

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 06-05-2015

Mødedato Onsdag d. 06. maj 2015 kl. 09:30

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2016.....	5
Forslag til budget 2016 samt budgetoverslagsårene 2017 - 2019 for Byplanudvalget.....	7
Forslag til Lokalplan 242 for forskerparken Scion DTU.....	11
Afgørelse om fredning af et område i Vedbæk-Smidstrup - Afholdelse af erstatningsgodtgørelse.....	15
Højbovej 7 – Dispensation fra Lokalplan 86.....	17
Bøllemosevej 1, matr. nr. 7000c Jægersborg Dyrehave, Vedbæk – Etablering af ny parkering i landz	20
Frydenlunds Allé 11, matr.nr. 1 a Frydenlund - Bolig til erhverv i landzone.....	23
Holte Midtpunkt - Ansøgning om udarbejdelse af nyt plangrundlag.....	27
Rudegård Stadion - VVM screening og dispensation til opsætning af lysanlæg.....	30
Gøngehusvej 12A, matr.nr. 2af Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation fra bebyggelsesprocent.....	33
Godkendelse af lån og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af vinduer - Lejerbo, Afd. 3 - Pe	36
Boligselskabet Holtegårds Jorde Afd. 1, Holtegårdsvej 2, 2840 Holte - Lejeforhøjelse.....	38
Fredningen af Søllerød Naturpark - Orientering om sagens forestående behandling i Natur- og Miljø	41

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

RESUMÉ

Axel Bredsdorff orienterede om afholdte møder vedr. udvikling af området ved Bistrup/Vasevej.

Birgitte Kortegaard orienterede om beplantning langs motorvejen ved Maltegård.

Mette Preisler orienterede om afsluttede retssager på Kildevældsvej.

Punkt 2: Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2016

15/6815

Bilag

Forslag Mødekalender 2016

Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2016

RESUMÉ

De enkelte stående udvalg skal godkende udvalgets egen mødekalender for 2016, jf. den kommunale styrelseslov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Direktionen har udarbejdet et forslag til mødekalender for møder i Kommunalbestyrelsen, Økonomiudvalget, de stående udvalg og § 17, stk. 4-udvalgene i 2016.

Forslaget er dateret 14. april 2015.

Mødekalenderen er med respekt for skoleferier indpasset i kalenderen i alle årets måneder.

Kommunalbestyrelsen har på sit møde den 29. april 2015 godkendt forslaget for så vidt angår Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens møder.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender mødekalenderen for 2016.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 3: Forslag til budget 2016 samt budgetoverslagsårene 2017 - 2019 for Byplanudvalget

15/8401

Bilag

Oversigt over besparelser

Anlægsændringer

Fordeling af tilpasningspulje 60 + 10 mio.kr. på nettodriftsudgifter

Forslag til budget 2016 samt budgetoverslagsårene 2017 - 2019 for Byplanudvalget

RESUMÉ

På baggrund af tidsplanen for budgetlægningen skal fagudvalgene behandle forslag til driftsbudget og investeringsoversigt.

Økonomiudvalget vedtog den 22.4.2015 budgetrammerne for driftsbudgettet 2016 – 2019. For at håndtere de likviditetsmæssige udfordringer besluttede Økonomiudvalget, at der iværksættes en proces, hvor der tilvejebringes budgettilpasninger på i alt 70 mio. kr. i budgetperioden.

Fagudvalgene skal således drøfte budgetoplægget for 2016 – 2019, herunder forslag til budgettilpasninger i budgetperioden.

Der henvises til budgetmappen "Budgetoplæg 2016 – 2019", som dannede grundlag for Økonomiudvalgets behandling den 22. april 2015.

Budgetmappen bedes medbragt til mødet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse og vil ifølge tidsplanen blive fremlagt på ny i juni-mødet.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 37-40 incl. i "Budgetoplæg 2016 – 2019".

Byplanudvalgets budgetramme for driftsbudgettet udgør netto 2.347.000 kr. i hvert af årene 2016-2019.

En detaljeret bevillingsoversigt findes på kommunens hjemmeside via dette link:

http://www.rudersdal.dk/Kommunen/Politik/Budget/Budgetforslag_2016_2019.aspx.

Direktør og områdechefer vil på mødet gennemgå udvalgets budget på politikområder.

Langsigtede politiske mål

De langsigtede politiske mål, som kommunalbestyrelsen vedtog i forbindelse med Budget 2015, fremgår under de enkelte udvalg i Budgetoplæg 2016-2019. Frem mod vedtagelsen af Budget 2016 forholder fagudvalgene sig til foreløbig målopfyldelse på de langsigtede mål. På møderne i maj og juni kan Byplanudvalget blandt andet drøfte følgende:

- Behovet for yderligere konkretisering af målene, herunder opstilling af delmål
- Målenes "målbarhed"
- Målenes tidshorisont – hvornår skal den ønskede effekt være opnået?
- Hvilke indikatorer skal benyttes i forbindelse med evalueringen af, hvorvidt den ønskede effekt er opnået?
- Hvilke yderligere indsatser bør iværksættes for at realisere målene og opnå den ønskede effekt?
- Vil udvalget foreslå nye mål?
- Er der mål, der ikke er aktuelle i budgetperioden 2016-2019?

Serviceudgifter

Ved udarbejdelse af Budgetoplægget er det lagt til grund, at rammen for kommunernes serviceudgifter for 2016 vil blive fastsat som servicerammen for 2015 tillagt pris- og lønfremskrivning.

Med denne forudsætning som grundlag er kommunens beregnede serviceramme overholdt i 2016 og 2017 med mindre overskridelser på henholdsvis 0,6 mio.kr. og 0,2 mio.kr., og i årene 2018 og 2019 er der en rummelighed i

servicerammen på henholdsvis 9,0 mio.kr. og 7,0 mio.kr.

Når rummeligheden er størst i 2018 og 2019 skyldes det for en meget stor dels vedkommende indarbejdede tilpasningsforslag fra tidligere år samt Udvikling og Fornyelse jævnfør notat vedlagt vedtagelsen af budgetoplægget i Økonomiudvalget på mødet den 22.4.2015.

Servicerammen for 2016 vil blive endeligt fastsat i forbindelse med de kommende økonomiforhandlinger mellem regeringen og KL.

Tilpasningsforslag til budgettet

For at håndtere de likviditetsmæssige udfordringer har Økonomiudvalget som nævnt besluttet, at der iværksættes en proces, hvor der tilvejebringes likviditetsforbedringer på i alt 70 mio. kr. i budgetperioden.

De 70 mio.kr. gennem budgetperioden forudsættes tilvejebragt ved engangsforbedringer på 10 mio.kr. og en tilpasningspulje fordelt på fagudvalg i forhold til nettodriftsudgifterne, der indebærer en likviditetsforbedring på 10 mio.kr. i 2016, 13 mio.kr. i 2017, 17 mio.kr. i 2018 og 20 mio.kr. fra og med 2019.

For Byplanudvalget betyder det et tilpasningskrav på 8.000 kr. i 2016, 10.000 kr. i 2017, 13.000 kr. i 2018 og 16.000 kr. årligt fra og med 2019.

Det foreslås, at fagudvalgene i maj drøfter mulighederne for budgettilpasninger, f.eks. gennem

- Ændringer i serviceniveauet
- Strukturtilpasninger
- Forøgede indtægter
- Effektiviseringer

og tilkendegiver, hvilke forslag forvaltningen skal arbejde videre med.

