

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 15-03-2017

Mødedato Onsdag d. 15. marts 2017 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Erik Møllerup (V), Jens Bruhn (A), Jacob Jensen (Ø), Claus Holmegaard Larsen (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Thomas Markman Andersen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2016 til 2017 for Byplanudvalget.....	4
Overførsel af mindre-/merforbrug vedr. driftsudgifter fra regnskab 2016 til budget 2017 - Byplanud	5
Forslag til Lokalplan 255 for et område ved Langhaven - det tidligere skolehjem Skovly.....	8
Forslag til Lokalplan 256 for et område ved Grøndalsvej og Højbovej.....	12
Søllerød Golfklub, Brillerne 9 - Forslag til Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Gol	14
Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej.....	16
Forslag til Lokalplan 254 for ungdoms- og studieboliger ved Linde Alle i Nærum samt tillæg 11 til	18
Erhvervs- og Vækststrategi 2017-2018.....	20
Skiltning på private fællesveje.....	22
Byggesagsområdet - Ansøgninger på ejendomme med skrånende terræn.....	24
Gammel Holtevej 64, matr.nr. 3k Holte By, Gl. Holte - Dispensation fra vejbyggelinje.....	26
Den Gl. Præstegårdshave i Birkerød - Opsætning af interaktive skilte ved gamle træer.....	28
Skodsborgvej 48A-E, 2830 Virum – Ansøgning om godkendelse til tæt hegnet gårdareal til udendø	30
Sandbjergvej 21 - Bevaringsværdigt hus og tilladelse til opførelse af ny bolig.....	32
Sandbjergvej 25 - Nedrivning af bevaringsværdigt hus.....	35
Høsterkøbvej 9 - matr. 36e Høsterkøb By, Birkerød. Dispensation fra lokalplan og skovbyggelinje t	38
Søllerød Naturpark - Etablering af trampestier i Søllerød Naturpark og deres krydsning af beskytte	40
Fredningen af Søllerød Naturpark – Taksationskommissionens kendelse af 10. februar 2017.....	42
Forslag til Lokalplan 252 for Soldraget 33-43 - Proces for endelige vedtagelse.....	43

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Axel Bredsdorff (L) orienterede om møde med Vedbæk Tennisklub om revideret projekt vedr. baner, parkering mv.

Områdechef Birgitte orienterede om:

- Terrænregulering under og efter byggeriet på Dronninggårds Alle 107.
- Status på sager vedr. Vedbæk Strandvej 402.
- Status på evaluering af bro på Vedbæk Sydstrand.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om:

- Retssag vedr. Baunevang, hvor kommunen har fået medhold.
- Forhåndsdialog, der kan bookes tid via kommunens hjemmeside.
- Kommunen har truffet afgørelse vedr. Trørødgårdsvej 10.
- Status byggesag på Damgårdsvej 11B.
- Dialog vedr. byggeri på Søvej 25 B, 2840 Holte.

Punkt 2: Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2016 til 2017 for Byplanudvalget

17/3630

Resumé

En række rådighedsbeløb til anlægsarbejder på Byplanudvalgets område er ikke anvendt i 2016. På enkelte anlægsarbejder er rådighedsbeløbet overskredet.

Uforbrugte beløb og merforbrug foreslås overført til 2017.

Sagen forelægges for Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse

Sagsfremstilling

De samlede rådighedsbeløb for uafsluttede anlægsarbejder for Byplanudvalget område i 2016 udgør netto 5.000.000 kr., mens forbruget udgør netto 1.394.164 kr., jf. bilag.

Overførslen vedr. projekt 151055 Egebækvej 80 - Renovering, medfører en forskydning i låneoptagelse fra 2017 til 2018 på -3.606.000 kr.

Uforbrugte rådighedsbeløb foreslås overført til 2017. Det samme gælder merforbrug, der modregnes i et eventuelt rådighedsbeløb for 2017.

Byplanudvalget har i 2016 et samlet restrådighedsbeløb på 3,606 mio. kr., der alle søges overført til 2017.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der ydes en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløb på i alt 3.606.000 kr. netto, til de i bilaget anførte projekter, og
- 2) at der gives en positiv tillægsbevilling i 2017 på 3.606.000 kr. og en negativ tillægsbevilling i 2018 på -3.606.000 kr. vedr. låneoptagelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Overførselsbilag - Byplan.pdf

Punkt 3: Overførsel af mindre-/merforbrug vedr. driftsudgifter fra regnskab 2016 til budget 2017 - Byplanudvalget

17/3196

Resumé

Kommunalbestyrelsen har i de vedtagne principper for økonomistyring samt i forbindelse med godkendelse af budgettet godkendt regler for overførsel af mindre-/merforbrug.

Overførselsadgangen er indført for at give institutioner mv. mulighed for at fordele forbruget hensigtsmæssigt, herunder planlægning af aktiviteter ud over det enkelte budgetår.

Muligheden for overførsel af mindre-/merforbrug omhandler alene budgetområder, hvor det er muligt at påvirke aktivitetsniveauet.

Det vurderes, at overførslerne fra 2016 ikke kan afholdes inden for kommunens samlede serviceramme for 2017 isoleret set. Men det forventes, at der vil kunne ske overførsel af et tilsvarende beløb fra regnskab 2017 til budget 2018, hvorved de faktisk forventede driftsudgifter i 2017 ikke forventes at blive forøget som følge af overførselsmuligheden.

Under hensyntagen til institutionernes mulighed for på et tidligt tidspunkt at disponere overførslerne, foreslås de opsparede midler fra 2016 derfor frigivet.

Der søges på Byplanudvalgets område om overførsel af i alt 4.272.000 kr. fra regnskab 2016 til budget 2017.

Ansøgning om overførsel forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Med baggrund i det endelige forbrug for regnskabsåret 2016 og de gældende regler, forelægges forslag til overførsel af konstateret mindre-/merforbrug fra 2016 til 2017.

I henhold til Rudersdal Kommunes vedtagne principper for økonomistyring, kan overførsel til efterfølgende budgetår ikke udgøre mere end overskuddet på det samlede aktuelle politikområde inkl. ikke overførbare udgifter.

Det betyder eksempelvis, at der ikke kan overføres et mindreforbrug på eks. 1,0 mio. kr., hvis der ikke er et tilsvarende eller større mindreforbrug på det samlede politikområde.

For Byplanudvalgets politikområde Faste ejendomme mv. viser 2016 et samlet mindreforbrug inkl. såvel overførbart som ikke overførbart budget på 5.605.000 kr.

Mindreforbrug (+)/ merforbrug (-)

Faste ejendomme mv. 5.605.000 kr.

Med baggrund i det endelige forbrug for regnskabsåret 2016 og de gældende regler, kan det konstateres, at der er følgende beløb til overførsel fra 2016 til 2017:

Mindreforbrug
(+)/ merforbrug
(-), der søges
overført

Bevilling 1.10 Faste ejendomme mv.

00.25.10	Faste ejendomme, fælles formål	793.000 kr.
----------	--------------------------------	-------------

Mindreudgiften på fælles formål skyldes, at planlagte arbejder vedr. bl.a. forsyning og tagkonstruktioner måtte udsættes på grund af

supplerende undersøgelser.

00.25.10	Faste ejendomme, beboelse	221.000 kr.
----------	---------------------------	-------------

Mindreudgiften på almindelig beboelse er opsparing til større vedligeholdelsesarbejder i 2017. Derudover er der mindreudgifter vedr. midlertidige flygtningeboliger på 1.071.000 kr. Mindreudgiften vedr. midlertidige flygtningeboliger skyldes dels et statstilskud som følge af merudgifter til flygtning og dels området fik tilført flere midler til budgetopfølgningen pr. 30. september 2016 end der viste sig behov for. Det foreslås, at mindreudgiften vedr. midlertidige flygtningeboliger ikke overføres men tilgår kommunekassen.

00.25.12	Faste ejendomme, erhvervsejendomme	1.873.000 kr.
----------	------------------------------------	---------------

Merindtægten på erhvervsejendomme er opsparet til renovering af Jægerhytten før udlejning, samt mindre renoveringer af bl.a. Wesselsminde, LaVela m.fl.

Ejendommen ved Egebækvej 2-4 er udlejet til Gentofte Kommune, hvilket har medført en ikke budgetteret indtægt på 512.000 kr. Modsat har der været en mindreindtægt vedr. husleje fra Nordsjællands Brandvæsen på 301.000 kr. Det foreslås, at nettoprovenuet på 211.000 kr. ikke overføres men tilgår kommunekassen.

00.25.13	Byfornyelse	1.150.000 kr.
----------	-------------	---------------

Mindreudgift på byfornyelse skyldes opsparing/afventen af ansøgte tilskud fra statslige byfornyelsesmidler til istandsættelse af Brohusene i de kommende år.

00.25.18	Driftssikring af boligbyggeri	133.000 kr.
----------	-------------------------------	-------------

00.25.20	Koloni- og nyttehaver	102.000 kr.
----------	-----------------------	-------------

I alt	Faste ejendomme mv.	4.272.000 kr.
-------	---------------------	---------------

Forskellen mellem mindreforbruget på politikområdet (5.605.000 kr.) og den anførte mindreudgift på overførselskontiene (4.272.000 kr.) skyldes, at der er en merindtægt vedr. jordforsyning, konti under politikområdet, hvor der ikke er overførselsadgang samt at mindreudgiften vedr. midlertidige flygtningeboliger og merindtægten vedr. Egebækvej 2-4 og mindreindtægten vedr. Nordsjællands Brandvæsen ikke søges overført.

Da overskuddet på politikområdet 1.10 Faste ejendomme mv. er større end overskuddet på overførselskontiene, kan der overføres svarende til overskuddet på politikområdet i henhold til gældende regler.

Det foreslås således, at 4.272.000 kr. overføres.

Der vedlægges oversigt indeholdende mindreforbrug/merforbrug, der søges overført.

Hvor det er muligt at sammenligne overførsler fra tidligere år, er disse anført i skemaet.

De negative tal udviser et merforbrug, og de positive tal udviser et mindreforbrug.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at mindreudgiften på 1.071.000 kr. vedr. midlertidige flygtningeboliger tilgår kommunekassen,
- 2) at huslejenettoprovenuet på 211.000 kr. i forhold til merindtægten vedr. Egebækvej 2-4 og mindreindtægten vedr. Nordsjællands Brandvæsen tilgår kommunekassen, og
- 3) at der vedr. politikområdet "Faste ejendomme mv." ydes en positiv tillægsbevilling på 4.272.000 kr.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Overførsel af mindre- eller merforbrug fra regnskab 2016 - Byplanudvalget.pdf

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 255 for et område ved Langhaven - det tidligere skolehjem Skovly

17/3662

Resumé

Forslag til lokalplan 255 omfatter ejendommen Langhaven 16-18, matr. nr. 1ø Holte By, Gl. Holte, som tidligere rummede skolehjemmet Skovly. Ejendommen er ophørt som skolehjem, og ejendommen anvendes i dag som midlertidige boliger til flygtninge.

Ejer ønsker at omdanne ejendommen til et blandet boligområde, hvilket kræver udarbejdelse af ny lokalplan for området.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt, som dels bevarer de eksisterende bevaringsværdige bygninger samt tilfører området nybyggeri i form af etageboliger samt tæt lav boliger i alt ca. 60 boliger.

Byplanudvalget besigtigede ejendommen den 4. juni 2014.

Forslag til lokalplan samt tilhørende screening for miljøvurdering forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse om udsendelse i høring.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er beliggende i Gl. Holte på grænsen til Trørød. Planen omfatter en ejendom matr. nr. 1ø Holte By, Gl. Holte med et samlet registreret areal på 31.760 m².

Nuværende planlægning

Kommuneplan 2013 og 2017

Lokalplanområdet udgør rammeområde GH.D2 i Kommuneplan 2013, hvor området er udlagt til offentlige formål i form af institution. Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 40 og et maksimalt etageantal på 2.

I forbindelse med Forslag til Kommuneplan 2017 udgør området rammeområde Gh.B15 og ændres dermed til et boligområde, hvor bebyggelsesprocenten fastlægges til 25 og med et maksimalt etage antal på 4.

Forslag til Lokalplan 255 er i overensstemmelse med Forslag til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse af lokalplanen forudsætter vedtagelse af bestemmelserne for rammeområde Gh.B15 i Kommuneplan 2017.

Byplanvedtægt

Ejendommen er i dag planmæssigt omfattet af Byplanvedtægt 13 vedtaget i 1958. Byplanvedtægten udlægger området til offentlige og almennyttige formål – Ungdomshjem.

Byplanvedtægten indeholder ikke specifikke bebyggelses regulerende bestemmelser bortset fra, at ny bebyggelse skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Naturbeskyttelsesloven

Ejendommen er i dag omfattet af den generelle 300 m skovbyggelinje fra Kohave Skov jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen søges reduceret i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget. En reduktion eller dispensation er en forudsætning for realisering af lokalplanen. Lokalplanen indeholder bestemmelser, som imødekommer eventuelle skyggevirkninger fra skoven bl.a. ved placering af byggefelter og haver samt bevarelse af beplantning og landskabstræk.

Ejendommen er omfattet af den generelle kirkebyggelinje fra Gl. Holte Kirke jf. § 19. I forbindelse med realisering af bebyggelse over 8,5 m vil det forudsætte dispensation fra denne byggelinje. De nye etageboliger er af en højde, som vil forudsætte dispensation fra denne byggelinje.

