tagdækningen i sort teglsten. Herudover søges der om at udføre et mindre parti af facaden med sort vedligeholdelsesfrit materiale af type Cembrit i stedet for træ.

Begge dele forudsætter dispensation fra lokalplanens § 10.8, hvori det fastlægges

A) at taget skal udføres i zink med stående false.

B) at facader skal udføres i hvidgule teglsten, eventuelt med mindre partier af træ.

Ad. A) Det er forvaltningens vurdering, at referencen til de øvrige ejendomme på Linde Allé, herunder den nordligt beliggende ejendom, og til Nærums ældre ejendomme i øvrigt med de rødgyde farver fortsat er bærende. Da en løsning med sorte teglsten som tagmateriale ikke ses at være tilpasset hertil, har forvaltningen meddelt ansøger, at forvaltningen ikke kan anbefale en dispensation til sorte teglsten. Forvaltningen har derfor bedt ansøger om en afklaring af, hvorvidt man herefter ønsker at udnytte den tidligere meddelte dispensation til at anvende naturrøde teglsten, eller om man vil ansøge om en dispensation til en anden løsning. Ansøger er på nuværende tidspunkt ikke afklaret om den endelige løsning.

Ad. B) Ansøger begrundes ansøgningen med, at det vil være nemmere at vedligeholde det ansøgte materiale end vedligeholdelse af træ som facademateriale. Forvaltningen vurderer, at det ansøgte materialevalg ikke strider mod lokalplanens intentioner.

Forvaltningen foreslår herefter, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanens § 10.8 til anvendelse af andet tag- og facademateriale.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 165, § 10.8 til anvendelse af andet tag- og facademateriale, forudsat at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med en naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalgsformanden bemyndiges sammen med forvaltningen.

Bilag

Ansøgning om dispensation Linde Allé 21.pdf

Situationsplan Linde Allé 21.pdf

Facader Linde Allé 21.pdf

Produktdatablad Tagsten Achat 12V Monier Linde Allé 21.pdf

Dagsorden m vedtagelse 13-04-2016 Linde Allé 21.pdf

Dispensationsgodkendelse 18-04-2016 Linde Allé 21.pdf

Facadeopstalt hus nr. 17 (blok 1) rødt tag

Facadeopstalt hus nr. 17 (blok 1) sort tag

Høringssvar Jeudan - Linde Allé 21

Punkt 7: Vasevej 54T, matr.nr. 22 Bistrup By, Bistrup – Dispensation fra skovbyggelinje og landzonetilladelse til antennemast på 36 m til mobilkommunikation

17/3667

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning vedr. opstilling af en 36 m høj rørmast med tilhørende teknikkabiner til mobilkommunikation på Vasevej 54T. Opstilling af masten vil kræve en dispensation fra skovbyggelinje og landzonetilladelse.

Forvaltningen har foretaget en naboorientering. Der er indkommet tre bemærkninger i forbindelse med høringen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

KM Telecom Danmark A/S har på vegne TDC A/S ansøgt om tilladelse til opstilling af en 36 m høj rørmast til mobilkommunikation på adressen Vasevej 54T. Ejendommen er ejet af Banedanmark. På arealet findes en omformerstation samt mindre tekniske anlæg. Ejendommen støder op til jernbanen og naturområdet Vaserne mod nordøst og et skovområde mod vest.

TDC A/S mangler dækning på jernbanestrækningen og i området generelt og ønsker derfor at etablere en ny sendestation for at kunne efterkomme behovet for bedre mobildækning og datakapacitet.

Ejendommen er hverken omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, men er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser Bs.R5, der udlægger området til skovbrug, natur og rekreative formål. Ejendommen er uden for fredet område og omfattet af skovbyggelinjer.

Kommunen kan dispensere fra skovbyggelinje efter høringen hos skovejeren, i dette tilfælde Naturstyrelsen. Naturstyrelsen har i deres høringssvar ingen bemærkninger til den ansøgte antennemast.

Ejendommen er beliggende i landzone, grøn kile i Fingerplan 2013 og er i Kommuneplan 2017 udpeget som et værdifuldt landskab. Opstilling af masten kræver en landzonetilladelse, inden der kan meddeles byggetilladelse.

Forvaltningen tilstræber at flest mulige operatører placerer antenner på samme mast, hvilket er i overensstemmelse med masteloven. Loven giver også myndighederne kompetence til at påbyde opsætning af antennesystemer på bygninger, master og andre høje konstruktioner, der ikke i forvejen anvendes til kommunikationsformål. I dette område findes ingen andre høje konstruktioner, som er egnede til etablering af antenner.

Området er karakteriseret ved at være meget kuperet og består af ældre fuldt udvoksede skovområder med høje træer samt åbne marker og fredede områder. Dertil er området hovedsageligt bebygget med åben-lav villabebyggelse. Samlet set begrænser dette velegnede alternative placeringer af en ny antennemast kraftigt. Den ansøgte placering ligger i forvejen på et på et teknisk anlæg ved jernbanen, og forvaltningen vurderer, at dette er den mest hensigtsmæssige placering i området.

For at sikre, at der ikke findes mindre indgribende måder at opnå en tilsvarende dækning i området, har forvaltningen anmodet ansøger om at redegøre for alternative placeringer til masten, eller om det er muligt at dække områdets behov med mindst to eller flere mindre master.

