

REFERAT Byplanudvalget d. 28-11-2018

Mødedato Onsdag d. 28. november 2018 kl. 08:30

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), Claus Larsen (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Lokalplan 262 for et område ved Elleslettegård og Tillæg 5 til Kommuneplan 2017 – Endelig vedtaget	4
Forslag til Lokalplan 263 for Eskemosepark med Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 - Vedtaget	6
Ny lokalplan for et område ved Skovlyskolen - Igangsættende redegørelse for ny lokalplan og kommunal	10
Temalokalplan for bevaringsværdig bebyggelse - Revideret igangsættende redegørelse.....	14
Baneskellet 2950 Vedbæk matr. 37b Vedbæk By, Vedbæk – Dispensation til facadeskiltning.....	17
Havarthivej 3, matr. nr. 6fa Øverød By, Søllerød – Aflysning af servitut.....	20
Grøndalsvej, matr. nr. 7000bp , vejareal mod Birkerød Kongevej - Dispensation til opstilling af midlertidig	23
Solbjærgsvinget 2, matr. 2ek Kajerød By, Birkerød – Nedlæggelse af § 14-forbud.....	26
Forslag til plejeplan for Stavnsholtkilen 2019-2024.....	28
Baneskellet 3, Vedbæk – Anvendelsesmuligheder og evt. tillæg til Lokalplan 35 for et område ved Vedbæk	31
Vedbæk Strandvej 391, matr.nr. 5e, Vedbæk By, Vedbæk – Godkendelse af ny skiltning på Hotel Møllegaard	33
Bakkevej 12D, matr. nr. 5dm Trørød By, Vedbæk – Regelsæt for udlejning af klubhus og areal.....	35
Skodsborgparken I, 22-64, Matr. nr. 1mp Agershvile, Vedbæk – Dispensation fra Byplanvedtægt 12	38
Lille Frederikslund 6, matr.nr. 1bæy, Dronninggård, Ny Holte – Afgørelse fra Planklagenævnet.....	41
Lille Frederikslund 4, matr.nr. 1bæx, Dronninggård, Ny Holte – Afgørelse fra Planklagenævnet.....	43
Forslag til navngivning af plads ved Malmbergsvej.....	45
Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 6 Birkerød Parkvej, 3460 Birkerød.....	47

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegård orienterede om:

- Oversigt over lokalplaner 2019/2020
- Byggeprojekt ved Rosenlund, Vedbæk Strandvej 330.

Punkt 2: Lokalplan 262 for et område ved Elleslettegård og Tillæg 5 til Kommuneplan 2017 – Endelig vedtagelse

18/32

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 29.08.2018 at udsende forslag til Lokalplan 262 for et område ved Elleslettegård og forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2017 i offentlig høring.

Forslag til Lokalplan 262 for et område ved Elleslettegård og forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2017 har været i offentlig høring i 8 uger i perioden den 03.09. til den 29.10.

Lokalplanen samt tillæg til Kommuneplan 2017 forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse og offentliggørelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanen bevarer den eksisterende anvendelse af området til institutionsformål og muliggør yderligere bebyggelse i et mindre omfang. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres to nye beboelsesbygninger i fortsættelse af de eksisterende fire beboelsesbygninger på ejendommen.

Sammen med Lokalplan 262 for et område ved Elleslettegård er der udarbejdet Tillæg 5 til Kommuneplan 2017. Tillæg 5 omfatter, at et areal på ca. 550 m² overføres fra landzone til byzone.

I høringsperioden er der indkommet 2 høringssvar med bemærkninger og ændringsforslag til planforslaget.

Erhvervsstyrelsen har i høringssvar bemærket, at lokalplanens delområde A er placeret i grøn kile. Erhvervsstyrelsen har bedt om, at dette tydeliggøres i lokalplanens bestemmelse § 6.1 for at undgå evt. misforståelser i forhold til, hvorledes arealet skal administreres.

Forvaltningen anbefaler, at man imødekommer Erhvervsstyrelsens ønske ved at foretage en simpel rettelse af fodnoten, der er knyttet til lokalplanens bestemmelse § 6.1 således, at det tydeligt fremgår, at lokalplanens delområde A befinder sig i grøn kile og skal administreres herefter. Denne rettelse vil i så fald blive foretaget i samråd med Erhvervsstyrelsen.

En borger har gjort indsigelse imod muligheden for at placere antennemast og tekniske anlæg inden for lokalplanens område. Der fremhæves: at en antennemast vil være beskæmmende for området, at de langsigtede effekter af strålepåvirkning er ukendte, og at en antennemast vil have negativ indflydelse på ejendomsværdien i området.

Det er forvaltningens vurdering, at denne indsigelse ikke giver anledning til ændringer i planforslaget. Lokalplanens bestemmelser fastsætter alene, at lokalplanområdets anvendelse ikke udelukker opstilling af mobilantennemast eller andre tekniske anlæg, der ikke er i strid med områdets særlige drikkevandsinteresser. Af lokalplanens redegørelse fremgår desuden, at placering og omfang af eventuel antennemast skal ske under hensyn til de landskabelige kvaliteter.

Miljøvurdering

Forvaltningen har gennemført en screening af lokalplanen og vurderet, at det ikke er nødvendigt at gennemføre en miljøvurdering. I vurderingen er der dels lagt vægt på, at de eksisterende boliger fastholdes og dermed ikke ændrer anvendelse, og dels det forhold, at den yderligere bebyggelse, lokalplanen giver mulighed for, kun vurderes at have miljøpåvirkninger i form af støj, lys/skygge og trafikale forhold i meget begrænset omfang. Konklusionen af screeningen er gengivet i lokalplanen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 262 for et område ved Elleslettegård og Tillæg 5 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med den af forvaltningen foreslåede ændring og offentliggøres.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 262 samt Tillæg 5

Høringssvar

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 263 for Eskemosepark med Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 - Vedtagelse til offentlig høring

18/32

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 07.02.2018 at igangsætte udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for bebyggelsen Eskemosepark, som ligger på begge sider af Nørrevang. Bebyggelsen fremstår i dag som en fin sammenhængende bebyggelse mod den åbne, grønne Eskemosekile, som forløber fra Eskemose Skov til Langedam.

Forslag til Lokalplan 263 for Eskemosepark med Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet for at sikre den samlede bebyggelses bærende bevaringsværdier, herunder dens enkle og fine udtryk mod både vej og grøn kile, samt at give mulighed for at den lave institutionsbygning på Nørrevang 45 – 47, efter ophør som børneinstitution kan ombygges til boligformål.

Som grundlag for lokalplanforslaget og institutionsbygningens renovering og ombygning til boliger, har Det almene boligselskab KAB og Den almene Andelsboligforening Eskemosepark fået udarbejdet et skitseprojekt for 11 handicapvenlige boliger og et fælleslokale.

Forslag til Lokalplan 263 og Kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2017 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Bebyggelsen Eskemosepark omfatter 25 boligblokke i 2 etager, en institutionsbygning i 1 etage og bygninger til brug for fællesfaciliteter. Boligblokkene er placeret langs Nørrevangs buede forløb og fremstår som en fin bebygget overgang til Eskemosekilen.

De 23 boligblokke, institutionsbygningen og bygningerne til fællesfaciliteter administreres af det almene boligselskab KAB og den almene andelsboligforening Eskemosepark. De to boligblokke på Nørrevang 36 – 58 er opdelt i 12 private rækkehusboliger.

Bebyggelsen er opført i perioden 1959 til 1968 af boligselskabet KAB, og boligblokkene fremstår i dag, som de oprindeligt blev opført med gule håndstrøgne teglsten, ubrudte sadeltage med røde vingetegl og sammenhængende vandrette vinduesbånd med åbne altanterrasser placeret i bygningskroppene mod vest. Mod Eskemosekile afgrænses boligblokkenes nærarealer af klippede hække i mæandermønster og mod Nørrevang af mere traditionelt udformede klippede hække og allétræer.

Institutionsbygningen fremstår med lette facadeudtryk i glas og træ bemalet med primærfarver og udbrudt sadeltag med røde vingetegl. Institutionsbygningens vestfacade ligger fremskudt mod Eskemosekile i forhold til boligblokkenes facadelinje. Mod kilen afgrænses bygningen af en traditionelt klippet hæk og mod Nørrevang af en jordvold med beplantning.

Alle boligblokke og institutionsbygningen er udpeget med høj bevaringsværdi 2 i kommunens SAVE-database og som bevaringsværdig bebyggelse i Kommuneplan 2017. Derudover er bebyggelsen udpeget som værdifuldt kulturmiljø inden for temaet ”forstæder”.

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte Forslag til Lokalplan 263 for Eskemosepark med forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 med henblik på,

- at udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning,
- at bevare bebyggelsens eksisterende miljømæssige, arkitektoniske og landskabelige værdier, herunder bevare samspillet mellem bebyggelsen og det omgivende landskab, og
- at muliggøre indretning af et mindre antal nye boliger med fællesfaciliteter i tidligere institutionsbygning.

Forslaget til kommuneplantillæg giver mulighed for, at der udover etageboliger også kan etableres tæt-lavboliger, hvilket vil ske ved en ombygning af den tidligere institutionsbygning i delområde 2.

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder:

- Delområde 1 og 3, der omfatter boligblokkene i 2 etager, må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger, fælles lege- og opholdsarealer, fælles skure og garagebygninger samt parkering.
- Delområde 2, der omfatter den tidligere institutionsbygning og de private rækkehusboliger, må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt/lavboliger, fælles opholds- og legearealer, fælles skure og garagebygninger, havearealer samt parkering.

I lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser er der lagt vægt på, at bygningernes udformning fastholdes med oprindelige materialer og detaljer, både i murværk, vinduesbånd, indgangspartier og altanterrasser. Der kan ikke ske tilbygning, lukning af altanterrasser og isætning af vinduer og kviste i tag (§§ 7 og 9).

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser til bevaring af de forskellige typer beplantning i området. Det gælder udformningen af den klippede hækbeplantning mod både Eskemosekilen og Nørrevang, vejtræerne langs Nørrevang og de skovagtige beplantninger vest for Nørrevang (§ 9).

