

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 13-04-2016

Mødedato Onsdag d. 13. april 2016 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2017.....	4
Forslag til Lokalplan 249 for den nord østlige del af Henriksholm samt Tillæg 8 til Kommuneplan 2013.....	5
Plejecenter Sjælsø, Soldraget 37-41 matr. nr. 3cn, 3cx, 3cq Kajerød By - plangrundlag.....	10
Sandbjergvej 43, matr. nr. 10i Sandbjerg by, Birkerød – Landzonetilladelse til opførelse af ny carpo	12
Linde Alle 21, matr. nr. 4bg Nærum By - Ansøgning om dispensation samt principiel godkendes af	14
Pile Allé 2, matr. nr. 2 es Øverød By, Søllerød – Dispensationsansøgning fra vejbyggelinie.....	16
Venteliste med fortrinsret for børnefamilier.....	17

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Byggetilladelse på Vedbæk Strandvej 410.
- Dialog om salg af villa, hvor ejendomsmæglers salgsmateriale giver køber forkerte forventninger.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om:

- Henvendelse fra Peter Haaber vedr. Kypergården.
- Status på den planmæssige proces vedr. bydelscentret i Bistrup/Vasevej.

Det blev oplyst, at der er byplandage i Malmø den 6. og 7. oktober 2016.

Punkt 2: Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2017

16/4646

Resumé

De enkelte stående udvalg skal godkende udvalgets egen mødekalender for 2017, 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 Bycenterudvalget.

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

Kommunalbestyrelsen har på sit møde den 30. marts 2016 godkendt forslaget for så vidt angår Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens møder.

Efter kommunalbestyrelsens godkendelse, er Direktionen blevet opmærksom på, at der er behov for at ændre møderækken i april måned 2017, således at de stående udvalg holdes den 19. april, økonomiudvalget den 26. april og kommunalbestyrelsen den 3. maj 2017. Begrundelsen herfor er, at oplysninger til brug for økonomiudvalgets budgetbehandling i april måned først er tilgængelige medio april måned, og dagsordenen til økonomiudvalget, efter den oprindelige mødeplan, på grund af påskens placering, allerede skal udsendes den 6. april 2017.

Det nu foreliggende forslag er dateret 4. april 2016, og bliver forelagt kommunalbestyrelsen til orientering den 27. april 2016.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender mødekalenderen for 2017.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-04-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Forslag Kommunalbestyrelses mødekalender 2017 dateret 4. april 2016

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 249 for den nord østlige del af Henriksholm samt Tillæg 8 til Kommuneplan 2013

16/4180

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 4. november 2015 et grundlag for ny planlægning for den nordøstlige del af Henriksholm.

Plangrundlaget bygger på et skitseprojekt, som rummer et blandet boligområde bestående af tæt lav bebyggelse, etageboliger, åben lav bebyggelse samt et offentligt byggeri, som forventes anvendt til kulturformål.

Kommunalbestyrelsen vedtog endvidere, at lokalplanen skal have karakter af en projektlokalplan, og at der skal stilles krav om, at mindst 25 procent udlægges til almene boliger.

Forslag til lokalplan samt tillæg til Kommuneplan 2013 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanen omfatter den nordøstlige del af Henriksholm, matr. nr. 1en og 1av Vedbæk By, Vedbæk med et samlet registreret areal på ca. 60.184 m².

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med ansøger NCC bolig.

Nuværende planlægning

Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er, bortset fra matr. nr. 1av Vedbæk By, Vedbæk samt den nordlige del af fredskoven, i dag udlagt til erhverv og omfattet af bestemmelserne for rammeområde Ve. E3 Nord for Henriksholms Allé – det østlige område.

Områder er udlagt til erhverv som liberalt erhverv, administration, hotel, restaurant, undervisning, offentlige pleje- og botilbud, sundhedsorienterede virksomheder som hospital, motions- og sundhedscenter mv., kultur- og idrætsformål og boliger.

Den mindre ejendom matr. nr. 1av Vedbæk By, Vedbæk er i dag omfattet af Ve.B8 og udlagt til boligformål i for af åben lav bebyggelse. Ejendommen vil i forbindelse med vedtagelse af tillæg til 8 blive overført til rammeområde Ve.E3 og dermed overført til byzone.

Den nordlige del af fredsskoven er omfattet af Ve.R8, beliggende i landzone og udlagt til rekreative formål. Områdets rammebestemmelser ændres ikke i forbindelse med planen.

Der blev i 2013 gennemført en forhøring i forhold til kommuneplantillægget, hvor Kommunalbestyrelsen besluttede, at selve kommuneplantillægget skulle udarbejdes samtidigt med en ny lokalplan for området.

Der er således i forbindelse med lokalplanen udarbejdet Tillæg 8 til Kommuneplan 2013, som fastlægger området til boligformål i form af tæt lav, åben lav og etageboliger. Der er endvidere mulighed for etablering af liberalt erhverv, administration, restaurant, undervisning, offentlige pleje- og botilbud, sundhedsorienterede virksomheder som motions- og sundhedscenter mv., kultur- og idrætsformål. Ramme Ve.E3 ændrer betegnelse til Ve.B19.