Hertil oplyser ansøger, at man med alternative placeringer af 2-3 mindre master ikke vil kunne dække banestrækningens og områdets behov for mobildækning effektivt, grundet områdets kuperede terræn, høje beplantning og fredede områder. Ligeledes vil det ikke være holdbart at rejse 2-3 lavere master i området, fordi man ikke ville kunne tilbyde en brugbar højde til flere antenner fra andre udbydere.

Forvaltningen har gennemført en naboorientering i forbindelse med behandling af sagen. Der er indkommet tre høringssvar. Ingen parter har modsat sig etableringen af masten. Dog har man fra Danmarks Naturfredningsforeningen anbefalet, at masten udføres i en farve, som vil begrænse mastens visuelle effekt. KM Telecom Danmark har kommenteret Danmarks Naturfredningsforeningens bemærkninger med, at masten vil blive udført i galvaniseret stål ligesom andre

antennemaster i området. Skovejeren Naturstyrelsen Hovedstaden har ingen bemærkninger til dispensation fra skovbyggelinjen.

I det vedlagte ansøgningsmateriale indgår visualiseringer af den ansøgte rørmast. Disse kan bidrage til vurderingen af mastens påvirkning af området. Forvaltningen har anmodet om nyt visualiseringsmateriale, som vil blive forelagt på mødet.

Efter en konkret vurdering af det ansøgte, skønner forvaltningen, at den ansøgte placering af masten vil sikre den bedste dækning i området med mindst mulig gener for omgivelserne. Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at ansøger har redegjort tilfredsstillende for, at der ikke findes alternative muligheder for at sikre en tilstrækkelig dækning i området

Forvaltningen anbefaler således etablering af en 36 m høj rørmast af hensyn til behovet for dækning i området. Forvaltningen anbefaler endvidere, at der gives dispensation fra skovbyggelinjer.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra skovbyggelinje til opstilling af en antennemast på den ansøgte placering, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til opstilling af en 36 m høj rørmast som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning med opstalter og dækningskort Vasevej 54T.pdf

Opsamling af kommentar fra naboorienteringen Vasevej 54T

Resumé af redegørelsen fra KM Telecom Danmark AS Vasevej 54T

Visualisering - Vasevej 54T.pdf

Punkt 8: Bakkevej 11A, 3460 Birkerød, matr. nr. 1hf, Kajerød By, Birkerød - Dispensation fra byggelinje samt fravigelse af servitut

17/3667

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra en bestemmelse i Byplanvedtægt nr. 4 "Nord for Kongevejen (Bellisbakken-Solbjærget)" om, at ejendommen ikke må bebygges indenfor 10,5 m fra vejmidte (Byplanvedtægtens § 3 om byggelinjer og hjørneafskæringer). Der ansøges om at opføre et enfamiliehus i 1 etage med udnyttet tagetage.

Derudover søges der om overskridelse af byggefelt i henhold til deklaration lyst på ejendommen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af et enfamiliehus i 1 etage med udnyttet tagetage. Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 4 "Nord for Kongevejen".

Ejendommen er i dag bebygget med et 1-etages enfamiliehus opført i 1956 samt en carport fra 2010. Begge bygninger søges nedrevet i forbindelse med opførelsen af et nyt enfamiliehus.

Enfamiliehuset vil blive opført i 1 etage med udnyttet tagetage og er ansøgt med et bruttoetageareal på 185 m². I henhold til byplanvedtægtens bestemmelser må delområdets udnyttelsesgrad højst andrage 0,2. Ejendommens grundareal udgør 811 m² med et tillægsareal i henhold til beregningsreglerne om udnyttelsesgrad på ca. 127 m². Dette giver mulighed for at opføre bebyggelse på op til 187 m² på ejendommen. Det er en forudsætning for den videre sagsbehandling og meddelelse af dispensation fra byggelinje, at byplanvedtægtens bestemmelser om udnyttelsesgrad iagttages.

Ejendommen er placeret ud mod en mindre sidevej til Bakkevej med en bredde på ca. 5 m. Huset iagttager byplanvedtægtens bestemmelser om udnyttelsesgrad, højde, etageantal og afstand til naboskel.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 4 "Nord for Kongevejen (Bellisbakken-Solbjærget)" og er beliggende i et delområde udlagt til parcelhusbebyggelse (svarende til åben lav bebyggelse). Følgende har relevans for den ansøgte dispensation.

A) §3, stk. 1 om "byggelinjer og hjørneafskæringer", der anviser, at på ejendomme, som støder ud til Bakkevej, pålægges en byggelinje på 10,5 m fra vejmidte. Dette svarer til en byggelinje på ca. 8 meter fra vejskel.

På ejendommen er der tinglyst en deklaration fra den 11. november 1955, der indeholder bestemmelser om bebyggelsens placering og omfang på ejendommene omkring den konkrete sidevej til Bakkevej. Følgende bestemmelse har betydning for den ansøgte fravigelse af den tinglyste deklaration.

B) "Alle bygninger skal placeres indenfor de på vedlagte udstykningsplan viste kvadrater på 15 x 15 m og med mindste afstand til nabo- og vejskel på 2,5 m".

Ad A.) Der søges om dispensation til at overskride byggelinjen med 3 m, således at enfamiliehuset opføres 5 meter fra vejskel.

