

REFERAT Byplanudvalget d. 11-03-2020

Mødedato Onsdag d. 11. marts 2020 kl. 09:30

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (I), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Overførsel af mer-/mindreforbrug fra 2019 til 2020, Byplanudvalget - Drift.....	4
Bregnerødvej 132 - Præsentation af oplæg til boligudvikling.....	6
Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej – Rolighedsvej samt Tillæg 10 til Kommuneplan 2017	8
Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og Røde Porte - Endelig vedtagelse.....	11
Kongevejen 495A, matr.nr. 1cm, Rudegård, Ny Holte – Dispensation fra lokalplan til overskridelse	19
Ebberød, Sophie Magdelenes Vej 10-14, Birkerød, matr.nr. 1al, Ebberødgård – Dispensationer fra L	22
Furesø Golfklub, Hestkøb Vænge 2-4 – Udviklingsprojekt for Par 3-bane/begynderbane.....	25
Gl. Holtetoften 13, matr.nr. 1lz, Holte By, Gl. Holte - Dispensation fra lokalplan og skovbyggelinje.	29
Rønnebærvej 57, matr. nr. 1afn Dronninggård, Ny Holte - Dispensation fra bevarende lokalplan.....	33
Forslag til revision af retningslinjer for broer og bredsikring i søer i Rudersdal Kommune.....	36
Nyt vejnavn til ejendommene Skodsborgvej 154A – 158B, 2840 Holte.....	38
D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger - Principgodkendelse til renovering.....	39
Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 9 Hovedgaden 10A-16C, 3460 Birkerød.....	43
Overdragelse af afd. 8 i Søllerød Sociale Boligselskab til Søllerød Almene Boligselskab.....	45
Orientering om afvisning af klagesag i Planklagenævnet.....	47
Orientering om Planklagenævnets afgørelse den 10. februar 2020.....	49

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Kommende forslag til lokalplaner i 2020
- Nedlæggelse af § 14 forbud på ejendommene Morlenesvej 17 og Biskop Svanes Vej 23
- At Lyngby-Tårnbæk Kommune har varslet § 14 forbud vedr. Rådvad.

Punkt 2: Overførsel af mer-/mindreforbrug fra 2019 til 2020, Byplanudvalget - Drift

19/27564

Resumé

I budgettet under delegering af dele af bevillingsretten er det beskrevet, at institutioner mv. har ret til at overføre mer-/mindreforbrug mellem årene. Overførsel er mulig på områder, hvor det er muligt at påvirke aktivitetsniveauet dog under forudsætning af, at det samlede regnskabsresultat for det enkelte politikområde giver mulighed herfor.

Ansøgning om overførsel forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Regnskabsåret for 2019 er afsluttet, og der forelægges forslag til overførsel af de opgjorte mer-/mindreforbrug fra 2019 til 2020.

Som led i det øgede fokus på styrkelse af likviditeten har direktionen i 2019 bedt forvaltningen være tilbageholdende med forbruget. Det har resulteret i, at budgetoverførslerne mellem årene har opnået et højt niveau. Det er forventningen, at niveauet for budgetoverførslerne mellem årene bliver halveret inden for de nærmeste år og dermed finder et mere naturligt leje.

Nedenstående tabel viser det opgjorte mer-/mindreforbrug på det enkelte politikområde under Byplanudvalget. I vedhæftede dokument vises en detaljeret oversigt over de enkelte overførsler.

Overførsler af mer-/mindreforbrug, drift	Beløb i 1.000 kr.		
Byplanudvalget	2019	2018	2017
Politikområde Ejendomme mv.	7.079	6.481	7.780
Byplanudvalget i alt	7.079	6.481	7.780

Mindreudgiften vedr. Fælles formål på 0,4 mio. kr. skyldes primært udskudte vedligeholdelsesarbejder ligesom mindreforbruget vedr. Beboelse på 1,4 mio. kr. vedrører planlagt opsparring til vedligeholdelsesarbejder. Derudover er der et mindreudgifter på 0,67 mio. kr. i forhold til Midlertidige flygtningeboliger, som foreslås at tilgå kommunekassen.

Der er en samlet mindreudgift på 2,2 mio. kr. vedr. erhvervsejendomme, som er opsparring til planlagte renoveringsarbejder. Under Byfornyelse er en opsparring på 3,2 mio. kr. til istandsættelse af de to porthuse på Dronninggårds Alle ved Næsseskoven.

Der er en merudgift på 0,36 mio. kr., som skyldes ekstraordinært større udgifter i forbindelse med istandsættelser af lejligheder og lejetab ved fraflytning/dødfald i alment boligbyggeri. Endelig der reserveret 0,24 mio. kr. til Koloni- og nyttehave til nedrivning af ”Slottet” Wesselsmindevej 7.

Overførslen kan gennemføres i henhold til gældende regler.

Indstilling

Direktionen foreslå indstillet, at der vedr. politikområde Ejendomme mv. ydes en positiv tillægsbevilling på 7.079.000 kr., finansieret af kassebeholdningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Oversigt over overførsler, Byplanudvalget, drift.pdf

Punkt 3: Bregnerødvej 132 - Præsentation af oplæg til boligudvikling

20/686

Resumé

Ejendomsudvikler Casa A/S har haft en længerevarende dialog med forvaltningen om omdannelse af og udvikling af Bregnerødvej 132 til boligformål.

Ejendommen er beliggende i Birkerød Erhvervsby, og omdannelse til bolig er muliggjort i Kommuneplan 2017, hvor området nord for Bregnerødvej er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Repræsentanter for ejendomsudvikler Casa A/S vil deltage i mødet med en fremvisning af skitseprojekt.

Sagen forelægges til drøftelse.

Sagsfremstilling

Der har i mere end 10 år været et ønske fra ejers side om at udvikle Bregnerødvej 132 til boligformål, hvilket i forbindelse med seneste kommuneplan blev muliggjort. Investor har ønsket, at man kunne fastholde kommuneplanens bebyggelsesprocent på 60, men ved omdannelse til bolig anbefaler forvaltningen en lavere bebyggelsesprocent for at sikre den fornødne kvalitet i forhold til friarealer og det grønne område.

Efter dialog med forvaltningen er antal lejligheder desuden reduceret, idet der er regnet med en højere gennemsnitsstørrelse.

I hovedtræk rummer skitseforslaget følgende:

- Byggeriet rummer samlet 10.000 m² boliger
- Byggeriet opføres i tre og fire etager med variation i de enkelte punkthuse.
- Der indrettes 100-105 lejligheder
- Den foreslåede grundstørrelse er totalt 21.200 m²
- Byggeprocenten er ca. 47 %
- Bebyggelsen udformes som punkthuse, der samles i tre klynger for at opnå større samlede grønne arealer mellem de tre klynger.

Med hensyn til grundens størrelse er der tillagt et areal fra naboejendommen, hvilket betyder, at der overføres et areal fra matrikel 116a dog således, at kommuneplanens krav til maks. 60 % bebyggelse på matr. Nr. 116a bibeholdes.

Det er forvaltningens vurdering, at skitseprojektet rummer nogle af de kvaliteter, som er ønskede for en boligudvikling for det pågældende område, der både ligger i tilknytning til et erhvervsområde og samtidig ud til grønne fredede arealer. I dette er der særligt lagt vægt på, at det gennemgående antal etager er maksimalt 4 med en aftrapning ud mod det fredede område til 3 etager, og at parkeringsløsning og friarealer placeres, så der sikres en god sammenhæng mellem boliger, udenomsarealer og overgang til det grønne.