Indenfor rammeområdet som helhed må opføres 19.861 m². Bebyggelses højde må opføres i en maksimal højde på 10 m, dog således at der for delområde C er en maksimal højde på 9,5 m. Der fastlægges en mindste grundstørrelse på 800 m² for åben lav boliger og 400 m² for tæt lav bebyggelse.

Rammelokalplan 220

Området er for størstedelen i dag omfattet af Rammelokalplan 220 for et område ved Henriksholm - tidligere forsvarskommandoen i Vedbæk. Planen er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 28. september 2011 og bygger på en tidligere vedtaget Masterplan.

Lokalplan 220 er en rammelokalplan og er således ikke byggeretsgivende, men fastlægger overordnede rammer for området, og nærværende lokalplanområde udgør planens delområde 2 og 4. Planen har bl.a. til formål at fastlægge de overordnede principper for infrastruktur, bebyggelsesstruktur og landskabets udformning.

Lokalplan 220 overførte området til byzone bortset fra delområde 4, som forblev i landzone. Lokalplanen fastlægger anvendelsen af delområde 2 til erhvervsformål og delområde 4 til fredskov og grøn kile. Lokalplanen fastlægger endvidere en fordeling af bebyggelse, således at der inden for delområde 2 kan opføres 21.544 m² i maksimalt 3 etager. Efterfølgende er det maksimale etageareal reduceret gennem en overførsel af 1.663 m² til etape 1. Endvidere fastlægges bevaring af beplantning og bebyggelse.

Lokalplan 220 vil i sin helhed blive aflyst i forbindelse endelig vedtagelse af nærværende forslag til Lokalplan 249.

Lokalplanforslagets indhold

Formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelse af en blandet boligbebyggelse med almene boliger samt bebyggelse til offentlige formål, herunder fastlæggelse af bebyggelsens omfang, udformning og placering, for at opnå et harmonisk sammenhængende boligområde tilpasset områdets landskabelige træk.

Der er endvidere formålet at fastlægge lokalplanområdets infrastruktur, herunder veje, stier og parkeringsforhold, med henblik på at skabe sikre trafikale forhold. Samt sikrer den eksisterende værdifulde grønne struktur i området, samt sikrer fælles friarealer for den samlede bebyggelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er i dag bebygget med den tidligere Forsvarskommando (8 tallet) samt et garageanlæg og en mindre bebyggelse i fredskoven, som i sin tid har været tilknyttet Henriksholm.

Matr. nr. 1 av Vedbæk by, Vedbæk er i dag bebygget med et mindre enfamiliehus. Den eksisterende bebyggelse bortset fra det mindre hus i skoven samt bebyggelse på matr. nr. 1 av Vedbæk by, Vedbæk, forventes nedrevet i forbindelse med udbygning af området.

Lokalplanområdet er delt i et østligt og et vestligt landskabsområde, adskilt af et fredskovsområde, som fungerer som en visuel afgrænsning mellem det østlige- og vestlige lokalplanområde.

Området anvendelse

Lokalplan området udlægges til boligformål i form af en blandet bebyggelse bestående af tæt lav bebyggelse, etageboligbebyggelse samt for én ejendom åben lav bebyggelse. Lokalplanen giver endvidere mulighed for bebyggelse til offentlige formål inden for delområde D.

Lokalplanen fastlægger, at en del af området, delområde F, ikke kan bebygges, men skal henligge som friareal for den samlede bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger, at mindst 25 procent af området boliger skal opføres som almene boliger.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastlægger, at der indenfor lokalplanen kan opføres i alt 19.861 m² inkl. 1.000 m² til offentlige formål.

Lokalplanen inddeles i 7 delområder efter anvendelse og bebyggelsens art og omfang.

Delområde A må anvendes til tæt lav boliger, og der må maksimalt opføres 6.690 m² etageareal, fordelt på op til 50 boliger. Den enkelte bolig må maks. have et etageareal på 165 m², og min. 110 m².

Delområde B må anvendes til tæt lav boliger, og der må maksimalt opføres 7.317 m² etageareal fordelt på op til 55 boliger med et maks. etageareal på 165 m² og min. 110 m².

Delområde C må anvendes til etageboliger, og der må maksimalt opføres 4.662 m² etageareal.

Delområde D må anvendes til offentlige formål, og der må maksimalt opføres 1.000 m² etageareal.

Delområde E er udlagt til åben lav bolig, og der må maksimalt opføres 150 m² etageareal.

Indenfor delområde E må der maksimalt opføres 50 m² sekundær bebyggelse, såsom carport, garage eller udhus.

Delområde F og F1 udlægges til fredskov og fællesareal for den samlede bebyggelse og rummer ikke mulighed for yderligere bebyggelse, bortset fra mindre overdækninger, bålhytter o. lign.