Forvaltningen vil til fagudvalgenes møder i juni komme med konkrete forslag til budgettilpasninger ud fra fagudvalgenes tilkendegivelser. Drøftelserne om tilpasninger kan fortsætte i fagudvalgene i august og september.

Når forhandlingerne mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2016 er afsluttet, vil forvaltningens endelige forslag til budgettilpasninger blive indarbejdet i Budgetforslag 2016, som udsendes i juli måned og førstebehandles i august måned. Med budgetforslaget udsendes oversigten over konkrete tilpasningsforslag – også til alle høringsberettigede.

Investeringsoversigt.

Forslag til investeringsoversigt for 2016 – 2019 er indarbejdet i budgetoplægget på side 155-172.

Der er ikke optaget nogen anlægsprojekter under Byplanudvalget på investeringsoversigten.

Høring

I henhold til tidsplanen for budgetlægningen sendes det samlede budgetforslag i høring hos råd, bestyrelser og institutioner. Til brug herfor udarbejder Økonomi en specificeret udgave af budgetforslaget, som placeres på intranettet, hvorfra områderne kan kopiere relevante udsnit til brug for høring. Høringssvarene vil blive udsendt til Kommunalbestyrelsen 31.8.2015, således at Kommunalbestyrelsen er orienteret om høringssvarene inden førstebehandlingen af budgetforslaget.

Direktionen foreslår,

1) at udvalget drøfter de langsigtede politiske mål,

2) at forslag til driftsbudget drøftes, herunder eventuelle omprioriteringer inden for udvalgets budgetramme, og

3) at udvalget indleder drøftelse af realisering af forslag til tilpasninger,

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 242 for forskerparken Scion DTU

13/26666

Bilag

Lokalplan 242 - Screening for miljøvurdering

Lokalplanforslag 242 Scion DTU bilag

Forslag til Lokalplan 242 for forskerparken Scion DTU

RESUMÉ

Forvaltningen har på baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 15. januar 2014 udarbejdet et forslag til lokalplan for forskerparken Scion DTU.

Scion DTU A/S har henvendt sig med et ønske om at få udarbejdet en ny lokalplan for forskerparken med henblik på bredere anvendelsesmuligheder for området i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Der ønskes endvidere en mere fleksibel bebyggelsesregulering.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om offentliggørelse af forslaget til lokalplan for området.

Sagsfremstilling

Området omfatter Scion DTUs arealer mellem Helsingørmotorvejen, Hørsholm Kongevej, Brådebæksvej og Frederiksborgvej.

Scion DTU er DTUs højteknologiske forskerpark. Scion DTUs mission er at sikre videnintensive virksomheder optimale rammer for vækst. Virksomhedernes aktiviteter ligger hovedsagelig indenfor medico, miljøteknik, biotek og IT-hardware.

Området omfatter ca. 100 ha, som fremtræder grønt og skovbevokset. Området har en stærk visuel identitet som et campuslignende miljø med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet beliggende i et skov- eller parkmiljø.

Formålet med lokalplanforslaget er at give mulighed for en lidt bredere anvendelse af arealerne og en mere fleksibel bebyggelsesregulering. Ønsket er, af hensyn til konkurrencen, at styrke områdets profil og volumen i form af øget vækst for højteknologiske virksomheder.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013.

Kommuneplanens rammer for området, område Sa.E1, blev i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 ændret fra offentlige formål til erhvervsformål.

Områdets anvendelse fastlægges i kommuneplanens rammer til forskningscenter for offentlige og private institutioner og virksomheder, videnbaseret virksomhed, lettere industri og værksted samt offentlig og privat service, der understøtter områdets anvendelse som forskningscenter.

Området er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Områdets bygninger har en varieret arkitektur, som kædes sammen i et samspil mellem landskabs- og bebyggelsesstrukturen. Kulturmiljøets bærende bevaringsværdier er skoven og de skovlignende beplantninger samt den åbne "slette".

Lokalplanforslaget afviger især fra den gældende lokalplan 54 for så vidt angår anvendelsesbestemmelserne, idet området i den gældende lokalplan er udlagt til offentligt formål.

Lokalplanforslagets indhold i øvrigt:

Lokalplanens formål er opdateret, således

- at områdets profil som forskerpark sikres med henblik på at sikre vækstmuligheder for videnintensive virksomheder og institutioner med relation til forskning, og således
- at områdets fremtræden sikres som et campuslignende miljø med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet beliggende i et skov- eller parkmiljø.

Områdets anvendelse er fastholdt som forskningscenter, herunder til videnintensive virksomheder samt videnintensive offentlige og private institutioner, der har relation til forskning og udvikling.

Herudover giver lokalplanforslaget mulighed for, at området kan anvendes til funktioner, der betjener området og understøtter områdets anvendelse som forskningscenter. Dette kan være i form af offentlig og privat service, lettere industri og værksted.

Lokalplanforslaget formaliserer den nuværende praksis, der indebærer at op til halvdelen af områdets etageareal vil kunne anvendes til videnintensive virksomheder samt videnintensive offentlige og private institutioner, som ikke har relation til forskning.

På ejendommene Brådebæksvej 2-4, som ligger inden for lokalplanens område, og har adgang til Hørsholm Kongevej, er der givet mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik på maks. 500 m² butiksetageareal til forsyning af lokalområdet. Ejendommen anvendes aktuelt til en benzintank.

Der må i området som helhed maksimalt opføres 240.000 m² bruttoetageareal jf. gældende rammebestemmelser og i overensstemmelse med bekendtgørelsen af hovedstadens planlægning (Fingerplan 2013).

Bebyggelsens omfang reguleres, således at den enkelte ejendom maksimalt kan bebygges med 40 % og det samlede område maksimalt med 240.000 m². Den gældende lokalplan regulerer fordelingen af bebyggelsesmuligheder angivet som det maksimale etageareal i absolutte tal fordelt på otte delområder. Ændringen af beregningsreglerne vil betyde, at der i forhold til den gældende lokalplan vil være mulighed for at etablere en større koncentration af bebyggelse i hele området.

Tætheden i lokale dele af området kan dog højest blive den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom dvs. 40 %. Sammenlignet med andre erhvervsområder i kommunen vil en bebyggelsesprocent på 40 ikke være tættere end normalt.

Fastsættelse af en maksimal bebyggelse på 240.000 m² svarende til ca. 25 % for området som helhed vil sikre, at tættere bebyggelse lokalt vil medføre mere ubebygget areal andre steder inden for lokalplanområdet. Herved er der mulighed for en større rumlig variation med mulighed for større tæthed og aktivitet i dele af området og fredeliggørelse af andre dele af hensyn f.eks. til naturelementer eller lokale rekreative områder.

Det maksimale antal etager er ændret fra 3 til 4, dog således at den gældende maksimale bebyggelseshøjde på 14 m overholdes. Der er mulighed for at enkelte tekniske anlæg skal kunne etableres og indpasses med en arkitektonisk hensigtsmæssig afskærmning med en højde op til 17,5 m.

Bestemmelserne vedrørende områdets ydre fremtræden og skiltning er forenklet og udvidet med mulighed for skiltning på bygningernes facader i begrænset omfang.

I forbindelse med lokalplanarbejdet er der gennemført en registrering af den bevaringsværdige beplantning i vejtracéerne. Disse træer er udpeget som bevaringsværdige, idet hensigten er at fastholde de enkelte centralvejes karakter fremfor det enkelte træ.