Eksisterende forhold

Ejendommen har vejadgang fra Langhaven og er beliggende mellem bebyggelsen Skovkanten, Kohave Skov og de fredede områder omkring Egebækgård.

Den eksisterende bebyggelse består af to tidstypiske bygninger og to porthuse fra starten af 1900 tallet samt en senere tilføjet gymnastiksal. De to hovedbygninger er sammen med de to portnerhuse registreret som bevaringsværdige og opført med samme historiske udtryk (nybarok). Nybarok bruges ofte som betegnelse for en arkitektonisk stilperiode i Danmark i tidsrummet ca. 1905 til 1920, hvor nationalromantikken interesse for ægte, regionale materialer blev kombineret med inspiration fra 16- og 1700-tallets barokstil.

På ejendommen er endvidere tæt på Langhaven et typisk parcelhus opført 1971 samt en række udhuse og værkstedsbygning. Disse bygninger er uden bevaringsværdi og forventes nedrevet i forbindelse med realisering af lokalplanen. Endvidere findes et af Beredskabets mast- og sireneanlæg på ejendommen.

Lokalplanens indhold

Formål

Lokalplanen har til formål at sikre, at ny bebyggelse i volumen, placering og fremtoning tilpasses områdets karakter, terræn og eksisterende bevaringsværdig bebyggelse. Endvidere skal lokalplanen udpege og sikre bevaringsværdig bebyggelse og beplantning. Lokalplanen muliggør tillige opstilling af master til telekommunikation samt sireneanlæg samt fastlægger bestemmelser for klimatilpasning.

Områdets anvendelse.

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af etageboliger og tæt lav boliger. De to portnerboliger udlægges til åben lav boliger.

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i 3 delområder.

- Delområde 1 udlægges til boligformål i form af tæt lav boliger. Området indeholder desuden de to portnerboliger, som udlægges til åben lav boliger.

- Delområde 2 udlægges til fælles rekreativt område. Inden for dette område kan ikke opføres bebyggelse bortset fra mindre fælles anlæg og bygninger nødvendige for området drift.

- Delområde 3 udlægges til boligformål i form af etageboliger og rummer de to eksisterende hovedbygninger, som ombygges til etageboliger i henholdsvis 3 og 4 etager.

Bebyggelsens omfang og placering og ydre fremtræden

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 22 for området som helhed.

Lokalplanen udlægger en række byggefelter, som er placeret under hensyn til Kohave Skov, det eksisterende terræn og beplantning på ejendommen. Endvidere placeres bebyggelsen således, at der er åbne arealer mellem den sydlige almene bebyggelse Skovkanten og de nye etageboliger.

Etageboligerne

Etageboliger i delområde 3 placeres i 4 selvstændige byggefelter, som to og to indrammer et haverum med mulighed for individuelle haver.

For at den ny bebyggelse i volumen tilnærmer sig eksisterende bebyggelsen skal etageboligerne opføres i 3 etager og med maksimal højde af 12,5 m og minimum i en højde på 10 m.

Lokalplanen muliggør, at boligerne kan fremstå med et nutidigt og mørkt udtryk i tegl i kombination med mørkt træ. Tagskal fremstå som sadeltag med en hældning på 15 til 30 grader.

De individuelle haver kan anlægges op til 5 m ud fra bygningerne og med mulighed for grønne hegn/ beplantning omkring.

Tæt lav boligerne

I delområde 1 ved Langhaven udlægges et større byggefelt til en tæt lav bebyggelse, som skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til det særlige terræn og vejstøj.

Bebyggelsen vil i højere grad i volumen referere til de øvrige tæt lav boliger i området. Boligerne må maksimalt opføres i 2 etager og i maksimal højde af 8,5 m.

Lokalplanen fastlægger, at boligerne skal fremstå med sadeltag med en hældning på 10 – 35 grader.

Der er mulighed for hegning omkring haverne.

- Bevaringsbestemmelser

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige bebyggelse. Dette omfatter de to hovedbygninger centralt i lokalplanområdet samt de to portnerboliger ved Langhaven.

Lokalplan fastlægger, at den bevaringsværdige bebyggelse ikke må nedrives eller ombygges uden Kommunalbestyrelsens godkendelse. Lokalplanen fastlægger endvidere en række retningslinjer for ombygning af de bevaringsværdige bygninger.

I forbindelse med lokalplanen er der foretaget en adskillelse og revurdering af gymnastiksalen, og i Forslag til Kommuneplan 2017 er gymnastiksalen ikke vurderet som bevaringsværdig. Baggrunden er, at salen ikke tilhører det oprindelige anlæg og ikke indeholder de samme arkitektoniske kvaliteter, som de øvrige bevaringsværdige bygninger. Gymnastiksalen forventes nedrevet i forbindelse med realisering af lokalplanen.

- Vej-, sti-, og parkeringsforhold

Eksisterende overkørsel til Langhaven mellem de to portnerboliger samt eksisterende vej op til hovedhuset fastholdes i sit nuværende trace.

Da der i området ønskes en særlig karakter, hvor vejene og belysningen underordner sig områdets landskabstræk, fastlægges vejbelysning med parklamper- og pullerter. Vejen til etageboligerne udlægges som internvej.

I forhold til parkeringspladser fastlægger lokalplanen, at der til etageboligerne mindst skal anlægges 1,5 pr. bolig og for tæt lav boligerne og portnerboligerne mindst 2 pr. bolig. Parkering til etageboligerne skal placeres i fælles parkeringsanlæg. For de øvrige boliger kan parkering placeres ved den enkelte bolig eller i fælles parkeringsanlæg.

Igennem området fastlægges to stier med offentlig adgang, som skal sikre en fortsat forbindelse til Kohave Skov på tværs af lokalplanområdet.

- Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger en række bevaringsværdige træer og sammenhængende beplantning, som ikke må fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Lokalplanen fastlægger rammer for almindelige træpleje.

Lokalplanområdet inddeler området i tre landskabsrum. Skovbrynet som skal bevares med skovbeplantning og bevare sammenhængen med Kohave Skov, parken foran den nuværende hovedbygning og fælleden, som er arealet mellem den almene bebyggelse Skovkanten og de nye etageboliger.

Som en forudsætning for ny bebyggelse ved Langhaven rummer lokalplanen mulighed for etablering af støjafskærmning mod Langhaven og langs skellet til p-pladsen tilhørende Skovkanten.

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 i forbindelse med lokalplanen skal gennemføres en miljøvurdering.

Vurdering bygger på, at Forslag til Lokalplan 255 kun fastlægger bestemmelser for et mindre område på lokalt plan, samt at området i dag er udlagt til offentlige formål med en væsentlig større mulighed for bebyggelse og et plangrundlag, som ikke sikrer beplantning eller bevaringsværdig bebyggelse.

Forslag til Lokalplan 255 fastlægger bestemmelser, som har til formål at mindske miljøpåvirkningen, herunder fastlæggelse af større områder, hvor eksisterende beplantning fastholdes, således at der forsat er potentielle levesteder for bl.a. flagermus. Endvidere fastlægges bevaringsbestemmelser og byggefelter for ny bebyggelse, som tager hensyn til Kohave skov, eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, Gl. Holte Kirke, samt forebyggelse af støj

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 255 vedtages og sendes i en 8 ugers offentlig høring, og
- 2) at det vedtages, at der i forbindelse med lokalplan ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den tilføjelse, at der skal være en tæt og sammenhængende grøn beplantning ud mod Langhaven.

Bilag

Forslag til lokalplan 255

Screeningsskema-Miljøvurdering

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 256 for et område ved Grøndalsvej og Højbovej

17/3662

Resumé

Forslag til ny lokalplan for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej i Birkerød er udarbejdet med henblik på at muliggøre, at placering af antennemast i eksisterende erhvervsområde. Herudover aflyses den eksisterende Lokalplan 32 med henblik på at sikre overensstemmelse i bestemmelserne mellem lokalplanen og Fingerplan 2013, Kommuneplan 2013 samt Forslag til Kommuneplan 2017.

Med lokalplanen er udarbejdet Tillæg 12 til Kommuneplan 2013. Kommuneplantillægget medfører, at antennemaster ikke er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser om maksimal bygningshøjde, og at antennemaster og tekniske anlæg ikke er omfattet af kravet om mindste grundstørrelse.

Forslag til lokalplan forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning og udsendelse i høring.

Sagsfremstilling

Baggrunden for lokalplanforslaget er, at der ved den tidligere Kajerødskole nedlægges et spidsbelastningsanlæg med tilhørende skorsten, hvorpå der er monteret antennepaneller til brug for telekommunikation. Fjernelse af den eksisterende skorsten og antenneposition medfører et behov for at etablere en ny mast i området som erstatning.

Kommuneplan 2013 og Forslag til Kommuneplan 2017 prioriterer, at nye antennemaster skal placeres i erhvervsområder, hvis det er muligt. Den nuværende placering er en del af et rammeområde udpeget til boligformål, og som forventes udviklet med en ny boligbebyggelse. Områdets mobildækning afhænger af, at en ny antenne kan placeres i en hensigtsmæssig afstand fra den eksisterende position. Syd for den nuværende antenneplacering på begge sider af Grøndalsvej findes et erhvervsområde, der understøtter kommuneplanens generelle rammer for placering af antennemaster.

Erhvervsområdet er i dag omfattet af Lokalplan 32 for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej, der ikke muliggør placering af antennemaster. Opstilling af en ny antennemast i området medfører derfor behov for udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

Forslag til Lokalplan 256 for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej viderefører store dele af de hidtidige bestemmelser i nuværende lokalplan og muliggør dertil placering af en antennemast, og sikrer overensstemmelse med Kommuneplan 2013 og forslag til Kommuneplan 2017.

Forslag til lokalplan omfatter en eksisterende erhvervs ejendom (matriklerne 2ae, 2ne og 2nf Kajerød by, Birkerød), som ejes af PFA Pension. PFA har ytret ønske om at omdanne den eksisterende kontorejendom, da de oplever besvær med udlejningen. Det er forvaltningens vurdering, at ejendommen ikke bør omdannes til boligformål, da ejendommens placering ved Kongevejen er støjbelastet, og derfor er mest hensigtsmæssig til erhvervsformål.

Forslag til Kommuneplantillæg 12

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen for område Bi.E2, for så vidt angår bebyggelsens omfang jf. Kommuneplan 2013. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2013. Kommuneplantillægget ændrer bestemmelser for den gældende ramme Bi.E2. Det medfører, at antennemaster ikke er omfattet af bestemmelser om maksimal højde for bygninger. Der forventes at være overensstemmelse mellem lokalplanforslaget og Forslag til Kommuneplan 2017 ved kommuneplanforslagets endelige vedtagelse.

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål at udpege velegnede arealer til erhverv samt til placering af antenner til telekommunikation.

Lokalplanen opdeler området i delområderne 1 og 2. Delområde 1 må kun anvendes til administration, liberale erhverv, kursus samt lettere håndværksvirksomhed indenfor miljøkategorierne 1-3, offentlig sti og til placering af antennemast samt tekniske anlæg. Delområde 2 udlægges til offentligt vej- og stiareal, offentlig sti og placering af antennemaster samt tekniske anlæg.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 40 og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m i højest to etager. Dog kan antennemaster opføres op til 46 m.

Der fastlægges en mindstegrundstørrelse på 1200 m², dog er tekniske anlæg samt vej- og stianlæg ikke omfattet af denne mindste grundstørrelse.

Lokalplanen fastlægger en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal, 1 cykelparkeringsplads pr. 70 m² erhvervsareal og 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² undervisningsareal.

Vejadgang til erhvervsområdet skal ske fra Grøndalsvej. Endvidere fastholdes den eksisterende sti langs med Grøndalsvejs vestside i det nuværende tracé. Mellem Højbovej og Grøndalsvej muliggøres anlæggelse af offentlig sti i en bredde af mindst 3 meter.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen aflyses den eksisterende Lokalplan 32, så bestemmelserne for området er i overensstemmelse med Fingerplan 2013, Kommuneplan 2013 og Forslag til Kommuneplan 2017.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til Lokalplan 256, er der foretaget en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Ud fra en konkret og samlet vurdering af de forhold, der gør sig gældende i Lokalplan 256, vurderes der ikke at ske væsentlig indvirkning på miljøet. Det medfører, at der ikke udarbejdes miljøvurdering i forbindelse med planen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 256 for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej med tilhørende kommuneplantillæg 12 vedtages og sendes i offentlig høring, og
- 2) at der ikke gennemføres miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og af konkrete projekter (VVM).

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 256 og Kommuneplantillæg 12 for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej.pdf

Miljøscreening til Lokalplanforslag 256 for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej.doc

Punkt 6: Søllerød Golfklub, Brillerne 9 - Forslag til Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub

17/3662

Resumé

Byplanudvalget besluttede den 9. marts 2016 at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan for Brillerne 9, hvor Søllerød Golfklub har været etableret siden 1982 med klubhus, redskabsbygning og parkeringsanlæg til brug for golfbanearealerne i Søllerød Naturpark.