Al bebyggelse bortset fra mindre overdækninger, fælles skure og tekniske anlæg, skal placeres indenfor de på kortbilag 4 angivne byggeområder.

Indenfor lokalplanens område må bebyggelsen ikke overstige 3 etager og en maksimal bygningshøjde på 10 m. Åben lav bebyggelse må ikke overstige 2 etager og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Undtaget er enkelte bygningsdele, som trappeskakte, ventilation, elevatorårne, og skorstene, der kan opføres op til 12 m for tæt lav og etageboliger.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet må ikke overstige kote 30 DVR. Undtaget er enkelte bygningsdele, som trappeskakte, ventilation, elevatorårne, og skorstene, der kan opføres med en højde op til kote 32 DVR.

Inden for delområde A fremstår bebyggelsen med en bymæssig karakter med tætte gadeforløb, og placeringen af boliggrupperne i udkanten af området tillader grønne landskabelige stræk på tværs og langs af bebyggelsen. Bygningerne er orienteret efter gode daglysforhold.

Indenfor delområde B placeres rækkehus med referencer til det landskabelige cirkelslag og husene orienteres mod søen. Hensynet til fredskovens skyggevirkninger er indarbejdet i rækkehusenes placering, og der sikres gode lysforhold for udeophold. Bebyggelsen mod Henriksholms Allé er orienteret således, at det antyder karakteren af den bagved liggende bebyggelse.

Indenfor delområde C placeres etageboliger. Boligerne fordeles på i alt fem bebyggelser med ca. 10 boliger i hver. Etageboligerne er placeret i en vinkel, der relaterer sig til søen og mindsker facadearealet mod banelegemet og bebyggelsen Ellesøpark. Placeringen af etageboligerne længst mod vest reducerer skyggevirkninger omkring søen og de fælles friarealer.

Bebyggelse til offentlige formål i delområde D, er centralt placeret i området og med tilknytning til det centrale skovområde og nem adgang fra Henriksholm Alle. Området har

et jævnt terræn, hvor der er mulighed for at indplacere en sammenhængende bebyggelse med en særlig karakter.

Inden for alle delområder fastlægges områder, hvor bebyggelse skal placeres. Endvidere fastlægges en retningsgivende udstykningsplan, som sikrer den ønskede variation i bebyggelsen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse indenfor delområde A, B og C skal opføres i de samme typer materialer inden for hvert delområde, således at delområdet udgør hver sin arkitektoniske enhed.

Inden for delområde A skal bebyggelse opføres med facader af naturskiffer eller blank teglmur. Som del af facaden kan anvendes træbeklædning. Tage skal udføres i tagpap, naturskiffer eller som grønt tag (sedumtag).

Indenfor delområde B skal anvendes tegl som facademateriale, dog kan træ eller tombak anvendes på de dele af facaden, som ikke er gavl. Tag kan udføres i tombak, tagpap eller grønt tag (sedumtag).

Indenfor delområde C og D skal der til facader anvendes blank mur, træbeklædning, natursten.

Teglsten skal indenfor for samtlige delområder være lyse, grå, gule med spil og chattering, dog ikke hvide, sorte og ensartet gul.

Vej-, sti-, og parkeringsforhold

De eksisterende adgangsveje fra Henriksholm Allé fastholdes og udbygges.

For at skabe sikre veje og stier for alle aldersgrupper, fastlægger lokalplanen et vej- og stihierarki i form af primær adgangsvej, stræde, primær stier, samt sekundær stier. Delområde A og B bliver sammenknyttet på tværs af en central cykel- gangstiforbindelse.

Lokalplanen fastlægger, at der til tæt lav bebyggelse samt åben lav bebyggelse skal etableres to p-pladser pr. bolig og til etageboliger 1,5 pr bolig.

P-pladserne kan etableres som fælles p-pladser samt p-pladser på egen grund. En del af p-pladserne kan overdækkes ved carporte dels på egen grund i delområde A og inden for et nærmere afgrænset område i delområde B og C.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger en række bevaringsværdige træer og sammenhængende beplantning, som ikke må fældes uden Kommunalbestyrelsen tilladelse, dog kan der foretages almindelige træpleje.

Den tidligere Lokalplan 220 udpegede et bevaringsværdigt træ i delområde A, som lokalplanen giver mulighed for kan fældes, under forudsætning af etablering af et erstatningstræ. Baggrunden er hensynet til disponeringen af den fremtidige bebyggelse og herunder afstand til etagebebyggelsen mod vest.

Inden for delområde C, langs jernbanen fastlægges et beplantningsbælte på min. 3 m, samt en række bevaringsværdige træer. Inden for dette bælte kan der etableres op til to rundkørsler, under forudsætning af at de afskærmes mod jernbanen. Udenfor lokalplanens område langs jernbanen er en regionalsti samt beplantning mod lokalplanområdet. Den samlede beplantning mod jernbanen og Ellesøpark bebyggelsen vil således i realiteten være mere end 3 m bredt.