Dispensationsansøgningen begrundes med, at en byggelinje 10,5 m målt fra vejmidte på den smalle sidevej medfører en for området uforholdsmæssigt stor afstand til vejskel i forhold til at bevare bebyggelsens åbne og grønne udtryk. Der henvises til, at Bakkevej med undtagelse af to mindre sideveje har en bredde på ca. 10 m. Dette resulterer i en byggelinje på ca. 5,5 meter fra vejskel på de ejendomme, der vender ud mod selve Bakkevej. Der henvises ligeledes til, at der på naboejendommen og på to andre ejendomme på en tilsvarende sidevej til Bakkevej er bebygget væsentligt tættere på vejskel end den udlagte byggelinje på 10,5 meter fra vejmidte.

Der er efter byplanvedtægtens ikrafttræden givet tilladelse til at opføre en tilbygning på naboejendommen (Bakkevej 11B), der overskrider den udlagte byggelinje med ca. 5 m, svarende til en afstand på ca. 5,5 m til vejmidte og en afstand til vejskel på 2,5 m.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra byplanvedtægtens § 3, stk. 1 om ”byggelinjer og hjørneafskæring” til placering af enfamiliehuset 5 m fra vejskel, idet dispensationen ikke strider mod byplanvedtægtens principper.

I forvaltningens vurdering lægges vægt på, at enfamiliehuset opført med den ansøgte afstand til vejskel ikke vil fremstå som en væsentlig fortætning af områdets ”åben lav” boligbebyggelse, idet en afstand på ned til 2,5 m ikke er usædvanlig i området. I kommuneplanens rammer er det normale 5 meter for afstand til vejskel i boligområder, hvilket der også er lagt vægt på. Områdets bebyggelse vil derfor fortsat fremstå med et grønt og åbent præg.

Dispensationen fra byplanvedtægtens bestemmelser om byggelinjer vil kræve forudgående naboorientering af de omkringliggende ejendomme og grundejerforening. Naboorientering er udsendt med svarfrist den 30. september 2017.

Ad B) Der søges om tilladelse til at overskride byggefeltet tinglyst ved deklaration af 11. maj 1955 med ca. 2,4 m mod ejendommens vestlige naboskel. Enfamiliehuset søges opført med en afstand til naboskel og vejskel på mindst 5 m. Fravigelse af deklarationen kræver forudgående naboorientering af de berørte ejendomme. Naboorientering er udsendt med svarfrist den 30. september 2017.

Det er forvaltningens vurdering, at den tinglyste deklaration kan fraviges på dette punkt, idet forvaltningen efter en konkret vurdering skønner, at den ansøgte overskridelse af byggefeltet ikke medfører en væsentlig fortætning af områdets bebyggelse eller medfører væsentlige skygge- eller indbliksgener for naboejendommen på adressen Bakkevej 11B (matr. nr. 1hg, Kajerød By, Birkerød). I vurderingen indgår, at byplanvedtægtens § 5, stk. 4, litra b om bebyggelsens maksimale højde og litra c om bebyggelsens afstand til skel er iagttaget med det ansøgte.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensationen fra byplanvedtægt nr. 4 til overskridelse af vejbyggelinjen under forudsætning af, at det ansøgte hus iagttager lokalplanens bestemmelser om udnyttelsesgrad, samt at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med den igangværende naboorientering, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at fravige den tinglyste deklaration om byggefelt under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med den igangværende naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegningsmateriale

Servitut 1955

Punkt 9: Lendemosevej 4, matr. nr. 5 ci Holte By, Holte – Dispensation fra vejbyggelinje

17/3667

Resumé

Fra Lions Park Søllerød har forvaltningen modtaget en dispensationsansøgning vedr. etablering af 4 elevatortårne på ejendommen.

Byggelinje på 10 meter fra vejmidte kan ikke overholdes. Forvaltningen vurderer, at overskridelserne er acceptable i forhold til omgivelserne.

Sagen forelægges Byplanudvalget til afgørelse.

Sagsfremstilling

Lions Park Søllerød, er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 222, hvor der i § 5.8 er fastlagt en byggelinje på 10 meter fra midten af Lendemosevej.

På arealet mellem vejmidte og byggelinje må der ikke placeres bebyggelse. Ved to af de ansøgte fire elevatortårne er der overskridelser på hhv. 7 og 48 cm.

Dispensationsansøgningen begrundes med blandt andet komforthensyn for bebyggelsens hovedsagelig ældre beboere og af hensyn til personalets lettere håndtering af sengetransport.

Sagen forudsætter nabohøring af boligbebyggelsen på modsatte side af Lendemosevej.

Elevatortårnene kunne godt placeres i den modsatte ende af bygningerne og derved respektere byggelinjen, men denne placering er mindre hensigtsmæssig, idet betjeningen er fra midten af bebyggelsen og væk fra ankomst siden mod vej.

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte overskridelser er af underordnet betydning i byplanmæssig henseende. Forvaltningen anmoder Byplanudvalget om bemyndigelse til at behandle eventuelle indsigelser i forbindelse med nabohøringen for derefter at kunne meddele af dispensation fra byggelinjen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de ansøgte dispensationer fra Lokalplan 222 § 5.8 under forudsætning af, at der ved en naboorientering ikke kommer væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Elevatortårne

Punkt 10: Kongevejen 427A, 2840 Holte, matr.nr. 1e, Rudegård, Ny Holte - Dispensation fra lokalplan om energiforhold ved opførelse af daghjem for demente

17/3667

Resumé

Rudersdal Ejendomme søger om tilladelse til at opføre et nyt daghjem for demente på adressen Kongevejen 421.