Udpegningen af træerne i vejtracéet kompenserer for, at de tidligere 10 m beplantningsbælter langs centralvejene idag i vidt omfang er ibrugtaget til parkering, m.v.

Området indeholder fire bebyggelser, som bevares: Venlighedsvej 10, Bøge Allé 3 og 5, Dr. Neergaards Vej 11.

Det vil være muligt at etablere støjafskærmende foranstaltninger langs Helsingørsmotorvejen inde i det eksisterende beplantningsbælte, således at støjafskærmningen ikke er synlig.

Området er udpeget som risikoområde i kommuneplantillæg 2 vedrørende klimatilpasningsplan. Der skal i forbindelse med den stigende befæstelse af arealerne være fokus på om kapaciteten af regnvandssystemet er tilstrækkelig. Lokalplanforslaget indeholder en regulering af befæstelsesgraden på maks. 45 %.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der foretaget en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013).

På baggrund heraf er det forvaltningens vurdering at planforslaget i henhold til lovens § 4, stk. 2 medfører, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Vurderingen er baseret på følgende forhold:

De væsentligste ændringer i forhold til den hidtil gældende lokalplan 54 er, at anvendelsesmulighederne udvides, således at der i et vist omfang kan etableres videnintensive virksomheder, som ikke driver forskning, og at eksisterende væsentlige beplantningstræk bevares. Disse ændringer i forhold til den gældende lokalplan 54 vurderes ikke at kunne få en væsentlig virkning på miljøet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 242 for forskerparken Scion DTU fremlægges til offentlig høring i 10 uger, og
- 2) at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planen efter Lov om miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 5: Afgørelse om fredning af et område i Vedbæk-Smidstrup - Afholdelse af erstatningsgodtgørelse

09/5041

Bilag

Taksationskommissionens kendelse af 9. april 2015

NMKN's oversigt over erstatningsgodtgørelse af 17. april 2015

NMKN's oversigt over erstatningsgodtgørelse af 15. december 2014

Afgørelse om fredning af et område i Vedbæk-Smidstrup - Afholdelse af erstatningsgodtgørelse

RESUMÉ

Fredningen af et område i Vedbæk-Smidstrup og den tilkendte erstatningsgodtgørelse er blevet endeligt stadfæstet af Natur- og Miljøklagenævnet og Taksationskommissionen.

Det betyder, at de stadfæstede erstatningsbeløb nu skal udbetales til de af fredningen berørte lodsejere.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse af afholdelse af kommunens andel af erstatningsgodtgørelsen på fredningen.

Sagsfremstilling

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede den 4. december 2014 afgørelse fra Fredningsnævnet for Nordsjælland og Fredningsnævnet for København af 28. november 2012 om fredning af et område i Vedbæk-Smidstrup.

Samtidig med stadfæstelsen af fredningen blev der tilkendt erstatningsgodtgørelse til 5 private lodsejere inden for fredningen, herunder til en grundejerforening.

En af lodsejerne påklagede erstatningsfastsættelsen til Taksationskommissionen, som den 11. marts 2015 afholdt forhandlingsmøde og den 9. april 2015 afsagde kendelse i sagen.

Kendelsen afgør, at der ikke findes grundlag for at forhøje den af Natur- og Miljøklagenævnet tilkendte erstatning, hvorfor den påklagede erstatningsafgørelse stadfæstes.

Den samlede erstatningsgodtgørelse beløber sig til kr. 391.900,00.

Staten skal udrede 75% af beløbet og de to involverede kommuner hver 12,5%.

Rudersdal Kommunes andel beløber sig dermed til kr. 48.987,50.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at der frigives kr. 48.987,50. til afholdelse af kommunens andel af erstatningsgodtgørelsen på fredningen finansieret af kassen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 6: Højbovej 7 – Dispensation fra Lokalplan 86

15/8266

Bilag

Bilag 1 - Højbovej 7 - ansøgning om dispensation

Højbovej 7 – Dispensation fra Lokalplan 86

RESUMÉ

Domus Arkitekter har ansøgt om tilladelse til at opføre 4 boliger på Højbovej 7. Det ansøgte forudsætter en grundstørrelse på 394 m² og er derfor ikke i overensstemmelse med kravene til mindstegrundstørrelse i lokalplan 86 på 400 m². En eventuel tilladelse kræver derfor, at der gives dispensation fra lokalplan 86.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i forbindelse med ansøgning om bebyggelse af i alt 4 boliger på Højbovej 7 modtaget ansøgning fra Domus Arkitekter om dispensation fra Lokalplan 86, der gælder for området.

Kopi af ansøgning m.v. er vedlagt dagsordenspunktet som bilag 1.

Lokalplan 86 for området mellem Grøndalsvej og Højbovej samt ved Kajerødskolen blev vedtaget i 2002 og har bl.a. til formål at give mulighed for indpasning af boligbyggeri i det eksisterende erhvervsområde mellem Grøndalsvej og Højbovej under hensynstagen til områdets anvendelse til erhverv.

Højbovej 7 er placeret i lokalplanens delområde 2, som er udlagt til blandet bolig og erhvervsformål.

Der ansøges om principiel tilladelse til at opføre 4 boliger på hver 137 m² på den aktuelle grund, der har et areal på 1576 m². Grunden er i dag ubebygget.

Det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplanens § 4.2, som foreskriver, at mindstegrundstørrelsen for delområde 2 er 400m². Da den aktuelle grund er 1576 m² vil potentiel udstykning til 4 boliger give en gennemsnitlig grundstørrelse på 394 m².

Det bemærkes at Birkerød Kommune to gange tidligere har meddelt dispensation fra mindstegrundstørrelsen inden for samme lokalplan. Derudover bemyndigede det tidligere Byplanudvalg i 2008 forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplanens krav om mindstegrundstørrelse til opførelse af en bebyggelse på Højbovej 7 med 4 boliger. Denne bemyndigelse blev ikke benyttet.

Det bemærkes endvidere, at ansøgningen ikke har været sendt i nabohøring, hvilket vil være en forudsætning forud for en evt. dispensation.

Forvaltningen vurderer at under forudsætning af at lokalplanens øvrige bestemmelser overholdes, så vil det konkrete projekt give en bebyggelse med 4 boliger, som vil kunne indpasses på grunden uden at friarealerne bliver for små.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplanens krav om mindstegrundstørrelse til en bebyggelse med 4 boliger.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Udvalget bemærker, at dispensationen gives undtagelsesvis med henvisning til projektets bebyggelses- og vejstruktur, der sikrer god plads til både fællesareal og private haver.

Punkt 7: Bøllemosevej 1, matr. nr. 7000c Jægersborg Dyrehave, Vedbæk – Etablering af ny parkering i landzone og inden for skovbyggelinje til brug for pendlere og naturlegeplads

15/8266

Bilag

Oversigtskort med markering af nedlagte og omlagte parkeringspladser

Bøllemosevej 1, matr. nr. 7000c Jægersborg Dyrehave, Vedbæk – Etablering af ny parkering i landzone og inden for skovbyggelinje til brug for pendlere og naturlegeplads

RESUMÉ

Naturstyrelsen og Rudersdal Kommune ønsker i fællesskab at udvikle området omkring Skodsborg Station med naturlegeplads og øget rekreativ udnyttelse. Det eksisterende parkeringsareal mellem stationen og skoven ønskes i den forbindelse inddraget til aktivitetsareal.