I de grønne mellemrum mellem boligblokkene vest for Nørrevang er der i dag opsat lave faste hegn, der spærrer for adgang til den grønne kile og opholdsarealerne vest for boligblokkene.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at der skal udlægges stiadgang i form af trampestier eller grønne passager fra Nørrevang til Eskemosekilen tre steder i bebyggelsens udstrækning (§ 5.3) samt, at der kun må etableres faste hegn særlige steder (§§ 8.4, 8.5 og 8.7). I de grønne mellemrum mellem boligblokkene må der ikke etableres faste hegn.

Nye boliger

Som grundlag for institutionsbygningens renovering og ombygning til boliger har KAB og Den almene Andelsboligforening Eskemosepark fået udarbejdet et skitseprojekt for 11 handicapvenlige boliger og et fælleslokale, se bilag.

Projektet er udarbejdet med respekt for institutionsbygningens bærende bevaringsværdier, som er vurderet til at være bygningens placering, dens ene etage og det ubrudte teglhængte sadeltag. Bygningens placering, omfang og ubrudte sadeltag fastholdes således.

Projektet ligger til grund for lokalplanens bestemmelser om omfang, udtryk og materialeanvendelse for institutionsbygningens renovering og ombygning.

Lokalplanen fastlægger, at det bærende facadeudtryk i modsætning til projektforslaget skal være tegl som blank mur i håndstrøgen kvalitet og udtryk - og ikke skærmtegl som oprindeligt foreslået. Dette med mulighed for at der i tilknytning til vindues- og dørpartier også kan arbejdes med facadeelementer af træ (§ 9.5).

Lokalplanen fastlægger, at der inden ibrugtagning af nye boliger i den tidligere institutionsbygning skal godkendes en plan for bebyggelsens ubebyggede arealer, der giver mulighed for anlæg af vejadgang, etablering af parkeringspladser, sti og belysning, fælles skure på terræn og fælles opholdsareal (§ 12).

Der gives mulighed for, at det forhøjede terræn mellem institutionsbygningen og Nørrevang kan terrænreguleres mere end 0,5 meter ved etablering af tilkørselsveje, parkeringspladser og friarealer til de nye boliger (§ 8.11).

Af andre bestemmelser i lokalplanen skal nævnes,

- at den eksisterende mast til telekommunikation på matr. nr. 11n Ravsnæs By, Birkerød, kan udvides til en højde på maks. 45 meter, og
- at en deklaration om adgangsret fra vejudlæg i forlængelse af Lillevang til Nørrevang aflyses, da denne adgangsret nu er fastlagt i lokalplanen (§ 5.1).

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er der foretaget screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På baggrund af screeningen er det forvaltningens vurdering, at der ikke i forbindelse med planen skal gennemføres en miljøvurdering.

Baggrunden for denne vurdering er, at lokalplanens hovedformål er at sikre de eksisterende bevaringsværdige forhold. Endvidere omfatter lokalplanen alene et mindre geografisk område og indeholder kun mulighed for nyindretning af et begrænset antal boliger indenfor rammerne af den tidligere institutionsbygning. Lokalplanen vurderes derfor ikke at indeholde ændringer, der i forhold til den gældende plan, vil kunne få en væsentlig betydning for miljøet.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 263 for Eskemosepark med Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 vedtages og sendes i en 8 ugers offentlig høring, og
- 2) at der ikke gennemføres miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet lokalplanen vurderes at ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

LP 263 Eskemosepark forslag

Skitseprojekt for ombygning af institutionsbygningen på Nørrevang 45 - 47 til boliger

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer

Punkt 4: Ny lokalplan for et område ved Skovlyskolen - Igangsættende redegørelse for ny lokalplan og kommuneplantillæg

18/32

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 21.06.2017 plan for etablering af plejeboliger ved Skovlyskolen. Muligheden var indarbejdet i Kommuneplan 2017, og det var forudsat, at der ved salg skulle udarbejdes ny lokalplan for området.

Kommunalbestyrelsen har på baggrund af offentligt udbud i efteråret 2018 indgået aftale om salg af grund ved Skovlyskolen. Salget er betinget af vedtaget lokalplan samt tillæg til Kommuneplan 2017. Udbuddet indeholdt en række forudsætninger, herunder af planmæssig karakter. Lokalplan og et kommuneplantillæg vil tage udgangspunkt i det vindende projektforslag.

Igangsættende redegørelse for ny lokalplan med kommuneplantillæg forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet består af matr. nr. 4lh og del nr. 1 af mat. nr. 4ro, begge Øverød By, Søllerød. Det samlede areal udgør ca. 16.500 m².

Tillæg til Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme Ho.D6 Skovlyskolen. Områdets anvendelse er fastlagt til skole, institutioner, fritidsformål samt offentlig administration og boligformål. Den generelle anvendelse er offentlige formål. Bebyggelsesprocenten er 35, og det maksimale antal etager er fastlagt til en.

Afgrænsningen af rammeområde Ho.D6 blev ændret i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2017 således, at rammeområdet tillige omfatter matr. nr. 4lh. Matr. nr. 4lh var tidligere del af rammeområde Ho.B4, hvor anvendelsen er åben lav boliger. I forbindelse med ændringen af rammen blev bebyggelsesprocenten for Ho.D6 ændret fra 25 til 35, og anvendelsen blev tilføjet boligformål.

Kommuneplan 2017 blev vedtaget 21.06.2017 og blev derefter påklaget til Planklagenævnet. Rudersdal Kommune modtog tre adskilte klager, alle over ændring af rammeområde Ho.D6. Klagerne omhandlede rammeændringen, idet klagerne fandt, at:

- At et privatejet plejehjem ikke hører inden under offentlige institutioner, og at området burde være udlagt til skole og daginstitutioner.
- At nyt plangrundlag vil være i strid med Skovlydeklarationen
- At området skulle være anvendt som deponi af miljøaffald
- At sagen ikke har været tilstrækkeligt oplyst til at man kan udarbejde nyt plangrundlag
- At matrikel 4lh er udlagt til villabebyggelse og har været anvendt til legeplads
- At man ikke respekterer det beplantningsbælte er beskrevet i Skovlydeklarationen, og at dette må anses som fredet.
- At man ikke finder de trafikale forhold tilstrækkeligt belyst

I kommunens svar til nævnet er der redegjort for at hovedparten af de ovennævnte spørgsmål håndteres i forbindelse med lokalprocessen. Det som er relevant i forhold til kommuneplanen er om der kan anlægges privatejet plejehjem i et område der er udlagt til offentlige formål. I henhold til almindelig praksis på planområdet er det alene anvendelsen og ikke ejerformen, som kan indskrives under offentlige formål.

Udover at klagerne tydeliggør et behov for en præcisering af forholdet mellem kommuneplan og lokalplan, er der også et behov for et kommuneplantillæg, som muliggør to etager. I forbindelse med dette vil forvaltningen anbefale en præcisering af rammen i forhold til en tydeliggørelse af anvendelsesmulighederne i forholdet til behovet for plejeboliger.

Ny lokalplan

For området gælder Byplanvedtægt 6 samt Tillæg 1 til denne. Byplanvedtægten er vedtaget i 1949. Tillæg 1 er vedtaget i 1965 og omhandler blandt andet matr. nr. 4ak (del af den nuværende matr. nr. 4ro), der udlægges til offentlige formål. Matr. 4lh er alene omfattet af Byplanvedtægt 6, hvor anvendelsen er villabebyggelse.

En realisering af kommuneplanens rammebestemmelser og bebyggelse af området forudsætter vedtagelse af en ny lokalplan. Det forventes, at ejendommen vil kunne bebygges med maks. 70 boliger fordelt på 5-7 sammenbyggede boenheder hver indeholdende 10-14 boliger med tilhørende fællesarealer.

På baggrund af kommuneplanens rammebestemmelser og med udgangspunkt i det gennemførte udbud foreslås følgende som grundlag for forslag til ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg:

Afgrænsning

Lokalplanområdet udgøres af matr. nr. 4lh og del nr. 1 af mat. nr. 4ro, begge Øverød By, Søllerød, som vist på kortbilaget.

Det foreslås, at lokalplanforslaget udarbejdes med udgangspunkt i at udpege placering for kommende byggeri, samt fastlægge en hensigtsmæssig fordeling af bebyggelse indenfor byggefeltene, samt sikre beplantningsbælter.

Anvendelse

Området udlægges til offentlige boligformål såsom pleje- og ældreboliger, institutioner, offentlig administration samt funktioner tilknyttet herunder trænings- og aktivitetscenter, restaurant, køkken, kiosk o. lign

Omfang og placering af ny bebyggelse

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 35.

Der vil blive udpeget et byggefelt i lokalplanens nordvestlige del, hvor der muliggøres bebyggelse i to etager. Den øvrige del kan alene bebygges med en etage.

Bebyggelse på en etage må maksimalt være 6 meter højt og toetages bebyggelse må maksimalt være 8,5 meter højt. Maks. 40 % af byggeriets grundareal kan opføres i 2 etager.

Master vil være undtaget fra højdebestemmelserne.

Ydre fremtræden

Bebyggelsen skal opføres i blanke mur- eller teglsten i gule eller varme grå nuancer, dog kan maksimalt 25 % af facadepartierne opføres i træ i afdæmpede naturfarver. Tag skal udføres i tagpap eller naturskiffer, der er matsort eller grå. Tag kan udføres som fladt tag eller med taghældninger, der ikke må overstige 30 grader.

Parkering

Der skal, jf. Kommuneplan 2017's generelle rammer, udlægges 0,75 parkeringsplads pr. bolig.

Parkeringspladser skal primært etables på den nuværende matr. nr. 4lh. Der kan etableres mulighed for af- og pålæsning samt handicapparkering i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Vej- og stiforhold

Vejadgang skal ske via Borgmester Schneiders Vej. Der skal etableres adgang til afhentning af renovation fra Frederik Clausens Vænge.

Fra Borgmester Schneiders Vej til bebyggelsen skal der etableres et internt færdselsareal med kørebane, fortov og cykelsti. I forlængelse af adgangsvejen skal der, langs det nordlige skel i bebyggelsesområdet, etableres et internt færdselsareal, der skal være minimum 10 meter bredt.

Der skal sikres en stiforbindelse langs det udlagte 10 meter brede beplantningsbælte mod villabebyggelsen mod syd. Dele af stien kan etableres i beplantningsbæltet.