I forhold til boliger er det vurderet, at antallet og størrelserne kan tilgodesee både familier med børn og familier, hvor der ikke længere er hjemmeboende børn. Da området ikke er centralt placeret i forhold til kollektiv trafik og butikker, er det ikke forvaltningens vurdering, at der her skal arbejdes med egentlige seniorboligfællesskaber.

I mødet præsenteres udvalget for projektet.

Indstilling

Direktion foreslår, at sagen drøftes med henblik på, at forvaltningen efterfølgende kan udarbejde en igangsættende redegørelse for en ny lokalplan.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ideskitse Bregnerødvej 132, Birkerød

Punkt 4: Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej – Rolighedsvej samt Tillæg 10 til Kommuneplan 2017 - Endelig vedtagelse

20/686

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30.10.2019 Forslag til Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej – Rolighedsvej samt tilhørende tillæg 10 til Kommuneplan 2017.

Planforslagene har været i høring fra den 07.11.2019 til og med den 06.01.2020.

Ved høringsfristens udløb har forvaltningen modtaget fire høringssvar, herunder et underskrevet af flere grundejere i området.

Forslag til Lokalplan 267 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 10 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 267 omfatter et kommunalt ejet området ved Stationsvej – Rolighedsvej. Lokalplanen har til formål at skabe mulighed for ny bebyggelse og fastlægge bebyggelses-regulerende bestemmelser således, at en konvertering af eksisterende bygninger og nybyggeri sker i respekt for områdets karakter i forhold til Administrationscenteret, stationsområdet og det omkringliggende villaområde. Samtidigt udpeges bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet og fastlægge bestemmelser for disse.

Det tilhørende forslag til kommuneplantillæg muliggør, at den oprindelige villa kan anvendes til én åben lav bolig. Herudover fastlægges en ændret beregning af bebyggelsesprocent, og afgrænsningen af rammeområdet ændres således, at et tidligere parkeringsareal indgår i lokalplanområdet.

Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 4 høringssvar. De fulde høringssvar fremgår af en oversigt vedlagt dagsordenen. Endvidere er til dagsordenen vedlagt en skematisk og opsummeret oversigt over høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelse og forslag til ændringer i planen.

Høringssvarene omfatter primært følgende temaer:

Bebyggelsesprocent

Flere høringssvar finder, at en bebyggelsesprocent på 50 er for høj og vil medføre en markant fortætning af området set i forhold til den omkringliggende boligområde, som forsat er omfattet af en ældre Byplanvedtægt, der fastlægger en udnyttelsesgrad på 0,2.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanområdet har en by- og stationsmæssig nærhed, som efter forvaltningen vurdering, kan bære en fortætning og bymæssighed, som kan medvirke til at skabe en overgang mellem byen og det mere åbne og lave boligområde.

Bebyggelsesprocenten på 50 er i Kommuneplan 2017 fastlagt under hensyn til de bevaringsværdige bygninger og det nærliggende boligområde og er relativ lav for et bymæssigt- og stationsnært område.

Bygningshøjder

Høringssvarene påpeger, at en bygningshøjde på maksimalt 10 m for nybyggeri er markant for højt og vil medføre en ændring af områdets karakter. Forslår en maksimal bygningshøjde på 8 m og en byggelinje på 5 m fra naboskel.

Forvaltningens bemærkninger:

Hensynet til nærområdet er i lokalplan indarbejdet ved bl.a. en byggelinje mod Jakob Knudsens Vej på 5 m samt en zone på yderligere 5 m, hvor bebyggelsen maksimalt må være i to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Der er således indarbejdet en zone mod Jakob Knudsens Vej og naboskel, hvor reglerne for ny bebyggelse er de samme som for det omgivende villakvarter. Endvidere fastlægges, at for bebyggelse i tre etager skal den 3. etage fremstå som en udnyttet tageetage med saddeltag, hvilke vil medvirke til en bedre indpasning af ny bebyggelse i forhold til den eksisterende bebyggelse.

Hensynet til Jakob Knudsens Vej og øvrige vejforhold

Flere af høringssvarene henviser til Jakob Knudsens Vejs er en mindre og smal vej med en særlig karakter, herunder forsynet med græsrabatter. Naboerne er nervøse for, at nybyggeriet vil påvirke vejen og foreslår vejadgang fra Stationsvej /Rolighedsvej.

Forvaltningens bemærkninger til høringsvar:

Med henvisning til terrænet og eksisterende trafik anlæg er det ikke muligt at vejbetjene hele området fra Stationsvej / Rolighedsvej.

Jakob Knudsens Vej er beliggende uden for lokalplanens område, så det er ikke muligt at regulere vejens udformning i lokalplanen. Antallet af overkørsler er begrænset til maksimalt to fælles overkørsler netop af hensyn til vejen karakterer og således, at der ikke kan etableres individuelle overkørsler til ny tæt lav bebyggelse i området.

Forvaltningens forslag til følgende ændringer til planen

Af trafikikkerhedsmæssigt hensyn foreslås det på kortbilag 2 viste vejudlæg til matr. nr. 132i Birkerød By, Birkerød ændret således, at det principielle vejudlæg placeres mindst 12 m fra det østlige skel og har en bredde på mindst 4 m.

For at præcisere at de to mulige overkørsler til Jakob Knudsens Vej kan placeres i forhold til et kommende byggeri tilføjes til § 1.5 ”I princippet som vist på kortbilag 2”.

For at tydeliggøre at afstandskravet i § 6.7 ikke gælder skel mellem tæt lav bebyggelse (rækkehuse) suppleres § 6.7 med ”Gælder dog ikke skel mellem tæt lav boliger”.

Det har det vist sig, at naboejendommen Tornevangsvej 2 (matr. nr. 132o) har benyttet et areal i lokalplanens nordvestlige hjørne til adgangsareal, og der er truffet aftale om, at dette areal overgår til matr. nr. 132o. Lokalplanens afgrænsning på kortbilag 1 og 2 og kommuneplanens rammeområde tilpasses den kommende matrikulære afgrænsning.

Vedrørende § 2.1 der ved en fejl fastlægger, at området er inddelt i delområder, ændres § 2.1 til ”Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1”.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej – Rolighedsvej samt tillæg 10 til Kommuneplan 2017 vedtages med de i dagordenen nævnte ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Opsummerede høringsvar.

Originale høringsvar

Lokalplan 267

Punkt 5: Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og Røde Porte - Endelig vedtagelse

20/686

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28.08.2019 Forslag til Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de Røde Porte. Forslaget har været i høring fra 11.09. til og med den 20.11.2019.

Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 22 høringsvar fra beboerforeninger, interesseorganisationer og privatpersoner. En samlet oversigt over høringsvar vedlægges.

Forslag til Temalokalplan 264 har været forelagt Byplanudvalgt til drøftelse 05.02.2020, hvor det blev vedtaget, at sagen genoptages efter høring af ejerne af Skodsborgvej Strandvej 174 og 178 samt indarbejdelse af en række bemærkninger vedrørende flytning af de Røde Porte.