Bygningen fraviger bestemmelsen om, at nybyggeri skal opføres som lavenergibyggeri i lokalplan nr. 230, hvilket der søges om dispensation til.

Ansøgningen begrundes med, at bygningen vil have et øget energibehov som følge af bygningens anvendelse til daghjem for demente samt store vinduespartier for at skabe en tæt forbindelse til naturen udenfor.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Ejendomme søger om tilladelse til at opføre et nyt daghjem for demente i relation til plejecenteret Frydenholm. Daghemmet opføres på adressen Kongevejen 421, 2840 Holte. De eksisterende bygninger, som tidligere har været anvendt som daghjem, nedrives.

Daghemmet ansøges opført i 1 etage med et samlet etageareal på 290 m². Facader udføres i tegl af samme type og farve som plejecenteret Ny Frydenholm. Bygningen udføres med stort vinduesparti orienteret mod en lille sø på grunden og Frederikslund Skov. Energirammeberegninger og dispensationsansøgning fremgår af bilag 1 - 2. Tegninger der viser bygningens placering og udseende fremgår af bilag 3 - 5.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i lokalplan 230 "for Plejecenter Frydenholm ved Kongevejen i Holte". Følgende har betydning for den ansøgte dispensation:

A) § 6.7. "Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal udføres som lavenergibebyggelse. Se note 5"

"Note 5: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der opfylder den energiklasse med det laveste energiforbrug, fastsat i gældende bygningsreglement på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse."

I henhold til bygningsreglement 2015 er det energiklasse 2020.

Ad A.) Der søges om dispensation til lokalplanens § 6.7 til at undlade at opføre bygningen i energiklasse 2020, men i stedet optimerer bygningens energibehov, så energiklasse 2020 tilnærmes, uden at der kompenseres ved etablering af et solcelleanlæg på bygningens tag.

Dispensationen begrundes med, at der af hensyn til bygningens funktion og brug etableres et større ventilationsanlæg end det umiddelbare krav i bygningsreglementet. Udover brug og funktion har det tillige været væsentligt, at bygningen får en tydelig tilknytning og udsigt til sø, skov og Frydenholm plejecenter. Bygningen udføres derfor med et stort glasparti mod vest, der også medfører et øget energiforbrug. Som følge af, at bygningens brugere er demente, er det nødvendigt at udføre et ventilationsanlæg med et væsentligt øget luftskifte for at sikre et sundt indeklima og arbejdsmiljø. Derudover opstår der et yderligere øget ventilationsbehov som følge af et centralt placerede køkken, der er en central funktion i bygningens daglige brug, herunder at køkkenet står i åben forbindelse med fællesarealerne.

Samlet set får bygningen derved et øget energibehov, som man ved lignende byggerier vil kompensere for ved at etablere solcelleanlæg. Bygningen er projekteret uden solcelleanlæg, idet solcelleanlægget vil være meget synligt på den lave bygning og virke skæmmende for bygningens arkitektur. Der henvises til, at solcellerne vil være reflekterende og dermed være i strid med lokalplanens § 7.3, om at tag- og facadematerialer ikke må være reflekterende. De vil eksempelvis fremstå meget tydelige for Ny Frydenholm plejecenter og ved ankomst fra Kongevejen.

Bygningen udføres med energioptimerede bygningsdele, for så vidt muligt at komme tæt på kravene i energiklasse 2020. Eksempelvis er bygningen isoleret med ekstra høje isoleringsværdier. Transmissionstabt gennem klimaskærmen beregnet til 3,0W/m², hvor minimumskravet til energiklasse 2020 er 3,7 W/m². For at opfylde kravene til energiklasse 2020 vil det være nødvendigt at opføre et solcelleanlæg på ca. 4 m².

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation til at fravigelse af lokalplanens bestemmelse om lavenergibyggeri.

I vurderingen lægges vægt på, at bygningens øgede behov for ventilation medfører et væsentligt øget energiforbrug, der dog er acceptabelt sammenholdt med brugernes særlige behov for øget ventilation og bygningens daglige funktion som daghjem. Det indgår ligeledes i vurderingen, at der er gjort særlige tiltag i forhold til isoleringsgraden og optimering af de tekniske installationer, der samlet set giver bygningen et tilfredsstillende energiforbrug i forhold til bygningens anvendelse og tilnærmes kravene i energiklasse 2020. Forvaltningen vurderer derudover, at selv et lille solcelleanlæg på taget ikke kan integreres på en tilfredsstillende måde. Solcellerne vil derfor virke skæmmende på bygningens arkitektur og være svært forenelige med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensationen fra lokalplan 230, § 6.7.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget ønsker, at det undersøges, om der kan etableres et kompenserende solcelleanlæg på matriklen.

Bilag

Dispensationsansøgning Kongevejen 427A

BE15 Energirammenotat Kongevejen 427A

Situationsplan Kongevejen 427A

Plantegning Kongevejen 427A

Facadetegninger 427A

Punkt 11: Rude Skov, Ebberød Sø, matr.nr. 1a Rude Skov, Birkerød – Etablering af udendørs læringsrum og fiskebro.