Der skal i den østlige side af parkeringsområdet ved Borgmester Schneiders Vej etableres stiforbindelse fra vejen Skovly Mark til det interne færdselsareal.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen vil stille krav om et ti meter bredt beplantningsbælte mod villabebyggelsen syd for lokalplanområdet. Der vil i lokalplanen yderligere blive udpeget bevaringsværdig beplantning samt stillet krav om beplantningsbælter eller hegn mod omkringliggende nabogrunde og vej.

Lokalplanen vil stille krav til, at en del af de ubebyggede arealer skal være offentlige tilgængelige og indbyde til møde mellem generationer samt kræve, at disse arealer ikke hegnes.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at arbejdet med ny lokalplan med dertil hørende kommuneplantillæg for området igangsættes på de ovennævnte betingelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med 6 stemmer for (Søren Hyldgaard (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Erik Eugen Olsen (A), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Møllerup (V) og Axel Bredsdorff) og 1 stemme imod (Claus Larsen (I)).

Bilag

Skitseprojekt

Kortbilag med afgrænsning af lokalplanområde

Punkt 5: Temalokalplan for bevaringsværdig bebyggelse - Revideret igangsættende redegørelse

18/32

Resumé

Byplanudvalget behandlede den 15.08.2018 en igangsættende redegørelse for en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningen ønsker sagen genoptaget og forelægger et forslag til en revideret afgrænsning af en kommende temalokalplan til alene at omfatte samtlige bygninger udpeget med høj bevaringsværdi i Kommuneplan 2017 samt De Røde Porte.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede den 15.08.2018 en igangsættende redegørelse for en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger. Formålet med temalokalplanen er at sikre en bedre og mere klar proces vedrørende sagsbehandling af bevaringsværdige bygninger, hvor kommuneplanens rammebestemmelser alene sikrer mod nedrivning. Forandringer i facaderne, om og tilbygning kan således alene reguleres gennem et såkaldt § 14-forbud, der udløser krav om at der skal udarbejdes en lokalplan inden for et år. Det betyder også for borgerne, at der går op til et helt år inden de kan fortsætte med deres ønsker om at udvikle deres ejendom.

Byplanudvalget besluttede, at igangsætte udarbejdelse af en temalokalplan omfattende følgende bygninger og bebyggelser:

- a. Bygninger, der i Kommuneplan 2017 er udpeget med en høj bevaringsværdi (1-3), og som ikke er sikret på anden måde for eksempel ved udpegning i lokalplan eller efter anden lovgivning,
- b. Bebyggelse og bygninger med bevaringsværdi 4, som er beliggende i et område, der er udpeget som kulturmiljø, og
- c. Samlede bebyggelser med forskellige bevaringsværdier for de enkelte bygninger, men hvor hovedparten har høj bevaringsværdi (1-3).

Byplanudvalget besluttede endvidere, at De Røde Porte skal medtages i lokalplanen som eksempel på bevaringsværdige bygværker.

Forvaltningen har i det videre arbejde med temalokalplanen foretaget en analyse af de bevaringsværdige bygninger i kommunen, og det er herefter forvaltningens vurdering, at en kommende temalokalplan for bevaringsværdige bygninger bør afgrænses til alene at omfatte bygninger, der er udpeget med høj bevaringsværdi (1-3) i Kommuneplan 2017, og som ikke er sikret på anden måde, jf. pkt. a. ovenfor.

Hermed vil temalokalplanen indeholde en samlet oversigt over bygninger i kommunen med høj bevaringsværdi og danne et mere ensartet hjemmelsgrundlag i administrationen af kommunens bevaringsværdige bygninger.

De Røde Porte er et vigtigt kulturspor, og i samarbejde med Rudersdal Museum arbejdes der på at sikre portene evt. ved udpegning af Jægerborg Hegn som kulturmiljø i forbindelse med næste kommuneplan. Området er endvidere optaget på UNESCOs verdensarvsliste, som en del af det samlede parforcejagtlandskab i Nordsjælland. Portene foreslås at indgå i temalokalplanen for bevaringsværdige bygninger selv om denne type anlæg som udgangspunkt ikke er omfattet af SAVE-systemet.

Forvaltningen har som nævnt foretaget en gennemgang af kommunens kulturmiljøer og bygninger med SAVE-værdien 4 tillige med de samlede bebyggelser, som både har bygninger med høj bevaringsværdi og bygninger med bevaringsværdi 4.

Bygninger indenfor kulturmiljøer

Ved en gennemgang af kommunens kulturmiljøer og bygninger med SAVE-værdien 4 har det vist sig, at en stor del af bebyggelsen indenfor kulturmiljøerne har en SAVE-værdi på 1-3 og dermed vil være omfattet af temalokalplanen og kommuneplanens udpegning. Der er dog en række områder, som er særligt sårbare overfor ændringer i eller nedrivning af bebyggelsen.

Her er det forvaltningens anbefaling, at der over en årrække eller i forbindelse med enkeltsager udarbejdes bevarende lokalplaner, som i højere grad kan sikre bevaringsværdien i disse kulturmiljøer. Fordelen ved at udarbejde lokalplaner for mere afgrænsede områder er, at de er stedsspecifikke og kan udarbejdes i samarbejde med lokalområdet og dermed i større grad kan være med til at skabe ejerskab til lokalplanens bevarende sigte.

Samlede bebyggelser

Ved gennemgang af de samlede bebyggelser, er der forsat en række udfordringer ved at der kan være forskellig bevaringsværdi indenfor den samme bebyggelse. Disse forskelle i bevaringsværdien skyldes ofte, at der efterfølgende er sket tilbygninger og andre bygningsændringer, som har påvirket bevaringsværdigen.

I kommunen er der en række fine samlede bebyggelser, hvor overvægten af bygninger har bevaringsværdi 4. En del af disse bebyggelser er dog omfattet af lokalplan eller servitut, som sikrer deres ydre fremtræden og sammenhæng. For de områder, hvor der ikke er en sikring af de arkitektoniske værdier, kan der på sigt udarbejdes lokalplaner i samarbejde med grundejerforeningerne.

Proces

Af hensyn til de grundejere, som ikke er bekendt med kommuneplanens bestemmelser, foreslås der udsendt en orientering til ejerne af de udpegede bygninger.

Denne henvendelse forventes udsendt i første halvår 2019. Sammen med henvendelsen medsendes en folder med en kort beskrivelse af baggrunden for den kommende plan og betydningen af udpegningen.

Endvidere sendes en pressemeddelelse til lokale medier.

I forbindelse med denne forproces afholdes der et orienteringsmøde, som besluttet af Byplanudvalget ved sidste behandling af sagen.

Lokalplanen forventes endelig vedtaget ultimo 2019.

Indstilling

Direktionen foreslår, at temalokalplan for bevaringsværdige bygninger igangsættes og afgrænses som beskrevet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 6: Baneskellet 2950 Vedbæk matr. 37b Vedbæk By, Vedbæk – Dispensation til facadeskiltning

18/32

Resumé

Lejer af Baneskellet 1, 2950 Vedbæk matr. 37b Vedbæk By, Vedbæk har ansøgt om dispensation for Lokalplan 35 til opsætning af to større facadeskilte på bygningen omkring indgangen til Aldi.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanforvaltningen har i januar modtaget klage over opførelse af reklamebannere og nye skilte med indvendig belysning på bygningsfacaden på Aldi, Baneskellet 1, 2950 Vedbæk matr. 37b Vedbæk By, Vedbæk. Den gældende lokalplan, Lokalplan 35, fastsætter at skiltning og reklamering i hvert tilfælde skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Kommunen har ikke meddelt tilladelse til hverken reklamebannerne eller de nye skilte.

I forbindelse med partshøring i februar har lejer Aldi Karlslund KS forklaret, at man i forbindelse med årlig skiltegennemgang kunne konstatere, at de tidligere opsatte skilte var medtaget af rust m.m. Man har i denne forbindelse vurderet, at der var en reel chance for, at skiltene ville kunne falde ned. Derfor blev der iværksat en hurtig opsætning af nye skilte.

Aldi Karlslund KS har forklaret, at alle deres skilte er med indbygget LED belysning. Man har ikke været opmærksom på, at der i tidligere tilladelse til skiltning har været krav om, at skiltene skulle være med udvendig belysning. Aldi Karlslund KS oplyser videre i forbindelse med partshøringen, at man har valgt at frakoble strømmen til de nye skilte samt, at reklamebannerne vil blive fjernet.

Kommunen har fremsendt påbud til ejer og lejer af ejendommen om at lovliggøre forholdene ved en af følgende handling:

- Fjerne de omtalte nye skilte og reklamebannere.
- Fremviser de nødvendige tilladelser til omtalte skilte og reklamebannere.
- Søge om dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Lejeren, Aldi Karlslund KS, har fremsendt ansøgning om dispensation for Lokalplan 35. Kommunen har efterfølgende gennemført en naboorientering om dispensationsansøgningen.

Gældende plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 35 for et område omkring Vedbæk Station, der blandt andet fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden. Herunder skiltning og reklamering. Ifølge lokalplanens § 8 stk. 5 ”... skal skiltning og reklamering ske efter fælles retningslinjer for hele bebyggelsen og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.”

Kommunen har den 23.03.2001 meddelt tilladelse til et skilt over indgangsdøren til butikken udformet med enkeltbogstaver uden indvendigt lys og oplyst med spots.

Ligeledes har Kommunen den 14.04.2001 meddelt tilladelse til et skilt på butikkens sydvendte gavl udformet med enkeltbogstaver uden indvendigt lys. Til tilladelsen har kommunen bemærket, at det røde bånd i skiltet ikke godkendes.

Kommunen har ikke meddelt tilladelse til, at der ophænges reklamebanner.

Dispensationsansøgning

Lejeren, Aldi Karlslund KS, har fremsendt ansøgning om dispensation for Lokalplan 35 til opsætning af to facadeskilte. De ansøgte skilte er identiske med dem, der på nuværende tidspunkt er placeret på bygningen, dog uden mulighed for indvendig belysning. Af dispensationsansøgningen fremgår det, at man vil fjerne vigtige komponenter fra skiltets LED-system, så det ikke senere er muligt at slutte strøm til skiltet.

De ansøgte skilte er placeret samme steder som de to skilte, som daværende Søllerød Kommune har meddelt tilladelse til. Højden og længden på de ansøgte skilte vurderes at ligge inden for samme omfang som de skilte, daværende Søllerød Kommune har meddelt tilladelse til. Dog skal det bemærkes, at de ansøgte skilte har en dybde på 13,4 cm, hvor de oprindelige skilte havde en dybde på 1,9 cm.