Forslag til Temalokalplan 264 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplan 264 er en temalokalplan, som har til formål at sikre kommunens bygningsarv. Planen indeholder bevaringsbestemmelser for bygninger og de Røde Porte, der er udpeget som bevaringsværdige i kommunen.

Høring og dialogmøder

I høringsperioden har der været afholdt fire dialogmøder på kommunens biblioteker. Dialogmøderne blev indledt med en fælles drøftelse, og efterfølgende var der mulighed for, at den enkelte grundejer kunne stille spørgsmål til sin egen ejendom. I møderne deltog i alt ca. 115 borgere. Endvidere deltog medlemmer af Byplanudvalget og forvaltningen.

Lokalplanforslaget har været i en 10 ugers offentlig høring. Ved høringsfristen udløb har forvaltningen modtaget 22 høringsvar fra beboerforeninger, interesseorganisationer, myndigheder og privatpersoner.

Der vedlægges dels en skematisk oversigt over de indkomne høringsvar dels en opsummeret oversigt over høringsvar med forvaltningens forslag til besvarelse samt forslag til ændringer i planen.

Høringsvar vedrørende de Røde Porte

Generelt er høringsvarene positive overfor en udpegning af de Røde Porte som bevaringsværdige.

Det påpeges af både Naturstyrelsen og UNESCO parforcejagtlandskab, at Dyrehaven indenfor en årrække forventes udvidet, og at en række af de nuværende porte derfor vil skulle ændre placering.

For at fastholde den enkelte ports historiske funktion som overgangsled mellem Dyrehaven og Jægersborg Hegn påpeges, at lokalplanen ikke skal hindre flytning af de pågældende porte.

De Røde Portes venner har endvidere en række forslag til ændringer primært i lokalplanens redegørelsesdel herunder en angivelse af antallet af stagehegn.

Det er forvaltningens anbefaling, at stagehegn ikke indarbejdes i lokalplanen, idet dette bl.a. vil afhænge af den enkelte lokalitet, hvilket er baggrunden for forslag til ændring af § 9.4 stk. c, side 2.

På baggrund af høringssvarene vedrørende de Røde Porte foreslås følgende ændringer til Lokalplan 264:

Billede af Rundforbi port på side 9 udskiftes.

Redegørelsen side 8-9 foreslås tilføjet:

Sidenhen er der etableret flere Røde Porte i Jægersborg Dyrehave og Jægersborg Hegn. Da Jægersborg Hegn fra 1832 blev omdannet fra dyrehave til produktionsskov, blev De Røde Porte samt rester af dyrehavehegnet af stager i Jægersborg Hegn bevaret.

Forsat redegørelsen side 9 efter sidste afsnit:

Ved hver port (dog med undtagelse af Caroline Mathilde Port og Porten ved Strandmølle Port) findes bevarede partier af det oprindelige dyrehavehegn af stager. De bevarede rester af dyrehavehegnet vidner om den oprindelige komplette indhegning af hele dyrehaven.

Redegørelsen side 9 tilføjes følgende afsnit:

Naturstyrelsen har planer om indenfor en årrække at udvide Dyrehaven mod nord til Skodsborgvej. Styrelsen er gjort opmærksom på, at enhver ændring i placering af de eksisterende og i lokalplanen udpegede Røde Porte vil kræve tilladelse i henhold til nærværende lokalplan.

Det foreslås, at kortbilag 13 ændres således:

At Caroline Mathilde port placering ændres i overensstemmelse med det af de Røde Portes venner fremsendte kort.

§ 9.4 stk. c foreslås ændret:

Nuværende formulering:

Portene skal være symmetriske, og portene skal på begge sider have sidehegn bestående af stagehegn.

Forslag til ny formulering:

Portene skal være symmetriske. Eventuelle sidehegn i tilknytning til porten skal bibeholdes og udføres som stagehegn.

Høringsvar vedrørende bevaringsværdige bygninger

Høringssvarene i forhold til udpegning af bevaringsværdige bygninger relaterer sig til samlede bebyggelser, som står over for en større samlet renovering samt bemærkninger om enkelte bygninger, som har undergået så omfattende ombygninger, at udpegningsgrundlaget ikke længere er til stede. Endvidere er der grundejere, som ønsker deres bygning optaget i lokalplanen.

En række af høringssvarene efterlyser økonomisk tilskud til forbedringer eller andre økonomiske fordele såsom nedsættelse af ejendomsskatten. Side 3.

Andelsboligforeningen Kunstnerbyen (8)

Foreningen har fremsendt høringsvar, som dels oplyser, at de står overfor en gennemgribende renovering af bebyggelsen samt en anmodning om, at de centrale forfatterhuse tillige udpeges som bevaringsværdige. Endvidere indeholder høringsvaret bemærkninger om foreningens ønske om frasalg af en del af deres grundareal.

Forvaltningen foreslår, at der på sigt udarbejdes en bevarende lokalplan for Kunstnerbyen, som i højere grad kan sikre den samlede bebyggelses særkende og særlige kulturmiljø. En lokalplan vil endvidere kunne tage stilling til ejerforeningens ønske om muligheden for frasalg af en del af det fælles friareal som, jf. Lokalplan 16 § 3.7, ikke må bebygges.

Ny planlægning bør igangsættes i samarbejde med andelsboligforeningen i forbindelse med foreningens planer om renovering af bebyggelsen. Udpegningen i Lokalplan 264 foreslås derfor fastholdt med henvisning til ny planlægning. En nærmere igangsættende redegørelse vil efterfølgende blive forelagt Byplanudvalget.

Skoleparken 2 (12)

Boligkontoret Danmark har fremsendt høringsvar vedrørende bebyggelsen Skoleparken 2.

Den almene boligbebyggelse Skoleparken 2 står overfor en større renovering, da der i dag er store både byggetekniske og indeklimamæssige problemer med bebyggelsen.

Boligkontoret ønsker derfor at renovere bebyggelsen således, at kun sokkel og fundament bevares. Boligkontoret vil derefter genopføre bygningerne med samme arkitektoniske udtryk og samme bebyggelsesplan.

Forvaltningen foreslår, at bebyggelsen Skoleparken 2, Malmbjergsvej 46-100 og Lendemosevej 21-35 udgår af Lokalplan 264, idet den foreslåede nedrenovering vil være at sammenligne med en nedrivning. Forvaltningen anerkender samtidig, at det primære sigte med udpegningen var at sikre bebyggelsesstrukturen, og at der i bebyggelsen er så store byggetekniske og indeklimamæssige problemer, at en bevarelse af de nuværende bygninger ikke er hensigtsmæssig.

Som en forudsætning samt for at bevare områdets særlig karakter foreslås, at der forud for en fuldstændig renovering vedtages en ny lokalplan for området, som sikrer områdets særlige karakter samt, at bebyggelsen genopføres med samme arkitektoniske udtryk og bebyggelsesstruktur. En nærmere igangsættende redegørelse vil efterfølgende blive forelagt Byplanudvalget, når der sammen med Boligkontoret er udarbejdet et projekt.

Kajerødvej 85 (11)

Ejerne har fremsendt høringsvar, som påpeger, at deres hus ikke er i overensstemmelse med registreringen fra 2010. De købte huset i 2017, og der var sket en række ændringer herunder, at træværket er malet sort, vinduespartierne mod gården er udskiftet, taget er udskiftet til et tag med højere rejsning. Samlet påpeger indsiger, at huset i dag ikke fremstår originalt, og derfor ikke er det samme, som var grundlag for udpegningen i 2010.