Teknik og Miljø har set nærmere på mulighederne for at etablere ny parkering ved stationen til betjening af de pendlere, og besøgende til naturaktiviteterne.

På den baggrund ansøger Naturstyrelsen og Rudersdal Kommune om landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinjen, til etablering af ca. 35 nye parkeringspladser syd for stationen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen er i dialog med kommunen om etableringen af en større naturlegeplads i Jægersborg Hegn ved Skodsborg Station. Inden der foreligger et egentligt projekt for lege- og aktivitetsarealerne ønskes den fremtidige parkeringssituation omkring stationen afklaret i forhold til såvel pendlere, som besøgende til skov og naturaktiviteter.

Teknik og Miljø har udarbejdet et skitseprojekt, der viser den fremtidige parkeringssituation mellem stationen og skoven og etablering af vinkelret parkering langs en del af Bøllemosevej. Forudsætningen for denne løsning er at de eksisterende ca. 25 parkeringspladser nedlægges.

Langs den vestlige side af den nordlige strækning af Bøllemosevej ændres den nuværende parallelparkering til vinkelret parkering. Anlægget af de ca. 35 parkeringspladser skal erstatte de ca. 25 parkeringspladser foran stationen og de ca. 10 parallelle parkeringspladser langs vest siden af Bøllemosevej. Der vil således uændret være 120 parkeringspladser ved Skodsborg Station/Bøllemosevej.

Naturstyrelsen vil i forbindelse med den kommende naturlegeplads renovere skovens egen parkeringsplads mellem Bøllemosevej og Skodsborgvej.

Den vinkelrette parkering udlægges inden for eksisterende vejmatrikel. Parkeringen indpasses i det eksisterende terræn og der vil blive ryddet få træer. Belægningen udføres i asfalt som på Bøllemosevej.

Til dagsordenen er vedlagt oversigtskort med markering af den planlagte vinkelrette parkering.

Den berørte vejmatrikel er beliggende i landzone og inden for naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje. Skovarealet både vest og øst for Bøllemosevej er registreret som fredsskovsareal. Da der er tale om en ændret anvendelse af et stykke areal langs Bøllemosevej, kræver det ansøgte landzonetilladelse.

Den vinkelrette parkering vurderes at holde sig fri af det registrerede fredsskovsareal.

Den berørte vejmatrikel er beliggende inden for rammeområde Sk.T1 i Kommuneplan 2013.

Rammebestemmelserne fastlægger områdets anvendelse til station med tilhørende funktioner. I mindre udstrækning kan der være erhverv og offentlige institutioner.

Det er forvaltningens vurdering, at etableringen af vinkelret parkering langs en strækning af Bøllemosevej bør

fremmes. Det vil samle parkeringsmulighederne ved stationen uden at ændre væsentligt ved den visuelle oplevelse af overgangen fra vejareal til skov.

Terrænforhold og beplantning på stedet vil efter forvaltningens vurdering mindske oplevelsen af lysgener m.m. fra billygter fra skovens stisystemer og opholdsarealer.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til vinkelret parkering langs et stykke af Bøllemosevej som ansøgt, herunder dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 vedrørende skovbyggelinjen.

Rudersdal Museer er blevet hørt i sagen og har hverken bemærkninger til etablering af en naturlegeplads eller om disponering af parkeringsarealerne ved Skodsborg Station.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse, samt dispensation fra skovbyggelinjen til den ansøgte vinkelrette parkering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 8: Frydenlunds Allé 11, matr.nr. 1 a Frydenlund - Bolig til erhverv i landzone

15/1924

Bilag

frydenlund situationsplan

Frydenlunds Allé 11, matr.nr. 1 a Frydenlund - Bolig til erhverv i landzone

RESUMÉ

Ansøget efter Inger og Haldor Topsøe søger om tilladelse til at ændre anvendelsen af Frydenlunds Hovedbygning fra privatbolig / stuehus til erhvervsformål. Bygningen ønskes anvendt af Haldor Topsøe A/S til repræsentative formål, interne møder og mindelokaler for virksomhedens stifter, hvilket er i strid med fredningen og langgrundlaget.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Advokatfirmaet Bruun & Hjejle søger som bobestyrer efter Inger og Haldor Topsøe om tilladelse til at ændre anvendelse af Frydenlunds Hovedbygning fra privatbolig / stuehus til erhvervsformål. Bygningen ønskes anvendt af Haldor Topsøe A/S til repræsentative formål, interne møder og som mindestue for virksomhedens stifter. Der søges ikke om at foretage bygningsmæssige ændringer.

Ansøger oplyser, at det er forventningen, at selskabets brug af hovedhuset vil svare til gennemsnitligt to dage om ugen. De fleste arrangementer vil være mindre møder for selskabets ledelse, samt mindre frokoster og middage for selskabets forretningsforbindelser. Deltagerantallet forventes ikke at overstige 15, og en række møder forventes at have færre deltagere. Et par gange om året kan der forventes afholdt større arrangementer med omkring 50 deltagere. Til de større arrangementer vil der typisk være deltagere, som ikke vil komme i egen bil, men som vil blive afleveret og hentet i bus eller taxa.

Den ændrede anvendelse forventes således ikke at give en væsentlig ændring i trafikforholdene på og omkring Frydenlund, da der er tale om arrangementer, som typisk allerede afholdes på stedet i dag.

Det er arvingernes overvejelse at overdrage hele Frydenlund til Haldor Topsøe Holding A/S, der ejer samtlige aktier i Haldor Topsøe A/S. Dette med fortsat drift af æbleplantage som i dag, fastholdelse af øvrige boliger med den ønskede ændrede anvendelse af hovedbygningen.

Frydenlund er noteret som landbrugsejendom på ca. 36 ha heraf 27,7 ha som landbrug / plantage og ca. 7,8 ha skov. Ejendommen er bebygget med 10 bygninger med 13 selvstændige boliger på i alt 2.905 m² samt driftsbygninger på i alt 1.580 m², Herudover er der et par mindre udhuse, drivhuse o. lign.

Fem af bygningerne er bygningsfredede inkl. dele af parken og spejl bassin. Flere af de øvrige bygninger har høj bevaringsværdi i SAVE-registreringen. Arealerne udenfor parken anvendes til frugtplantage og en mindre del er skovbevokset.

Plangrundlag

Efter kommuneplanrammerne Tr.R6 er anvendelsen af Frydenlund fastlagt til: Natur, jordbrug, skovbrug og rekreative formål, hvor det ansøgte vil være at betragte som en udvidelse af rammen til også at omfatte erhverv, hvor den forventede fremtidige ejer ikke bor eller driver erhverv fra adressen. Det ansøgte kræver derfor et tillæg til kommuneplanen.

Ejendommen er beliggende i landzone og det ansøgte kræver landzonetilladelse i medfør af planlovens § 35, stk. 1, og tilladelse efter boligreguleringslovens § 46, stk. 1 til nedlæggelse af boligen.

Hovedbygningen, som er fredet, indgår i det samlede bygningskompleks Frydenlund med flere fredede og bevaringsværdige bygninger og plantagedrift. Frydenlund er desuden, som samlet ejendom omfattet af

fredningsdeklaration tinglyst 18.10.1963, der bl.a. fastsætter, at arealer ikke må anvendes til andet end frugtavl, landbrug eller gartneribrug udover det for ejendommens private forbrug nødvendige. Det ansøgte kræver derfor også dispensation fra fredningsdeklarationen

Der er ikke lokalplan for området og efter kommuneplanens rammebestemmelser Tr.R6 er ejendommens anvendelse fastlagt til natur, jordbrug og rekreative formål.