I en bredde på op til 5 m rundt om søbredden fastholdes den eksisterende bredzone, således at der fastholdes en naturlig søbred.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der gennemført en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På basis af screeningen er det forvaltningens vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Vurderingen bygger på, at lokalplanforslaget kun fastlægger bestemmelser for et område på lokalt plan. Det lægges endvidere til grund, at der i forbindelse med Kommuneplan 2009 blev foretaget en miljøvurdering af området, og en anvendelsesændring fra erhverv til boligformål vurderes ikke at have en væsentlig miljøbelastning, som kræver, at der gennemføres en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Endvidere er overvågningsprogrammet fastlagt i den nævnte miljøvurdering iagttaget og delvist indarbejdet i forslaget til lokalplanen.

Borgerdialog

Der har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget været afholdt en række møder med udvalgsformanden og repræsentanter fra nabobebyggelsen Ellesøpark, der har rejst kritik af bebyggelsesplanen. Den 31. marts 2016 har medlemmer af Kommunalbestyrelsen og repræsentanter fra Ellesøpark haft en fælles besigtigelse af området.

På grund af den store borgerinteresse for sagen foreslås det, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet:

- 1) at forslag til Lokalplan 249 samt Tillæg 8 til Kommuneplan 2013 vedtages og sendes en 8 ugers offentlig høring herunder afholdelse af borgermøde, og
- 2) at det vedtages, at der i forbindelse med lokalplanen ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-04-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Screeningsskema-Miljøvurdering

Lokalplan 249 samt tillæg 8 til Kommuneplan 2013

Punkt 4: Plejecenter Sjælsø, Soldraget 37-41 matr. nr. 3cn, 3cx, 3cq Kajerød By - plangrundlag

16/4179

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 2. september 2015 at afsætte midler i budgettet 2016 - 2019 til etablering af 28 boliger tilknyttet Plejecenter Sjælsø, beliggende Soldraget 37-41, matr. 3cn, 3cx, 3cq Kajerød By, Birkerød.

Udbygningen kræver udarbejdelse af fornyet plangrundlag for området herunder tillæg til Kommuneplan 2013. Plangrundlaget skal endvidere danne grundlag for en sideløbende udvikling og projektering af byggeriet.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget med henblik på udarbejdelse af et nyt plangrundlag.

Sagsfremstilling

Plejecentret er beliggende på kanten til det fredede område omkring Sjælsø. Mod syd ligger ældreboligerne Andreas Jensen Minde. Mod vest og øst er parcelhusområderne ved Soldraget og Stenløkken. Lokalplanområdet i lokalplan 85 er opgjort til et areal på 56.255m².

Området er omfattet af følgende planforhold:

Kommuneplan 2013

Området udgør rammeområde Bi.D1 Solskrænten.

Anvendelsen fastlægges til institutioner og offentlige boliger.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 25.

Ny bebyggelse må maksimalt opføres i en etage.

Lokalplan 85 for et område ved Soldraget – plejecenter og plejeboliger

Den nuværende lokalplan blev vedtaget i 2003 for at skabe plangrundlag for udbygningen af plejecenteret. Plejecenteret blev udvidet med seks selvstændige plejeenheder samt en mindre tilbygning til det eksisterende plejecenter.

Lokalplanen fastlægger i § 3 anvendelsen for:

- Delområde 1 til offentlige formål som plejecenter og plejeboliger.
- Delområde 2 til offentlige formål og må kun anvendes til boliglignende institutionsformål, såsom plejeboliger samt funktioner i tilknytning hertil.

Indenfor delområde 1, som er den ældre del af plejecenteret, er fastlagt en mulighed for tilbygning på 1000 m², hvoraf ca. 370 m² er udnyttet til opførelse af et nyt dagcenter i 2004/2005.

Indenfor delområde 2 blev der fastlagt en byggemulighed på 4500 m², som er delvist udnyttet til opførelse af ældreboligerne Andreas Jensen Minde.

Forslag til grundlag for ny planlægning

Det vedlagte forslag til plangrundlag tager udgangspunkt i Kommunalbestyrelsens behandling på mødet den 2. september 2014, hvor udbygningen af plejecenteret med 28 nye plejeboliger svarende til ca. 2250 m² sker på det ubebyggede areal foran det nuværende plejecenter.

Det foreslås, at lokalplanforslaget udarbejdes med udgangspunkt i:

- At skabe grundlag for nutidige, funktionelle og attraktive plejehjemsfunktioner.
- At fastlægge en hensigtsmæssig fordeling af bebyggelse indenfor delområder.
- At skabe en god overgang mellem landskab og bebyggelse.
- At skabe en indpasning af ny bebyggelse i forhold til eksisterende terræn.

Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde foreslås fastlagt til 35 for at imødekomme eventuelle fremtidige udbygningsbehov, hvor rummeligheden kan udnyttes i forbindelse med en renovering/nedrivning af det eksisterende

plejehjem. Herudover giver den øgede rummelighed mulighed for evt. tilførsel af en yderligere etage, frilagt kælder, overdækninger af centrale gårdrum, etablering af underjordisk parkering o. lign. for den nye bebyggelse.