Det er muligt at dispensere fra en lokalplans bestemmelser, jf. planlovens § 19, stk. 1, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen.

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte skilte tilfredsstillende overholder lokalplanens krav om god helhedsvirkning i området og således, at bebyggelsen harmonerer tilstrækkeligt med den fredede stationsbygning.

Naboorientering

I henhold til planlovens § 20 er i perioden mellem den 12.09. og den 27.09.2018 gennemført en naboorientering om dispensationsansøgningen. Ud af de 85 personer, virksomheder, ejer- og grundejerforeninger, der modtog naboorientering har kommunen modtaget to bemærkninger.

Den ene bemærkning er indgivet af DSB, som skriver at de ingen bemærkninger har til sagen.

Den anden bemærkning er indgivet af Bestyrelsen for Grundejerforeningen Baneskellet, som ikke ønsker at kommunen skal meddele tilladelse til de ansøgte skilte. Af bemærkningen fremgår det, at man mener, at de ansøgte skilte vil have negativ virkning på arkitekturen og en god helhedsvirkning i området.

I sin bemærkning påpeger grundejerforeningen videre, at Aldi blokerer fortovet foran butikken med blomsterkasser og skilte.

Forvaltningen vurderer, at skiltene uden lys som ansøgt ligger i forlængelse af den skiltning, som der tidligere er givet tilladelse til og som forvaltningen vurderer ikke er i strid med arkitekturen. Med hensyn til blomsterkasser og flytbare

skilte har disse forhold ikke relevans for nærværende dispensationsansøgning, men forvaltningen har noteret sig bemærkningen og undersøger forholdene i en anden sag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der gives dispensation til opsætning af to skilte, som angivet på vedlagte bilag.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder ikke Direktionens forslag, idet der alene meddeles tilladelse til skiltning i overensstemmelse med det af tidligere Søllerød Kommune tilladte.

Bilag

Foto af eksisterende forhold.

Dispensationsansøgning

Oprindelig tilladelse til facadeskilte - Søllerød Kommune

Bemærkning fra bestyrelsen for Grundejerforeningen Baneskellet

Punkt 7: Havarthivej 3, matr. nr. 6fa Øverød By, Søllerød – Aflysning af servitut

18/32

Resumé

I forbindelse med salg af den kommunalt ejede ejendom Havarthivej 3 er forvaltningen blevet opmærksom på, at der er tinglyst en servitut for de 5 boligejendomme på Havarthivej og Havarthigården. Forvaltningen anbefaler deklarationen aflyst, idet der samtidig foreligger for lokalplan for de 5 boligejendomme, der er omfattet af deklarationen.

Servitutten er tinglyst den 04.05.1959 og har en række bestemmelser af planmæssig karakter, herunder krav til bebyggelsesgrad (15 %) og etageantal (maks. 1 etage). Endvidere indeholder servitutten bestemmelser i relation til etablering af den nuværende Havartivej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende på Havarthivej og i første række ud til Søllerød Naturpark, som er fredet.

I forbindelse med udstykning af i alt fem ejendomme på den nuværende Havartivej i 1959, krævede det daværende Fredningsnævn, at der på ejendommene blev tinglyst en servitut som begrænsede antallet af etager til en, og omfanget af bebyggelse til 15 procent af ejendommens areal. Servitutten er pålagt matr. nr. 6fb, 6fa, 6eø, 6eæ, 6ez, 6a Øverød By, Søllerød.

Den oprindelige ejendom matr. nr. 6a Øverød By, Søllerød, består forsat, og den nuværende Havarthigården er beliggende på denne ejendom.

Afgrænsningen er illustreret i vedlagte bilag.

Fredningsnævnet administrerede på daværende tidspunkt skovbyggelinjer, hvilke var baggrunden for servitutten.

Servitutten vurderes i forhold til fredningsnævnet, at være en såkaldt B-deklaration, hvilket er deklarationer/servitutter, som er tinglyst i forbindelse med konkrete tilladelser/dispensationer. Den konkrete servitut på ejendommene på Havartivej, er pålagt i forbindelse med udstykning og i forlængelse af Fredningsnævnets myndighedsrolle i forhold til skovbyggelinjen, og indeholder tinglysning af almindelige vilkår for en dispensation/tilladelse.

Ifølge servitutten er fredningsnævnet og kommunen påtaleberettigede. Da det oprindelige lovgrundlag for deklarationen (Naturfredningsloven) er overgået til en anden administrativ myndighed og erstattet af naturbeskyttelsesloven i 1992, vurderer kommunen, at kommunen herefter har overtaget påtaleretten og hermed aflysningsretten ved overtagelse af myndighedsområdet fra amtet i 2007.

Servitutten indeholder endvidere en række forhold i relation til etablering af den nuværende Havartivej, hvor alene kommunen er påtaleberettiget.

Plangrundlag

Ejendommen har frem til vedtagelsen af den nugældende lokalplan været omfattet af Byplan 6, som fastlagde en bebyggelsesprocent på 15 procent svarende til servitutens bestemmelser, og herudover alene byggeri i en etage.

Den nugældende Lokalplan 63 er vedtaget i 1985 og i forbindelse med denne plan blev skovbyggelinjen reduceret til det vestlige skel af de ejendomme, som ligger ud til det tilstødende fredede område (landzone). Lokalplan 63 fastlægger ikke særlige bestemmelser for disse ejendomme, og servituten blev ikke afløst i forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 63.

Lokalplan 63 giver mulighed for byggeri i to etager og en bebyggelsesprocent på 22.

Ejendommene omfattet af servituten er i dag bebygget med bebyggelse i en etage, men servituten er tilsyneladende ikke håndhævet i forbindelse med nyere byggesagsbehandling. Dog er der endnu ikke opført byggeri i to etager, som der er mulighed for i lokalplanen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at servituten bør afløses i sin helhed for at skabe et administrationsgrundlag i overensstemmelse med lokalplanen for området.

I forbindelse med en afløsning, vil servituten skulle afløses i sin helhed for samtlige af de ejendomme, som er omfattet af servituten. Da servituten rummer bestemmelser af planmæssig karakter vil de pågældende grundejere omfattet af servituten, ejerne af ejendomme i nærområdet, samt grundejerforeningen skulle høres, da de kan have en forventning om, at servituten håndhæves.

De øvrige forhold nævnt i servituten vedrørende vejforhold, hvortil kommunalbestyrelsen er enepåtaleberettiget, bør tillige afløses, da vej Havarthvej og vendeplads er etableret og benzinanlægget er fjernet. Endvidere reguleres vejforhold af anden lovgivning.

Opmærksomheden henledes på, at der på andre ejendomme i området kan være tinglyst lignende servitutter/deklarationer og en afløsning af den konkrete servitut vil medføre en berettiget forventning om, at lignende servitutter inden for samme lokalplanområde tillige vil kunne afløses.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at servituten skal søges afløst i sin helhed og under forudsætning af, at der ved høringen ikke kommer væsentlige indsigelser, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at søge servituten afløst samt evt. lignende servitutter i samme lokalplanområde, på baggrund af ansøgninger fra ejere i området.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto med afgrænsning

Deklaration

Orientering fra Overfredningsnævnet

Punkt 8: Grøndalsvej, matr. nr. 7000bp , vejareal mod Birkerød Kongevej - Dispensation til opstilling af midlertidig gittermast

18/32

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til at opstille en midlertidig gittermast til telekommunikation på vejareal tæt på hjørnet af Birkerød Kongevej og Grøndalsvej. Etablering af en gittermast iagttager ikke bestemmelsen i områdets lokalplan om, at master skal udføres som rørmaster.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Hi3G, repræsenteret af landinspektørfirmaet LE34, søger om tilladelse til midlertidigt at opstille en gittermast med antenner til mobiltelefoni. Masten skal servicere 2 udbydere af mobiltelefoni.

Masten er ansøgt med en samlet højde på 25,5 m inklusiv fundamenter og udføres som en gittermast. Ved masten opføres to teknikkabiner på 8 m². Gittermasten fastgøres ved hjælp af fundamentblokke således, at der ikke skal graves ud for at etablere masten.

Den midlertidige mast skal kompensere for manglende dækning i området, idet de eksisterende antenner sidder på en skorsten på Kajerødsolen, der er under nedrivning.

Masten søges opstillet, indtil ny permanent antenneposition er etableret. Der søges om midlertidig placering i op til 1 år fra udstedelse af byggetilladelse.

Forvaltningen har endvidere modtaget en ansøgning om opstilling af en permanent antennemast. Den permanente antennemast er ansøgt som en rørmast i overensstemmelse med områdets lokalplan. Sagen om den permanente mast behandles parallelt med nærværende sag, og ansøgningen om opstilling af en midlertidig mast er således foranlediget af, at den permanente mast ikke kan etableres i tide til at sikre det dækningsbehov, der opstår i forbindelse med nedrivning af Kajerødsolens skorsten.

Området er omfattet af Lokalplan 256 ”for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej”. Lokalplanen giver mulighed for at opføre antennemaster til mobilkommunikation med en højde på op til 46 m, jf. lokalplanens § 6.3.

Følgende bestemmelse i lokalplanen har betydning for den ansøgte dispensation:

§ 6.4 om bebyggelsens omfang og placering

Antennemaster skal placeres under hensyn til bebyggelse inden- og udenfor lokalplanområdet og må kun opføres som rørmaster.

Tilhørende tekniske anlæg skal minimeres mest muligt og så vidt muligt skjules af beplantning eller sammenbygges med øvrig bebyggelse.

Der søges om dispensation fra lokalplanens § 6.4 til at udføre masten som en gittermast og ikke som en rørmast. Derudover etableres der ikke beplantning omkring teknikskurene på grund af mastens midlertidighed.

Ansøgningen om dispensation begrundes med, at der ikke findes rørmaster til midlertidig opstilling, der kan bære antenner fra to teleoperatører.

Såfremt masterne skulle være rørmaster, vil det være nødvendigt at opstilles to master for, at alle operatører kan få tilstrækkelig dækning i området. Derfor søges der om dispensation til at etablere en midlertidig gittermast, så antennerne kan samles på blot én mast.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation fra § 6.4 kan anbefales. I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at antennemasten opstilles midlertidigt, og at den ansøgte gitterkonstruktion kun bliver anvendt af to teleoperatører.

