

REFERAT Byplanudvalget d. 10-01-2018

Mødedato Onsdag d. 10. januar 2018 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Thomas Markman Andersen

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalgets konstituering.....	3
Meddelelser.....	4
Politikker, opgaver og udfordringer.....	5
Linde Allé 5A, matr.nr. 4bp Nærum By, Nærum – Dispensation fra Lokalplan om maksimal bygnin	6

Punkt 1: Byplanudvalgets konstituering

17/21687

Resumé

Valg af formand og næstformand.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Efter den kommunale styrelseslov § 22 vælger de stående udvalg selv deres formand, og der kan vælges en næstformand til i formandens midlertidige fravær at varetage de nødvendige forretninger.

Efter styrelseslovens § 6 ledes formandsvalget af det medlem, der har længst anciennitet i udvalget, eller hvis flere har været medlem lige længe af det ældste af disse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Axel Bredsdorff leder formandsvalget, og
- 2) at der vælges formand og næstformand.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-01-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Axel Bredsdorff (L) blev valgt som formand, og Erik Møllerup (V) blev valgt som næstformand.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 2: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om:

- 2 ugers forlængelse af høringsfristen til Forslag til Lokalplan 248.
- Byggesagen på Stenløkken 27, 3460 Birkerød. Udvalget ønsker en nærmere redegørelse for sagen til næste udvalgs møde. Herudover vil forvaltningen invitere naboer m.fl. til et møde om sagen.
- Byggesag på Vedbæk Strandvej 386, 2950 Vedbæk.

Punkt 3: Politikker, opgaver og udfordringer

17/20978

Resumé

Med udgangspunkt i *Politikker, opgaver og udfordringer* i Rudersdal Kommune, orienterer forvaltningen om udvalgets opgaver og udfordringer.

Udvalget foreslår at drøfte, hvad udvalget ønsker at drøfte i den kommende tid samt hvilke institutions-/virksomhedsbesøg, udvalget gerne vil foretage.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte pjece, Politikker, opgaver og udfordringer i Rudersdal Kommune, som giver en kortfattet beskrivelse af kommunens befolkningsudvikling og økonomiske forhold. Endvidere indeholder pjecen en oversigt over opgaver, politikker og udfordringer mv. på de enkelte områder.

Politikker, opgaver og udfordringer i Rudersdal Kommune supplerer de praktiske oplysninger, som findes i den elektroniske håndbog for kommunalbestyrelsen på kommunens intranet.

På mødet vil direktøren uddybe de kommende udfordringer og opgaver i udvalget, således at udvalget får mulighed for at drøfte hvilke temaer og institutions-/virksomhedsbesøg, som udvalget ønsker at drøfte og prioritere i den kommende tid.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter, hvilke temaer og besøg, der skal prioriteres i den kommende tid.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-01-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget prioriterer besigtigelser i dialog med ejere og bygherrer i sammenhæng med større plansager.

Oplæg til udvalget er vedlagt.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Politikker, opgaver og udfordringer i Rudersdal Kommune

Oplæg til Byplanudvalget

Punkt 4: Linde Allé 5A, matr.nr. 4bp Nærum By, Nærum – Dispensation fra Lokalplan om maksimal bygningshøjde

17/21926

Resumé

Ejer af ejendommen Jeudan A/S, repræsenteret af DesignGroup Architects, ansøger om byggetilladelse til at opføre 2 bygninger med i alt 16 etageboliger for ph.d.-studerende i forlængelse af de nye muligheder, der er givet i Lokalplan 254.

Bygningerne ønskes udført med saddeltag i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, men overholder ikke bestemmelsen i Lokalplan 254, § 6.2 om bygningshøjde, hvilket der derfor søges om dispensation til.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Jeudan A/S, repræsenteret af DesignGroup Architects, ansøger om byggetilladelse til at opføre 2 bygninger med i alt 16 etageboliger for ph.d.-studerende. Det samlede areal udgør 1.558 m². Der søges om dispensation fra lokalplanens § 6.2 til at udføre bygningerne med en højde på op til 9,5 m målt fra kote 27.80.

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 254, med ikrafttrædelsesdato den 30. marts 2017. Ejendommen er beliggende i lokalplanens område B.

Lokalplanen fastlægger området til boligformål i form af ungdoms- og studieboliger, kultur-, fritids- og undervisningsformål og erhverv i form af privat og offentlig administration.

Følgende bestemmelse i Lokalplan 254 har relevans for den ansøgte dispensation:

- § 6.2 om at ny bebyggelse maksimalt må opføres i 2 etager med en maksimal højde på 7 m. og note b, som anviser, at højden skal måles fra omgivende terræn eller fastlagt niveauplan.
- § 7.2 hvori der fastsættes krav om, at bebyggelsen udføres med saddeltag.

Der søges om dispensation fra lokalplanens § 6.2 til at udføre bygningerne med en højde på op til 9,5 m målt fra kote 27.80.

Dispensationen begrundes med, at det ikke kan lade sig gøre at opføre en bygning med 2 fulde etager og saddeltag inden for en højde på 7 m. Med den ansøgte højde på ca. 9,5 m vil bygningerne stadig være lavere end den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse mod syd.

Det er forvaltningens vurdering, at der vil kunne meddeles dispensation fra § 6.2, idet dispensationen ikke er i strid med lokalplanens formålsparagraf, og da det har været forudsat, at bygningerne skulle opføres med saddeltag.

I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at den ansøgte udformning af saddeltaget iagttager lokalplanens formål om, at ny bebyggelse i området skal tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse. Det indgår derudover i vurderingen, at lokalplanens § 7.2 blandt andet anviser, at tagflader skal udføres som saddeltag. Den ansøgte hældning på den nye bebyggelses saddeltag, er den samme som på den bevaringsværdige bebyggelse mod syd. Ejendommens samlede bebyggelse får således en tydelig arkitektonisk sammenhæng. Såfremt bygningshøjden på 7 m skal overholdes, skal bygningerne udføres med fladt tag.

Endvidere er det forvaltningens vurdering, at der ikke vil opstå væsentlige skyggegener som følge af den øgede højde på byggeriet i forhold til den eksisterende bygningsmasse i området. Områdets bebyggelse er kendetegnet ved en blandet bygningsmasse med en del tæt-lav-byggeri og en del højere etagebebyggelse. I vurderingen lægges der vægt på, at afstanden til de nærmeste huse i nabobebyggelsen på adresserne Nærumgårdsvej 4A-K er stor – ca. 18,5 m, hvoraf der er 5 m fra den nye bebyggelse til skel. Ændrede skyggeforhold som følge af den øgede bygningshøjde, vil således ligge inden for det acceptable.

Forvaltningen har foretaget forudgående naboorientering af de omkringliggende ejendomme og grundejerforening om den ansøgte dispensation om overskridelse af den i lokalplanen fastsatte maksimale bygningshøjde. Der er ikke modtaget bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan nr. 254, § 6.2.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-01-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan A(2)0-01

Linde Allé-snit-A.pdf

Linde Allé-snit-B.pdf

Plantegning stueetage

Plantegning 1

Facadetegning af blok 1 set fra Linde Allé

Facadetegning af blok 1 set fra øst

Facadetegning af blok 1 set fra syd