17/3667

Resumé

Naturstyrelsen Hovedstaden søger om tilladelse til etablering af udendørs læringsrum (udeskolebase) og fiskebro.

Der ønskes opført et halvtag med borde og bænke, på i alt 100 m². Derudover ønskes der etableret en fiskebro på 6 m² ved Ebberød Sø.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen vil, i samarbejde med forvaltningen for skole og familie i Rudersdal Kommune og Naturskolen i Rude Skov, etablere et udendørs læringsrum (udeskolebase) på 100 m² ved Ebberød Sø (også kaldet Ebberød Dam) i den midterste del af Rude Skov. Derudover ønskes der etableret en fiskebro på 6 m² i Ebberød Sø.

Rudersdal Kommune søger om landzone- og byggetilladelse til den ansøgte fiskebro og udeskolebase samt dispensation fra § 16 i naturbeskyttelsesloven til udeskolebasen. Naturstyrelsen er ejer af sø- og skovarealerne.

Udeskolebasen har et areal på 10 x 10 m, i alt 100 m² og en højde på ca. 4,2 m til kip. Den ønskes indrettet som et halvtag med bålplads samt borde og bænke. Herudover ønskes fiskebroen på 6 m² anlagt i Ebberød Sø. Formålet med det ansøgte er at skabe en ramme for undervisningen om naturen og gøre det muligt hele året.

Skovarealerne er ikke omfattet af byplan eller lokalplan. Arealerne er i kommuneplanen Ru.R2 udlagt til rekreativt område: skovbrug, natur, rekreative formål. Området er beliggende i landzone. Naturstyrelsen er bygherre på projektet.

Placeringen er valgt i forhold til, at der her allerede findes et større åbent areal i skoven med fast belægning, efter at Region Hovedstaden i 2015 nedrev et tidligere vandværksanlæg. Samtidig er nærheden til Ebberød Sø særlig relevant i forhold til undervisning om søens dyre- og planteliv. Arealet er i Naturstyrelsens driftsplan udlagt til brug for friluftslivet. Udeskolebasen vil være offentlig tilgængelig.

Naturtyper og beskyttelseslinjer:

Den ansøgte fiskebro anlægges i et § 3 område med sø og mose og kræver dermed dispensation fra § 3 i naturbeskyttelsesloven.

I 2014 gav Natur, Park og Miljø dispensation fra § 3 til hævning af vandstanden i en række søer i Rude Skov, heriblandt Ebberød Sø. Et af vilkårene for dispensationen var, at der ikke måtte etableres broer eller terrasser i eller ved søerne.

For at kunne give en dispensation fra § 3 til opsætning af den ansøgte fiskebro og dermed fravige det tidligere stillede vilkår, skal der være særlige gode grunde hertil. At der etableres en udeskolebase, hvor børn kan lære om dyr, planter og vandkemi i ferskvand, er i følge Natur, Park og Miljø en tilstrækkelig god grund.

Det er dermed en forudsætning for dispensationen fra § 3 til fiskebroen, at der meddeles tilladelse til opførsel af udeskolebasen.

Der er på grund af fiskebroen også søgt om dispensation fra søbeskyttelseslinje i henhold til § 16 i naturbeskyttelsesloven. Broen har imidlertid ikke et landfæste, og kræver dermed ikke denne dispensation.

Andre naturtyper:

Ebberød Sø er ikke beliggende i et Natura 2000-område, og der er ikke konstateret tilstedeværelse af særligt beskyttede arter.

Skovlovstilladelse er indhentet hos Naturstyrelsen Storstrøm forud for ansøgning om bygge- og landzonetilladelse.

Fortidsminder:

Der er ingen kendte fortidsminder eller beskyttede jord- og stendiger i nærheden af udeskolebasen og fiskebroen. Forvaltningen har haft sagen i høring hos Rudersdal Museer, der ikke har indvendinger i forhold til projektet, og bakker

op om etableringen af fiskebro og udeskolebase.

Forvaltningens vurdering

Formålet med at opføre de ovennævnte rekreative anlæg vurderes at være inden for rammerne af områdets status. Det er herefter forvaltningens vurdering, at det ansøgte er fint tilpasset området i skoven og vil ikke virke skæmmende i skoven.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelselinjen til udeskolebasen som ansøgt, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til fiskebroen som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Placering af fiskebro på luftfoto.pdf

Tegning af fiskebro.pdf

Placering af fiskebro og udeskolebase.pdf

Tegninger af udeskolebasen.pdf

Billeder af udeskolebase.pdf

Punkt 12: Vedbæk Strandvej 310 og 316, matr. nr. 1lh, 1li og 1cc Agershvile, Vedbæk

17/3667

Resumé

I forbindelse med salg af henholdsvis Vedbæk Strandvej 316 (matr. nr. 1cc Agershvile, Vedbæk) og Vedbæk Strandvej 310 (matr. nr. 1li og 1lh Agershvile, Vedbæk), ønskes gennemført en arealoverførsel således, at matr. nr. 1li Agershvile, Vedbæk arealoverføres til matr. nr. 1cc Agershvile, Vedbæk. Arealoverførslen ønskes af ejer for at skabe overensstemmelse med de faktiske forhold på ejendommen matr. nr. 1cc, hvor bl.a. den nuværende tennisbane er udført over skel til matr. nr. 1li Agershvile, Vedbæk, som i dag tilhører ejendommen Vedbæk Strandvej 310.