Forslag til Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub, er udarbejdet for at give golfklubben mulighed for at opføre en greenkeepergård syd for klubhuset og parkeringsanlægget. Greenkeepergården skal primært anvendes til drift af golfbanearealer og vil omfatte maskinhal, værksted, personalerum og hal til indendørs træning med omklædnings- og bedefaciliteter.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning og udsendelse i høring.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter Søllerød Golfklubs klubhus og redskabsbygning med eksisterende parkeringsanlæg og areal til opførelse af en greenkeepergård og er beliggende nord for Øverødvej med tilkørsel via Gl. Holte Gade og Brillerne.

Mod nord, øst og syd følger lokalplanområdets afgrænsning den gældende Lokalplan 17 for et område ved Øverødvej og Gl. Holtegade. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Fredningen af Søllerød Naturpark.

Lokalplanforslaget omfatter således den del af Brillerne 9, hvor Søllerød Golfklub allerede i dag har bygninger og anlæg til brug for golfspil.

For fremover at undgå dobbeltadministration i forhold til fredning og lokalplan lægger lokalplanforslaget i redegørelsesdelen, op til, at den resterende del af Lokalplan 17 søges ophævet i henhold til planlovens § 33, som giver mulighed for at aflyse utidssvarende lokalplaner/lokalplanbestemmelser.

Lokalplanens overordnede formål er at sikre, at en ny greenkeepergård opføres med respekt for områdets beliggenhed ud til fredede arealer og op til bebyggelse, der både har kulturhistorisk og arkitektonisk værdi.

Lokalplanens formål er at sikre,

- at en greenkeepergård ikke kommer til at fremstå dominerede i forhold til landskab og omgivende bebyggelse,
- at det eksisterende klubhus fastholdes i udformning og materialeanvendelse,
- at det eksisterende parkeringsanlæg ved en omlægning og udvidelse får et grønt udtryk, og
- at der etableres afskærmende grønne bæltter mod Øverødvej og bebyggelsen ved Gl. Holtegade samt ud mod det åbne, fredede landskab.

Eksisterende adgangsvej og stiforløb fastholdes, og der åbnes ikke mulighed for direkte overkørsel til Øverødvej. Kørsel mellem greenkeepergård og golfbanearealer skal ske via kørevej direkte ud på golfbanearealerne.

For at afskærme bebyggelse og anlæg inden for området i forhold til omgivelserne fastlægges bestemmelser om afskærmende grønne bæltter. Derudover fastlægges bestemmelser om grønne plantebede omkring parkeringsanlægget.

Der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser for omfang og udtryk af klubhus, redskabsbygning og greenkeepergård.

Omfang af bebyggelse reguleres ikke ved bebyggelsesprocent, men ved fastlæggelse af et maks. etageareal for hver bebyggelse.

Klubhus og redskabsbygning kan opføres med et maks. etageareal på 600 m², hvilket giver en lidt større byggeret end i dag, hvor etagearealet for de to bygninger, ifølge BBR, er på 550 m². Begge bygninger skal fastholdes i deres nuværende udformning og materialeanvendelse.

Greenkeepergården skal opføres som tre sammenhængende bygningskroppe i en etage og med et maks. etageareal på 635 m². Bebyggelsen indlægges i det eksisterende terræn for at minimere bygningshøjdens visuelle fremtræden. Facader og

portdøre skal udføres i oliebehandlet lærketræ. Taget skal udformes med en hældning på 20 – 30 grader og udføres i listedækket tagpap i sort eller antracitgrå farve. Der kan isættes rytterlys i den midterste bygningssektion, men ikke i de øvrige. Ingen tagflader kan isættes ovenlys. Kørearealet omkring greenkeepergården og ud på golfbanearealerne skal etableres med permeabel belægning.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan er der foretaget en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 425 af 18. maj 2016.

På baggrund af screeningen er det kommunens vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Dette begrundes med, at lokalplanforslaget ikke medfører væsentlige ændringer i ejendommens anvendelse. Forslaget giver muligheder for, at der i tilknytning til allerede eksisterende bebyggelse og anlæg til brug for golfspil kan opføres en greenkeepergård til brug for drift af golfbanearealer uden for lokalplanområdet.

Samlet vurderes ændringerne i lokalplanforslaget ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub, vedtages og sendes i offentlig høring, og
- 2) at der ikke gennemføres miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og af konkrete projekter (VVM).

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til lokalplan 250

Miljøvurdering, screening af forslag til lokalplan 250

Punkt 7: Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej

17/3662

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. oktober 2016 Forslag til Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej. Forslaget har været i høring fra den 11. november 2016 til den 10. januar 2017.

I forbindelse med høringen har antallet af indsigelser/bemærkninger været begrænset til 2.

Forslag til Lokalplan 253 forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej er,

- at sikre at bevaringsværdig bebyggelse fastholder sine arkitektoniske kvaliteter og indpasning til stedet.
- at sikre at bebyggelse på ejendommene opføres med respekt for gravhøjen og den oprindelige bebyggelsesstruktur i et plan.
- at sikre at friarealerne opleves som en åben og sammenhængende struktur med indkig til den fredede gravhøj fra offentlig vej og sti.

Ved høringsperiodens udløb har forvaltningen modtaget 2 bemærkninger til forslag til lokalplan 253.

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

Forslagene vedrører især bestemmelser om hegn, herunder mulighed for hegning ud mod Kong Valdemars Vej, samt et ønske om udvidelse af byggefeltet på Kong Valdemars Vej 17, som muliggør, at hegning mod nabo kan flyttes længere væk fra boligen. Herudover er der et ønske om skærpede krav om, at trådhegn ikke må være synlige fra Kong Valdemars Vej eller Attemosevej.

Forvaltningen foreslår, at der sker følgende ændringer af bestemmelserne i lokalplanen.

§ 5.2 revideret bestemmelse: *på arealet foran byggelinjen, må der ikke opføres bebyggelse, herunder carporte, garager, skure og lignende. Arealet mellem byggelinje og vej skal være havelignende.*

Det er udgået af bestemmelsen, at hegn skal placeres indenfor byggefeltet mod vej.

§ 9.2 revideret bestemmelse: *For at sikre indkig til gravhøjen, skal levende- og faste hegn placeres indenfor byggefeltet. Højden på hegn må ikke overstige 1,8 meter. Eventuelle faste hegn skal placeres bag et levende hegn. Såfremt der ønskes afskærmet mod vej med faste hegn, skal hegnet placeres mindst 1 meter fra skel mod vej, og der skal foretages tæt beplantning foran hegnet mod vej.*

Bestemmelsen er ændret således, at fastehegn kan placeres udenfor byggefelt mod vej. Faste hegn mellem matriklerne kan kun placeres indenfor byggefeltene, idet der herved tages højde for indsigt til gravhøjen. Til bestemmelsen er tilføjet, at hegn mod vej skal placeres 1 m fra skel og med en grøn beplantning foran.

Vedrørende Kong Valdemars Vej 17 er tegningsbilag 2 ændres, for byggefelt til matr.nr. 4 gø Søllerød By, således at der kan opføres bebyggelse eller placeres hegn indtil 1 meter fra naboskel mod matr.nr. 4 ke, Søllerød By. Det vil ligeledes fremgå af kortbilag 2, at der ud mod Kong Valdemars Vej, kan placeres et fast hegn jf. lokalplanens § 9.2.

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

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej vedtages endeligt med de af forvaltningen foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET trak sagen fra dagsorden med henblik på at vurdere sent indkomne bemærkninger.

Bilag

Forslag til Lokalplan 253

LP 253- kortbilag 2

Skema med indsigelser og bemærkninger. LP 253

LP 253 - Del 1 Bemærkninger til lokalplanforslaget

LP 253 - Del 2 Bemærkninger til Lokalplanforslaget.

Punkt 8: Forslag til Lokalplan 254 for ungdoms- og studieboliger ved Linde Alle i Nærum samt tillæg 11 til Kommuneplan 2013 – Endelig vedtagelse

17/3662

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 14. december 2016 forslag til Lokalplan 254 for ungdoms- og studieboliger ved Linde Alle i Nærum samt tillæg 11 til Kommuneplan 2013.

Forslagene har været i 8 ugers høring fra den 16. december 2016 til og med den 10. februar 2017. Forvaltningen har modtaget 4 indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til forslagene i høringsperioden.

Forslagene forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 254 og Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 omfatter en ejendom på Linde Alle i Nærum og erstatter den gældende Lokalplan 204 og kommuneplanrammen Næ.BE1.

Formålet med lokalplanen er at imødekomme et behov for boliger, kultur-, fritids- og undervisningsfaciliteter til unge og studerende samt begrænsede erhvervsformål, at bevaringsværdig bebyggelse fastholder sine arkitektoniske kvaliteter, og at der kan opføres ny bebyggelse, som arkitektonisk tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser for anvendelse, matrikulære forhold, vej- sti- og parkeringsforhold, bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, ubebyggede arealer samt bevaring.

I tilknytning til lokalplanforslaget er udarbejdet forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2013. Kommuneplantillægget opdeler rammeområdet Næ.BE1 i tre selvstændige rammeområder, Næ.B21, Næ.B22 og Næ.B23.

Indsigelser og bemærkninger

De indkomne indsigelser og bemærkninger omhandler en række temaer.

- Antallet af boliger

Der ytres skepsis overfor etableringen af op mod 300 nye boliger til unge og studerende. Indsigerne finder, at boligerne ikke vil kunne indpasses i området og dets nuværende beboere. Det fremhæves, at boligerne vil være medvirkende til at forringe områdets attraktivitet for børnefamilier og seniorer og kan være medvirkende til øget kriminalitet og ghettodannelse m.v.

- Alternative anvendelsesmuligheder

Der foreslås andre anvendelser end ungdoms- og studieboliger, herunder Ph.d. boliger, ejerlejligheder, gymnasium, kultur- og undervisningsformål, kontor, offentlig administration, ældrecenter og et begrænset antal ungdomsboliger.

- Ejer- og lejerforhold

Der ønskes bestemmelser i lokalplanforslaget, som fastlægger, hvem der kan eje, leje eller udleje kommende boliger. En indsigelse indeholder konkrete forslag til ændringer af formåls- og anvendelsesbestemmelser for at sikre, at boligerne udlejes til studerende fra DTU.

- Skærmende hæk

Der ønskes bestemmelser om etablering af en 2 meter høj dobbelt bøgehæk i lokalplanområdet mod boligområdet mod øst for at skærme mod færdsel på tværs af de to områder og for at skærme i byggeperioden.

- Sekundær bebyggelse

Det foreslås, at der gives mulighed for, at sekundære bygninger, herunder særligt affaldshåndtering, som medfører støj- og lugtgener, kan placeres mellem den eksisterende bygning og Linde Alle.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanområdets bymæssige placering i nærheden af Nærums centerområder, tæt på kollektiv transport, DTU og Nærum Gymnasium er velegnet til at imødekomme behovet ungdoms- og studieboliger. Samtidig vil denne boligform være i overensstemmelse med vision i Planstrategi 2015 om at understøtte koblingen til videnserhverv og vidensinstitutionen DTU samt forslaget til visionsplanen for erhvervsområdet i Nærum. Forvaltningen

finder ikke grund til at antage, at ungdoms- og studieboligerne vil resultere i en stigning i kriminalitet eller ghettodannelse.

De alternative anvendelsesmuligheder, der foreslås i indsigelserne muliggøres enten af Forslag til Lokalplan 254 eller eksisterer allerede i nærheden af lokalplanområdet.

Ejer- og lejerforhold kan, jf. planlovens § 15 stk. 2 ikke reguleres i en lokalplan. Det er kun muligt at optage bestemmelser om ejerforhold i en lokalplan ved at stille krav om op til 25 pct. almene boliger. Denne mulighed anvendes ikke i Forslag til Lokalplan 254.

Forvaltningen finder det hensigtsmæssigt at sikre skærmende beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning uden at fastlægge beplantningens højde og art. § 8.2 foreslås derfor ændret til:

”Der skal etableres skærmende beplantning, som vist på kortbilag 2, i form af levende hegn. Beplantningen skal etableres med stedhørende arter og fremstå afskærmende. Levende hegn skal plantes mindst 40 cm bag skel mod vej og sti.”

Det foreslås endvidere at der indføres § 12.3 med følgende ordlyd:

”Bebyggelse indenfor det enkelte delområde må ibrugtages når den i § 8.2 nævnte skærmende beplantning er etableret.”

Lokalplanforslagets § 6.4 forhindrer etablering af sekundære bygninger mellem den eksisterende bevaringsværdige bygning og Linde Alle. Denne bestemmelse sikre, at bygningens karakteristiske facadeforløb fremstår tydeligt og uskæmmet fra Linde Alle.

Det bemærkes endvidere, at placeringen af affaldshåndtering derudover ikke er fastlagt i lokalplanforslaget. Forvaltningen finder derfor ikke grund til at give mulighed for at etablere sekundære bygninger mellem den bevaringsværdige bygning og Linde Alle.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 254 samt tillæg 11 til Kommuneplan 2013 vedtages med de i sagsfremstillingen foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 254 og Kommuneplantillæg 11 til Kommuneplan 2013

Indsigelser og bemærkninger

Indsigelser og bemærkninger samt forslag til svar

Punkt 9: Erhvervs- og Vækststrategi 2017-2018

16/16942

Resumé

Den 5.1.2017 blev et udkast til Erhvervs- og Vækststrategi 2017-2021 sendt i høring hos Erhvervs- og Vækstrådet og Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet høringssvar fra henholdsvis Dansk Erhverv og Dansk Industris repræsentanter i Erhvervs- og Vækstrådet. Høringssvarene er vedlagt.