Forvaltningen finder, at de gennemførte bygningsændringer har påvirket bygningens oprindelige fine arkitektur så grundlæggende, at forvaltningen vurderer, at grundlaget for udpegningen ikke mere er til stede.

Forvaltningen anbefaler på det grundlag, at bygningen på Kajerødvej 85, 131az Birkerød By, Bistrup, udgår af Lokalplan 264.

Efter vedtagelse af Lokalplan 264 gennemføres en ny registrering af bygningen på Kajerødvej 85 med henblik på en ny SAVE-værdi og opdateret fotoregistrering.

Øverødvej 26 (16)

Ejerne anmoder i deres høringsvar om, at bygningen på Øverødvej 26 indarbejdes i Lokalplan 264. Dette med henvisning til husets historiske og kulturhistoriske baggrund som en af de første villaer, der blev bygget på Øverødvej samt husets originalitet med meget få ændringer. Høringsvaret indeholder endvidere en fin og detaljeret beskrivelse af husets historie og en række billeder.

Forvaltningen foreslår, med henvisning til bygningens kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt originalitet, at bygningen på matr. nr. 2f Øverød by, Søllerød indarbejdes i Lokalplan 264 samt, at der efterfølgende gennemføres en ny registrering med henblik på en ændret SAVE-vurdering og opdateret fotoregistrering.

Poppel Alle 12B (15)

Ejerne af har fremsendt høringsvar, som påpeger, at bygningen siden registreringen i 1992 er klimarenoveret og moderniseret i en grad så de karakteristika, der i sin tid afstedkom en SAVE-værdi på 3 ikke længere er til stede. Bl.a. er de oprindelige og karakteristiske træbalkoner udskiftet til glaspartier, facaden i gule teglsten i blank mur er efterisoleret og fremstår i pudsede hvide partier og endvidere er placering af vindues- og dørpartier ændret.

Forvaltningen medgiver, at de gennemførte bygningsarbejder har påvirket bygningen således, at vurderingsgrundlaget ikke mere er til stede. Særligt med henvisning til at de gule teglfacader nu fremstår pudsede hvide, og at de originale værn

i sortmalet træ er udskiftet med værn i glas. Disse bygningsændringer bryder afgørende med originaliteten, og den oprindelige arkitektur er markant ændret. Det foreslås på det grundlag, at bygningen på Poppel Alle 12B, matr. nr. 2sm Øverød By, Søllerød udgår af Lokalplan 264.

Efter vedtagelse af Lokalplan 264 gennemføres en ny registrering af bygningen på Poppel Alle 12B med henblik på en ny SAVE-værdi og opdateret fotoregistrering.

Vedbæk Strandvej 504B (19)

Skyttehaven 7 har fremsendt høringsvar vedrørende Vedbæk Strandvej 504B. Ifølge høringsvaret finder indsiger, at bygningen på Vedbæk Strandvej 504 B er ændret så meget, at det er svært at forstå, hvad der har den bevaringsmæssige værdi. Oplyser bl.a. at facaden mod øst er forlænget og fuldstændig ændret, stuen er forlænget mod vest, så facaden er i plan med den vestlige kant af det, der før var verandaen. Facaderne er generelt ændrede med større vinduesåbninger og andre materialer. Taget var oprindeligt af tegl (bæverhale), og der var oprindeligt tale om to selvstændige bygninger med en pergola imellem. Nu er taget af kobber, og pergolaen erstattet af en glasgang.

Forvaltningen bemærker, at bygningen på Vedbæk Strandvej 504B oprindeligt er tegnet af Arne Jacobsen og opført i 1952. SAVE-registreringen er gennemført i 1992, og på daværende tidspunkt var der allerede gennemført til- og ombygninger, som havde ændret det oprindelige udtryk, herunder nogle af de af indsiger nævnte. Bygningen er siden opførelsen løbende om- og tilbygget, men tilbygningerne har gennemgående respekteret bygningens oprindelige arkitektur.

Forvaltningen finder, at bygningen til trods for til- og ombygningerne forsat bør være udpeget med høj bevaringsværdi med henvisning til, at en række af tilbygninger allerede var udført ved registreringstidspunktet samt, at bygningen har bevaret og nyfortolket bygningens oprindelige arkitektur.

Efterfølgende lokalplanens vedtagelse vil forvaltningen gennemføre en ny registrering for bl.a. at fastsætte, om SAVE-værdien skal bibeholdes på en værdi 2 eller nedjusteres til en værdi 3 med henvisning til de nævnte om- og tilbygninger.

Stevnsbovej 2 (21)

Ejer har fremsendt høringsvar, som påpeger, at der i SAVE-registreringen ikke er taget højde for tilstanden af bygningen på ejendommen Stevnsbovej 2. Bygningen blev bygget som sommerhus i 1923 og er efterfølgende tilbygget i 1958 og 1959. Bygningen er generelt i dårlig stand med fugtugsugning i vægge og er dårligt isoleret med henvisning til, at det er en træbygning med tørvemuld i væggene. Endvidere er der skimmelsvamp i flere rum herunder baderum.

Forvaltningen bemærker, at baggrunden for udpegningen i 1992 primært bygger på den kulturhistoriske baggrund som repræsentant for de oprindelige sommerhuse. De øvrige værdier er vurderet til mellem 4 og 5 for originalitet. Den nuværende bygning er resultat af en knopskydning, hvor der igennem årene er blevet tilbygget i flere omgange, hvilket arkitektonisk har påvirket bygningen således, at den ikke fremstår original eller er en særlig fin repræsentant for sommerhusbyggeri fra starten af 1900 tallet.

Forvaltningens vurdering er, at bygningen på matr. nr. 3ap Søllerød By, Søllerød bør udgå af Lokalplan 264

Efter vedtagelse af Lokalplan 264 gennemføres en ny registrering af bygningen på Stevnsbovej 2, med henblik på en ny SAVE-værdi og opdateret fotoregistrering.

Sandbjergvej 19

Bygningen på Sandbjergvej 19, matr. nr. 3b Sandbjerg By, Birkerød er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 55 for Sandbjerg Landsby, men var ikke indarbejdet i Lokalplan 264. Ejer er underrettet, og bygningen indarbejdes i Lokalplan 264.

Skodsborg Strandvej 174 og 178

Bygningerne på matr. nr. 1æ og 1z Agershvile, Vedbæk har ikke været taget med i lokalplanforslaget, men på grund af aktuelle henvendelser om mulighed for at nedrive bygningerne anbefaler forvaltningen, at disse to stråttækte huse indgår i temalokalplanen. Baggrunden er, at disse bygninger sammen med kommunens egen bygning på den modsatte side af Skodsborg Strandvej, repræsenterer den oprindelige stråttækte bebyggelse og dermed udgør et lille fint kulturhistorisk miljø.

Byplanudvalget besluttede den 30.05.2006 at nedlægge et § 14-forbud på Skodsborg Strandvej 178. Af byggetekniske grunde blev bygningerne dog enkeltvis revurderet og blev af den årsag ikke udpeget som bevaringsværdige i Lokalplan 202. På nuværende tidspunkt vurderes de to huse sammen med kommunens bygning på den modsatte side af Strandvejen, som et lille, men væsentligt kulturhistorisk hele ud mod Skodsborg Strandvej. Det vurderes desuden med de tekniske muligheder i dag, at der kan skabes grundlag for at bevare husenes udtryk og tilgodese behovet for at sikre bebyggelsens stråttæ brandteknisk og husene mod indtrængning af vand.