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 70 for et villaområde i Vedbæks sydlige del. Den ansøgte arealoverførsel vil kræve dispensation fra lokalplanens bestemmelser om udstykning i § 4.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Ejendommene er alle planmæssigt omfattet af Lokalplan 70 for et villaområde i den sydlige del af Vedbæk. Lokalplanen fastlægger i § 4.2, at der på ejendomme øst for Strandvejen ikke må udstykkes grunde med en mindre grundstørrelse end 2000 m². Lokalplanen er vedtaget i 1986, og dermed omfatter begrebet udstykning tillige arealoverførsler.

Ejendommen Vedbæk Strandvej 316, matr.nr. 1cc Agershvile, Vedbæk udgør i dag en ejendom med et registreret areal på 5160 m², hvoraf 1043 m² er vejareal.

Ejendommen Vedbæk Strandvej 310 består af matr. nr. 1lh (1305 m², vejareal 18 m²) og 1li Agershvile, Vedbæk (744 m² vejareal 245 m²). Matr.nr. 1li ligger imidlertid som et selvstændigt lod, uden fysisk tilknytning til matr.nr. 1lh Agershvile, Vedbæk hvor den eksisterende bolig er beliggende.

For at skabe matrikulær overensstemmelse med den nuværende fysiske opdeling ønsker ejer af de af de to ejendomme at gennemføre en matrikulær forandring, således at matr.nr. 1li Agershvile, Vedbæk arealoverføres til matr.nr. 1cc Agershvile, Vedbæk.

Den matrikulære forandring medfører, at matr.nr. 1cc Agershvile, Vedbæk får en grundstørrelse på 5904m² hvoraf 1043 m² fortsat er vejareal. Matr.nr. 1lh Agershvile, Vedbæk vil få en grundstørrelse på 1305m² heraf vej 18 m², hvilket kræver dispensation fra Lokalplan 70 § 4.2.

I forbindelse med arealoverførslen nedlægges tillige de udlæg af privat fællesvej bl.a. på matr. nr. 1li, som indtil nu har været nødvendige for at sikre lovlig vejadgang til lodderne.

Forvaltningens vurdering

Formålet med Lokalplan 70 er at fastholde og forstærke områdets karakter, specielt langs Strandvejen. Det er således afgørende ved matrikulære ændringer at fastholde områdets karakter og ikke skabe yderligere grunde med mulighed for selvstændig bebyggelse.

I henhold til Lokalplan 70 § 4.2 skal grunde udstykkes med et areal på min. 2000 m².

Dette betyder, at matr. nr. 1cc Agershvile, Vedbæk ved nedrivning af eksisterende bebyggelse i princippet indenfor den gældende nuværende lokalplan kan udstykkes i to selvstændige grunde med mulighed for opførelse af ny bebyggelse.

De to matrikler tilhørende Vedbæk Strandvej 310 (matr.nr. 1lh og 1li) er ikke sammenhængende og en arealoverførsel af matr. nr. 1lh til matr. nr. 1cc (Vedbæk Strandvej 316) vil ikke umiddelbart ændre områdets karakter, idet den grund, hvor eksisterende bebyggelsen er beliggende, ikke ændres. En forudsætning er dog, at eksisterende bebyggelse på matr. nr. 1lh overholder lokalplanens øvrige krav, herunder til maksimal bebyggelsesprocent og bebygget areal.

For at understøtte formålet med lokalplanen foreslås som vilkår for en dispensation, at der tinglystes en servitut om, at det overførte areal (hele matr. nr. 1lh Agershvile, Vedbæk) ikke må medføre øgede muligheder for bebyggelse på matr.nr. 1cc Agershvile, Vedbæk. Det vil sige, at der skal fastlægges maksimal bebyggelse på ejendommen, svarende til den i dag gældende. Endvidere skal fastlægges, at matr.nr.1cc Agershvile, Vedbæk ikke vil kunne udstykkes yderligere.

Ved tinglysning af en sådan servitut vurderes, at lokalplanens formål imødekommes, idet arealoverførslen ikke medfører øgede bygge- eller udstykningsmuligheder for begge ejendomme.

Det vurderes endvidere, at den ansøgte dispensation ikke vil være i strid med lokalplanens principper og dispensation og derfor er mulig jf. planlovens § 19.

Det skal bemærkes, at en ansøgning om dispensation vil skulle sendes i en 14 dages naboorientering, før evt. meddelelse af dispensation.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele den ansøgte dispensation under forudsætning af;

- 1) at der ikke ved naboorientering kommer væsentlige indsigelser, og
- 2) at der på matr. nr. 1cc Agershvile, Vedbæk tinglyses en servitut, som fastlægger, at ejendommen ikke vil kunne udstykkes yderligere, og der fastlægges en maksimal bebyggelse, således at det overførte areal ikke medfører øgede muligheder for bebyggelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning om dispensation Vedbæk Strandvej 310 og 316

Punkt 13: Godkendelse af lån - Trørød Kollegiet 22, 2950 Vedbæk

17/15761

Resumé

Den selvejende ungdomsinstitution Trørød Kollegiet ansøger om godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med indfrielse statslån optaget i 1972.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Polyteknisk Kollegie Selskab ansøger som administrator for Trørød Kollegiet om kommunal godkendelse af lån uden kommunal garanti i forbindelse med indfrielse af statslån optaget den 12. oktober 1972.