Plejehjemmets matrikel har et grundareal på 37.141 m². Med en bebyggelsesprocent på 35 % vil der udover det planlagte byggeri af 28 nye plejeboliger være ca. 4.000 m² ekstra byggeri i plejhjemsområdet, som bør reserveres den ældre del af plejehjemmet.

Det foreslås, at en ny bebyggelse kan opføres mellem 1 og 2 etager for bl.a. at give mulighed for frilagt kælder, en ekstra etage i det eksisterende byggeri samt dobbelthøje rum.

Som udgangspunkt forventes byggeriet af de nye boliger primært at fremstå, som værende i én etage ud mod den omkringliggende bebyggelse og ud mod det fredede område. Ny bebyggelse skal i skala og arkitektur respektere det eksisterende plangrundlag og byggeri.

Da Kommuneplan 2013 fastlægger en bebyggelsesprocent på 25 og maksimal 1 etage, vil den øgede rummelighed i højde og bebyggelsesprocent kræve udarbejdelse af tillæg til Kommuneplan 2013.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg for plejecenter Sjælsø på grundlag af det vedlagte forslag til plangrundlag.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-04-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 5: Sandbjergvej 43, matr. nr. 10i Sandbjerg by, Birkerød – Landzonetilladelse til opførelse af ny carport med integreret udhus

16/4180

Resumé

Ejeren af ejendommen Sandbjergvej 43 ansøger om landzonetilladelse til opførelse af carport med integreret udhus.

Ejendommen er beliggende i det nordøstlige landområde i kommunen mellem Sandbjerg Landsby og Østerskov Krat. Ejendommen ligger i en lille gruppe af boligejendomme i landzone med adgang fra en stikvej fra Sandbjergvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommens matrikelareal er på 1.538 m² og er bebygget med et fritliggende enfamiliehus på 213 m², et brændeskur på 16 m² og et drivhus på 17 m². Ejendommen er blevet bebygget i 1966.

Den ansøgte carport med integreret udhus er i en etage med fladt tag og har en højde fra eksisterende terræn til overflade af tag på 2,5 – 2,8 m. Carporten er på ca. 55 m² og det integrerede udhus på ca. 25 m². Carporten skal anvendes til parkering af to biler.

Udhusbygningen opføres i gule mursten som det eksisterende enfamiliehus. Carportens bærende piller kommer til at fremstå med samme sten, men med stål som bærende element. Det flade tag udføres som tagpap over udhus og klare elementer over parkeringsareal.

Carport med udhus opføres på et befæstet areal sydvest for enfamiliehuset, der allerede i dag anvendes til parkering. Indkørslen til carporten sker fra syd, mens adgangen til udhuset sker fra øst. Afstanden fra sydligt naboskel til carportens bærende piller og udhusets mur er 4 m.

Ortofoto af ejendommens beliggenhed, foto af eksisterende enfamiliehus samt situationsplan og illustration, der viser det ansøgte, er vedlagt.

Ejendommen er beliggende i landzone inden for et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Sa.L1).

Det ansøgte kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens §§ 35 og 36 samt byggetilladelse, da den samlede omfang af sekundær bebyggelse på ejendommen og bebyggelsen selv bliver over 50 m².

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte carport med integreret udhus både med sin beliggenhed og i sin udformning er tilpasset det eksisterende enfamiliehus og nabobebyggelsen.

I vurderingen lægges der vægt på,

- at ejendommen ligger som en del af en mindre gruppe boligejendomme,
- at den nye carport med integreret udhus holder sig inden for rammerne af den samlede bebyggelse, og
- at størrelsen på både carport og udhus er rimelig i forhold til ejendommens anvendelse som enfamiliehus.

Ansøgningen er som landzonesag sendt til orientering hos naboerne til ejendommen med frist til den 29. marts. I den forbindelse har naboer Sandbjergvej 45 ytret, at det foreslåede vil påvirke deres udsigt væsentligt. Forvaltningen anbefaler, at hvis de to naboer kan aftale en løsning, der i højere grad tager hensyn til udsigten over mark og eng fra Sandbjergvej 45, så bemyndiges forvaltningen til at imødekomme dette efter en fornyet naboorientering.

Det er forvaltningens vurdering, at ansøger på Sandbjergvej 43 skal have mulighed for overdækket parkering, hvor de i forvejen har parkeringsareal. Det skal i den forbindelse også bemærkes, at der er tale om et fladt tag og ikke et tag med rejsning.