Den 04.12.2019 behandlede Byplanudvalget således en henvendelse fra ejer af Skodsborg Strandvej 178. Ejer ønskede at hæve huset, så det kan komme i niveau med vejen og dermed undgå indtrængende vand. Beslutning om at medtage husene i temalokalplanen vil således ikke ændre dette tilsagn, som er givet forud for denne anbefaling af at optage de to bygninger i lokalplanen.

Der har været gennemført en supplerende høring af ejeren af de to bygninger fra 04.02. til den 25.02.2020.

I denne høringsperiode har der endvidere været afholdt møder med ejerne af de nævnte bygninger. Høringsvar fremgår af skemaet over høringsvar.

Vedrørende Skodsborg Strandvej 174 (23)

Af høringsvaret fra Skodsborg Strandvej 174 fremgår, at ejer ikke ønsker bygningen på ejendommen optaget i Lokalplan 264, da bygningen iht. høringsvaret ikke er en tidsvarende bolig, med henvisning til energiforbrug, lysindtag og lofthøjde i boligen.

Hvis ejendommen optages i lokalplanen og nedrivning nægtes, kan det forventes, at der vil blive stillet et krav om overtagelse med henvisning til, at ejendommen har været forsøgt solgt igennem ca. et halvt år.

Forvaltningen foreslår, at bygningen på Skodsborg Strandvej 174 optages i temalokalplanen med henvisning til muligheden for i samråd med forvaltningen at afsøge mulighederne for at ombygge boligen herunder mulighederne for tilbygning i overensstemmelse med bygningens arkitektur og bevaringsværdighed og således, at den opfylder nutidens krav. Efter lokalplanens vedtagelse vil forvaltningen gennemføre en ny registrering med henblik på at fastætte en ændret SAVE-værdi.

Procedure og praksis for behandling af ansøgninger samt forvaltningens bemyndigelse

For at sikre de berørte grundejere en god service og klarhed omkring, hvornår en sag kræver politisk behandling, har det været et stort ønske fra borgerne at få tydeliggjort procedurer, praksis og hvad forvaltningen er bemyndiget til at behandle uden en politisk behandling.

Derfor vil der på hjemmesiden, gennem udvidet brug af forhåndsdialog og med det her vedhæftede skema blive forsøgt at tydeliggøre, hvad ejer skal forholde sig til, og hvordan forvaltningen arbejder med den konkrete henvendelse og byggesag

Hovedspøret er, at forvaltningen altid skal spørges ved enhver ydre forandring af et bevaringsværdigt hus jf. § 9.2 i lokalplanen. Der foretages herefter et skøn, inviteres eventuelt til forhåndsdialog, og derefter vil det være en vurdering, om sagen er af en sådan karakter, at den skal forelægges Byplanudvalget. Som hovedregel forelægges alle større om- og tilbygninger af bebyggelse, der er udpeget i lokalplanen.

Vedrørende ansøgninger om ændringer i fremtoning og placering af de eksisterende og i lokalplanen udpegede Røde Porte, vil disse skulle forelægges Byplanudvalget. Det skal bemærkes, at såfremt Naturstyrelsen opsætter nye Røde Porte i forbindelse med udvidelsen af Dyrehaven, er disse ikke en del af denne lokalplan.

Forholdet til Kommuneplan 2017

De bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige i Temalokalplan 264 er for størstedelen også udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2017. Såfremt de i dagsordenen foreslåede bygninger udgår af lokalplanen, vil de tillige udgå af kommuneplanen ved førstkomende revision i 2021.

For nye udpegninger af bevaringsværdige bygninger skal disse være opført før 31.12.2011. Udpegning kan alene ske i forbindelse med lokalplanlægning, og status for bygningerne vil blive rettet i SAVE-databasen, og der skal tillige ske en rettelse af kommuneplanen enten som et vedtaget kommuneplantillæg i forbindelse med en endeligt vedtaget lokalplan eller ved en kommuneplanrevision.

Der vedlægges et lokalplanforslag, hvor ovennævnte ændringer er indarbejdet herunder tilrettet matrikelliste samt kortbilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at forslag til Lokalplan 264 vedtages med de foreslåede ændringer og anbefalede procedure.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Skema over opsummerede høringsvar og forslag til besvarelse

Forhåndsdialog skema

Skema over de originale høringssvar.

LP 264

Punkt 6: Kongevejen 495A, matr.nr. 1cm, Rudegård, Ny Holte – Dispensation fra lokalplan til overskridelse af byggefelt

20/686

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 259 i forbindelse med om- og tilbygning til Comwell i Holte. Der ansøges om dispensation til en større værelsesfløj, hvoraf en mindre del ligger udenfor det i lokalplanens fastlagte byggefelt.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 259 gældende fra 2018. Herefter kaldt lokalplanen.

Forvaltningen anbefaler i denne sag, at der meddeles dispensation til overskridelse af byggefeltet under forudsætning af, at tilbygningen kan udføres uden at beskadige det bevaringsværdige træ, som står tæt på tilbygningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 03.02.2020 modtaget en ansøgning om dispensation fra Ai arkitekter & Ingeniører på vegne af Comwell i Holte.

Nærværende projekt omfatter nybygning af værelses- og konferencefløj samt ombygning med tilføjelser til eksisterende byggeri. Tilkøbt villa på tilliggende matrikel ønskes nedrevet for etablering af supplerende parkeringspladser med tilhørende tilkørsel.

Kort beskrivelse af ny værelsesfløj og ombygninger

Til hotellet tilføjes ny værelsesfløj med konferencelokaler. Fløjen er i to etager med ensidigt fald på tagflade. Den kvartcirkelformede bygning udføres som trækonstruktion og facader beklædes ligeledes med træ. Tagflade begrønnes med sedum og på facader tilføjes åbne altaner på begge etager. For adgang fra eksisterende byggeri til ny værelsesfløj udføres desuden gangbro med glasvægge og forbindelsesbygning.

Eksisterende ankomstbygning og facade renoveres let, og der etableres vinduesåbninger for montering af glaspartier. Naturstensfacade monteres med espalier, som begrønnes med klatreplanter.

Eksisterende produktionskøkken udvides med køle- og depotrum. Nuværende restaurantlokale udvides med serveringsområde på haveside. Tilføjelsen opføres i byggeteknik og udtryk som eksisterende byggeri.

Eksisterende møderum "Niels Bohr" renoveres med nyt tag og tagkonstruktion. Eksisterende svalegang lægges til møderummet for øget areal og anvendelse. Hertil indrettes også depotrum.

I umiddelbar nærhed til hovedindgang vil tilkøbt ejendom efter nedrivning af parcelhus give areal til etablering af 41 parkeringspladser. Arealet befæstes med asfalt og indrettes med grønne bede til afgrænsning af parkeringsfelter. Parkeringsarealet forsynes med pullertbelysning, og i eksisterende forbindelsesgang tilføjes HC-lift ved trappe for øget tilgængelighed.