Trørød Kollegiet er opført i 1971 og består af 96 boliger. I forbindelsen med opførelsen er der givet en række statsstøttet lån for i alt 10.867.170 kr. Lånene er givet rente- og afdragsfrit i indtil 45 år regnet fra udbetalingen.

Udbetaling Danmark har ved skrivelse af 12. juni 2017 meddelt Trørød Kollegiet, at statslånene forfalder til betaling den 29. september 2017.

Finansieringen gennemføres ved at benytte egne midler for kr. 3.100.000 samt optagelse af et realkreditlån inklusiv omkostninger til lån på 7.937.000 kr.

Der er indhentet et 30-årigt realkreditlånetilbud fra Nykredit Realkredit med en effektiv rente på 2,35 % med en årlig ydelse på 370.888 kr. Ved optagelse af det nye lån har Nykredit vurderet ejendommen til 51.683.000 kr. Ejendommen vil efter optagelse af det nye realkreditlån have en belåningsprocent på 45 %. Der vil ikke være behov for kommunal garanti i forbindelse med optagelse af nyt realkreditlån.

Lejen vil ikke blive påvirket af låneoptagelsens ydelse. Der er for år tilbage taget højde for tilbagebetalingen af statslånene, således at den månedlige husleje er blevet reguleret. Huslejen pr. måned inkl. forbrug, internet og TV udgør kr. 7.033 kr. svarende til en årlig leje pr. m² på 1.480 kr.

I henhold til bekendtgørelsen om drift og tilsyn med ungdomsboliger opført med statsstøtte følger det af § 21, at ungdomsinstitutionen ikke kan optage lån med sikkerhed i institutionens ejendom, uden samtykke forinden er indhentet fra kommunalbestyrelsen.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte låneanmodning er nødvendig for at indfri de pågældende statslån. Med henvisning til, at der for år tilbage er taget økonomisk højde for indfrielsen af statslånene, således at der ikke skal ske en lejeforhøjelse, får det ikke yderligere økonomiske ændringer for lejen.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om låneoptagelse i henhold til bekendtgørelsen om drift og tilsyn med ungdomsboliger opført med statsstøtte § 21 godkendes af kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 14: Buskehøj Havehuse - Fremlæggelse af bebyggelsesplan

17/3667

Resumé

Søllerød Sociale Boligselskab (Boligselskabet) ønsker at kunne opføre nye boliger nord for Buskehøj Haveby, som en opfølgning på et renoverings- og moderniseringsprojekt for havehusene.

Byplanudvalget drøftede på møde den 9. marts 2016 et skitseprojekt for nybyggeri ved Buskehøj Havehuse, som grundlag for en eventuel tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Byplanudvalget anbefalede, at der blev arbejdet videre med et reduceret projekt med erstatningsboliger for de 10 boliger, der nedlægges i forbindelse med renoveringen af Buskehøj Havehuse. Udvalget ønskede samtidigt, at forvaltningen skulle se på en helhedsplan for området.

Forvaltningen har efterfølgende modtaget et forslag til bebyggelsesplan fra Boligselskabet samt en alternativ plan, der begge omfatter en bebyggelse med i alt 10 boliger.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på en principiel stillingtagen til bebyggelsesplanerne.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 7. september 2017 modtaget to principielle forslag til opførelse af 10 nye boliger på hver ca. 65 m². Boligerne fordeles på 3 bygninger i 1 ½ etage, på en ny matrikel, der udstykkes fra bebyggelsens nordligt beliggende havelodder.

De 3 bygninger, forholder sig til den oprindelige bebyggelsesplan, hvor husene med haver ligger som en vifteform ud fra Buskehøjvej, idet der i de to bebyggelsesplaner arbejdes med placering af fællesarealerne og af dobbelthuset (bygning C) længst mod øst.

Nye boliger tildeles hver en lille have, hvilket af boligforeningen fremføres som et stort ønske blandt lejerne. Endvidere lægges der op til etableringen af et fælles friareal og tværgående stieforløb.

Kommuneplan 2017

Området er beliggende i kommuneplanens rammeområde Gh. B8, Malmbergs vej øst. Rammeområdet ligger i byzone, og den generelle anvendelse er udlagt som boligområde med tæt-lav bebyggelse. Den maksimal bebyggelsesprocent er fastlagt til 35 %, og bebyggelse må maksimalt opføres i to etager. Bebyggelserne er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige.

Byplanvedtægt 13, af 1938, byplanvedtægt for arealer ved skoleparken.

Området ved Buskehøj Havehuse er udlagt til række- og kædehusbebyggelse. Udnyttelsesgraden er fastsat til maksimalt 0,2 og parkeringsnormen er 1 parkeringsplads for hver tredje bolig.

Ny bebyggelse skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, herunder farver og bebyggelsens forhold til omgivelserne. Bygningerne skal på alle sider være udformet som facader.