Frydenlund er som samlet ejendom omfattet af fredningsdeklaration tinglyst 18.10.1963. Det er fredningens formål "at bevare og frembringe et smukt og æstetisk landskabsbillede, medtagende parkanlægget omkring de i forvejen fredede bygninger". Det fremgår endvidere, at arealerne ikke må anvendes til andet end frugtavl, landbrug, løsdrift og skovbrug. Arealerne må således ikke anvendes til havebrug eller gartneri udover det for ejendommens private forbrug nødvendige.

Den samlede ejendom Frydenlund er beliggende i landzone, på fredet areal og indenfor skovbyggelinie og kystnærhedszone. Ejendommen er desuden beliggende i værdifuldt kulturmiljø.

Byplanudvalget behandlede den 8.6.2011 "Frydenlund Helhedsplan 2010 af 14.4.2011" Udvalget vedtog, at helhedsplanen principielt kan danne rammer for de i planen skitserede tiltag for ejendommen Frydenlund, og at forvaltningen bemyndiges til i forbindelse med efterfølgende delprojekter på ejendommen at træffe afgørelser efter byggelov, planlov og naturbeskyttelseslov samt give udtalelse til fredningsnævn. Helhedsplanen rummer ikke mulighed for erhvervsanvendelse udover den eksisterende plantagedrift og en mindre arkitekttegnestue, som har været etableret siden 60'erne.

Ejendommen er beliggende 1 km fra kysten indenfor kystnærhedszone, og der er mellem ejendommen og kysten villaområde, skovarealer og erhvervsområde. Det ansøgte findes derfor at have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne jf. planlovens § 35, stk. 3.

Den bygningsfredede hovedbygning er en barokbygning opført i 1792 med væsentlig kulturhistorisk betydning. Den er på 540 m² og registreret som stuehus. Den har indtil sidste år været anvendt til privatbolig for Haldor Topsøe. Det er oplyst, at boligen siden Haldor Topsøes overtagelse i 1960, også har været anvendt til møder og repræsentative formål for firmaet Haldor Topsøe A/S.

Frydenlund har national kulturværdi og indgår i et samlet anlæg af slotte og ejendomme som Eremitagen, Gl. Holtegård, Hirschholm slot m.fl. og kan nærmere sammenlignes med Næsseslottet, Enrum og Rolighed.

Det ansøgte er ikke i strid med bygningsfredningen, idet der ikke foretages ombygning. Kulturstyrelsen er myndighed i forhold til bygningsfredningen.

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte anvendelsesændring af hovedbygningen findes ikke at være omfattet af den tidligere godkendte Helhedsplan for Frydenlund. En tilladelse vil derfor skulle behandles af Byplanudvalget.

Fredning

Det ansøgte skønnes ikke at have betydning i forhold til anbefalinger i kulturmiljø Frydenlund og i forhold til skovbyggelinierne, men det er forvaltningens vurdering, at omdannelsen af hovedhuset til erhvervsformål er i strid med fredningsdeklarationens intention om at ejendommen alene må anvendes til frugtavl, landbrug, løsdrift og skovbrug.

Anvendelsesændringen af boligen til erhverv vil imidlertid kræve Fredningsnævnets godkendelse med en dispensation fra fredningsdeklaration af 18/10 1963, da det er fredningens formål "at bevare og frembringe et smukt og æstetisk landskabsbillede, medtagende parkanlægget omkring de i forvejen fredede bygninger". Det fremgår endvidere, at arealerne ikke må anvendes til andet end frugtavl, landbrug, løsdrift og skovbrug. Arealerne må således ikke anvendes til havebrug eller gartneri udover det for ejendommens private forbrug nødvendige.

Da ansøgningen vil betyde, at der kan drives erhverv fra ejendommen, som ikke er direkte koblet til landbrugsdriften, vurderes det at være af endog meget principiel karakter at ændre kommuneplanens rammer for ejendommen. Dette uagtet at der ikke sker fysiske ændringer på stedet. En tilladelse vil således kræve, at der godkendes et tillæg til kommuneplanen som vil bryde Rudersdal Kommunes normale praksis for landbrugsejendomme i De grønne kiler, hvorefter der ikke kan etableres nyt erhverv.

Landzonetilladelse og nedlæggelse af bolig

I forhold til landzonepraksis kan den ansøgte anvendelse af hovedbygningen ikke sammenlignes med mulighederne for at ændre anvendelse i overflødiggjorte landbrugsbygninger i henhold til planlovens § 37.

Efter landzonenloven vil det at etablere denne type erhverv, som ikke er tilknyttet en bolig, kræve en landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35 stk. 1, der siger "I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36 – 38." hvor §§ 36 – 38 beskriver undtagelserne fra kravet om landzonetilladelse og mulighederne for at give tilladelse til ibrugtagning af overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Nærværende sag er atypisk, da det ansøgte vil kræve, at hovedhuset først nedlægges som bolig og derefter at der søges tilladelse efter § 37, som omhandler overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Da der er 13 boliger på ejendommen kunne det tillades at nedlægge og tilbageføre en af disse boliger til landbrugsdriften i stedet. Hovedbygningen er speciel, og bør fastholdes som stuehus for ejendommen, idet den er fredet og ikke må ombygges eller ændres i øvrigt.

Forvaltningen kan derfor af principielle grunde ikke anbefale, at hovedbygningens funktion som bolig nedlægges og omdannes til erhverv. Dette skal ses i forhold til praksis for landzoneadministration af en landbrugsejendom, hvor der normalt kun gives tilladelse til et hovedhus, en aftægtsbolig og en medarbejder/forvalterbolig.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget meddeler afslag til at ændre anvendelsen af Frydenlunds Hovedbygning fra privatbolig til erhvervsformål.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

Efter ønske fra ansøger tog Byplanudvalget sagen af dagsordenen. Sagen blev således ikke behandlet.

Punkt 9: Holte Midtpunkt - Ansøgning om udarbejdelse af nyt plangrundlag

15/8266

Bilag

Bilag 1 - Holte Midtpunkt - Ansøgning om udarbejdelse af nyt plangrundlag

Holte Midtpunkt - Ansøgning om udarbejdelse af nyt plangrundlag

RESUMÉ

Ejer af Holte Midtpunkt, Nordic Real Estate Partners, har fremsat en række ønsker til fornyelse af ejendommen. Flere af de fremsatte ønsker er i strid med bestemmelserne i Lokalplan 127, der gælder for området.

Der bør derfor træffes en principiel beslutning om der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for området med henblik på at imødekomme ejers overordnede ønske om fornyelse af Holte Midtpunkt.

Sagen forelægges byplanudvalget til drøftelse og beslutning.

Sagsfremstilling

Holte Midtpunkt er handelsknudepunkt i Holte bymidte og den største centerbebyggelse i Rudersdal Kommune. Midtpunktet indeholder aktuelt 19 forskellige spisesteder, dagligvare- og detailbutikker, samt et fitnesscenter og Holte Bibliotek.

Ejer ønsker at forny Holte Midtpunkt ved at renovere og ændre den indretning af ejendommens indre, udvide det bebyggede areal og ved at ændre på trafik- og parkeringsforhold ved ejendommen. Ejers forslag til fornyelse med illustrationer er vedhæftet som bilag 1.