Det er således kun i en begrænset periode, at der vil stå en gittermast. Da gittermasten kun får monteret få antenner, kommer den ikke til at fremstå overlæst og for massiv, hvilket der for større permanente gittermaster ellers er risiko for, når mange operatører sætter antenner op på samme mast.

Derudover skønner forvaltningen, at den manglende beplantning omkring teknikskurene kan accepteres, idet skurenes placering er midlertidig, ligesom det ikke vil kunne lade sig gøre at etablere en tæt og dækkende beplantning omkring skurene på den korte tid, den midlertidige antennemast og skurene er opstillet.

Forvaltningen vurderer endvidere, at dispensationen ikke vil være i strid med lokalplanens formål, som udtrykt i § 1, der er at udpege velegnede arealer til erhverv samt antennemaster til telekommunikation.

Dispensationsansøgningen er sendt i naboorientering hos de nærmeste ejendomsejere med frist for at sende bemærkninger den 27.11.2018. Byplanudvalget vil på mødet blive orienteret om eventuelle indkomne bemærkninger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan nr. 256, § 6.4, under forudsætning af, at der ikke er kommet væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Dispensationsansøgning

Situationsplan

Tegning af midlertidig 25,5 m gittermast

Tegning af teknikkabine

Punkt 9: Solbjærgsvinget 2, matr. 2ek Kajerød By, Birkerød – Nedlæggelse af § 14-forbud

18/32

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning vedrørende om- og tilbygning af et enfamiliehus på Solbjærgsvinget 2. Ejendommen er udpeget med en bevaringsværdi 4 i Kommuneplan 2017 og er beliggende i værdifuldt kulturmiljø.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør nedlægges et § 14-forbud efter planloven mod om- og tilbygning af enfamiliehus i værdifuldt kulturmiljø i henhold til udvalgets tidligere beslutning om behov for udarbejdelse af en ny lokalplan. Forbuddet vil nedlægges for hele bebyggelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal kommune har den 28.04.2018 modtaget en ansøgning vedrørende om- og tilbygning af enfamiliehuset på ovennævnte ejendom. Forud for indsendelse af ansøgning har forvaltningen afholdt forhåndsdialog om projektet.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Partiel Byplanvedtægt 4 for et område mellem Kongevejen-Bakkevej-Sjælsøstien og vest for matr.nr. ne. 3a, 3h, og 3m mfl. Kajerød By, Birkerød sogn, vedtaget den 01.09.1962. Ejendommen er beliggende i byplanvedtægtens delområde A.

Området er i § 5 udlagt til parcelhusbebyggelse, og udnyttelsesgraden må højest andrage 0,2 i henhold til § 5.4, stk. a. Byplanvedtægten udpeger ikke bevaringsværdig bebyggelse, men enfamiliehuset er i kommuneplan 2017 registreret med en bevaringsværdi 4.

Ejendommen er endvidere omfattet af deklaration lyst den 31.03.1952, som bl.a. har til formål at sikre et ensartet helhedsindtryk af bebyggelsen.

Ejendommen er beliggende i værdifuldt kulturmiljø indenfor temaet forstæder, parcelhuskvarterer og velfærdssamfundets byggerier og byplanlægning. Kulturmiljøets hovedtræk og bærende bevaringsværdier beskriver Solbjærget som en bebyggelse med ensartede typehuse, opført som statslånshuse i 1950'erne.

Bebyggelsen består af 68 enfamiliehuse, hvoraf 46 er ejerboliger og 22 lejeboliger. Det karakteristiske ved bebyggelsen er husenes gavlprofiler, som markerer sig som et letgenkendeligt tema, der løber gennem hele området. Dette indtryk forstærkes af de fint klippede hække, der indrammer hver parcel.

Efter planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retsligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forvaltningen har meddelt et varsel om, at man agter at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 med frist for bemærkninger forud for Byplanudvalgets møde. Med varslet sker der således partshøring af ejendommens ejere, og forvaltningen vil fremlægge eventuelle bemærkninger på mødet.

Byplanudvalget behandlede den 12.03.2014 en igangsættende redegørelse for udarbejdelse af en bevarende lokalplan. Det var intentionen at udarbejde et forslag i dialog med grundejerforeningen, men dette arbejde blev sat i stå, da der ikke kunne opnås enighed. Det betyder imidlertid, at forvaltningen har materialet til et lokalplanforslag og kan derfor med baggrund i den konkrete sag genoptage processen og dialogen med grundejerforeningen.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte om- og tilbygning strider mod deklarationen, da tilbygningen vil bevirke, at udtrykket på det oprindelige hus ændres til et længehus. Dertil kommer, at de ansøgte dobbelt placerede vinduer i tagfladen ikke er tilpasset et kulturmiljø.

Det ansøgte projekt er således samlet set udtryk for en markant forandring af det oprindelige hus, hvilket endvidere vil have en afsmittende virkning på den samlede bebyggelses helhedsudtryk. Det har således været praksis ved behandlingen af tidligere ansøgninger om tilbygninger i bebyggelsen at tilstræbe, at det oprindelige hus fortsat skulle fremtræde tydeligt og på den måde understøtte bebyggelsens samlede udtryk.

Det er forvaltningens vurdering, at det fremsendte projekt ikke understøtter ensartetheden i kulturmiljøet Solbjærget, og at der derfor skal nedlægges et § 14-forbud med udgangspunkt i den ansøgte om- og tilbygning.

Et forbud bør begrundes i, at bebyggelsens bærende værdi ligger i helhedsudtrykket, og at bebyggelsen bør sikres bevaret ved udarbejdelse af en bevarende lokalplan, der sikrer homogenitet og det arkitektoniske samspil mellem husene, som er kulturmiljøets bærende værdi.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at nedlægge et § 14-forbud efter planloven i bebyggelsen Solbjærget med henblik på udarbejdelse af en bevarende lokalplan.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 10: Forslag til plejeplan for Stavnsholtkilen 2019-2024

18/18540

Resumé

Furesø og Rudersdal Kommune har i fællesskab udarbejdet et forslag til plejeplan for fredningen af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård.

Sagen forelægges Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget til godkendelse for udsendelse af plejeplanen i offentlig høring.

Sagen behandles også i udvalget for ”Natur, miljø og grøn omstilling” i Furesø Kommune i starten af december.

Sagsfremstilling

Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård, herefter benævnt Stavnsholtkilen, blev fredet ved Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25.10.2016. Fredningssagen var rejst af Danmarks Naturfredningsforening i 2007. Fredningen skal sikre den relativt ubebyggede landskabskile mellem Farum og Birkerød mod bymæssig udvikling. Fredningen skal også medvirke til at bevare områdets åbne karakter, sikre offentligheden god adgang og sikre og udvikle natur- og landskabsværdierne i området.

Det fredede område omfatter 508 ha. fordelt på over 100 lodsejere. Hovedparten af fredningen ligger i Furesø Kommune, hvor størstedelen er i privat eje. I Rudersdal Kommune er størstedelen af arealet derimod ejet af kommunen, herunder Furesø Golfklubs golfbanearealer, Hestkøbgård, Pilegårdsparken og Nordvanggårdsparken.

Fredningskendelsen fastlægger, at plejemyndigheden, Furesø og Rudersdal kommuner, skal udarbejde en fælles plejeplan for hele fredningsområdet. Planen skal forelægges de berørte lodsejere, Friluftsrådet, Dansk Ornitologisk Forening og Danmarks Naturfredningsforening til udtalelse. Den fælles plejeplan skal foreligge senest 3 år efter fredningens gennemførelse, hvilket vil sige oktober 2019. Planen skal gælde for højst 5 år og herefter revideres hver 10. år.

Furesø og Rudersdal Kommune har aftalt en fælles proces og tidsplan for udarbejdelse af en plejeplan, med Furesø Kommune som tovholder. Jævnfør tidsplanen blev der i maj i år afholdt et offentligt møde og workshop med deltagelse af over 50 lodsejere, brugere af området og repræsentanter fra interesseforeninger. Ideer og forslag herfra er inddraget i arbejdet med forslaget til plejeplanen. Med hensyn til golfbanearealerne, der udgør en stor del af fredningen, har der været afholdt møde og besigtigelse med repræsentanter for Furesø Golf for at drøfte banens indpasning i plejeplanen.

Begge kommuner har fået foretaget kortlægning af natur- og landskabsværdier i hele det fredede område med angivelse af forslag til pleje. Endvidere har Danmarks Naturfredningsforening og Nordsjællands Museum bidraget med materiale til plejeplanen.

Det vedlagte forslag til plejeplan for Stavnsholtkilen (bilag 1) indeholder beskrivelse af det fredede område, ejerforhold, fredningsbestemmelser, som har særlig betydning i forhold til plejeplanen samt en gennemgang af fredningen, delområde for delområde, med beskrivelse af det pågældende delområde, plejemålsætning og konkrete plejeforslag.

I Rudersdal Kommune ligger områderne: A - Grennesminde og Pilegårdsparken, B – Stavnsholt Overdrev (dog kun nordlige del af delområde B5) samt område C – Golfbanen, Hestkøbgård og Nordvanggårdsparken.

Forslag til pleje i områderne drejer sig hovedsagelig om følgende tiltag for at fremme en lysåben landskabskarakter:

- Maskinel eller manuel rydning af opvækst og mindre beplantninger
- Høslet eller afbrænding af græs og høje urter
- Græsning med kreaturer på ryddede arealer og i eksisterende græsningsfolde
- Bekæmpelse af invasive plantearter som japansk pileurt og canadisk gyldenris
- Rydning eller udtynding af bevoksning ved udvalgte vandhuller
- Forbedring af vandkvaliteten i enkelte søer samt anlæg af mindre vandhul og fugtig eng

Plejeforslagene er vejledende og gælder både for private og offentlige arealer. Der er ikke pligt til at gennemføre de foreslåede tiltag, men kommunerne skal som plejemyndighed virke for realiseringen af fredningens formål.

Kommunen kan vælge at udføre pleje på privatejede arealer, men er ikke forpligtiget til det. Plejen skal udføres, så det ikke medfører udgift, væsentlige gener eller tab for ejer og bruger. Ejeren har ret til selv at udføre plejen inden for en frist, som plejemyndigheden fastsætter.