Høringssvarene blev desuden drøftet på et møde med borgmesteren og repræsentanter fra de to organisationer den 20.2.2017. På baggrund af drøftelserne på mødet har forvaltningen udarbejdet vedlagte udkast af Erhvervs- og Vækststrategi 2017-2018.

Sagen forelægges Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget, Miljø- og Teknikudvalget, Byplanudvalget samt Social- og Sundhedsudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget og øvrige relevante fagudvalg godkendte på møderne den 14.9.2016 et udkast til en ny Erhvervs- og Vækststrategi med bemærkninger. Udkastet blev samme dag præsenteret for Kommunalbestyrelsen og efterfølgende behandlet i Rudersdal Erhvervs- og Vækstråd, hvorefter det blev sendt i høring i perioden 23.9.2016-27.10.2016.

På baggrund af de politiske indmeldinger forvaltningen har modtaget og høringssvarene, udarbejdede forvaltningen et tilrettet udkast. Dette udkast blev drøftet på et møde den 5.12.2016 med Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget og Erhvervs- og Vækstrådet. Her blev det besluttet yderligere at tilrette udkastet og sende det i høring på ny hos Erhvervs- og Vækstrådet og Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget. Det tilrettede udkast blev sendt i høring den 5.1.2017.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet svar fra henholdsvis Dansk Erhverv og Dansk Industri. Høringssvarene, der er vedlagt, blev drøftet på et møde med borgmesteren og repræsentanter fra de to organisationer den 20.2.2017. På baggrund af drøftelserne på mødet har forvaltningen udarbejdet vedlagte udkast af Erhvervs- og Vækststrategi 2017-2018. Den kortere varighed af strategien er et af resultaterne af høringen. De væsentligste øvrige ændringer på baggrund af høring og drøftelser er følgende:

- På byggesagsområdet er der tilføjet en række indikatorer om erhvervsrettede byggesager
- Der vil blive fastlagt en indikator for udviklingen i antallet af arbejdspladser i kommunen
- Afhængig af en beslutning i KKR Hovedstaden vil der blive fastlagt en målsætning om, hvor mange unge, der påbegynder en erhvervsuddannelse direkte efter 9. eller 10. klasse.
- Der er tilføjet en indikator om integrationsindsatsen.

Ændringerne på baggrund af høringen den 23.9.2016 er markeret med gråt.

Ændringerne på baggrund af mødet den 5.12.2016, høringen den 5.1.2017 og mødet den 20.2.2017 er markeret med gult.

Det vedlagte udkast har været drøftet på mødet i Erhvervs- og Vækstrådet den 6.3.2017. Rådet kvitterede for den gode dialog og de foreslåede ændringer i udkastet til Erhvervs- og Vækststrategi.

Forvaltningen gør opmærksom på, at en godkendelse af forslaget til Erhvervs- og vækststrategi jf. side 22 indebærer en revision af Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalgets langsigtede mål 9, der ændres fra:

Den gennemsnitlige varighed, som integrationsborgere modtager integrationsydelse, skal falde med 5 pct. om året.

Ændres til:

Andelen af flygtninge og familiesammenførte, der efter et års ophold i Rudersdal Kommune er enten selvforsørgende, ansat med løntilskud eller under ordinær uddannelse, skal stige løbende.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Erhvervs- og Vækststrategi 2017-2018 godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget den 15-03-2017

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Vedtagelse i Miljø- og Teknikudvalget den 15-03-2017

MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Maria Steno (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Erhvervs- og Vækststrategi 2017-2018

Høringssvar fra Dansk Erhverv

Høringssvar fra DI

Punkt 10: Skiltning på private fællesveje

17/4392

Resumé

Forvaltningen oplever, at der er en række ønsker til skiltning på private fællesveje, der ikke er færdselsmæssigt begrundet, men som vedrører børns sikkerhed og skiltning for ”Nabohjælp” og for private vagtværn.

Forvaltningen søger derfor bemyndigelse til at kunne give dispensation til særlig skiltning på private fællesveje, der oplyser om særlige forhold på den pågældende private fællesvej, samt anbefaler, at skiltning herom på privat grund ikke tillades.

Sagen forelægges Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har på det seneste oplevet et stort ønske fra borgere på private fællesveje om skiltning, der oplyser om forskellig sikring mod indbrud, f.eks. skilte med ”Nabohjælp” og skilte fra et privat vagtværn.

Reglerne for opsætning af skilte på vejareal fremgår af lov om private fællesveje:

§ 66. På arealer, der er privat fællesvej, kræver det kommunalbestyrelsens godkendelse varigt eller midlertidigt at anbringe affald, materiel, materialer, løsøregenstande, ikkeindregistrerede køretøjer, skure, skurvogne, containere, boder, automater, skilte, hegn el.lign.

Senest har et privat firma opsat skilte med firmalogo og navn, der oplyser om, at firmaet udfører privat vagtordning for vejens beboere.

Da opsætning af skilte af forskellige firmaer med forskellige formål på vejareal hurtigt kan udvikle sig ukontrollabelt, anmoder forvaltningen, ved konstatering heraf, om at skiltene straks fjernes fra vejareal. Generelt tillades kun skiltning, der er færdselsmæssigt begrundet og er i overensstemmelse med færdselsloven.

Forvaltningen har dog kunnet konstatere, at der er et generelt ønske om, at der kan opsættes særlig informationsskilte for nedenstående tilfælde:

- 1) Information om legende børn på vejen
- 2) Information om, at her holder naboerne øje med hinandens villaer (Nabohjælp)
- 3) Information om at der er indgået aftale med privat vagtværn på vejen
- 4) Information af tilsvarende karakter

På baggrund heraf foreslår forvaltningen, at der gives bemyndigelse til, at forvaltningen kan tillade ovenstående form for skiltning på vejareal, såfremt denne ikke reklamerer for et firma, men alene er oplysende om ovenstående forhold. Endvidere bør skiltene begrænses til at stå ved vejes udmunding til det kvarter, der ønskes skiltet for, og dermed ikke på alle veje i kvarteret.

For ad 1) og ad 2) findes standardiserede skilte. For ad 3) og ad 4) skal anvendes standard for informationsskilte, som er hvid skrift på sort baggrund og med en størrelse på 20 cm gange 40 cm.

Bemyndigelsen foreslås at omfatte, at forvaltningen skal godkende skilte, placering og opsætning, så det ikke er til gene for den færdselsmæssige skiltning. Udgifter til skilte og opsætning m.m. afholdes af borgere, der ønsker informationen opsat.

Planforhold:

Forvaltningen har på det seneste modtaget ca. 20 ansøgninger om opsætning af firmaskilte på privat grund. Denne skiltning er omfattet af lokalplan 53, som angiver, at ”Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde”.

Det er forvaltningens vurdering, at dette æstetisk og reklamemæssigt vil være i strid med lokalplanens intentioner. Forvaltningen anbefaler derfor, at der gives afslag på disse ansøgninger, og i stedet henstilles til, at eventuel skiltning af vagtordning kan ske ved klistermærke på postkasse eller lignende, svarende til ”Nabohjælp”.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Miljø- og Teknikudvalget bemyndiger forvaltningen i henhold til ovenstående, og
- 2) at Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele afslag på ansøgninger om opsætning af skilte med vagtordning på privat grund.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 2) under forudsætning af at MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET godkender Direktionens forslag ad 1) med 6 stemmer (Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Anika Rée (V), Søren Hyldgaard (V), Jens Bruhn (A) og Jacob Jensen (Ø)) for og 1 stemme (Claus Holmegaard Larsen (I)) imod.

Claus Holmegaard Larsen (I) afgav den stemmeforklaring, at skilte på egen grund kan have en præventiv effekt.

Vedtagelse i Miljø- og Teknikudvalget den 15-03-2017

MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, og udvalget anmoder forvaltningen om at arbejde videre med udarbejdelsen af et fælles piktogram.

Maria Steno (L) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 11: Byggesagsområdet - Ansøgninger på ejendomme med skrånende terræn

17/3662

Resumé

Forvaltningen behandler mange ansøgninger om byggeri på skrånende terræn, som giver anledning til mange nabomæssige konflikter omkring terrænreguleringer og højde- og afstandskrav.

Forvaltningen ønsker på denne baggrund at skærpe praksis, således at forvaltningen i højere grad kan kræve nivellementsplaner, hvor det skønnes nødvendigt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen behandler mange ansøgninger om byggeri på skrånende terræn. I en stor del af disse sager udfordres sagsbehandlingen ofte i forhold til vurdering af de højde- og afstandskrav, der gælder efter byggeloven eller efter bestemmelser herom fastsat i en lokalplan.

Erfaringsmæssigt modtager forvaltningen mange indsigelser i forbindelse med partshøring om et foreslået niveauplan, ligesom der ofte opstår nabo tvister om terrænreguleringer eller overholdelse af højde- og afstandsforshold såvel under byggeprocessen som efter byggeriets afslutning.

Klagesagsbehandlingen er ofte langvarig og ressourcekrævende, bl.a. fordi det kan være meget vanskeligt at sikre den fornødne dokumentation for terrænet før og efter byggeriets udførelse.

Forvaltningen ønsker derfor at skærpe dokumentationskravene til ansøgninger om enfamiliehuse og småbygninger, således at der fremover kan forlanges nivellementsplaner med eksisterende og fremtidige koter, inden der meddeles en byggetilladelse eller anden tilladelse, og nivellementsplaner med koter efter regulering ved færdigmelding af byggeriet, såfremt dette skønnes nødvendigt af forvaltningen.

Formålet er at dokumentere, at byggeriet overholder de relevante bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglement eller lokalplan, og at der ikke er udført terrænreguleringer i strid med bestemmelser fastsat herom i en lokalplan eller i strid med en godkendt dispensation. Forvaltningen har hjemmel i bygningsreglement 2015, kap. 1.3.1, stk. 2 til at kræve de oplysninger, der er nødvendige for byggesagsbehandlingen, herunder også om terrænets beskaffenhed.

Forvaltningen har allerede praksis for at forlange nivellementsplaner udarbejdet af en landinspektør i sager, hvor der i henhold til byggelovgivningen skal indlægges et eller flere niveauplaner for at fastlægge bebyggelsens højde- og afstandsforshold og også i sager, hvor det indsendte tegningsmateriale ikke angiver de relevante kote-forshold, bygge-linjer eller lignende.

I forvaltningens nuværende praksis indgår også, at en byggetilladelse *kan* betinges af:

- a) at der senest ved start-melding indsendes en afsætningsplan udarbejdet af en landinspektør til dokumentation af, at bestemmelser om afstand til naboskel er overholdt, og/eller
- b) at der ved færdigmelding indsendes en bygge-linje- og servitutattest udarbejdet af en landinspektør til dokumentation af, at højdeforsholdene for det færdige byggeri er respekteret.

Betingelserne fastsættes i sager, hvor der kan være tvivl om, hvorvidt højde- og afstandsforsholdene er overholdt ved afslutningen af byggeriet.

Forvaltningen ønsker at skærpe praksis, således at nivellementsplaner fremover vil være et standardkrav til ansøgningsmateriale ved byggerier på skrånende grunde. Det vil herefter være udgangspunktet i forvaltningens visitation og screening af ansøgninger, at nivellementsplaner rekvireres, inden sagen kan anses for at være fyldestgørende oplyst.

Udgangspunktet er, at der i disse sager skal foreligge et dokumenteret grundlag for at kunne konstatere, om byggeretten er overholdt eller ej, ligesom der i sager der alene kræver en planmæssig godkendelse kan være behov for nivellementsplaner med koter til brug for sagsbehandlingen. Forvaltningen har mulighed for at fravige kravet bl.a. for at varetage et hensyn om ikke at pålægge bygherre unødige udgifter til byggesagsbehandlingen.

Forvaltningen vurderer, at der er behov for at tilrettelægge en skærpet praksis i sager, der omhandler:

- 1) Ansøgning om byggetilladelse til nyt enfamiliehuse.
- 2) Ansøgning om byggetilladelse til at opføre tilbygninger til enfamiliehuse, og
- 3) Anmeldelse af eller ansøgning om byggetilladelse til småbygninger tilknyttet enfamiliehuse (herved forstås for eksempel udhuse, skure, drivhuse, garager, carporte o.lign.). Dette gælder også, når der skal meddeles en planmæssig godkendelse af småbygninger, der efter byggeloven kan udføres uden tilladelse eller anmeldelse.

Forvaltningen vurderer, at en sådan skærpet praksis kan tage udgangspunkt i følgende retningslinjer:

Ad 1) Der kræves som udgangspunkt i alle sager som en del af ansøgningsmaterialet en nivellementsplan med angivelse af eksisterende og fremtidige koter samt stuegulvskote for det ansøgte byggearbejde. Forvaltningen betinger i disse tilfælde byggetilladelsen af, at der ved færdigmelding skal indsendes en ny nivellementsplan med faktiske koter, såfremt de angivne fremtidige koter fraviges. Forvaltningen kan endvidere i særlige tilfælde helt fravige kravene, f.eks. i tilfælde, hvor terrænforskellene på en grund er $<0,5$ m, eller hvor en del af ejendommen er omfattet af en søbeskyttelseslinje eller lign., og derfor ikke kan bebygges.