Indvendig renovering og indretning

Den indvendige indretning af Holte Midtpunkt ønskes fornyet ved at styrke hovedindgangen ud mod p-pladsen. Forslaget vil flytte en rullerampe, etablere forskudte dæk og generelt forny rummet under glasarkaden. De ønskede ændringer vil medføre at der etableres nye indvendige arealer på 402 m² og nedlægges arealer på 62 m². Det vil sig én samlet indvendig udvidelse på 340 m².

Bebyggelsens omfang og placering er i lokalplanen reguleret efter byggefeltet og etageantal og ikke bebyggelsesprocent. Det er derfor forvaltningens vurdering, at den indvendige fornyelse kan etableres inden for rammerne af det eksisterende plangrundlag.

Udvidelse af det bebyggede areal

Ejer har tilkendegivet ønske om at udvide Holte Midtpunkt to steder. Ejer ønsker dels en udvidelse i to etager på i alt 164 m². Denne udvidelse af centerbebyggelsen ligger mod nord i den lukkede gård med en grundplan på 82 m². Udover dette ønsker de ud mod parkeringspladsen at etablere 7 boder bag varegården med et samlet areal og grundplan på 171 m².

Begge ønsker til udvidelse af det bebyggede areal er i strid med lokalplanens bestemmelser, da de er placeret uden for de fastsatte byggefeltet. Det bemærkes endvidere at den foreslåede placering af de 7 boder aktuelt er kommunalt vejareal og kan i henhold til lokalplanens anvendelsesbestemmelser kun anvendes til parkeringsformål og opholdsarealer for områdets kunder og beboere samt til varegård.

Derudover strider forslagene med lokalplanens formål, som er at fastlægge områdets anvendelse og fastlægge bestemmelser for omfanget og beliggenheden af områdets bebyggelse.

Det er jf. Planlovens § 19 ikke muligt at dispensere fra principperne i en lokalplan. Ved principperne forstås planens formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelserne, der er fastlagt ud fra planens formål.

Det bemærkes endvidere, at Holte Midtpunkt aktuelt har en bebyggelsesprocent på omkring 200, og at den maksimale bebyggelsesprocent i den gældende kommuneplanramme, Ho.C1 er 100.

Forvaltningen vurderer derfor, at ejers ønsker til udvidelse af det bebyggede areal vil kræve, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for området.

Trafik- og parkeringsforhold

Holte Midtpunkts ejer har desuden fremlagt ønsker om ændring af indretningen af parkeringsgården, indførsel af tidsbegrænset parkering m.v. Disse ønsker behandles særskilt i Miljø- og Teknikudvalget, men det bemærkes at parkeringsnormen for området er fastsat til ca. 1 plads pr. 25m² butiksetageareal.

Det er forvaltningens vurdering at eventuel udvidelse af Holte Midtpunkts areal skal medføre krav om tilvejebringelsen af nye parkeringspladser i overensstemmelse med parkeringsnormen.

Samlet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at Holte Midtpunkt er et velfungerende butikscenter, og der er et potentiale i ejernes forslag for at skabe bedre et bymidtemiljø ved at forny centeret og åbne det op mod parkeringsgården. Det er imidlertid ikke muligt at realisere dette potentiale inden for det gældende plangrundlag.

Samtidig er området omkring Holte midtpunkt allerede tæt bebygget og har et stort behov for parkering. Eventuel arealmæssig udvidelse af centerbebyggelsen bør derfor planlægges efter en samlet plan, som tager højde for kompleksiteten i området og giver mulighed for at området kan udvikles som helhed.

Disse forhold ses ikke at være løst i det fremlagte forslag, og forvaltningen vurderer derfor, at en eventuel ny lokalplan først bør udarbejdes, når der har været arbejdet med en helhedsplan for området, der udover øget bebyggelse også omfatter parkerings- og trafikforhold i området – herunder særligt kommunens parkeringspladser.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at udvalget meddeler ejerne af Holte Midtpunkt, at en ny lokalplan først ønskes udarbejdet, når der foreligger en helhedsplan for det samlede centerområde.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 10: Rudegård Stadion - VVM screening og dispensation til opsætning af lysanlæg

15/8266

Bilag

Kortbilag A_Rudegård Stadion.pdf

Bilag - VVM screening.pdf

Bilag - 13432-1.pdf

Bilag - 13432-2.pdf

Kipp Master.pdf

Rudegård Stadion - VVM screening og dispensation til opsætning af lysanlæg

RESUMÉ

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om udskiftning af eksisterende fodboldbane til kunstgræsbane på Rudegård Stadion. Samtidig ønskes der opsat ny belysning i tilknytning til kunstgræsbanerne på Rudegård Stadion.

Kulturområdet i Rudersdal Kommune har fremsendt en VVM anmeldelse af anlægget, idet idrætsanlæg kan være omfattet af punkt 11 a på bilag 2 i VVM bekendtgørelsen. Det betyder, at anlægget skal screenes med henblik på at afgøre, om der er VVM pligt.

Opsætning af nye lysmaster på Rudegård Stadion er ikke i overensstemmelse med § 7.7 samt § 9.5 i Lokalplan 24, hvorfor opsætning af lysmaster vil kræve en dispensation.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning

Sagsfremstilling

Der ønskes opført et lysanlæg bestående af 4 master med en højde på ca. 18 m i tilknytning til kunstgræsbanerne. Samtidig ønskes 2 af de 4 nuværende lysmaster nedtaget. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 24, som fastsætter, at der kun må opsættes ét lysanlæg med 4 master indenfor lokalplanområdet, og at terrænbelysning kun må etableres som afskærmet parkbelysning, jf. §§ 7.7 og 9.5:

§ 7.7

Der må ikke opstilles flere end ét lysanlæg med 4 master inden for lokalplanområdet med en placering som vist på kortbilag 2 og 3.

§ 9.5

Terrænbelysning på områderne må kun etableres som afskærmet parkbelysning. Lysanlægget som beskrevet under § 7.7 kan bibeholdes og evt. fornyes.

Det ansøgte vil således ikke overholde lokalplanens bestemmelser, idet der med det nye anlæg vil være i alt 6 lysmaster i området, som markeret på vedlagte kortbilag A.

VVM anmeldelsen dokumenterer med lysberegninger af anlægget, at anlægget ikke medfører yderligere generende belysning af de omkringliggende ejendomme eller de øvrige omgivelser.

Der vil dog forekomme et diffust lys i retning opad fra anlægget. Området er ligeledes i dag afgrænset af større træer langs banens østlige og nordlige side.

Forvaltningen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Der er igangsat en naboorientering af de nærliggende ejendomme, som giver ejere og lejere mulighed for at komme med bemærkninger til projektet indtil den 24. april 2015. Forvaltningen vil orientere om eventuelle bemærkninger på mødet.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet umiddelbart er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen. Da afvigelserne endvidere er af mindre omfang, og da lysberegninger viser, at lysmasterne ikke medfører yderligere belysningsmæssige gener af de omkringliggende ejendomme, anbefaler forvaltningen, at der dispenseres fra § 7.7 og § 9.5 i Lokalplan 24 til opsætning af ny belysning på Rudegård Stadion, forudsat at naboorienteringen ikke giver anledning til væsentlige indsigelser

Kulturområdet i Rudersdal Kommune har fremsendt en VVM anmeldelse vedr. udskiftning af eksisterende fodboldbaner til kunstgræsbaner samt opsætning af lys på Rudegård Stadion. Det skyldes, at idrætsanlæg kan være omfattet af punkt 11 a Infrastrukturplanlægning – anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser på bilag 2 til miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1184 af 6. november 2014 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning. I henhold til VVM bekendtgørelsen § 3 skal der derfor foretages en vurdering af, om anlægget har en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der er udarbejdet en VVM screening.