Som en mulighed for at bevare udsigten fra Sandbjergvej 43 kunne udhuset placeres i forlængelse af ejendommens eksisterende brændeskur mod nordøst og carporten dermed gøres kortere. Da brændeskuret ser ud til at ligge nærmere skel end 2,5 m skal det dog sikres, at det samlede skurs/udhus' længde ikke kommer til at overstige 12 m.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at kunne meddele landzonetilladelse til en carport med integreret udhus ud fra ovennævnte vurdering og efter fornyet naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-04-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan af det ansøgte.pdf

Ortofoto af ejendommens beliggenhed

Illustration af det ansøgte.png

Foto af eksisterende enfamiliehus

Punkt 6: Linde Alle 21, matr. nr. 4bg Nærum By - Ansøgning om dispensation samt principiel godkendes af bebyggelsesplan

16/4180

Resumé

Byplanudvalgets drøftede på mødet den 16.09.2015 en anmodning om igangsætning af ny planlægning for området. Anmodningen byggede på et skitseprojekt omfattende en tæt lav boligbebyggelse på i alt 19 rækkehuse i henholdsvis 2 og 3 etager.

Byplanudvalgets vedtog, at der ønskes en bebyggelse, der i højere grad er i overensstemmelse med intentionerne i den eksisterende lokalplan. Det vil sige etagebebyggelse, og udvalget finder i øvrigt, at områdets udvikling bør ses i sammenhæng med en ny helhedsplan for Nærum.

Byggefirmaet Lind og Risør har på basis af udvalgets drøftelse på mødet fremsendt en revideret ansøgning omfattende en boligbebyggelse i 3 etager omkring et centralt friareal samt fælles parkering.

Det ansøgte forelægges udvalget med henblik på principielt tilladelse samt dispensation fra lokalplanens bestemmelser med krav om p-kælder samt facadematerialer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Området Linde Allé 21 er beliggende på hjørnet mellem Linde Allé og Byageren i Nærum. Grunden er i dag ubebygget bortset fra en række midlertidige parkeringspladser. Grunden er mod øst afgrænset med det kommunale plejecenter Byageren og mod nord af en større sammenhængende toetages erhvervsbebyggelse.

Den fremsendte principielle ansøgning omfatter en etagebolig bebyggelse fordelt på 5 blokke med i alt 30 lejligheder. Bebyggelsen placeres omkring et centralt fælles friareal med fælles parkering mod nord. Lejlighederne opføres med et areal på mellem 99 m² - 111 m². Stuelejlighederne har øget tilgængelighed i forhold til adgang samt tilknyttet en mindre have. Lejlighederne over stueplan har alle en større altaner.

Parkering sker på niveau i et samlet fælles parkeringsareal med plads til 45 p-pladser svarende til 1,5 pr bolig. Der er plads til cykleparkering tre steder i tilknytning til de enkelte blokke. Adgangen til lejlighederne sker via en række interne stier.

Bebyggelsens har saddeltag med en hældning på ca. 30 grader og ansøges udført med facader i en gul/rød tegl og tage i røde teglsten.

Bebyggelsen afgrænses mod Linde Alle og Byageren af bøgehæk og parkeringsarealer belægges med græsarmering samt asfalt på kørearealer samt handicap p-pladser.

Gældende lokalplan

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

Det aktuelle område udgør lokalplanens delområde B, og lokalplanen fastlægger i § 7.13, at bebyggelse i området skal udføres som etagebebyggelse i 3 etager med saddeltag. Den viste etageboligbebyggelse i Lokalplan 165 forventes, at rumme ca. 60 boliger, og det forudsættes, at der etableres parkeringskælder for en del af parkeringen jf. § 5.17.

Lokalplan 165 foreskriver 1,5 p-plads pr. bolig beregnet for delområde A, B og C.

Lokalplanen fastlægger endvidere i § 10.8 at bebyggelsen primært skal udføres i hvidgule teglsten og med tage beklædt med zink. Lokalplanens fastlægger endvidere i § 7.16 at facadehøjden maksimalt må være 11 meter og en samlet bygningshøjde på 14.

Bebyggelsesprocenten fastlægges sammen med delområde A, B og C til 52.

Det skal bemærkes, at det kun er delområde B og A, som forsat er omfattet af Lokalplan 165. Endvidere er en del af delområde A nu omfattet af lokalplanen for det kommunale plejecenter Lokalplan 205. Bebyggelsesprocenten for det resterende delområde A og B estimeres med det aktuelle projekt til ca. 33 dog således, at bebyggelsesprocenten for den aktuelle ejendom alene er 59,6.

Det aktuelle projekt vurderes at være i overensstemmelse med lokalplans bestemmelser bortset fra:

- a. At al parkering i det forelæggende projekt placeres på terræn (45 p-pladser) hvor lokalplanen i § 5.17 fastlægger, at parkering skal anlægges dels på terræn, dels i p-kælder.
- b. Til ansøgningen tilføjes, at der i forhold til det lokalplanen viste kun opføres halvt så mange boliger, endvidere vil parkering på terræn være mere tryghedsskabende samt mindre miljøbelastende i byggeperioden.
- c. Lokalplanen fastlægger i § 10.8, at tage skal udføres i zink med stående false. Bebyggelsen ønskes udført med tagmaterialer i en naturrød teglsten.
- d. Lokalplanen fastlægger i § 10.8 at facader skal udføres i hvidgule teglsten. Bebyggelsen ønskes udført i gul/rød teglsten.