Ad 2) og Ad 3) Det vurderes i hvert enkelt tilfælde, hvorvidt der skal stilles krav om udarbejdelse af nivellementsplan for det ansøgte inden godkendelse og ved start- eller færdigmelding. I vurderingen indgår en vurdering af terrænforskelle fra vejniveau og til nabo. Der skal som udgangspunkt konstateres en niveauforskel $> 0,5$ m mellem bygningen og skel. Ved grunde $> 2.500 \text{ m}^2$ og hvor bygningens beliggenhed er langt inde på grunden, skal niveauforskellen mellem bygning og skel $> 1,0$ m.

Forvaltningen ændrer således ikke på eksisterende praksis for så vidt angår ad 2) og ad 3), hvor der kan stilles krav i byggetilladelsen om modtagelse af afsætningsplan inden byggestart eller en byggelinje- og servitutattest i forbindelse med færdigmelding, men der vil være et øget fokus på behovet for at stille krav om en afsætningsplan.

Forvaltningen har i perioden marts - december 2016 modtaget 285 byggeansøgninger om nye enfamiliehuse (60 ansøgninger), tilbygninger til enfamiliehuse (119 ansøgninger) samt småbygninger (106 ansøgninger). Det er ikke forvaltningens vurdering, at et krav om nivellementsplaner vil være relevant i alle sager, jf. de foreslåede retningslinjer.

Udgiften til nivellementsplaner afholdes af bygherre.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orientering tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Punkt 12: Gammel Holtevej 64, matr.nr. 3k Holte By, Gl. Holte - Dispensation fra vejbyggelinje

17/3662

Resumé

Forvaltningen modtog den 18. juli 2016 en ansøgning om byggetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på Gammel Holtevej 64. Lokalplan 48 fastlægger en vejbyggelinje på 5 m både mod Gammel Holtevej og mod privat fællesvej mod nord. Projektet kræver dispensation fra vejbyggelinjen mod privat fællesvej mod nord, jf. Lokalplan 48, §§ 5.1 og 5.2.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i Gammel Holte og har et grundareal på 1289 m². På ejendommen har der tidligere været et enfamiliehus med udnyttet tagetage. Dette er blevet nedrevet, og der ønskes nu at opføre et nyt enfamiliehus med stueetage og udnyttet tagetage.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 48, som i § 3.1.1 fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse. I § 7.1.4 fastsættes, at beboelsesbygninger ikke må opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage. Bestemmelserne i Lokalplan 48 dækker den nordlige del af Gammel Holte, som er et større boligområde med varieret villabebyggelse i 1 plan og 1½ plan.

Byggeriet er en klassisk muremestervilla, som er søgt opført med en lav kælderetage og en stueetage samt en udnyttet tagetage med en ca. 15 m² stor tagterrasse tilknyttet. Byggeriet ligger indenfor den praksis og efter de retningslinjer, som forvaltningen følger, når der bygges i et område, som planmæssigt er fastlagt til maksimalt 1½ etage.

Forvaltningen sendte den 9. december projektet i en kombineret partshøring og naboorientering. Forvaltningen modtog i den forbindelse 5 indsigelser og en protest med en underskriftindsamling fra 24 beboere i nabolaget fra en ikke hørings/orienteringsberettiget nabo. Indsigelserne er vedlagt.

I indsigelserne anføres det generelt, at byggeriet er i strid med Lokalplan 48, herunder følgende:

1. Byggeriet overholder ikke lokalplanens krav om lavt byggeri. Byggeriet er for højt og overholder ikke lokalplanens krav om 1½ etage.
2. Skygge- og indbliksgener fra tagetage og tagterrassen.
3. Den i lokalplanen fastlagte vejbyggelinje ikke er overholdt.

Derudover er der bemærkninger om forringet udsigt og værdiforringelse af ejendomme. Imidlertid er udsigt og ejendomsværdi ikke forhold, der er beskyttet af hverken bygge- eller planlovgivningen.

Forvaltningen har følgende bemærkninger til indsigelserne:

Ad 1) Åben-lav boligbebyggelse er et planmæssigt udtryk for parcelhus. Der er ikke yderligere restriktioner til dette. Lokalplanen giver mulighed for at bygge i 1½ etage, og projektet overholder lokalplanens højde- og afstandsbestemmelser.

Byggeriet respekterer endvidere byggerettens krav til en totalhøjde på maksimalt 8,5 m, jf. BR15 kap 2.2.3.1 stk. 1. Bebyggelsens højder måles fra niveauplanet i kote 32.89 DVR90, jf. BR15 B.1.1.4 stk. 1.

A 2) Der er en mindre frontispice mod nord med en bredde på ca. 2,8 m. Dette tillades efter forvaltningens praksis i områder, hvor man må bygge op til 1½ etage. Kviste, herunder en frontispice må ikke udgøre mere end halvdelen af hver tagflade. Da tagfladen har en længde på ca. 15,5 m, er det kun en lille del af tagfladen, der udnyttes til dette, og der er tagkonstruktion på begge sider af den.

Tagterrassen har en størrelse og placering, som medfører, at den efter forvaltningen praksis ikke medregnes som en etage, jf. BR15 B.1.1.6 stk. 2. Den er placeret mere end 15 m til nærmeste naboskel og mere end 20 m til nærmeste opholdsareal på en nabogrund ud fra en opmåling vha. vedlagte oversigtskort og beliggenhedsplan. Da tagterrassen opføres i tilknytning til en tagetage, fremstår den mindre generende overfor berørte naboer i forhold til indbliksgener.

Byggeriet respekterer byggeretten og ligger inden for rammerne for 1½ etage, og indsigelserne om skygge- og indbliksgener kan derfor ikke tillægges yderligere vægt. Et af formålene med bygningsreglementets bestemmelser om

højde og afstand til skel er at varetage hensynet til indbliksgener, og byggeriet overholder de bestemmelser herom i BR 15, kap. 2.2, der medfører en byggeret.

Ad 3) Det ansøgte projekt overholder vejbyggelinjen mod syd til Gammel Holtevej (hovedvejen), men respekterer ikke vejbyggelinjen til den private fællesvej mod nord. Overskridelsen fremgår af vedlagte beliggenhedsplan og er markeret med blå, og der er tale om 7,5 m² af det nordvestlige hjørne af parcelhuset og 3 m² af det nordvestlige hjørne af det overdækkede indgangsparti.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte placering af enfamiliehuset ikke ændrer ved, at der stadig er et tilstrækkelig grønt vejbillede rundt om huset. Da der endvidere er tale om en vanskelig byggegrund, kan der efter forvaltningens vurdering tillades en mindre overskridelse af vejbyggelinjen mod nord. Grunden er trekantformet og er omfattet af både vejbyggelinje på 5 m i lokalplanen og byggelinje på 2,5 m til naboskel i byggeretten. Dette efterlader en grund med en lille byggemulighed. Hertil vil der med den ansøgte placering af enfamiliehuset være mulighed for at anlægge 2 parkeringspladser på den østlige del af grunden for at overholde byggelovens krav om tilstrækkelige parkeringsarealer.

Det er som nævnt under Ad 3 forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra vejbyggelinjen mod nord. Dette begrundes i, at der er tale om en vanskelig byggegrund, *at* den med ansøgte placering muliggør tilfredsstillende parkeringsforhold, og *at* det grønne vejbillede mod hovedvejen ikke berøres.

Forvaltningen foreslår derfor, at der meddeles dispensation fra vejbyggelinjen, således at projektet kan gennemføres som ansøgt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele den ansøgte dispensation fra vejbyggelinje mod privat fællesvej mod nord.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Gammel Holtevej 64 - Bilag 1

Gammel Holtevej 64 - Bilag 2

Gammel Holtevej 64 - Bilag 3

Gammel Holtevej 64 - Bilag 4

Punkt 13: Den Gl. Præstegårdshave i Birkerød - Opsætning af interaktive skilte ved gamle træer

17/3662

Resumé

Danmarks Naturfredningsforening i Rudersdal (DN Rudersdal) har fået støtte fra Velux Fonden til gennemførelsen af et informationsprojekt under projektet ”Grønt Guld – aktiv i naturen”.

Den støtte som en gruppe ældre medlemmer i DN Rudersdal har modtaget, skal anvendes til at informere om træer i den Gl. Præstegårdshaven. Det skal ske ved at opsætte et skilt med en kortfattet tekst og en Smart Beacon ved hver af de særlige træarter med information, samt oversigtskilte ved havens tre indgange.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

”Grønt Guld – aktiv i naturen” er et partnerskab indgået mellem Velux Fonden og Danmarks Naturfredningsforening. Fonden har bevilget en beløbsramme på op til 2 millioner kr., som skal støtte og anerkende aktiviteter, hvor aktive ældre yder en indsats for sig selv og andre, giver gode oplevelser i naturen og samtidig passer på og viser hensyn til naturen.

DN Rudersdal ønsker at opsætte skilte ved 19 til 21 særlige træer i Den Gl. Præstegårdshave. Træernes placering og deres danske og latinske navn fremgår af bilaget.

Skiltene ønskes udført som kommunens normale skilte med en 10 x 10 cm grøn aluplade med hvid skrift, monteret på skråtskærne træstolper på 10 x 12 cm og en højde på 20 – 30 cm, så skiltet undgår at blive ramt af plæneklippere m.m.

På alupladen skal træets danske og latinske navn stå. Under alupladen placeres en ’Smart Beacon’, som via en smartphone (app) kan give adgang til en hjemmeside med oplysning om det pågældende træs historie og træartens biologi med billeder af blade, bark, blomster og frugter.

De enkelte træstolper vil blive placeret under hensyntagen til det pågældende træs rodnet.

Ved de tre indgange til haven ønskes opsat skilte med oversigtskort over haven, de særlige træers placering og information om projektet. Disse skilte udformes af kommunen.

Plangrundlag og fredning

Den Gl. Præstegårdshave er omfattet af:

- Overfredningsnævnets kendelse af 8. marts 1952 om fredning af Birkerød kirkes omgivelser, og
- Lokalplan 92 for Birkerød bymidte – centerområdet.

Ifølge Overfredningsnævnets kendelse må der ikke opføres skæmmende indretninger i Den Gl. Præstegårdshave.

Lokalplanen fastlægger i § 7.4, at skiltning og reklamering skal godkendes af Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde, idet det skal tilstræbes, at den fremstår enkel og informativ.

Den ansøgte skiltning skal, både hvad angår skiltning ved hvert enkelt træ og skiltning ved havens tre indgange, godkendes i henhold til Overfredningsnævnets kendelse og lokalplanen.

Den Gl. Præstegårdshave ligger som en grøn oase i den sydlige del af centerområdet. Haven binder med sine stiforløb administrationscenteret, Stationsvej, Kirken og gågadeområdet i centerområdet sammen og anvendes som et grønt aktivitetsrum af foreninger og andre.

Haven fremstår med forskellige grønne haverum.

Forvaltningen finder det vigtigt, at dette udtryk fastholdes og at skiltningen ved hvert enkelt træ udføres på en måde, der ikke vil virke for dominerende og fremmed. Det bør sikres, at træstolperne holdes i en ensartet og lav højde, samt at de opstilles efter en samlet plan, der sikrer, at de etableres med en nogenlunde ens afstand fra de pågældende træstammer og placering af skilt.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales over for Fredningsnævnet for København, at der meddeles tilladelse til opsætning af skilte som ansøgt under forudsætning af,

- a) at der foreligger en samlet plan for placering af stander og skilte, som også fastlægger en ensartet afstand og placering til de træer, som der opsættes skilte ved
- b) at skiltestanderne ved de enkelte træer udføres med træstolper der fremstår ubehandlet. Stolperne kan være i eg, eller andre sorter, som kan tåle ikke at være behandlede.
- c) at træstolperne etableres med samme højde på maks. 30 cm,
- d) at skiltene ved de tre indgange udformes, så de følger kommunens retningslinjer for orienterende skiltning i byparker og i respekt for allerede opsatte skilte.

Forvaltningen foreslår endvidere, at anbefalingen først fremsendes til fredningsnævnet, når der foreligger et materiale, der illustrerer de enkelte skiltetyper og en samlet plan for deres opsætning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at bemyndige forvaltningen til at godkende den nærmere udformning af de ansøgte skiltetyper, herunder en samlet plan for deres opstilling,
- 2) at anbefale Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra Overfredningsnævnets kendelse af 8. marts 1952 til opsætning af skilte på baggrund af et konkretiseret ansøgningsmateriale og de i sagsfremstillingen foreslåede vilkår a) – b), og
- 3) at bemyndige forvaltningen til, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation, at meddele dispensation fra lokalplanens § 7.4 til skiltene udformning og opsætning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Den Gl. Præstegårdshave, ortofoto der viser de særlige træers placering

Den Gl. Præstegårdshave, liste med de særlige træers danske og latinske navne

Den Gl. Præstegårdshave, skriftlig ansøgning fra DN Rudersdal

Punkt 14: Skodsborgvej 48A-E, 2830 Virum – Ansøgning om godkendelse til tæt hegnet gårdareal til udendørs oplag

17/3662

Resumé

Ejeren af Skodsborgvej 48A-E, der benyttes til lagerhotel, har søgt om godkendelse til at etablere et hegnet gårdareal til udendørs oplagring, herunder oplagring af autocampere og trailere.