På baggrund af VVM screeningen konkluderer forvaltningen, at anlægget samlet set ikke giver anledning til at antage, at anlægget af den ny kunstgræsbane vil påvirke miljøet væsentligt, og anlægget er således ikke VVM-pligtigt. Det er dokumenteret, at lyspåvirkningen på omgivelserne vil være minimal. Evt. forekommende støjgener vurderes at kunne begrænses gennem indretnings- og/eller aktivitetsmæssige krav til driften af idrætsanlægget.

Forvaltningen anbefaler derfor, at udvalget tiltræder, at anlægget ikke giver anledning til udarbejdelse af en VVM.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) At det på baggrund af vedlagte VVM screening besluttes, at der ikke skal udarbejdes VVM for anlæg af kunstgræsbaner samt opsætning af lysmaster, og
- 2) At der gives dispensation fra § 7.7 samt § 9.5 i Lokalplan 24 til opsætning af lysmaster. Dette under forudsætning af, at der i forbindelse med naboorienteringen ikke er fremkommet væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 11: Gøngehusvej 12A, matr.nr. 2af Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation fra bebyggelsesprocent

15/8266

Bilag

Indsigelser ved høringen

Tegninger og fotos

Gøngehusvej 12A, matr.nr. 2af Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation fra bebyggelsesprocent

RESUMÉ

Forvaltningen har givet byggetilladelse til en 20 m² stor uopvarmet udestue på ejendommen. Byggetilladelsen er givet i henhold til bestemmelser, der er gældende efter et andet bygningsreglement end det, der rettelig skal beregnes bebyggelsesprocent efter i henhold til tidspunktet for lokalplanens vedtagelse. Byggeriet er påbegyndt, men er siden standset af Forvaltningen, indtil det er besluttet, hvordan lovliggørelse skal finde sted.

Ejers advokat søger om dispensation fra ejendommens bebyggelsesprocent.

Sagen forelægges til drøftelse i Byplanudvalget.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i et villaområde omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 123, for et område nord for Gøngehusvej i Vedbæk. Ved en fejl er byggeansøgningen blevet vurderet efter bestemmelserne i Lokalplan 148, for et område syd for Gøngehusvej.

I begge lokalplaner er bebyggelsesprocenten fastsat til 22. Herudover giver Lokalplan 123 endvidere mulighed for at opføre tilbygninger til erhverv, garage og udhus når blot bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom herved ikke overstiger 30.

Naturklagenævnet har i en afgørelse den 12.05.2009 fastsat, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser for en given ejendom, skal beregnes efter det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens ikrafttrædelsesdato. På grund af forskellige ikrafttrædelsestidspunkter for de to lokalplaner skal bebyggelsesprocenten således beregnes efter beregningsreglerne i hver sin udgave af Bygningsreglementet.

Da Lokalplan 148 er gældende fra 16.11.2004, kan der ved beregningen af bebyggelsesprocenten på en ejendom fradrages uopvarmede udestuer m.v. svarende til 5 % af grundarealet på den pågældende ejendom. Derimod finder 5%-reglen ikke anvendelse for ejendomme omfattet af Lokalplan 123, som er gældende fra den 23.03.1995. Byggeri, der er omfattet af den såkaldte 5%-regel, skal således ikke medregnes i lokalplanens bebyggelsesprocent.

Forskellen i beregningsreglerne har tillige med anvendelse af Lokalplan 148 i stedet for Lokalplan 123 medført meddelelse af byggetilladelsen til den ansøgte udestue på ejendommen. Byggetilladelsen blev meddelt den 25.02.2015, og byggeriet blev påbegyndt den 01.03.2015, men blev standset af Forvaltningen den 23.03.2015, da fejlen blev konstateret på baggrund af en henvendelse fra en genbo.

Byggetilladelsen blev samtidig trukket tilbage. Byggeriet fremstår i dag med fundament, støbt gulv og en træbeklædt stolpekonstruktion og frilagte spær.

Bygherres advokat er partshørt i sagen, og har i brev af 08.04.2015, med 7 bilag, redegjort for bygherres forhold til sagen, og har søgt om dispensation til færdiggørelse af udestuebyggeriet, blandt andet med henvisning til, at en dispensation efter hans opfattelse ikke vil være i strid med lokalplanens principper.

Forvaltningen har efterfølgende gennemført partshøring og naboorientering blandt de berørte parter omkring ejendommen samt grundejerforeningen. Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra 4 af de hørte parter samt fra grundejerforeningen.

De 3 af parterne (Gøngehusvej 9, Gøngehusvej 14, 1. sal og Gøngehusvej 14, stuen) samt grundejerforeningen gør indsigelse mod en eventuel dispensation, mens ejeren af Gøngehusvej 10A ingen indsigelser har. Indsigelserne er

vedlagt dagsordenen som bilag. Indsigelserne er vedlagt dagsordenen som bilag.

Forvaltningen finder i byplanmæssig henseende nedenstående muligheder for lovliggørelse:

1. Den påbegyndte udestue rives ned
2. Det påbegyndte byggeri ændres til enten udhus eller delvis lukket overdækket terrasse.
3. Der meddeles dispensation til færdiggørelse af den påbegyndte udestue.
4. Udestuen godkendes på betingelse af, at et tilsvarende etageareal konverteres til udhus, eller at der foretages anden ændring på ejendommen, der samlet set ikke medfører øget bebyggelsesprocent.

Ejer har som nævnt ovenfor søgt om dispensation, idet de ønsker at fastholde projektet.

Forvaltningen vurderer i den konkrete sag, at meddelelse af dispensation ikke vil medføre præcedensskabende virkning, idet byggetilladelsen beror på en fejl. Forvaltningen ville dog som udgangspunkt ikke have indstillet en dispensation fra bebyggelsesprocenten til en udvidelse af beboelsen begrundet i kommunens restriktive praksis på området.

Det er endvidere Forvaltningens vurdering, at opførelsen af udestuen ikke vil medføre gener for nærmeste nabo eller områdets øvrige ejendomme, set i forhold til at der på samme sted på ejendommen og i samme omfang ville kunne opføres tilbygning til erhverv, garage eller udhus eller en delvis lukket terrasseoverdækning inden for den samlede bebyggelsesprocent på 30.

Det er imidlertid samtidig ejers ønske, at der etableres en tagterrasse oven på udestuen, hvilket umiddelbart vil være muligt efter lokalplanen, da lokalplanen tillader 2 fulde etager.

Det skal oplyses, at ejendommen, inden ikrafttrædelse af Lokalplan 123 var bebygget med et etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 26,7. Ved en af ovennævnte tilbygningsmuligheder vil bebyggelsesprocenten blive 29,2, og dermed respektere lokalplanens 30 %.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget drøfter, hvorvidt Forvaltningen skal arbejde henimod en retlig eller fysisk lovliggørelse af byggeriet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Udvalget besluttede, at der skal foretages fysisk lovliggørelse.