Området

Buskehøj Havehuse ligger med deres karakteristiske lange baghaver i et boligområde, der er udbygget over en længere årrække. Nord for Buskehøj Havehuse ligger en klyngehusbebyggelse med en bevaringsværdig bebyggelsesplan, og nord for Malmbergsvej afsluttes boligområdet ud mod et større fredet areal med en bevaringsværdig rækkehusbebyggelse. Ingen af bebyggelserne er omfattet af en bevarende lokalplan.

Buskehøj er en almen bebyggelse, som er opført i samme ånd som Kartoffelrækkerne og andre havehusbebyggelser. Haverne er og var Buskehøjs livsnerve og er et karaktertræk, som er væsentligt for bebyggelsen. Haverne har i tidens løb kompenseret for de relative små boliger i bebyggelsen.

Buskehøj Havehuse er opført som bedre byggeskik huse. Husene har pudsede gule ydervægge, røde tegltage og en symmetrisk facadeinddeling. Bygningerne er homogene og ensartede i deres bygningsudtryk, men alligevel er der fine variationer i facaderne. Havehusene er opført som arbejderboliger omkring år 1917-1920. Kendetegnende for Buskehøj Havehuse og de andre bebyggelser er, at de er opført som samlede bebyggelser, der afspejler den tid, de er opført på.

Forslag til bebyggelsesplaner

I de to fremsendte forslag til bebyggelsesplaner for 10 nye boliger, forholder begge forslag sig til vifteformen på haverne. Bygningerne ønskes opført i 1 ½ plan, gavlvendt mod Buskehøjvej. Ny bebyggelse ønskes placeret tilbagetrukket i forhold til den eksisterende bebyggelse og placeres derfor i umiddelbar nærhed til den nye private fællesvej mod nord.

Der er fra ansøger opmærksomhed omkring valg af materialer samt detaljering af en ny bebyggelse, da de nye bygninger vil komme til at ligge et sted, hvor der skal vises stor respekt for den eksisterende bebyggelse og indpasning i terrænet. I ansøgningsmaterialet har man derfor ikke lagt sig endeligt fast på, hvorvidt bebyggelsen ønskes opført i træ eller mursten, men der er et ønske om, at materialiteten på bebyggelsen skal fremstå robust og med en enkel detaljering, som har et slægtskab med havehusene.

I det første forslag til bebyggelsesplan er 2 bygningskroppe placeret på grundens vestligste hjørne og 1 bygning mod øst. Fællesarealer og legeområde er placeret således, at fællesrummene bliver en integreret del af den nye bebyggelse, og der opstår et fælles grønt friareal mellem de nye boliger, samt fra en nye sti, som etableres fra Buskehøjvej.

I det alternative forslag er alle 3 bygninger samlet mod vest, og fællesarealer og legeområde er samlet på et større areal mod øst. Fællesarealer og legeområder vil med dette komme til at ligge mellem den nye bebyggelse og de omkringliggende bebyggelser. Ved denne løsning vil den 3. bygning have en større afstand til de omkringliggende bebyggelser mod øst og nord.

Med henblik på udarbejdelse af en ny lokalplan, der fastlægger dels bevarende bestemmelser for de eksisterende bygninger og dels bestemmelser for den nye bebyggelses placering, udformning og fremtræden samt indretning af ubebyggede arealer, vil der blive fremlagt en særskilt sag for Byplanudvalget i form af beslutning om igangsætning af lokalplan.

Ansøgningsmaterialet vedlægges som grundlag for drøftelse af sagen.

Forvaltningens vurdering

Som udgangspunkt anbefaler forvaltningen en yderligere bearbejdning af forslagene, som skal sikre, at det nye byggeri underordner sig stedets nuværende kvaliteter. Det vurderes, at tre bygninger, som lægger sig mere samlet i haven, vil være den bedste løsning, og det bør nøje vurderes om det kunne være ønskeligt at reducere boligarealet yderligere, så bygningskroppene kunne blive smallere end her anvist. Det kunne ske ved, at der i stedet arbejdes med kun en lejlighed i tagetagen på de to bygninger i 1 ½ plan, frem for de her foreslåede 2 lejligheder i tagetagen.

I forhold til materialevalg ser forvaltningen fortsat muligheder for at anvende træ, som vil gøre at denne bebyggelse underordner sig de eksisterende huse. Anvendes der muret byggeri bør det overvejes, om muren ikke skal filtses for at få en karakter, som kan ligge mellem Buskehøj og de omkringliggende bygninger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forslag til bebyggelsesplaner drøftes med henblik på en principiel tilkendegivelse af antal, omfang og placering af ny bebyggelse, idet et revideret ansøgningsmateriale herefter kan indgå i udarbejdelse af en ny lokalplan.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-09-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og tilkendegiver, at princippet i forslag 2 til bebyggelsesplan i 1 ½ plan foretrækkes med maksimalt 10 boliger. Nærmere præcisering af højde, materialer, og nærmere udformning af huse fastlægges i en kommende lokalplan med 6 stemmer (Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup, Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Jens Bruhn (A), Jacob Jensen (Ø) for og 1 stemme (Claus Holmegaard Larsen (I)) imod.

Henvendelse fra Jeannette Svensson af 12. september 2017 indgik i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan eksisterende forhold

Forslag 1 til bebyggelsesplan

Forslag 2 til bebyggelsesplan

Snit gennem bebyggelsen

samlet præsentation

Tidsplan

Følgebrev fra Søllerød Sociale Boligselskab