Nuværende åbne loungeareal "Pejsestuen" udvides for øget areal til pauseområde. Et mindre gårdområde inddrages mellem nuværende lounge og tilstødende mødefaciliteter.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej samt Tillæg 2 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanens § 6.4 fastlægger, at: Bebyggelse må kun opføres inden for de byggefelter, der fremgår af kortbilag 2.

Ansøgte forhold

I den konkrete sag ansøges om dispensation fra lokalplanens § 6.4, idet overskridelsen af det udlagte byggefelt ønskes af hensyn til den nye krumme værelsesfløj, som tilbygges til eksisterende hotelbyggeri mod vest ved skovbrynet til skråningen mod Vaserne.

Byggefeltet er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen planlagt for en tilbygning i en væsentlig mere kantet udformning end den ansøgte. Ansøger begrundes sin ansøgning med, at dette i den efterfølgende planlægning har vist sig mindre hensigtsmæssigt for udvidelsen af hotellet. På daværende tidspunkt var det vanskeligt at forudse, at det indadgående hjørne, som vender mod det eksisterende hotelbyggeri, ville være en udfordring i forhold til den ansøgte tilbygnings ønskede helhedspræg.

I forbindelse med projektets bearbejdning har man i stedet ønsket at udlægge en værelsesfløj i en samlet geometrisk figur, som et cirkeludsnit placeret i det bløde landskab ved skovbrynet.

Bygningen udføres i træ. Det gælder både for konstruktion, facadebeklædning og opbygning af tagflade. Fløjen vil fremstå som en let struktur løftet fra terrænet på pæle og med lange lette altanforløb til at understrege figuren og landskabets bevægelse.

Som vist på tegningsmaterialet i vedhæftede bilag, overskrider den ny værelsesfløj på to steder det afsatte byggefelt mod nord. Hvor bygningen knytter an mod det eksisterende byggeri, overskrides byggefeltet med to mindre kileformer på maksimum 1,5 m og mod øst i en trekantform i forhold til byggefeltets indadgående hjørne.

Forvaltningens vurdering

De er forvaltningens vurdering, at tilbygningen med værelsesfløjen, som overskrider lokalplanens fastlagte byggefelt kan imødekommes. I vurderingen indgår, at tilbygningens overskridelse er begrænset i areal og har en placering ind mod hotellets eksisterende bygninger således, at overskridelsen udenfor matriklen ikke umiddelbart er synlig. Desuden er udformningen på tilbygningen, hvad angår form og placering, på linje med intentionerne i lokalplanen.

Forvaltningen lægger ligeledes vægt på, at ansøger begrundet, at den ny værelsesfløj er placeret med afstand til områdets bevaringsværdige træ således, at dette har fuld udfoldelse af krone og drypzone. Træets udstrækning af rodnet påvirkes ikke, idet den nye fløj opføres på tilbagetrukne punktfundamenter, og de tilføjede altaner er udkragede. Træets rodnet kan derfor udfolde sin vækst uden at blive begrænset.

Det anbefales, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 259, § 6.4, under forudsætning af, at ansøger i sin plan for byggeplads redegør tilfredsstillende for, hvordan det bevaringsværdige træ beskyttes inden for træets drypzone.

Forvaltningen har i sagen vurderet, at det ikke er fornødent at foretage naboorientering, idet den ansøgte overskridelse af byggefeltet er meget lille, ligesom overskridelsen vurderes at ville have meget lille betydning for naboer.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation på baggrund af ovenstående anbefaling.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Byggefelt rev. B

Situationsplan

Facade ny værelsesfløj

Snit

Punkt 7: Ebberød, Sophie Magdalenens Vej 10-14, Birkerød, matr.nr. 1al, Ebberødgård – Dispensationer fra Lokalplan 233 til at overskride byggefeltene

20/686

Resumé

I forbindelse med opstart af byggeriet botilbuddet i Ebberød er der ansøgt om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 233, § 6.9, der bestemmer, at ny bebyggelse i delområde B skal placeres indenfor byggefeltene angivet på tegningsbilag 4 i lokalplanen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Det nye botilbud ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 233, beliggende i område B. Lokalplanen er vedtaget den 28.01.2015. Lokalplanen fastlægger området til offentligt formål, herunder institution, behandlings- og botilbud med døgndækning med tilknyttede funktioner samt offentlig administration og lignende.

Bebyggelsen er 2. etape af i alt 2 etaper, hvor etape 1 allerede er opført.

Etape 2 er vedtaget på Byplanudvalget den 06.02.2019 vedrørende terrænreguleringer samt højden og materialetilpasninger svarende til etape 1.

Der er udstedt byggetilladelse til det ansøgte den 19.12.2019, se bilag.

Byggeriet er startmeldt den 20.01.2020.

Placeringen af bygningerne i forhold til det ansøgte og godkendte projekt er ikke ændret. Det er byggefeltene der, i forbindelse med afsætning af bygningerne på ejendommen, efterfølgende er blevet placeret korrekt på tegningsmaterialet, se bilag.

Dispensationer fra lokalplan

Der er den 03.02.2020 ansøgt om dispensation fra bestemmelsen i Lokalplan 233, § 6.9, der bestemmer, at ny bebyggelse i delområde B skal placeres indenfor byggefeltene angivet på tegningsbilag 4 i lokalplanen.

Der er, i henhold til lokalplanens § 9.2, udpeget flere bevaringsværdige træer i området, jf. tegningsbilag 3 i lokalplanen. Lokalplanen bestemmer, at træernes rodnet og drypzoner skal respekteres, og at træerne ikke må beskæres væsentligt eller fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Det ansøgte overholder ikke lokalplanens bestemmelser om placering af ny bebyggelse indenfor de angivne byggefelter, da byggeriet, af hensyn til de bevaringsværdige træer langs Sophie Magdalenens Vej, forskydes mod øst og derved overskrider byggefeltene med op til 3,5m.

Hele bebyggelsen, bestående af de 3 boliglænger og tilhørende skure omkring et fælles gårdrum, forskydes samlet i forhold til byggefeltene, så bebyggelsens udtryk bevares. Bygning nr. 12 vil i princippet kunne være inden for byggefeltet, men er ligeledes forskudt mod øst, som de øvrige bygninger af hensyn til dagslysforhold og indbliksgener i boligerne.

Bebyggelsen er friholdt fra skovbyggelinjen og berører således ikke fredskoven.

En præcis placering af bebyggelsen indenfor de i lokalplanen angivne byggefelter ville medføre, at de bevaringsværdige træer langs Sophie Magdalenens Vej ikke kunne bevares.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering af bebyggelsens placering, at denne ikke er i konflikt med lokalplanens formål i § 1 om at sikre, at ny bebyggelse indpasser sig i kulturmiljøet, da etape 2 alene forskydes i forhold til byggefeltene, og bebyggelsens udtryk herved bevares.

De ønskede overskridelser af byggefeltene vurderes heller ikke at være i konflikt med lokalplanens formål i § 1 om at sikre, at området som samlet kulturmiljø bevares herunder at sikre det værdifulde landskab, idet bebyggelsen rykkes væk fra de bevaringsværdige træer langs Sophie Magdalenens Vej, så disse ikke påvirkes af byggeriet. Samtidig er byggeriet friholdt fra skovbyggelinjen og berører ikke fredskoven, se bilag.