Udover naturpleje har fredningen også til formål at sikre offentligheden adgang. I fredningskendelsen er det fastlagt, at de på fredningskortet angivne eksisterende veje og stier (bilag 5 til plejeplanen) ikke må nedlægges. Det er endvidere fastlagt, at kommunerne skal anlægge nye stier med forløb, som angivet på fredningskortet. Stierne skal anlægges som spor i terrænet med en bredde på max. 1,5 m og være anlagt inden 5 år efter fredningskendelsen.

For Rudersdal Kommunes vedkommende er der tale om anlæg af to mindre stistrækninger syd for Julmose Sø på sammenlagt ca. 220 m. De anslåede udgifter hertil er 10 – 15.000 kr. I plejeplanens bilag 7 er en oversigt over omkostninger til forskellige plejetiltag. Forvaltningen vurderer, at hovedparten af de foreslåede plejetiltag kan holdes indenfor rammerne af driftskonto til naturpleje.

Forslaget til plejeplan vil efter behandling i Miljø- og Teknikudvalget og i Byplanudvalget også blive behandlet på udvalgs møde i Furesø Kommune med henblik på udsendelse i offentlig høring samt høring hos lodsejere og relevante interesseorganisationer i 4 uger. Herefter fremlægges forslaget med eventuelle indarbejdede ændringer som følge af høringen til endelig godkendelse i Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at udkast til plejeplan godkendes for udsendelse i 4 ugers offentlig høring, og
- 2) at endeligt forslag til plejeplan forelægges til godkendelse efter høringen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Stavnsholtkilen forslag til plejeplan 2019-2024.pdf

Punkt 11: Baneskellet 3, Vedbæk – Anvendelsesmuligheder og evt. tillæg til Lokalplan 35 for et område ved Vedbæk Station

18/32

Resumé

Byplanudvalget modtog i september en henvendelse angående muligheden for at anvende en ejendom på Baneskellet 3 i Vedbæk til ejendomsmægler.

Byplanudvalget blev den 03.10.2018 orienteret om henvendelsen.

Forvaltningen har efterfølgende svaret på henvendelsen og meddelt, at det inden for det gældende plangrundlag ikke er muligt at anvende ejendommen til ejendomsmægler, idet Lokalplan 35 foreskriver, at stueetagen skal anvendes til butikker eller butikslignende formål.

Forvaltningen har efterfølgende modtaget en anmodning om, at der laves et tillæg til den eksisterende lokalplan således, at anvendelsesbestemmelser for delområde B suppleres med liberalt erhverv og publikumsorienteret service.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på drøftelse af, hvorvidt det ønskes at udvide anvendelsesbestemmelser for delområde B i Lokalplan 35 samt en beslutning om på baggrund af en drøftelse, at igangsættes udarbejdelse af tillæg til Lokalplan 35.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget modtog i september en henvendelse angående muligheden for at anvende en ejendom på Baneskellet 3 i Vedbæk til ejendomsmægler.

Henvendelsen kommer fra indehaver af ejendomsmæglerfirmaet Carlson Living, der i dag holder til på Vedbæk Stationsvej 37C. Ejeren ønsker at flytte til en mere central placering og har derfor anmodet om tilladelse til benyttet ejendommen på Baneskellet 3 i stueplan til ejendomsmægler.

Ejendommen på Baneskellet 3 er omfattet af Lokalplan 35 for et område omkring Vedbæk Station. Lokalplanen er vedtaget 15.12.1999.

Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde B. Ifølge lokalplanens § 3.2 må delområde B anvendes til centerformål, boligformål og offentlige formål.

§ 3.2.3 foreskriver, at stueplan kun må anvendes til butikker eller butikslignende funktioner såsom frisør, restaurant eller lignende samt til mindre værksteder i forbindelse hermed. Banker, kontorer, klinikker og lignende kan ikke etableres i stueplan.

Dermed er det ikke muligt indenfor det gældende plangrundlag at anvende ejendommen på Baneskellet 3 til ejendomsmægler, da Kommuneplan 2017 i forlængelse af Erhvervsstyrelsens vejledninger foreskriver, at

ejendomsmægler vurderes som publikumsorienteret service i lighed med fx en bank.

Forvaltningen vurderer, at ansøger inden for det gældende plangrundlag kan meddeles tilladelse til, at ejendommen anvendes således, at der laves butik i den del af ejendommen, der vender mod Baneskellet, og at den bagerste del kan anvendes til liberalt erhverv eller lignende i form af fx ejendomsmægler. Dette såfremt facaden mod Baneskellet fremstår som , og at den forreste del ligeledes anvendes til butik eller butikslignende formål. Det vil dog bero på en konkret ansøgning.

På baggrund af afslag på forespørgslen modtog forvaltningen en anmodning om, at der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 35, som skal muliggøre, at stueplan fremadrettet kan anvendes til liberalt erhverv samt publikumsorienteret service, foruden de anvendelsesbestemmelser, der allerede er gældende i dag.

Ansøger har i sin henvendelse lagt vægt på, at ejendommen på Baneskellet 3 siden 2011 har stået ubenyttet hen, da det umiddelbart ikke har været muligt at tiltrække nye butikker. Yderligere anfører ansøger, at en ejendomsmægler vil bidrage til livet i gaden og henvende sig til udefrakommende kunder på lige fod med butikker.

Handelsstandsforeningen bakker op om at udvide anvendelsesmulighederne således, at det også bliver muligt at anvende stueplan i område B til liberalt erhverv samt publikumsorienteret service som fx ejendomsmægler. Det sker på baggrund af, at det ikke siden 2011 har været mulig at få en ny ejer, der har været interesseret i at anvende ejendommen i overensstemmelse med anvendelsesmulighederne angivet i lokalplanen.

Forvaltningen anbefaler, at udvalget drøfter, hvorvidt det ønskes at supplere anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 35 § 3.2.3 således, at stueplan i lokalplanens delområde B også må anvendes til liberalt erhverv og publikumsorienteret service, foruden de allerede eksisterende anvendelsesmuligheder som butikker eller butikslignende funktioner såsom frisør, restaurant eller lignende samt til mindre værksteder i forbindelse hermed.

Såfremt udvalget ønsker en ændring af lokalplanens anvendelsesbestemmelser, vil forvaltningen overveje, hvordan en enkel revision af lokalplanen kan ske, ligesom opgaven vil indgå i den løbende prioritering af lokalplaner. Således forventes lokalplanarbejdet ikke at kunne igangsættes umiddelbart.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der på baggrund af udvalgets drøftelse træffes beslutning om, hvorvidt der ønskes igangsat udarbejdelse af tillæg til Lokalplan 35, som supplerer de nuværende anvendelsesbestemmelser i § 3.2.3 således, at det i Lokalplan 35 delområde B yderligere bliver muligt at anvende ejendomme i stueplan til publikumsorienteret service samt liberalt erhverv.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET drøftede Direktionens forslag og besluttede, at der igangsættes udarbejdelse af tillæg til lokalplan 35.

Punkt 12: Vedbæk Strandvej 391, matr.nr. 5e, Vedbæk By, Vedbæk – Godkendelse af ny skiltning på Hotel Marina

18/32

Resumé

Hotels Marinas ejer ansøger om godkendelse af ny skiltning mod Vedbæk Strandvej. Skiltningen ansøges placeret ved et kommende indgangsparti vendt mod Vedbæk Strandvej og udført med diskret belysning. Det ansøgte forudsætter en dispensation fra lokalplanen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af Hotel Marina, repræsenteret af Rambøll, ønsker at udføre ny skiltning i forbindelse med nyt indgangsparti placeret mod øst ud til Vedbæk Strandvej.

De enkelte bogstaver i skiltet udføres som hvide udskårne skilte på en mørk grå baggrund. I mørke vil silhuetten af det enkelte bogstav aftegnes på skiltets baggrund med en belysning i skiltets kant. Det er en belysningstype, der ikke lyser ud fra selve skiltet, og derfor ikke kan sammenlignes med et indvendigt belyst skilt. Lysstyrken kan justeres. Tegninger og visualiseringer fremgår af bilag 1.

Hotel Marina er omfattet af Lokalplan 139 ”for Hotel Marina”. Følgende bestemmelse i lokalplanen har betydning for den ansøgte skiltning:

§ 8.4 om skiltningens udformning:

”Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens tilladelse. (...) Skilte må ikke være indvendigt belyst og må ikke have reflekterende overflader.”

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte skiltning kræver tilladelse fra områdets lokalplan. I vurderingen lægges vægt på at formuleringen i § 8.4 om, at kommunalbestyrelsen skal godkende skiltningen, er en kompetencenorm, der kræver, at sagen afgøres med en tilladelse efter samme procedure som en dispensation for at bestemmelsen kan håndhæves.

Det er forvaltningens vurdering, at en tilladelse fra § 8.4 kan anbefales, idet lokalplanens bestemmelser om skiltning iagttages, og skiltningen derfor svarer til det, der kan forventes i området.

I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at:

- Skiltningen ansøges udført i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.4 om, at skilte ikke må udføres med reflekterende overflader og ikke må være indvendigt belyst.
- Skiltningen ansøges udført på en måde, der i størrelse og udformning er tilpasset Hotel Marinas karakteristiske arkitektur. Forvaltningens skønner, at skiltet er diskret udført og er tilpasset de bagvedliggende facadeelementers

størrelse. Skiltet fremstår derved som en integreret bygningsdel, hvilket fremmer en harmonisk fremtræden i det samlede bybillede i tråd med lokalplanens formål, som udtrykt i § 1.1.

Efter et konkret skøn, vurderer forvaltningen, at skiltets belysning ikke kan medføre væsentlige gener, idet der ikke vil komme direkte lysudkast fra skiltet, og at skiltet placeres på en østvendt facade ud mod Vedbæk Strandvej vendt væk fra bebyggelse på naboejendomme.

Skiltningen placeres samtidig trukket tilbage fra vejskel bag en parkeringsplads og langt fra nærmeste bebyggelse på ejendommene på modsatte side af Vedbæk Strandvej. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det vil være ubetænkeligt at meddele dispensation uden forudgående naboorientering, idet det vil have en underordnet betydning for de nærmeste naboer til Hotel Marina.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles tilladelse efter lokalplanens § 8.4 til skiltningen på Hotel Marina på vilkår af, at skiltets lysterke justeres efter aftale med forvaltningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Forslag til ny skiltning, Hotel Marina

Punkt 13: Bakkevej 12D, matr. nr. 5dm Trørød By, Vedbæk – Regelsæt for udlejning af klubhus og areal

18/32

Resumé

Frivilligt Dreng- og Pige-Forbund, FDF Mariendal, ejer ejendommen Bakkevej 12D.