Forvaltningens bemærkninger:

Ad. a. Baggrunden for lokalplanens krav om parkering i p-kælder tog udgangspunkt i at der skulle etableres ca. 60 boliger og skabes en samlet parkeringsdækning for de tre delområder. Kravet om p-kælder var endvidere en forudsætning for at kunne skabe det fornødne friareal. Ved etablering af halvt så mange boliger og med den manglende mulighed for en samlet parkeringsdækning vurderes den viste parkering på terræn være tilstrækkeligt.

Ad. b. De foreslåede traditionelle materialer tilpasser sig området, især i forhold den nordlige beliggende erhvervsjendom som udgør en markant bebyggelse i området, udført i facader med rødgyldne teglsten og sadeltag med teglsten. Der er i området mulighed for at lede regnvand til Nærum Gadekær, hvilket også gør en løsning med teglsten som tagmateriale mere ønskelig.

Efter udvalgets behandling skal der i forbindelse med en konkret byggeansøgning gennemføres en naboorientering omkring de ansøgte dispensationer.

Generelt vurderes det, at bebyggelsen er en tilpasset bebyggelse som imødekommer lokalplanens intentioner med en etageboligbebyggelse opdelt i en række blokke omkring et fælles friareal, hvor der er mulighed for leg og ophold. Placering af den fælles parkeringsplads skaber en afstand og pause til den nordlige beliggende erhvervsbygning og følger princippet i lokalplanen.

Bebyggelsen opføres med elevator hvilke skaber en god tilgængelighed til de enkelte lejligheder og tilgængeligheden kan ved få ændringer øges ved indretningen af den enkelte bolig.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at den viste etageboligbebyggelse godkendes principielt med de i dagsorden nævnte bemærkninger, og
- 2) at der meddeles dispensation fra Lokalplan 165 § 5.17 og § 10.8 under forudsætning af, at der ved en naboorientering ikke kommer væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-04-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Principiel ansøgning.

Bebyggelsesplan for etageboligbebyggelse Linde Alle

Punkt 7: Pile Allé 2, matr. nr. 2 es Øverød By, Søllerød – Dispensationsansøgning fra vejbyggelinie.

16/4180

Resumé

I forbindelse med et kommende salg af den bevaringsværdige kommunale ejendom til boligformål påtænkes etableret en parkeringsplads eventuelt med overdækning. På grund af meget stor niveauforskel fra vejen og ind på ejendommen søges der om dispensation fra 5-meter byggelinje mod vej.

Sagen forelægges til Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Hjørnejendommen er bebygget med en fritliggende bevaringsværdig (3) bygning med ca. 209 m² erhverv, anvendt til blandet institutionsformål, spejdere, udstilling mv.

Bygningen er opført i 1920 i en etage med kælder, beliggende højt hævet over Pile Allé og Øverødvej. Ejendommen har i dag ingen overkørsel til vej.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 63, som i § 5.2 fastsætter en byggelinje mod vej på 5 meter. Arealet mellem skel mod vej og byggelinje må ikke bebygges.

I forbindelse med påtænkt afhændelse og ændret anvendelse af ejendommen til enfamiliehus ønsker kommunen, at der skabes overkørsel og en parkeringsplads på egen grund. Placering af overkørsel er forelagt vejmyndigheden, da huset ligger i krydset mellem Pile Allé og Øverødvej. På den baggrund anbefales en placering af holdeplads ud mod Pile Allé, som vist på tegningsbilag.

På grund af meget stor niveauforskel fra vejen og ind på ejendommen søges der om dispensation fra 5-meter byggelinje mod vej, således at en parkeringsplads kan graves ind i skrænten og overdækkes. Tagkanten på en overdækket parkeringsplads/carport holdes 1 meter fra skel mod vej. Der anbefales, at holdepladsen overdækkes, da taget vil kunne flugte med den eksisterende bygnings terrænkote, og der dermed skabes fornuftige passagemuligheder rundt om selve huset.

Etablering af en holdeplads er dog umiddelbart i overensstemmelse med lokalplan 5.4, som bl.a. fastsætter, at holdepladser for biler skal placeres med gulv/terræn i højde med bagkant fortov.

Forvaltningen har bemyndigelse til at dispensere fra vej byggelinjen i § 5.2, når der er tale om rimeligt begrundet terrænmæssige forhold, dog undtaget ved kommunale ejendomme.

En eventuel dispensation forudsætter høring af naboer og grundejerforening, inden stillingtagen til dispensation kan meddeles endeligt.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der gives en principiel godkendelse til etablering af p-plads på grunden som vist på tegning, og
- 2) at forvaltningen på baggrund af en konkret ansøgning og projekt bemyndiges til at dispensere fra vejbyggelinjen på grund af vanskelige terrænforhold og med forbehold for væsentlige indsigelser ved naboerhøring.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-04-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse under ad 1), at det forudsættes, at en eventuel overdækning af p-plads alene tillades delvis af æstetiske hensyn, og det tilføjes under ad 2) at formanden for Byplanudvalget bemyndiges i stedet for forvaltningen.