Lokalplanen giver mulighed for godkendelse af tæt hegnede gårdarealer til udendørs oplag af lettere lager.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Skodsborgvej 48A-E anvendes aktuelt som lagerhotel og består af 11 matrikler med et samlet areal på ca. 24.000 m². Alle matriklerne ejes af virksomheden, der driver lagerhotellet. På matriklerne ligger to større haller, en mindre hal og yderligere to bygninger. Matriklerne er omgivet af boligområder og omfattet af Lokalplan 33, der trådte i kraft i 1983.

Planmæssige forhold

Matriklerne, der anvendes til lagerhotel, svarer til lokalplanens delområde A, som kun må anvendes til erhvervsformål herunder kontor, liberale erhverv, mindre håndværk og lettere lager. Det er endvidere en forudsætning, at virksomheder drives uden gene for de omkringliggende boligområder.

På de ubebyggede arealer kan kommunalbestyrelsen i henhold til lokalplanens § 9.6 godkende, oplagring uden for bygningerne i dertil indrettede og tæt hegnede gårdarealer. Udendørs oplagring uden for sådanne arealer er ikke tilladt.

Udendørs oplag

På baggrund af naboklager over oplagring af autocampere og trailere på de ubebyggede arealer på Skodsborgvej 48A-E tog forvaltningen i begyndelsen af 2016 kontakt til ejer af ejendommene.

Ejer har fremført, at autocampere, der er placeret på ubebyggede arealer er at betragte som parkering, da disse er indregistreret og kan køre ved egen kraft. Forvaltningen vurderer imidlertid, at såvel autocampere som trailere, som langvarigt opbevares for lagerhotellets kunder er at betragte som oplagring.

Efter dialog mellem ejer og forvaltningen har ejer søgt om godkendelse til at opføre et tæt hegnet og begrønnet gårdareal til udendørs oplag. Ansøgning og bilagsmateriale er vedlagt.

Forvaltningen går principielt ind for etablering af et tæt hegnet gårdareal, da det vurderes:

- 1) at gårdarealet er i overensstemmelse med intentionerne og principperne i lokalplanen,
- 2) at hegningen vil virke visuelt skærmende for naboerne, og
- 3) at gårdarealet understøtter den eksisterende erhvervsanvendelse.

Naboorientering

Ansøgningen om godkendelse til et tæt hegnet gårdareal behandles som en dispensation fra lokalplanen. Der har derfor været afholdt naboorientering. Ved naboorienteringens afslutning havde forvaltningen modtaget én indsigelse fra Grundejerforeningen Viggo Jarls Vej. Indsigelse og bilagsmateriale er vedlagt.

Det fremgår af indsigelsen, at grundejerforeningen har konstateret og fotodokumenteret, at der har været placeret autocampere og trailere på de ubebyggede arealer på Skodsborgvej 48A-E.

Grundejerforeningen fremhæver endvidere, at oplagring af autocampere og trailere ikke kan betragtes som ”lettere lager”, og at udendørs oplagring er til gene for de omkringliggende boligområder. Generne for boligområderne består i, at der fortsat vil være indkig til køretøjerne, at området får karakter af ”trailerpark”, og at antallet af opmagasinerede køretøjer vil forøges som følge af en eventuel godkendelse.

Godkendelse af oplagring af autocampere og trailere inden for tæt hegnede gårdarealer vil derfor, ifølge grundejerforeningen, være i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, hvorfor der ikke kan gives dispensation hertil.

Samlet vurdering

De ubebyggede arealer, hvor ejer har ansøgt om at etablere gårdarealet, kan i overensstemmelse med lokalplanen anvendes til parkering. Herved forstås kortvarig placering af indregistrerede køretøjer.

Udendørs oplagring af autocampere og trailere vil i visuel fremtoning være lig parkering. Ændringen i den visuelle påvirkning for de omkringliggende boligområder ved oplagring af autocampere og trailere fremfor parkering består således i varigheden af påvirkningen, ikke omfanget.

De gener, som må opstå ved den forlængede varighed af den visuelle påvirkning ved oplagring frem for parkering, vil efter forvaltningens vurdering blive imødegået af, at ejer etablerer et begrønnet hegn omkring det areal, hvor oplagring godkendes, hvorved indkigget begrænses. Det bemærkes i forlængelse heraf, at hegnet også bør etableres langs arealets nordøstlige side for at skærme mod boligerne på Viggo Jarls Vej 1-23, og at der i en godkendelse til et hegnet gårdareal ikke tages stilling til etablering af beplantningsbælte mod de omkringliggende boligområder.

Da der er tale om oplag vil de pågældende autocampere og trailere forventeligt henstå ubenyttet i længere perioder. Der vil således være minimale gener i form af støj, lugt eller støv herved.

Det fremgår endvidere af afgørelse om etablering lagervirksomheden, truffet af Naturklagenævnet den 22. november 2010, at der i lokalplanen ikke er en nærmere angivelse af, hvad der skal forstås ved "lettere lager". Af afgørelsen fremgår det endvidere, at der intet grundlag er for at antage at genstande, der typisk anbringes på et lagerhotel falder uden for denne betegnelse. Forvaltningen har undersøgt, om udendørs oplag kan betegnes som typisk for et lagerhotel og har konstateret, at adskillige lagerhoteller tilbyder denne ydelse for deres kunder.

Forvaltningens samlede vurdering på baggrund af de konkrete forhold og tidligere afgørelse i Naturklagenævnet er derfor, at en godkendelse til et tæt hegnet gårdareal, hvor autocampere og trailer kan oplagres udendørs ikke vil være i strid med lokalplanens principper, og ansøgning principielt kan godkendes.

Indstilling

Direktionen forslår, at forvaltningen bemyndiges til at godkende etableringen af et tæt hegnet gårdareal med bemærkning om, at hegningen bør fortsættes langs arealets nordøstlige grænse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Skodsborgvej 48A-E - Foto fremsendt af klager

Skodsborgvej 48A-E - Bilag 5 til klage

Skodsborgvej 48A-E - Bilag 4 til klage

Skodsborgvej 48A-E - Bilag 3 til klage

Skodsborgvej 48A-E - Bilag 2 til klage

Skodsborgvej 48A-E - Bilag 1 til klage

Skodsborgvej 48A-E - Klage - ulovlig opmagasinering

Skodsborgvej 48A-E - Bilag til grundejers ansøgning

Skodsborgvej 48A-E - Grundejers ansøgning om etablering af tæt hegnet gårdareal

Punkt 15: Sandbjergvej 21 - Bevaringsværdigt hus og tilladelse til opførelse af ny bolig

17/3662

Resumé

Ejeren af Sandbjergvej 21, matr. 4e Sandbjerg By, Birkerød, har flere gange ansøgt om tilladelse til at nedrive ejendommens bevaringsværdige hus med henblik på at kunne opføre et nyt enfamiliehus.

Det bevaringsværdige hus, der er opført i 1918, har stået ubeboet hen i 20 – 25 år og har i dag en dårlig teknisk tilstand.

Huset er udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 55 for Sandbjerg Landsby.

Byplanudvalget vedtog på møde den 19. august 2015 at meddele ejer, at det eksisterende hus ønskes bevaret, og at udvalget vil se positivt på en konkret ansøgning om til- og ombygning, som respekterer lokalplanens formål og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med ejer om sagen og fremlægger i denne sag mulige løsninger.

Sagen forelægges Byplanudvalget til principiel stillingtagen.

Sagsfremstilling

På baggrund af Byplanudvalgets vedtagelse den 19. august 2015 har forvaltningen afholdt besigtigelse og møde med ejer, ejers rådgiver og konsulent fra Bygningsbevaring Raadvad.

På baggrund af besigtigelsen har konsulent udarbejdet et notat med beskrivelse af huset og en vurdering af dets bevaringsværdier. Notatet er vedlagt dagsordenen og refereret i det følgende.

Sandbjergvej 21 er bebygget med en fritliggende grundmuret bygning i en etage med udnyttet tagetage. Bygningen fremstår i fire fag mod vejen og tre store fag til bagsiden. Den er opført over en sokkel af granitkvadre og med heltag med udhæng belagt med røde fals-vingesten. I tagryggen sidder to skorstenspiber med udkraget sokkel. Murene står pudsede med enkle indfatninger omkring vinduer og døre samt en tilsvarende enkel hoved- og gavlgesims. Facaderne har oprindeligt fremstået med kalkede overflader. Bygningen har traditionelle maledes to- og trefags korspostvinduer og tofløjede fyldningsdøre med glastruer foroven. I gavlen mod vest sidder en enfløjet flammeret dør med overvindue.

I notatet redegøres for husets bevaringsværdier ud fra SAVE-metodens registreringsværdier for miljø, kulturhistorie og arkitektur.

Den miljømæssige værdi knytter sig til bygningens beliggenhed i Sandbjerg Landsby, hvor den med sin synlige placering indgår som en vigtig del af landsbymiljøet.

Den kulturhistoriske værdi knytter sig overordnet til bygningens klare hovedform, de gedigne materialer forarbejdet i god håndværkstradition og de tidstypiske detaljer.

Den arkitektoniske værdi knytter sig til bygningens kubiske og knappe hovedform med den markante sokkel, hvorover bygningen fremstår med en enkel og klar facadeudformning med jævn fagdeling afsluttet med et højt, ubrudt, teglhængt tag med udhæng. Den eneste dekoration er de simple, svagt fremspringende, retkantede indfatninger omkring alle vindues- og døråbninger samt den tilsvarende enkle hovedgesims, som fanger gavlgesimsen omkring hjørnet. Vinduerne har desuden en fin lille sålbænk. Der ligger også arkitektonisk værdi i de velproportionerede korspostvinduer, bagsidens symmetri med den midterstillede dør samt i de to symmetrisk placerede skorstenspiber.

Bygningen har en høj grad af originalitet, idet den, på nær en senere utraditionel overfladebehandling, fremstår fuldstændig, som da den blev bygget.

Da bygningen stadig besidder væsentlige bevaringsværdier, og vurderes til at have en bevaringsværdi på 3, anbefaler konsulent, at bygningen bevares. På grund af den tekniske dårlige tilstand, og behovet for energiforbedring, er det dog mest realistisk, at der vil blive tale om en væsentlig grad af rekonstruktion.

Ved en istandsættelse og rekonstruktion er det vigtigt, at de nye bygningsdele får en kvalitet og en detaljering, som passer til en bygning af den alder.

Konsulenten anbefaler,

- at træ i vindueskarme og –poste istandsættes og genbruges,
- at eventuelle nye vinduer og døre udføres af en snedker, så utraditionelle samlinger og fremmede profiler undgås,
- at træværk males med dækkende maling,
- at murværk fremstår pudset og kalket eller behandlet med silikatmaling,
- at taget hænges med røde vingetegl,
- at skorstenspiber genopføres med sokkel og gesims,
- at ubrudte tagflader fastholdes,
- at detaljer som vinduesindfatninger, sålbænke og gesimser udføres som kopi af eksisterende, og
- at terrænet reguleres op mod huset, så kampestenssoklen fremstår med sin oprindelige lavere højde.

Ejeren af ejendommen har på baggrund af konsulentens notat udtalt, at han ikke kan acceptere, hvis husets mure ikke kan rives ned, så der kan laves et nyt fundament. Husets fundament er ikke ret dybt og ejer ønsker at kunne grave ned og få etableret kælder og nyt fundament under huset, så det ikke skrider.

Det er forvaltningens vurdering, at der, på grund af husets bevaringsværdier og dets betydning for det fine landsbymiljø, bør arbejdes videre med et af følgende to alternativer. I begge alternativer gives samtidig mulighed for opførelse af en ny bolig tilbagetrukket fra det bevaringsværdige hus:

A. en nedrivning og efterfølgende rekonstruktion af huset, så det kan anvendes som et boliganneks til en nyopført fritliggende boligbygning på grunden, eller

B. en istandsættelse af det bevaringsværdige hus, så det kan anvendes om sekundær bebyggelse (boliganneks, udhus, værksted eller lignende) til brug for en nyopført fritliggende boligbygning på grunden.

Alternativ A.

Løsningen indebærer, at der vil skulle meddeles dispensation fra Lokalplan 55 til nedrivning af det bevaringsværdige hus, med henblik på efterfølgende genopførelse/rekonstruktion på følgende vilkår,

- a) at der inden nedrivning gennemføres en fotoregistrering af husets forskellige bygningselementer og –detaljer og indgås en aftale med forvaltningen om et rekonstruktionsforløb,
- b) at genanvendelige materialer fra bygningen gemmes og genanvendes,
- c) at huset genopføres med samme ydre udtryk og detaljer som anbefalet af konsulenten, herunder at den fine kampestenssokkel genopføres med de oprindelige kampesten,
- d) at der tillades en mindre udvidelse af husets fundament og ydre af hensyn til opfyldelse af energikrav, og ønsket om udgravning af kælder. De indre rum mål fastholdes.
- e) at der ikke etableres synlige alternative energianlæg på huset.