Ejendommen ligger i tilknytning til det nord-sydgående grønne bælte, som Kikhanerenden og Grisestien forløber igennem fra Trørød Skov i nord til Jægersborg Hegn i syd.

Den sydlige del af ejendommen er bebygget med et klubhus og et par mindre bygninger.

Spejderne har været i dialog med forvaltningen om mulighed for at udleje af klubhus med tilhørende arealer til andre grupper end spejdere. Spejderne har på den baggrund fremsendt et regelsæt for en sådan udlejning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Bakkevej 12D ligger i tilknytning til det grønne bælte med Kikhanerenden og Grisestien. Mod syd afgrænses ejendommen af villabebyggelsen ved Højbjergvej og mod vest mod villabebyggelsen ved Bakkevej.

Ejendommen omfatter matr. nr. 5dm Trørød by, Vedbæk, der har et matrikelareal på 28.426 m².

Ifølge BBR er ejendommen bebygget med et klubhus på 162 m², opført i 1935 og ombygget i 1941, et udhus på 18 m², opført i 1945, og et anneks til klubhuset på 43 m², opført i 2001.

Bebyggelsen ligger samlet i den sydlige del af ejendommen ud mod villabebyggelsen ved Højbjergvej. Der er tilkørsel til bebyggelsen via en stikvej til Bakkevej vest for ejendommen.

Spejderne har ejet ejendommen siden 1935, hvor klubhuset blev opført og har i hele perioden primært anvendt den til spejderformål med overnatningsmuligheder i klubhus og ved teltslagning på grunden. Overnatning har primært fundet sted i weekender.

I 2010 og 2011 modtog kommunen klager fra naboer over støj fra klubhuset i forbindelse med afholdelse af fester og anvendelse af klubhuset i strid med gældende fredningskendelse, se senere. Af spejdernes hjemmeside fremgik det, at klubhuset udover udlejning til andre spejdergrupper, også blev udlejet til virksomheder og skoleklasser.

Klagen har gennem et længere forløb været behandlet af kommune, fredningsnævn og domstol. Retten i Lyngby afgjorde i maj 2015, at udlejning til andre formål end spejder- og lignende ungdomsorganisationer er i strid med fredningen.

FDF Mariendal har på baggrund af rettens afgørelse været i dialog med forvaltningen om en præcisering af deres muligheder for udlejning af klubhus og arealer.

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af Fredningsnævnets kendelse af 11. oktober 1976 om fredning af arealer ved Bakkevej, Gissø, Tuemose og Kratmose.

Bortset fra det sydlige bælte, hvor klubhuset og de andre bygninger ligger, er ejendommen udpeget som fredskov. Det bebyggede bælte ligger inden for den skovbyggelinje, som er fastlagt i forhold til fredskovsarealet på ejendommen.

Ejendommen er derudover beliggende inden for Byplan 17, byplanvedtægt for arealer af Trørød Bylag.

Fredningen fastlægger med relevans for matr. nr. 5dm Trørød by, Vedbæk:

At bebyggelse ikke skal være tilladt. Genopførelse og tilbygning til eksisterende bebyggelse samt ombygning, hvorved bebyggelsens ydre ændres, kan dog finde sted med fredningsnævnets tilladelse (stk. 1), og

At fredningen ikke er til hinder for, at der på matriklen, så længe denne ejendom ejes af den nuværende ejer eller af en tilsvarende ungdomsorganisation, er en weekendhytte eller for, at der på ejendommen sker teltslagning (stk. 13),

Byplan 17 fastlægger:

At de omfattede arealer med fredning eller fredskov ikke må bebygges (§ 5, stk. D).

Byplanen fastlægger ikke bestemmelser om arealernes anvendelse.

I den dialog, der har været med spejderne om en præcisering af deres udlejningsmuligheder til andre ungdomsorganisationer end spejderorganisationer, har forvaltningen lagt vægt på:

At der skal være tale om udlejning til kortvarige arrangementer med fokus på naturliv og friluftsliv

At udlejning kan ske til grupper af børn og/eller unge. Arrangører kan være organisationer, institutioner, skoleklasser og tilsvarende læringssteder

At udlejning kan omfatte overnatning, såfremt antallet af overnattende ikke overstiger det nuværende antal sengepladser i weekendhytten (27 sengepladser)

At arrangementets varighed, antal deltagere og indhold i forhold til natur og friluftsliv skal kunne dokumenteres.
Ejendommens karakter og beliggenhed skal respekteres

At der ikke kan ske udlejning til private arrangementer (lejlighedsarrangementer, RUS-dage o.lign.), og

At parkering skal ske på ejendommen.

Forvaltningen finder det fremsendte regelsæt i overensstemmelse med rettens afgørelse og dermed fredningens bestemmelser samt den dialog, der har været.

Den anvendelse, som regelsættet fastlægger, forudsætter hverken meddelelse af landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje eller byggetilladelse.

Forvaltningen vil orientere spejderne om, at de selv har ansvar for, at de grupper af børn og unge, som de udlejer til, overholder regelsæt og krav til dokumentation.

Aftaler med f.eks. skoler og institutioner om anvendelse over en længere periode til brug for forskellige klasser og børnegrupper skal vurderes i forhold til fredningen, og eventuelt godkendes af fredningsnævnet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender det fremsendte regelsæt som beskrevet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET udsætter sagen for indhentelse af yderligere oplysninger.

Bilag

Ortofoto af ejendommen

Notat fra møde

Regelsæt for udlejning

Afgrænsning mellem byzone og landzone og udstrækning af fredningsdeklaration.pdf

Dom af 19. maj 2015

Kommentarer fra naboer

Punkt 14: Skodsborgparken I, 22-64, Matr. nr. 1mp Agershvile, Vedbæk – Dispensation fra Byplanvedtægt 12 til opførelse af servicebygning

18/32

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning fra ejerforeningen, Skodsborgparken I, om etablering af en servicebygning ved bebyggelsen. Bygningen forudsætter dispensation fra Byplanvedtægt 12, gældende for Skodsborg fra Strandmøllen til Høje Skodsborg nordgrænse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Skodsborgparken I er en etageboligbebyggelse beliggende mellem Skodsborg Strandvej og Jægersborg Hegn. Bebyggelsen ligger markant på toppen af en stejl skrænt ovenfor Øresundskysten. Arealet vest for bebyggelsen er udlagt som parkeringsplads og arealet øst for bebyggelsen fremtræder som et grønt, parklignende område.

Der ansøges om opførelse af en servicebygning på ca. 35 m², til opbevaring af driftsmaskiner, haveredskaber mv. til brug for vedligeholdelse af bebyggelsens arealer. Der er for nærværende ingen mulighed for at opbevare disse under tag i bebyggelsen.

Bygningen placeres i tilknytning til parkeringsarealet umiddelbart nordvest for bebyggelsen i forlængelse af den eksisterende varmecentral ved Blok A's nordgavl (se oversigtskort).

Bygningen vil være delvist indgravet i eksisterende skrænt og vil være delvist jorddækket og beklædt med vandrette trælist, der begros med vedbend. Både tag og sider begrønnes, så bygningen skjules mest muligt, og bygningen placeres så den ikke vil være umiddelbart synlig fra nord og øst.

Placeringen vil ikke medføre nedlæggelse af parkeringspladser.

Skodsborgparken er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde Sk. B6, der fastlægger, at området skal anvendes til etageboliger, og at der ikke må opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre fællesanlæg.

Skodsborgparken er omfattet af Byplanvedtægt 12, gældende for Skodsborg fra Strandmøllen til Høje Skodsborg nordgrænse (vedtaget 18.08.1972) og er beliggende indenfor byplanvedtægtens afsnit D. Iht. § 4 skal bebyggelsen opføres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan.

Udnyttelsesgraden for hele arealet må ikke overstige ca. 0,45, og der må ikke opføres anden bebyggelse på arealet end, hvad der er vist på bebyggelsesplanen

Byplanvedtægtens § 4 fastsætter desuden, at de frie arealer ikke må udnyttes erhvervsmæssigt ej heller senere udnyttes til garager eller lignende. Iht. § 8 kan kommunalbestyrelsen indrømme mindre lempelser i bestemmelserne i byplanvedtægten for så vidt, man ikke ændrer karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde.

Ejendommen er desuden omfattet af en reduceret skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17 samt deklaration af 24.09.1960 for Skodsborgparken. Deklarationens formål er, at fastholde områdets grønne karakter, herunder at sløre bebyggelsen og opretholde et parkagtigt præg for området generelt.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da placering af garage, udhuse og lignende bygninger på højst 50 m² i byzone ikke kræver dispensation, når disse opføres i tilknytning til beboelseshuse, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 7.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Byplanvedtægtens § 4, da byggeretten er fuldt udnyttet.

Iht. byplanvedtægtens § 8 kan kommunalbestyrelsen indrømme mindre lempelser i bestemmelserne i byplanvedtægten for så vidt, at man ikke ændrer karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde og iht. planlovens § 19, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en byplanvedtægt, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke strider mod byplanvedtægtens principper, da det ikke ændrer karakteren af det område, som planen - og deklarationen - søger at fastholde.

Den jorddækkede bygning med bevokset tag og begrønnede sider vil fremstå diskret og fint indpasset i området, i overensstemmelse med deklarationens hensigt om at fastholde områdets grønne karakter og sløre bebyggelsen.

Det har indgået i forvaltningens overvejelser, at det ansøgte er begrundet i et nødvendigt behov, og at bygningen placeres i tilknytning til de eksisterende parkeringsarealer og derfor ikke griber ind i områdets grønne friarealer samt, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området, der bestemmer, at der kan etableres mindre fællesanlæg i området.

Samlet set er det derfor forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke er i strid med byplanvedtægtens principper, da det ikke ændrer karakteren af det område, som planen søger at fastholde. Forvaltningen kan derfor anbefale, at der meddeles dispensation fra byplanvedtægten til den ansøgte servicebygning.