Punkt 12: Godkendelse af lån og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af vinduer - Lejerbo, Afd. 3 - Peder Mathiasens vej 1-21, 3460 Birkerød

15/8497

Godkendelse af lån og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af vinduer - Lejerbo, Afd. 3 - Peder Mathiasens vej 1-21, 3460 Birkerød

RESUMÉ

Den almennyttige boligafdeling Peder Mathiasens Vej, 3460 Birkerød, afd. 3 Lejerbo, ansøger om godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af afdelingens vinduer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af afdelingens vinduer.

Bebyggelsen er opført omkring 1948 og består af 11 beboelseslejemål.

Beboerne har på beboermødet den 3. september 2014 besluttet, at afdelingen skal have udskiftet alle vinduerne. Beslutningen er efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen den 15. januar 2015, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelsen i almenboliglovens § 37B, stk. 1.

Den samlede udgift til vinduesudskiftningen beløber sig til kr. 768.000 og finansieres ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån på kr. 768.000 i Realkredit Danmark med en obligationsrente på 2,25 % p.a.

Vinduesudskiftningen vil medføre en årlig lejestigning på kr. 36,00 pr. m². Den nuværende leje er på kr. 633 pr. m² og vil efter en lejeforhøjelse udgøre kr. 669 pr. m² årligt. Lejestigningen svarer til 5,7 % årligt.

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne beslutning om at udskifte vinduerne er en god forbedring af ejendommen, der forventes at ville sænke udgifterne til varme, samt gøre lejemålene mere attraktive at bebo.

Forvaltningen vurderer således, at anmodningen om låneoptagelsen i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1., samt lejeforhøjelsen i henhold til driftsbekendtgørelse om almene boliger § 76, stk. 4 kan godkendes af kommunen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at låneoptagelse på kr. 768.000 og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

**Punkt 13: Boligselskabet Holtegårds Jorde Afd. 1, Holtegårdsvej 2, 2840
Holte - Lejeforhøjelse**

15/5886

Boligselskabet Holtegårds Jorde Afd. 1, Holtegårdsvej 2, 2840 Holte - Lejeforhøjelse

RESUMÉ

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Boligselskabet Holtegårds Jorde, afd. 1, Holtegårdsvej 2, 2840 Holte, om godkendelse af lejeforhøjelse i forbindelse med forbedringer af køkken, bad og indbyggede skabe.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligselskabet Holtegårds Jorde, afd. 1 er opført i 1990 og indeholder 50 ældreboliger.

På det årlige afdelingsmøde afholdt i september 2014, har beboerne vedtaget en råderet for lejerne, der giver mulighed for udskiftning af køkken, bad og indbygget skabe for et samlet maksimum på i alt kr. 95.000.

Ordningen indebærer, at lejerne låner pengene i selskabet og tilbagebetaler beløbet over 20 år.

Når forbedringerne er gennemført i et passende antal lejemål vil der blive optaget realkreditlån til finansieringen for det tilsvarende beløb.

Det er vurderet af Boligkontoret Danmark, at det forventes, at det over en periode på de næste 5-10 år vil dreje sig om en maksimalt samlet låneramme på omkring 1 million kr. i låneoptagelse.

Da det på nuværende tidspunkt ikke kan fastlægges, hvor stort et kreditforeningslån der kan optages, vil det kun være selve lejeforhøjelsen, der ansøges om godkendelse til.

Godkendelse af den kommende realkreditbelåning vil kræve efterfølgende godkendelse, når størrelsen på hovedstolen kendes.

Ved fraflytning og genudlejning vil det være den nye lejer, der overtager betalingsforpligtelsen i lejemålet.

Såfremt der gennemføres en forbedring på maksimum kr. 95.000 pr. lejemål vil det medfører en årlig lejeforhøjelse på kr. 105 pr. m². Lejen er på nuværende tidspunkt kr. 1.190 pr. m² og vil efterfølgende højst komme til at udgøre kr. 1.295 pr. m², svarende til en lejeforhøjelse på 9 %.

I relaterede lejemål kan det til orientering oplyses, at lejen pr. m² årligt udgør:

Ny Holte Port: 1.025 kr./ m²

Lendemosehøj: 1.151 kr./ m²

Teglporten 15: 1.122 kr./ m²

Teglporten 17-19: 983 kr./ m²

I henhold til almenboliglovens § 37b, stk. 1 følger det, at lejerne på et afdelingsmøde træffer beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejernes nærmere ønske.

En sådan beslutning skal ikke godkendes af kommunen. Men ved gennemførelse af forbedringer med udnyttelse af maksimumgrænsen, der medfører en lejestigning på 5 % lejeforhøjelse eller mere, jfr. bekendtgørelsen om drift af almene boliger § 76, stk. 4, kræves, at lejeforhøjelser godkendes af kommunalbestyrelsen.

Forvaltningens vurdering er, at lejeforhøjelsen er relevant for fornyelsen af lejemålene og ikke væsentligt overstiger niveauet på tilsvarende almene ældreboliger i kommunen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at den anførte lejestigning på maksimalt 105 kr. pr. m2 godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 14: Fredningen af Søllerød Naturpark - Orientering om sagens forestående behandling i Natur- og Miljøklagenævnet

09/16874

Bilag

Udtalelse fra Naturstyrelsen og Rudersdal Kommune til fremsatte påklager, 30. januar 2015

Fredningen af Søllerød Naturpark - Orientering om sagens forestående behandling i Natur- og Miljøklagenævnet

RESUMÉ

Fredningsnævnet for København traf 7. april 2014 afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark.

Fredningsafgørelsen blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af 4 lodsejere inden for fredningen og Danmarks Naturfredningsforening, hvilket de to fredningsrejseres forvaltninger (Naturstyrelsen og kommunen) afgav fælles høringssvar på 30. januar 2015.

I forbindelse med behandling af klager og stadfæstelse af fredningen har nævnet reserveret den 17. og 18. juni 2015 til besigtigelse og offentligt møde.

Sagen forelægges til orientering for Byplanudvalget.

Sagsfremstilling

Natur- og Miljøklagenævnet har på baggrund af indledende besigtigelse og drøftelse med de to fredningsrejseres forvaltninger fastlagt et program for et heldagsarrangement på en af de annoncerede dage.

Arrangementet omfatter dels en besigtigelse af udvalgte steder i Søllerød Naturpark, der sikrer at alle klagepunkter i de fem påklager bliver belyst, og dels et efterfølgende offentligt møde, hvor lodsejere, foreninger og andre interesserede er velkomne.

Besigtigelsen forløber fra kl. 10 til ca. kl. 15 og det efterfølgende offentlige møde fra ca. kl. 15 og et par timer frem.

Natur- og Miljøklagenævnet tager sig af de praktiske aftaler, dog med hjælp fra kommunen til bookning af lokale.

Naturstyrelsen og kommunens forvaltningsrepræsentanter skal kunne svare på spørgsmål vedrørende fredningens intentioner og bestemmelser samt de fremsatte klagepunkter, både ved besigtigelsen og under det offentlige møde.

Det offentlige møde vil blive indledt af Natur- og Miljøklagenævnet, men nævnet ser gerne, at en politiker fra Byplanudvalget eller Kommunalbestyrelsen holder et oplæg om intentionerne med fredningen, fredningens hovedindhold og den politiske opbakning, der har været til sagen.

Naturstyrelsen forventer at deltage med 2-3 personer med konkret kendskab til fredningssagen.

Til orientering om de fremsatte påklager til fredningsnævnets afgørelse af 7. april 2014 om fredning af Søllerød Naturpark vedlægges Naturstyrelsens og kommunens udtalelse af 30. januar 2015.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.