Forvaltningen bemærker til vilkår d), at det er ejers ønske, at bygningen kan opfylde bygningsreglementets energikrav. Der dispenseres normalt fra energikrav i bevaringsværdige boliger. Forvaltningen bemærker herudover, at ønsket om også at udgrave en kælder under huset, i stedet bør kunne løses som en del af den nye bolig på ejendommen.

Alternativ B.

Løsningen indebærer, at huset istandsættes med en høj grad af rekonstruktion som beskrevet i konsulentrapporten, men uden nedrivning og genopførelse som i Alternativ A. Huset skal istandsættes, så det fortsat fremstår med oprindelige proportioner, detaljer, materialer og farver. Huset kan isoleres indvendigt, men muligvis ikke med fuld opfyldelse af bygningsreglementets krav. Huset kan herefter anvendes til boliganneks, til udhus, værksted eller lignende i tilknytning til en nyopført fritliggende boligbygning på grunden.

Mulighed for tilbygning/opførelse af ny selvstændig bolig

Byplanudvalget vedtog på møde den 19. august 2015, at der vil blive set positivt på en om- og tilbygning, som respekterer lokalplanens formål og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Det er fortsat forvaltningens anbefaling, at et nybyggeri skal ske med respekt for lokalplanens formål om, at om- og tilbygninger får en udformning og indpasning, der medvirker til at bevare karakteren af det eksisterende landsbymiljø, samt at de bebyggelsesregulerende bestemmelser om byggefelt, bygningshøjde, facadehøjde, taghældning m.m. respekteres.

På baggrund af den dialog, der efterfølgende har været, er det forvaltningens anbefaling,

- at et nybyggeri omfattende både beboelse og sekundær bebyggelse (garage, carport og udhus) kan tillades opført som en selvstændig bygning, trukket tilbage fra det bevaringsværdige hus,
- at den nye bygning i proportioner og detaljer tilpasser sig det bevaringsværdige hus,

- at den nye bygning opføres i materialer og farver, der ikke fremstår dominerende i forhold til det rekonstruerede eller bevarede hus.

Under forudsætning af at der kan opnås en god helhedsløsning for det samlede byggeri på ejendommen, er det forvaltningens anbefaling, at der ses positivt på en eventuel dispensation fra det i lokalplanen fastlagte byggefelt på vilkår om, at byggeri til såvel boligformål som sekundær bebyggelse (garage, carport og udhus) holdes bag det bevaringsværdige hus.

Det skal bemærkes, at der i henhold til lokalplanen kun må etableres en beboelseslejlighed på ejendommen. Det tolker forvaltningen således, at der kun kan etableres en bolig på en ejendom, men at denne bolig kan have et anneks, som både kan være til boligformål eller værksted, kontor mv. Det bevaringsværdige hus kan således ikke udlejes eller benyttes som særskilt boligejendom, og vil heller ikke kunne udstykkes fra den nye bolig.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det vedtages at meddele ejer, at udvalget vil se positivt på,

- 1) at enten en gennemførelse af Alternativ A, nedrivning og genopførelse af det bevaringsværdige hus under forudsætning af opfyldelsen af vilkår a) – e), eller Alternativ B, istandsættelse af det bevaringsværdige hus uden nedrivning og genopførelse med mindre udvidelse, og
- 2) at opførelse af et nybyggeri på ejendommen som beskrevet, herunder med mulighed for meddelelse af dispensation fra lokalplanens byggefelt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse under ad 1), at udvalget giver mulighed for alternativ A med vilkår om, at byggematerialer skal genanvendes i videst muligt omfang og efter forvaltningens godkendelse.

Bilag

Sandbjergvej 21, udtalelse af 5.2.17 fra ejer

Sandbjergvej 21, notat om bevaringsværdier af 25.1.2017

Punkt 16: Sandbjergvej 25 - Nedrivning af bevaringsværdigt hus.

17/3662

Resumé

Ny ejer af ejendommen Sandbjergvej 25 har den 12. februar 2017 søgt om tilladelse til at nedrive det eksisterende bevaringsværdige hus. Huset er meget forfaldent og har stået ubeboet og uden vedligeholdelse i en lang årrække, og er i meget dårlig teknisk stand.

Huset er opført i 1917 og er omfattet af den bevarende Lokalplan 55 for Sandbjerg Landsby. Huset er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdigt. Huset er i SAVE registreret med bevaringsværdi 6.

Ny ejer ønsker at opføre et nyt hus med samme placering som eksisterende hus, i en etage og med udnyttet tagetage, pudsede facader og tegl på taget. Herudover ønskes opført en carport- udhusbygning vinkelret på beboelseshuset.

Daværende Birkerød Kommunen meddelte den 25. juni 2004 principiel tilladelse til at nedrive det bevaringsværdige hus, bl.a. på betingelse af, at der skulle foreligge konkret tilladelse til nyt hus, før nedrivningstilladelsen måtte udnyttes samt krav til udførelse af huset.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Sandbjergvej 25 er i en meget dårlig teknisk stand, og det har i en længere årrække stået ubeboet og uden vedligeholdelse.

Ny ejer af ejendommen har den 12. februar 2017 søgt om tilladelse til at nedrive eksisterende beboelseshus og om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus og en carport- / udhusbygning.

Huset er beliggende i område omfattet af den bevarende Lokalplan 55 for Sandbjerg Landsby. Huset er, efter lokalplanens § 8.1, tegningsbilag 2, udpeget som bevaringsværdigt, og som et tidstypisk ”bedre byggeskik” hus fra 1917. Huset er registreret med SAVE værdi 6. Lokalplanen har for denne ejendom ikke et fastsat byggefelt.

Den miljømæssige vurdering i SAVE registreringen er vurderet til 6, arkitektur 6, kulturhistorie 4 og originalitet 3, og med samlet vurdering 6.

Huset er opført 1917 som gartnerbolig og har i en periode fra 1921 til 1937 været anvendt som sommerbolig og herefter som helårsbolig.

Ansøgning om nedrivning begrundes med, at huset er i kraftig forfald og vurderes af ejer og dennes rådgiver som ikke egnet til beboelse og så nedbrudt, at renovering ikke giver mening, da alt skal skiftes.

Der søges om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus i en etage med udnyttet tagetage. Huset udføres overvejende med samme grundplan som det eksisterende bevaringsværdige hus på 7 x 7 m, (49 m²) og udnyttet tagetage på 40 m² Inc. kviste mod nord og syd. Hovedhuset udføres med pudsede facader og røde tegl på taget.

Til hovedhuset ønskes tilbygget en havestue på 24 m² i en etage ved husets vestgavl. Havestuen underordner sig hovedhuset, og udføres med glasfacader og tagpap på taget. Havestuen opføres, hvor eksisterende hævede terrasse er placeret.

Vinkelret på beboelseshuset og i afstand af 7 – 8 m mod syd ønskes opført en carport- udhusbygning på 60 m². Bygningen udføres med høj rejsning med røde tegl på taget og sortmalet træbeklædning på facaderne. Der ønskes at indrette teknikrum, toiletrum og disponibelt rum i bygningen.

I 1980 meddelte daværende zonemyndighed, Hovedstadsrådet, landzonetilladelse til at nedrive huset og at opføre et nyt enfamiliehus på 146 m². Tilladelsen var betinget af, at de to matrikler 36 b og 37 Sandbjerg By skulle sammenlægges, at afstand til østskel skulle holdes på min. 2,5 m, samt at eksisterende beplantning skulle bevares i videst mulig udstrækning. Ansøgningen blev af ukendte årsager opgivet.

I 1990 søger daværende ejer om at få udlagt byggefelt for ejendommen som for de øvrige ejendomme beliggende inden for Lokalplan 55. Byggefeltet ønskes i udstrækning 20 m x 25 m og orienteret på grunden som for Sandbjergvej 21. Det meddeltes, at der skal foreligge et konkret projekt for tilbygning, før der kan tages stilling til dispensation fra lokalplanens bestemmelser om byggefelter, ligesom matriklerne skal sammenlægges.

Kommunen meddelte den 25. juni 2004 principiel tilladelse til at nedrive huset, bl.a. på betingelse af, at der skulle foreligge konkret tilladelse til nyt hus, før nedrivningstilladelsen måtte udnyttes. Nyt hus skulle ligge inden for rammerne af det eksisterende hus' placering og bebyggelsesmæssige udstrækning og særlige vilkår til fremtræden og udformning af facader, gavle, tagflader, kviste, vinduer og døre kunne forventes stillet ved byggetilladelse. Den principielle tilladelse blev givet grundet husets ringe stand.

Det er forvaltningens vurdering, at forfaldet kun er blevet værre siden 2004, idet huset stadig ikke er blevet vedligeholdt eller blot afdækket. Det vurderes, at alt træværk nu er så nedbrudt, at det ikke kan reddes, og pudsen på facaderne er skaldet af, og fugerne er stærkt nedbrudt, ligesom taget ikke kan reddes.

Rudersdal Museum finder, at der for et hus med høj bevaringsværdi og beliggende i et lokalplanlagt bevaringsværdigt landsbymiljø ikke bør gives nedrivningstilladelse. Museet anbefaler, at huset restaureres selv om det er meget forfaldent. Herudover er museet bange for præcedens i forhold til nedrivning af andre huse med høj bevaringsværdi. Museet udelukker ikke, at der kan accepteres en tilbygning, såfremt huset gennemgribende restaureres med udgangspunkt i husets oprindelige fremtræden.

Forvaltningen finder, at huset har kulturhistorisk- og miljømæssig værdi i forhold til tilknytningen til Sandbjerg Landsby, og derfor bør renoveres. På grund af meget ringe stand og krav til f.eks. energiforbedring og tekniske installationer kan det forsvares, at opføre et nyt hus med en væsentlig grad af rekonstruktion.

Det ansøgte hus med havestue og carport- /udhusbygningen findes med hensyn til placering på grunden i størrelse og udformning, og skal i en vis udstrækning tilgode krav om rekonstruktion og tilpasning til kulturmiljøet. Idet der er tale om et skitseprojekt, skal der til det konkrete ansøgningsmateriale stilles vilkår, som tidligere er stillet af Birkerød Kommune til udformning af facader, vinduer, kviste mv. Forslaget vil kræve dispensation fra lokalplanens § 6.1, hvorefter ny bebyggelse skal placeres inden for fastlagt byggefelt og § 6.4, hvorefter beboelsesbygninger skal opføres som længe- eller vinkelhuse. Garager, carporte og udhuse kan placeres udenfor byggefelt.

Forvaltningen foreslår, at nyt hus i væsentlig grad skal fremstå som en rekonstruktion af eksisterende hus og med samme placering men uden havestue. Det er forvaltningens vurdering, at såfremt huset forlænges med ca. 3 – 3,5 m svarende til et ekstra fag i stueetage og tagetage, vil bygningen fremstå som et mere stilrent hus og opfylde lokalplanens krav om længhuse (§ 6.4). Huset vil herefter få et etageareal på ca. 120 – 130 m².

Da lokalplanen ikke har byggefelt for denne ejendom, vil byggeri udover det eksisterende hus' grundplan, kræve dispensation fra § 6.1.

Lokalplanens § 6.2 fastsætter bebyggelsesprocenten til 25 for ejendomme i området. Dette vil svare til et etageareal på 207 m². Ejendommen omfatter også mart.nr. 26b Sandbjerg By på 1015 m², men har ikke byggeret af denne grund, da de ikke er samnoteret.

Garager, carporte og udhuse kan efter Lokalplan 55 placeres uden for byggefeltet.

Forvaltningen finder, at den ansøgte carport- / udhusbygning i sin fremtræden skal underordne sig beboelsesbygningerne, og den ansøgte bygning bør reduceres i størrelse og højde, og ikke må rumme boligfunktioner.

Der er på ejendommen en tinglyst deklaration om, at eksisterende beplantning omkring ejendommen stedse skal bevares og vedligeholdes.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra Lokalplanens § 6.1 og landzonetilladelse til ny beboelsesbygning og carport- / udhusbygning som beskrevet ovenfor samt meddeles nedrivningstilladelse til eksisterende hus på nedenstående vilkår:

- At underretning af de høringsberettigede parter ikke medfører yderligere væsentlige indsigelser udover indsigelse fra Rudersdal Museum,
- At nedrivningen ikke må udnyttes, før der foreligger byggetilladelse til nyt beboelseshus, og
- At forvaltningen kan meddele landzonetilladelse til nyt hus, og evt. sammenlægning af matriklerne 36b og 37 Sandbjerg By, og
- At forvaltningen bemyndiges til at tage stilling til detailprojekt til huset og carport- udhusbygningen, og

- At forvaltningen bemyndiges til at godkende placering af eventuel ny vejadgang til ejendommen, og
- At der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6.1(byggefelt) på betingelse af, at der ikke ved høring modtages væsentlige indsigelser.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, at meddele dispensation fra Lokalplanens § 6.1 og landzone tilladelse til ny beboelsesbygning og carport- / udhusbygning som beskrevet ovenfor samt at meddele nedrivningstilladelse til eksisterende hus på ovenstående vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at byggevejledningen for Sandbjerg finder anvendelse, og at projektet skal tilpasses yderligere i forhold til vinduespartier, døre og proportioner.