Ansøgningen om dispensation fra byplanvedtægten er udsendt i naboorientering. Eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på udvalgsrådet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensationen fra byplanvedtægten til opførelse af det ansøgte under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Punkt 15: Lille Frederikslund 6, matr.nr. 1bæy, Dronninggård, Ny Holte – Afgørelse fra Planklagenævnet

18/32

Resumé

Planklagenævnet har i afgørelse af 26.10.2018 afgjort, at klageren ikke kan få medhold i sin klage over forvaltningens afgørelse om at meddele byggetilladelse med dispensation fra Lokalplan 55.2 til en tilbygning på 38 m² med tagterrasse på ejendommen Lille Frederikslund 6 i Holte.

Dog ophæves den del af afgørelsen, der vedrører dispensation fra lokalplanens § 8.4, da Planklagenævnet finder dispensationen unødvendig.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen meddelte den 05.12.2016 byggetilladelse til opførelse af tilbygning med tagterrasse på ejendommen Lille Frederikslund 6.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55.2 for Lille Frederikslund. Der blev med byggetilladelsen meddelt dispensation fra lokalplanens §§ 8.1 og 8.4 om bebyggelsens ydre fremtræden ud fra en formålsfortolkning af disse bestemmelser. I § 8.1 fastlægges kravene til nye bygningers ydermure og tage herunder, at farver skal godkendes af kommunalbestyrelsen. I § 8.4 fastlægges, at ”tage på de nye bygninger skal udføres med lav hældning og valm svarende til taget på Frederikslund Slot”.

Dispensationssagen blev behandlet af Byplanudvalget på mødet den 17.08.2016.

Byggetilladelsen blev efterfølgende påklaget af naboen og dennes advokat til daværende Natur- og Miljøklagenævnet. Der er navnlig klaget over, at dispensationerne var meddelt i strid med lokalplanens principper, og at kommunens sagsbehandling led af en række mangler.

Planklagenævnet har med afgørelsen af 26.10.2018, se bilag, stadfæstet kommunens afgørelse. Dog finder Planklagenævnet ikke, at bestemmelsen i § 8.4 er så klart og præcist formuleret, at det er muligt at fastslå, hvornår tage er i strid med lokalplanen. Nævnet har herved lagt vægt på, at taget på Frederikslund Slot udgøres af forskellige tagkonstruktioner med forskellige hældninger, hvorfor det er uklart, hvad der menes med bestemmelsens formulering om ”lav hældning og valm svarende til taget på Frederikslund Slot”. Nævnet finder derfor, at tilbygningen er umiddelbart tilladt efter lokalplanen og ikke kræver dispensation fra lokalplanens § 8.4, hvorfor den del af afgørelsen, der vedrører dispensation fra lokalplanens § 8.4, ophæves.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse fra Planklagenævnet

Punkt 16: Lille Frederikslund 4, matr.nr. 1bæx, Dronninggård, Ny Holte – Afgørelse fra Planklagenævnet

18/32

Resumé

Planklagenævnet har i afgørelse af 26.10.2018 afgjort, at klageren ikke kan få medhold i sin klage over forvaltningens afgørelse om at meddele byggetilladelse med dispensation fra Lokalplan 55.2 til en udestue på 18 m² på ejendommen Lille Frederikslund 4 i Holte.

Dog ophæves den del af afgørelsen, der vedrører dispensation fra lokalplanens §§ 7.3 og 8.4, da Planklagenævnet finder dispensationerne unødvendige.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen meddelte den 05.12.2016 byggetilladelse til opførelse af en udestue på 18 m² på ejendommen Lille Frederikslund 4.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55.2 for Lille Frederikslund. Der blev med byggetilladelsen meddelt dispensation fra lokalplanens § 7.3 om etageantal samt §§ 8.1 og 8.4 om bebyggelsens ydre fremtræden. Dispensationerne fra §§ 8.1 og 8.4 blev meddelt ud fra en formålsfortolkning af disse bestemmelser. I § 7.3 fastlægges, at ny bebyggelse skal opføres i 1½-2 etager. I § 8.1 fastlægges kravene til nye bygningers ydermure og tage herunder, at farver skal godkendes af kommunalbestyrelsen. I § 8.4 fastlægges, at ”tage på de nye bygninger skal udføres med lav hældning og valm svarende til taget på Frederikslund Slot”.

Dispensationssagen blev behandlet af Byplanudvalget den 17.08.2016.

Byggetilladelsen blev efterfølgende påklaget af naboen og dennes advokat, til daværende Natur- og Miljøklagenævnet. Der er navnlig klaget over, at dispensationerne var meddelt i strid med lokalplanens principper, og at kommunens sagsbehandling led af en række mangler.

Planklagenævnet har med afgørelsen af 26.10.2018, se bilag, stadfæstet kommunens afgørelse, idet Planklagenævnet dog har ophævet del af afgørelsen, der vedrører dispensation fra lokalplanens § 7.3 og § 8.4.

I forhold til spørgsmålet om dispensation fra lokalplanens § 7.3 om etageantal finder Planklagenævnet ikke, at udtrykket ”ny bebyggelse” i lokalplanen omfatter udestuer, og det er derfor nævnets opfattelse, at den ansøgte udestue i 1 etage er umiddelbart tilladt og ikke kræver dispensation fra lokalplanens § 7.3.

I forhold til spørgsmålet om dispensation fra lokalplanens § 8.4 finder Planklagenævnet ikke, at bestemmelsen er så klart og præcist formuleret, at det er muligt at fastslå, hvornår tage er i strid med lokalplanen. Nævnet har herved lagt vægt på, at taget på Frederikslund Slot udgøres af forskellige tagkonstruktioner med forskellige hældninger, hvorfor det er uklart, hvad der menes med bestemmelsens formulering om ”lav hældning og valm svarende til taget på Frederikslund Slot”.

Nævnet finder derfor, at tilbygningen er umiddelbart tilladt efter lokalplanen og ikke kræver dispensation fra lokalplanens § 8.4.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse fra Planklagenævnet

Punkt 17: Forslag til navngivning af plads ved Malmbergsvej

18/32

Resumé

Der er fremsendt et ønske om, at opkalde en plads efter afdøde Jørgen Schunck.

Pladsen, som ønskes opkaldt efter Jørgen Schunck, er beliggende ved den almennyttige boligforening Skoleparken på Malmbergsvej, 2850 Nærum.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Jørgen Schunck blev født 20.04.1923. Han var skoleinspektør på Holte Gymnasium og var medlem af Kommunalbestyrelsen i Søllerød Kommune fra 1958 til 1985 valgt for Socialdemokratiet. Han var endvidere formand for den socialdemokratiske gruppe fra 1962 til 1985 samt viceborgmester fra 1970 til 1985.

Jørgen Schunck var derudover formand for Søllerøds fem sociale boligselskaber fra 1974 til 2004, hvor han var engageret i at skabe gode familieboliger og kæmpede for, at der blev opført almene boliger i kommunen.

Jørgen Schunck er æresmedlem af Boligkontoret Danmark og modtog Søllerød Kommunes Kulturpris i 2002.

Jørgen Schunck afgik ved døden 21.04.2018 i en alder af 95 år.

På baggrund af ovenstående foreslår forvaltningen, at navngive pladsen ved den almennyttige boligbebyggelse på Malmbergsvej 17 – 21, 2850 Nærum, se bilag, Jørgen Schuncks' Plads

Pladsen anvendes i dag primært til parkering og busholdeplads. Det bør i forbindelse med navngivningen, overvejes om pladsen kan forskønnes evt. ved træplantning samt, at der opsættes skilt med navnet ved bebyggelsen Malmbergsvej 17 – 21, 2850 Nærum.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at pladsen ved Malmbergsvej 17 - 21 navngives Jørgen Schuncks' Plads, og
- 2) at der opsættes skiltning ved bebyggelsen Malmbergsvej 17 – 21.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet det tilføjes, at Jørgens Schuncks Plads som stednavn bør omfatte hele byrummet dog således, at ejendommene Malmbergsvej 22-26 ikke skifter adresse, og at sagen forelægges Miljø- og Teknikudvalget.

Bilag

Henvendelse til Rudersdal Kommune - forslag om navngivning af Jørgen Schuncks plads.pdf

Kort over området ved Malmbergsvej.pdf

Forslag til Jørgen Schuncks Plads - kommentar fra forslagsstiller

Kort over området fra forslagsstillerforslagsstiller

Punkt 18: Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 6 Birkerød Parkvej, 3460 Birkerød

18/18625

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 6 – Birkerød Parkvej 141-174/Nordvanggårdsvej 2-14, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af VVS installationer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af afdelingens VVS-installationer.

Det samlede arbejde vil omfatte alle rørinstallationer, rør i fordelingskanaler, udskiftning af stigestrenge, etablering af vandmålere og delvis udskiftning af armaturer og sanitet.

Bebyggelsen er opført 1967-1970 og består af 183 beboelseslejemål.

Lejen udgør 712,00 kr. pr. m², jfr. seneste årsregnskab.

Projektet er budgetteret med håndværksudgifter til 14.217.500 kr. og øvrige omkostninger 2.617.733 kr. I alt 16. 835.233 kr.

Finansieringen er sammensat på følgende måde:

30 årigt kreditforeningslån	10.835.233 kr.
Henlæggelser	5.000.000 kr.
Trækningsret, Landsbyggefonden	1.000.000 kr.
I alt	16.835.233 kr.

Beboerne har på et afdelingsmøde den 26.03.2018 besluttet projektet og finansieringen, der tillige er godkendt af organisationsbestyrelsen den 30.04.2018. Beslutningen, der er i overensstemmelse med arbejdet, har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse, inden det sættes i gang, jf. almenboliglovens § 37.

Det færdige projekt vil medføre en lejeforhøjelse på 2,39 %, der betyder en lejestigning på 17,00 kr. pr. m², svarende til en gennemsnitlig stigning på 103 kr. pr. måned pr. lejemål.

Da den anførte lejestigning ikke overstiger 5 % årligt, skal lejeforhøjelsen ikke godkendes af kommunen, jfr. driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4.

Nykredit har den 23.05.2018 på baggrund af det foreliggende budget vurderet ejendommen og givet et lånetilbud på 10.835.233 kr., der er uden kommunal garanti. Optagelse af lån kræver kommunens godkendelse, jf. almenboligloven § 29, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at det vedtagne arbejde med udskiftning af VVS-installationer er nødvendigt for at have en velfungerende afdeling med nutidige lejemål.

Afdelingen har, udover henlæggelser og egen trækingsret, behov for at optage lån således, at det samlede arbejde kan gennemføres.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om låneoptagelsen kan godkendes i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 28-11-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.