Bilag

Placering af p-plads

Punkt 8: Venteliste med fortrinsret for børnefamilier

16/2880

Resumé

Gl. Holte Boligselskab, Søllerød Almene Boligselskab, Boligselskabet Birkebo og BSB Søllerød ønsker en aftale med kommunen om, at give fortrinsret til børnefamilier på ventelisterne.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark, der er administrator for Gl. Holte Boligselskab, Søllerød Almene Boligselskab, Boligselskabet Birkebo og BSB Søllerød har fremsendt anmodning om, at der i de fire boligorganisationer gives en fortrinsret for børnefamilier på venteliste til de store lejemål med fire og fem rum.

De fire boligselskaber råder over følgende antal beboelseslejemål:

Boligselskab	1 – 3 rum	4 – rum	5 - rum	Lejemål i alt
Gl. Holte	409	184	36	629
Søllerød almene	281	285	113	679
Birkebo	693	323	4	1020
BSB Søllerød	29	44	3	76
I alt	1412	836	156	2404

Baggrunden for indgåelse af en aftale om fortrinsret for børnefamilier er boligselskabernes ønske om en bredere beboersammensætning i de fire selskaber og bedre udnyttelse af de store lejligheder. Boligselskaberne er interesseret i, at påtage sig ansvaret for den boligsociale opgave med, at sikre en mere varieret beboersammensætning samtidig med, at de store lejemål tilbydes børnefamilier på venteliste.

I dag er ventelistetiderne til disse boligselskaber lang, hvilket bevirker, at børnefamilierne sjældent når at blive tilbudt en bolig, mens de har hjemmeboende børn. Derfor bebos lejemålene på fire og fem rum i stedet af husstande på en til to personer.

Den korteste ventetid i de pågældende fire boligselskaber er omkring otte år, men det længste og mest sædvanlige er en venteliste på op til 20 år.

Det har været hensigten med de almene familieboliger, at boligerne skulle være bolig til netop familier med børn. Aftalen med fortrinsret til børnefamilier skal alene vedrører fire og fem rums.

Ventelisterne administreres af boligselskaberne, og som ordningen er i dag betyder det, at den der har stået længst på ventelisten får den næste ledige bolig anvist uanset, hvilket antal rum lejemålet har. Det betyder, at enlige og par uden børn også får tilbudt ledige fire og fem rums lejemål.

Kommunalbestyrelsen har den 16. december 2015 godkendt en Boligaftale med de almene boligselskaber, der medfører, at kommunen får tildelt hver tredje ledige lejemål fra de almene boligafdelinger. Boligaftalen er gældende for en 3 årig periode regnet fra den 1. januar 2016 – 31. december 2018.

En aftale om fortrinsret for børnefamilier til fire og fem rums lejemål vil ikke påvirke den indgåede boligaftale, idet kommunen også vil få tildelt fire og fem rums boliger.

I almenboliglovens § 60 følger det, at der kan indgås aftale mellem de almene boligorganisationer og kommunalbestyrelsen om ledige familieboliger. Bestemmelsen er yderligere reguleret i bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger. Her fremgår det af § 4, at der mellem kommunen og boligorganisationen kan aftales, at husstande med et

eller flere børn har fortrinsret til boliger med tre eller flere rum. Af samme bekendtgørelses § 1, stk. 7 følger det, at § 4 kan fraviges ved en aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen.

Det der er lagt op til i aftalen om ”Venteliste med fortrinsret for børnefamilier” er, at de fire boligselskaber ønsker en aftale om at fortrinsretten kun skal omfatte fire rums og fem rums boligerne, og ikke tre rums boligerne, hvilket er en lovlig fravigelse af bestemmelsen.

Det følger tillige af almenboliglovens § 60, stk. 2, at en aftale, der er indgået efter særlige kriterier mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen tages op til revision inden udløbet af en 4-årsperioden. Der er således ikke pligt til, at den tages op til revision. Men det betyder, at aftalen kun vil være gældende for en periode på 4 år, hvorefter den bortfalder. Det vil således være op til boligorganisationerne selv at være opmærksomme på en genforhandling.

Forvaltningen vurderer, at en aftale om en fortrinsret til fire og fem rums lejemål for børnefamilier er en bedre måde at udnytte de store boliger på i de fire boligselskaber, der til sammen råder over 836 fire-rums lejemål og 156 fem-rums lejemål. Det vil også være med til, at give en bedre sammensætning af beboerne i afdelingerne og samtidig nedbringe den mange årige ventetid på ventelisterne for såvel børnefamilierne og øvrige på ventelisterne.

Aftalen vil få virkning, når den er offentliggjort af kommunalbestyrelsen og være gældende frem til 31. december 2018 i overensstemmelse med boligaftalens virkeperiode.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der aftales fortrinsret for børnefamilier på venteliste med et eller flere børn til fire eller fem rums lejemål i Gl. Holte Boligselskab, Søllerød almene Boligselskab, Boligselskabet Birkebo og BSB Søllerød.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-04-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.