Forskydningen af byggeriet i forhold til byggefeltene vil efter forvaltningens vurdering heller ikke medføre indbliksgener, og der er, med den ønskede placering af bygningerne med god afstand til vej- og naboskel, taget hensyn til de omkringliggende af kommunen ejede ejendomme.

Der er lagt vægt på, at projektet umiddelbart er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen, og at afvigelserne er af mindre omfang samt, at en præcis placering indenfor de i lokalplanen angivne byggefelter ville medføre, at de bevaringsværdige træer langs Sophie Magdalenens Vej ikke kunne bevares.

Det er forvaltningens samlede vurdering, at den ønskede forskydning af bebyggelsen udføres indenfor lokalplanens rammer og herved indgår som en naturlig del af det område, lokalplanen ønsker at bevare/skab.

Naboorientering

Projektet er pt. i naboorientering vedr. overskridelsen af byggefeltene. Der er fastsat en frist for fremsendelse af bemærkninger til den 09.03.2020. Eventuelle bemærkninger forelægges på mødet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der med forbehold for resultatet af høringen meddeles dispensation fra lokalplanen til en overskridelse af byggefeltene.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet udvalget samtidig beklager, at lokalplanens bestemmelser om byggefelter og bevaringsværdig bebyggelse ikke vil kunne overholdes samtidigt.

Bilag

Oversigtskort

Situationsplan

Opmåling og placering af bygninger

Høringssvar vedr. 2. etape Sophie Magdalenes Vej 10-14

Punkt 8: Furesø Golfklub, Hestkøb Vænge 2-4 – Udviklingsprojekt for Par 3-bane/begynderbane

20/686

Resumé

Furesø Golfklub ansøger om tilladelse til gennemførelse af et udviklingsprojekt for deres Par 3-bane/begynderbane, som ligger i den vestlige del af golfbanearealerne ud mod Duemosevej og ind mod det skovområde, der omgiver parken ved Hestkøbgård.

Det samlede golfbaneareal i Rudersdal Kommune, herunder Par 3-banen, ligger i landzone og delvist inden for skovbyggelinje. Derudover ligger golfbanearealet inden for fredning og lokalplan. Både Hestkøbgård og golfbanearealet er i kommunalt eje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse over for Fredningsnævnet for København

Sagsfremstilling

Udviklingsprojektet for Par 3-banen/begynderbanen skal forbedre introduktionen af nye golfspillere til golfspillet, hvilket er et behov, der er vokset markant de seneste år.

Der er tale om mindre ændringer, der omfatter greens, teesteder, bunkers og skiltning. Banens overordnede indretning ændres ikke, da hulforløb og hullængde forbliver det samme. Der ændres ikke ved rough-arealerne med højt græs, som er øget gennem de senere år. Der vil ikke blive anlagt dræn, og der foretages ikke indgreb i eksisterende beplantning.

Konkret omfatter udviklingsprojektet følgende:

- Alle greens renoveres til et mere naturligt terræn samtidig med, at deres fine klipning udvides fra samlet 75 m² til ca. 150 m². Terrænreguleringen vil variere fra green til green med et gennemsnit på +/- 0,1 meter og maks. +/- 0,3 meter. Den udvidede fine klipning af de enkelte greens sker ud i det fairway-areal, som allerede er klippet kort.

- Omkring de enkelte greens anlægges et forgreenområde inden for et areal, som i dag er klippet som fairway. Forgreenområdet klippes med en finhedsgrad, der ligger mellem greens og fairways.

- Der nedlægges en eksisterende bunker og anlægges fire nye. De anlægges på den del af Par 3-banen, der løber langs Duemosevej og placeres i allerede skrånende terræn, så de fremstår så naturligt som muligt. Gennemsnitstørrelsen på de nye bunkers er 38 m², varierende fra 30 til 52 m². Den maksimale jordregulering er +/- 0,4 meter med en gennemsnitlig regulering på +/- 0,25 meter.

- Teestederne til de enkelte huller ønskes nyanlagt med græsgrønne kunstgræsmåtter på 1,5 x 1,5 meter. Den enkelte kunstgræsmatte placeres på en base af fliser nedlagt i terrænet og med en afgrænsning af trælistor for at fiksere måtten. Den maksimale terrænregulering vil være på +/- 0,2 meter med et gennemsnit på 0,05 meter.

- De ni eksisterende teestedsskilte i stål udskiftes med nye lavet af træ og malet i sort. De vil stå i umiddelbar nærhed af teestedet og søges placeret i kanten af det omgivende rough-areal.

- På den store golfbane blev der i 2017 meddelt dispensation fra Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård til opsætning af 18 henvisningsskilte, som skulle hjælpe golfspillere med at finde vej mellem de forskellige huller. Tre af disse henvisningsskilte er opsat på Par 3-banen. Dette antal ønskes udvidet med syv nye henvisningsskilte, der følger et spor fra det sydligste parkeringsområde ved Hestkøbgård, gennem skovområdet omkring parken og videre ud langs Par 3-banen langs Duemosevej. De nye henvisningsskilte vil være af samme type som de eksisterende, dvs. en simpel, sortmalet egetræsstolpe med et nedfræset skilt med hvid tekst på sort baggrund.

Af den til dagsordenen vedlagte ansøgning fremgår Par 3-banens beliggenhed og afgrænsning på matr. nr. 1a Hestkøb, Bistrup samt omfanget af de enkelte tiltag. Endvidere er vedlagt et bilag, der viser opbygningen af et traditionelt golfhul.

Furesø Golfklub har i den dialog, der har været med forvaltningen om udviklingsprojektet, givet udtryk for, at der er overvejelser om på sigt at etablere et robotsystem til klipning af fairways på Par 3-banen. Da der ikke er nedlagt el på stedet, vil det medføre opsætning af et solpanel på 2 x 2 meter. Opladestation og solpanel overvejes placeret i det sydvestlige hjørne ud mod Duemosevej.

Plan- og fredningsforhold

Golfbanearealerne, herunder Par 3-banen ligger i landzone, er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25.10.2016 om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård og ligger inden for Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård.

Omkring halvdelen af Par 3-banen ligger inden for skovbyggelinjen, der efter naturbeskyttelseslovens § 17 er fastlagt i forhold til skovområdet omkring Hestkøbgård.

Med relevans for det ansøgte fastlægger fredningen følgende bestemmelser, som det kan være relevant at vurdere ansøgningen i forhold til,

at de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier skal bevares, herunder med særlig vægt på at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab mellem Farum og Birkerød (§ 1),

at der ikke må foretages terrænændringer (§ 3),

at der ikke må opsættes reklameskilte uden fredningsnævnets forudgående godkendelse (§ 5),

at fredningen ikke er til hinder for, at plejemyndigheden opsætter mindre informationstavler, stimarkeringer mv. til formidling af fredningen og til støtte for den rekreative anvendelse (§ 7),

at der ikke må foretages ændringer, der forandrer golfbanens karakter af åbne arealer med levende hegn og bevoksninger. Der må herunder ikke opføres ny bebyggelse og tekniske anlæg mv., jf. også fredningens §§ 4 og 5. Eksisterende bevoksning skal bevares (§ 9).