Bilag

sandbjergvej 25*

Punkt 17: Høsterkøbvej 9 - matr. 36e Høsterkøb By, Birkerød. Dispensation fra lokalplan og skovbyggelinje til tilbygning

17/5112

Resumé

Ejer af ejendommen, Høsterkøbvej 9, har ansøgt om mulighed for at opføre en tilbygning til det eksisterende enfamiliehus.

Ejendommen ligger indenfor Lokalplan 94 for Høsterkøb by. Enfamiliehuset er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplan, kommuneplan eller i SAVE.

Der ansøges om mindre dispensationer fra lokalplanen i forhold til afstandskrav for stråtede tage, placering af skorsten, krav til materialer og farver samt dispensation fra skovbyggelinje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Høsterkøbvej 9 har i december 2016 ansøgt om mulighed for at opføre en tilbygning på 91 m² i én etage med udnyttet tagetage, til det eksisterende enfamiliehus.

Ejendommen ligger i landzone og er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 94 for Høsterkøb by. Lokalplanen er vedtaget den 21. juni 2006 og muliggør en bebyggelsesprocent på 25 dog maksimalt 350 m² etageareal.

Enfamiliehuset er et traditionelt byggeskiks hus fra år 1900 med en tilbygning fra år 2004. Enfamiliehuset er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen og har i SAVE registreringen fået værdi 5. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at nyt byggeri skal tilpasses stedets karakter og eksisterende bebyggelse.

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen. Projektet har derfor været sendt i høring hos skovejer, som ikke har indsigelser til projektet.

Det eksisterende hus er opført med stråtag, hvidpudsede facader og sortmalet sokkel. Den ansøgte tilbygning ønskes ligeledes opført med hvidpudsede facader og stråtag. En lille mellembygning i en etage adskiller den eksisterende bolig og tilbygningen. Facadeudtrykket på mellembygningen ønskes opført så let og diskret som muligt og ønskes udført i glas og sortmalet træ. Tilbygning ønskes opført i en etage med udnyttet tagetage.

Huset ligger lavt i terrænet, og området er omgivet af høje træer. For at få et godt dagslys i boligen ønskes der i tilbygningen, at der skabes så mange åbninger som muligt.

I tilbygningens vestfacade ønskes åbninger udført som døre ud til haven, for at få så meget dagslys ind i boligen som muligt. I gavl og facade mod Høsterkøbvej er der færre åbninger i facaden, og disse udføres som vinduer, som i udtryk er tilpasset et traditionelt landsbyhus. I forbindelse med opførelsen af tilbygningen nedrives eksisterende carport.

Tilbygningen ligger indenfor byggefelt jf. lokalplanens kortbilag 4.

Der er i projektet søgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedr. afstandskrav til stråtede ejendomme, bebyggelsens ydre fremtræden.

Det ansøgte projekt overholder ikke lokalplanens § 5.9, som fastsætter at stråtage skal holde en afstand på 10 meter til vejmidte i henhold til da gældende bygningsreglement. Der er siden vedtagelse af Lokalplan 94 sket en ændring af bygningsreglementet, som muliggør, at stråtede ejendomme kan placeres nærmere skel under forudsætning af, at de overholder skærpede krav til brandsikring af stråtaget. Projektet har været drøftet med

Nordsjællands Brandvæsen, som ikke har indsigelser til den ansøgte placering, hvor det nærmeste bygningshjørne ligger i en afstand til vejskel på ca. 2,6 meter.

Mellembygningen overholder ikke lokalplanens bestemmelse i § 6.2 om, at ydermure skal udføres i vandskuret eller pudset murværk og fremtræde hvide, da mellembygningen ønskes udført i glas og sortmalet træ.

Til tilbygningen ønskes opført en skorsten udvendig på gavl mod nord. Placeringen af skorstenen er ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 6.4, der indeholder bestemmelser om, at nye skorstenspiber skal placeres mindst et fag fra gavlen.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet er i umiddelbar overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen. Det er tillige forvaltningens vurdering, at skorstenens placering, tilbygningen og mellembygningen er fint tilpasset det eksisterende hus og områdets karakter. Da afvigelserne er af mindre omfang, kan forvaltningen således anbefale, at der gives de nødvendige dispensationer til projektet.

Projektet er sendt til naboorientering hos nærmeste naboer og grundejerforening, og eventuelle bemærkninger til projektet vil blive forelagt på udvalgmødet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation fra § 6.2 og 6.4 til det konkrete projekt under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen, og
- 2) at forvaltningen fremadrettet bemyndiges til at kunne dispensere fra lokalplanens § 5.9 ved fremtidige byggesager indenfor lokalplanområdet, grundet lempeligere krav i nugældende bygningsreglement til afstandskrav for stråtage.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den oplysning fra forvaltningen, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser.

Bilag

Skitse

Punkt 18: Søllerød Naturpark - Etablering af trampestier i Søllerød Naturpark og deres krydsning af beskyttede sten- og jorddiger

17/3662

Resumé

Fredningen af Søllerød Naturpark blev endeligt vedtaget af Natur- og Miljøklagenævnet den 25. maj 2016.

Fredningen fastlægger bestemmelse om, at der skal etableres trampestier på to nærmere fastlagte strækninger for at forbinde eksisterende stiforløb inden for og uden for naturparken. Stierne skal være etableret senest 2 år efter fredningens endelige vedtagelse.

Natur, Park og Miljø har udarbejdet et projekt for trampestiernes etablering og ansøger i den forbindelse om dispensation fra museumsloven til at lade stierne krydse beskyttede sten- og jorddiger.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Fredningen af Søllerød Naturpark fastlægger i § 7 om offentlighedens adgang, at plejemyndigheden skal etablere 1,5 meter brede ubefæstede trampestier for gående som vist på fredningskortet.

Strækningernes markering på fredningskortet fremgår af den vedlagte ansøgning fra Natur, Park og Miljø.

Trampestierne skal etableres på følgende to strækninger:

- En strækning fra Høje Sandbjerg i øst til Rude Skov i vest. En fjerdedel af strækningen forløber over Akademisk Skytteforenings areal, mens den sidste trefjerdedel forløber over dels en privat ejendom og dels en ejendom ejet af Forsvaret. I skellet mellem skytteforeningens ejendom og ind mod Rude Skov løber et beskyttet sten- og jorddige. Trampestien krydser diget i passagen fra skytteforeningens areal til det private areal mod nord og senere igen i mødet med Rude Skov.
- En strækning fra Højbjergvej i øst til Rude Skov i vest. Hele strækningen forløber over en privat ejendom. I skellet ind mod Rude Skov krydser trampestien et beskyttet sten- og jorddige.

Natur, Park og Miljø har udarbejdet et projekt for trampestiernes etablering, der tager højde for de fredede arealers tilstand. Trampestierne kommer til at forløbe i eksisterende terræn og etableres uden fældning af væsentlig beplantning. På Akademisk Skytteforenings ejendom skal der dog fældes enkelte, mindre træer og beskæres grene for at sikre stiforløbets synlighed.

Der vil blive opsat piktogrampele for at vise stiernes forløb.

Tre steder krydser naturstierne beskyttede sten- og jorddiger. For at beskytte sten- og jorddigerne mest muligt arbejdes der med krydsning i niveau på to steder, hvor diget i forvejen er nedbrudt, og krydsning med trappekonstruktion i træ et sted, hvor diget fremstår mere helt.

De konkrete krydsninger fremgår af den vedlagte ansøgning.

Trappekonstruktionen etableres, hvor stiforløbet ved Høje Sandbjerg forbindes til stiforløbet i Rude Skov. Diget afskærmes på begge sider af trappekonstruktionen med et to-strengt hegn med en længde på 4-5 meter. Dette sker for at hindre tilfældige krydsninger over de digestrækninger, der ligger tæt på trampestiens forløb.

Trampestiens forløb og trappekonstruktionen etableres under hensyntagen til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier og bliver på den baggrund ikke tilgængelig for bl.a. kørestolsbrugere. Det opvejes af det mere tilgængelige stiforløb, der kan følges fra Høje Sandbjergvej og ind i Rude Skov via Vildtfogedvej.

Sten- og jorddigerne er beskyttet af museumslovens § 29 a, som fastlægger, at der ikke må foretages ændring i sten- og jorddiger og lignende.

Der er tale om en forbudsbestemmelse, men kommunen kan i særlige tilfælde meddele dispensation fra bestemmelsen ud fra en vurdering af digets landskabelige, kulturhistoriske og biologiske betydning.

Nordsjællands Museum og Slots- og Kulturstyrelsen skal høres inden meddelelse af dispensation. Det skal i den forbindelse nævnes, at Museum Nordsjælland har deltaget i en besigtigelse af digekrydsningerne og i den forbindelse givet udtryk for, hvilke hensyn der skal vægtes højt.

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte digekrydsninger ikke ændrer ved digernes nuværende omfang og udtryk. Digernes kulturhistoriske værdi og betydning vil ikke blive ændret ved den måde, som trampestierne føres over digerne på.

Forvaltningen foreslår derfor, at de tre ansøgte digekrydsninger godkendes under forudsætning af, at museum og styrelse ikke har væsentlige bemærkninger til det ansøgte projekt.

Når naturstierne er blevet etableret, vil offentligheden blive orienteret om dette samt om det samarbejde mellem Naturstyrelsen og forvaltningen, der går i gang til sommer, om udarbejdelse af en fælles plejeplan for statslige, kommune og private arealer inden for fredningen af Søllerød Naturpark.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, under forudsætning af at Museum Nordsjælland og Slots- og Kulturstyrelsen ikke har væsentlige bemærkninger til de ansøgte stikrydsninger af beskyttede sten- og jorddiger, at meddele dispensation fra museumslovens § 29 a til de ansøgte digekrydsninger.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Søllerød Naturpark, ansøgning om stipassager henover beskyttede stendiger

Punkt 19: Fredningen af Søllerød Naturpark – Taksationskommissionens kendelse af 10. februar 2017

17/3662

Resumé

Taksationskommissionen har stadfæstet Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fastsættelse af erstatningsgodtgørelse for fredningen af Søllerød Naturpark.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse blev forelagt Byplanudvalget på møde den 17. august, Økonomiudvalget den 24. august og Kommunalbestyrelsen den 31. august 2016 til godkendelse af afholdelse af kommunens andel af erstatningsgodtgørelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Natur- og Miljøklagenævnet traf den 25. maj 2016 afgørelse i fredningssagen, herunder om erstatningsgodtgørelse.

En enkelt lodsejer påklagede erstatningsgodtgørelsen til Taksationskommissionen, der i kendelse af 10. februar 2017, se bilag 1, stadfæstede Natur- og Miljøklagenævnets udmåling af erstatning med tillæg af 2.000 kr. i godtgørelse til sagkyndig bistand under sagens behandling for Taksationskommissionen. Denne godtgørelse – som kommunen skal udrede 25 % af – ligger inden for den tidligere givne tillægsbevilling.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Taksationskommissionens afgørelse

Punkt 20: Forslag til Lokalplan 252 for Soldraget 33-43 - Proces for endelige vedtagelse

17/3662

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. oktober 2016 Forslag til Lokalplan 252 for Soldraget 33-43 – Plejecenter Sjælsø samt tillæg 10 til Kommuneplan 2013. Forslaget har været i høring fra den 1. november 2016 til og med den 30. december 2016.

I forbindelse med høringen har antallet af indsigelser/bemærkninger været begrænset til 4.

Sideløbende med lokalplanprocessen og som opstart for den kommende udbygning af boliger på plejecenteret Sjælsø, er der stiftet et kontaktudvalg med repræsentanter for naboejendomme og grundejerforeninger i området.

Endvidere er programmeringen af ny tilbygning til plejecentret igangsat og konkurrencemodellen er forelagt Social- og Sundhedsudvalget parallelt med denne sag. Med henvisning til den pågående byggeprogrammering vil den endelige vedtagelse af lokalplanen afvente resultatet af første del af den nævnte konkurrence og indkomne skitseforslag.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ved høringsperiodens udløb har forvaltningen modtaget 4 bemærkninger og indsigelser til forslag til lokalplan samt tilhørende kommuneplantillæg. Heraf en bekymring for, hvordan byggeriet med to etager vil fremstå ud mod Sjælsø.

For planmæssigt at kunne forholde sig til skitseforslag, der indkommer i konkurrencen, vil den endelige vedtagelse af lokalplanen afvente konkurrencens afvikling. De 4 bemærkninger vil indgå i sagens videre behandling.

Såfremt resultatet af første fase af konkurrencen afstedkommer justeringer i lokalplanens bestemmelser, vil lokalplanen skulle fremsendes i fornyet høring alt efter omfang af eventuelle ændringer. I forhold til forslaget har Natur- og Miljøklagenævnet givet Allerød Kommune medhold i forhold til overdækning af skydebanen. Dette har betydning for støjafskærmning særligt af friarealer af hensyn til støjen fra skydebanen.

Det forventes, at den endelige vedtagelse af lokalplanen tidligst sker i juni 2017. Såfremt der er væsentlige ændringer, vil der på junimødet blive forelagt et forslag, som vil skulle i fornyet høring. Det skal bemærkes, at jf. planlovens § 32 bortfalder et forslag til lokalplan, hvis det ikke er vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Indsigere og kontaktudvalget vil blive orienteret om udsættelse af lokalplanforslagets endelige vedtagelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-03-2017

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Indsigelser og bemærkninger