Med relevans for det ansøgte fastlægger lokalplanen følgende bestemmelser, som det kan være relevant at vurdere ansøgningen i forhold til,

at golfbanearealets karakter af åbent landskab med naturpræg skal fastholdes (§ 1.1),

at opsætning af skilte kun må finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, og at der i område 2 og 3 ikke kan gives tilladelse til reklameskilte og lignende (§ 7.3),

at karakteren af åbent land – græsarealer med naturpræg – skal opretholdes inden for lokalplanens område 2 (golfbanearealerne). Der må ikke foretages terrænreguleringer, bortset fra reguleringer på maks. +/- 0,5 meter i forbindelse med anlæg af t-steder og greens. Eksisterende væsentlig beplantning skal bevares, og der må ikke foretages nyplantning uden kommunalbestyrelsens tilladelse (§ 8.2), og

at elledninger kun må etableres eller omlægges i form af jordkabler (§ 9.1).

Terrænregulering, etablering af fire nye bunkers og omlægning af ni eksisterende teesteder med kunstgræsmåtter forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningens §§ 1 og 3.

De syv nye henvisningsskilte forudsætter meddelelse af dispensation fra lokalplanens § 7.3.

Udvidelse af greens og etablering af forgreenområder, hvilket vil give en finere klipning af allerede udlagte fairway-arealer vurderes hverken at forudsætte meddelelse af dispensation fra fredning eller lokalplan. Det gør udskiftningen af de ni eksisterende teestedsskilte i stål til skilte i træ heller ikke.

Ingen af de konkrete tiltag forudsætter meddelelse af landzonetilladelse eller hensyntagen til skovbyggelinje, da tiltagene, der skal understøtte golfspillet, etableres på allerede eksisterende golfbaneareal og derudover indpasses i det eksisterende terræn.

Etablering af et robotsystem med solpanel forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningens § 9 om tekniske anlæg. Fra lokalplanen skal der dispenseres fra § 9.1 om elledninger og jordkabler, da intentionen med denne bestemmelse er at undgå tekniske installationer over jord. Den placering af robotsystem med solpanel, som overvejes etableret, ligger uden for skovbyggelinjen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de konkrete tiltag i det ansøgte udviklingsprojekt ikke vil ændre væsentligt på de værdier, som både fredning og lokalplan skal sikre.

Der er tale om meget begrænsede terrænreguleringer og etableringen af fire nye bunkers mod Duemosevej, som indlægges med bløde former i et allerede skrånende terræn, vil ikke påvirke oplevelsen af de store åbne landskaber øst for det beplantede hegn, der adskiller Par 3-banen mod Duemosevej fra landskabet mod vest. Dette vurderes teesteder med kunstgræsmåtter heller ikke at gøre.

Etableringen af syv nye henvisningsskilte, hvoraf tre forløber fra parkeringsområdet ved Hestkøbgård og gennem skovområdet omkring parken ved Hestkøbgård, og fire placeres på Par 2-banen mod Duemosevej, vurderes med deres udformning at være diskret tilpasset landskabet.

Endvidere er det forvaltningens vurdering, at et robotsystem med opladerstander og solpanel med den overvejede placering heller ikke vil påvirke landskabsoplevelsen væsentligt.

Det er forvaltningens anbefaling, at forvaltningen får bemyndigelse til behandles en eventuel konkret ansøgning om et sådan anlæg.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling af, at der meddeles dispensation fra fredningen til udviklingsprojektet for Par 3-banen/begynderbanen,
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele dispensationer fra lokalplanen til etablering af fire nye bunkers, kunstgræsmåtter på ni teesteder og syv nye henvisningsskilte, og
- 3) at forvaltningen gives bemyndigelse til at behandle konkret ansøgning om etablering af robotsystem med solpanel, herunder med udtalelse til fredningsnævnet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning Par 3 banen

Illustration af et traditionelt opbygget golfbanehul.

Punkt 9: Gl. Holtetoften 13, matr.nr.1lz, Holte By, Gl. Holte - Dispensation fra lokalplan og skovbyggelinje

20/686

Resumé

Rudersdal Kommune har på baggrund af en forhåndsdialog med Rudersdal Tennisklub i juni 2019 modtaget ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et nyt klubhus som erstatning for det tidligere klubhus, der nedbrændte i foråret 2019.

Klubhuset ansøges placeret, hvor det nu nedbrændte klubhus lå.

Det ansøgte klubhus er i overensstemmelse med formålet i Lokalplan 14, men overholder ikke bestemmelserne i lokalplanens § 7.1, 8.1 og 8.3, der angår taghældning, tag- og facadebeklædning. Matriklen er desuden omfattet af skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Tennisklub søger om at opføre et nyt klubhus som erstatning for det tidligere, som nedbrændte i foråret 2019. Klubhuset ønskes placeret, hvor det nu nedbrændte klubhus lå.

Det nye klubhus er ansøgt opført i én etage på 85 m² med asymmetrisk, ensidig taghældning, henholdsvis 25 og 30 grader, et tag beklædt med tagpap samt facader med lodret træbeklædning. Bygningshøjden er henholdsvis ca. 3,7 og 4,7 meter fra terræn til tag. Det er oplyst, at der ikke gennemføres terrænregulering.

Det nye klubhus er ansøgt med samme placering som det nedbrændte klubhus på 44 m², beliggende i en afstand på ca. 170 meter fra Skovholmen og med en afstand til nærmeste naboskel på ca. 12 meter.

Klubhuset skal betjene Rudersdal Tennisklub med opholdsrum, depot, køkken, wc- og badefaciliteter i tilknytning til eksisterende tennisbaner på ejendommen.

Plangrundlag

Ejendommen matr. nr. 1 lz Holte By H, Gl. Holte beliggende Gl. Holtetoften 13 i Holte og udgør 12.356 m². Arealet er beliggende i byzone og er med kommuneplanrammen Gh.R3 udlagt til rekreativt område.

Hele matr. nr. 1 lz er omfattet af en skovbyggelinje, afsat af Skovholmen, der er placeret nord for matr. nr. 1 lz. Skovholmens skovbryn er beliggende med en afstand på ca. 170 m fra det ansøgte klubhus.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 14, For et område ved Gl. Holtegade og Holtegård. Lokalplanen blev vedtaget den 19.12.1984.

Ejendommen ligger i planens område A1, der er udlagt til offentlige formål: Idrætsanlæg (bold-, atletik- og tennisbaner), børneinstitutioner, nyttehaver og park. Lokalplan 14, § 7.1 muliggør et etageareal på op til maksimalt 360 m² i område A1.

Følgende bestemmelser har relevans for den ansøgte dispensation:

I Lokalplan 14 er der fastsat følgende:

§ 7.1 "Tage skal være sadeltage på 40-45 grader." § 8.1 "Ydervægge skal opføres af teglsten, som kan være hvidbehandlede, pudsede eller berappede." § 8.3 "Tage på bygninger må kun dækkes med røde vingeteglsten."

Ansøgningen om dispensation fra Lokalplan 14, § 7.1, 8.1 og 8.3 begrundes af Rudersdal tennisklub med følgende:

Vedr. taghældning: Hvad angår en lavere taghældningen end den i lokalplanen § 7.1 fastsatte på 40-45 grader, argumenterer ansøger for, at bygningen med en taghældning på 25-30 grader vil opleves mindre set fra syd, og derved ikke syne unødigt stor. Ansøger henviser til, at énfamiliehusene, der ligger som nærmeste naboer til det ansøgte klubhus har en taghældning på 25 grader.

Vedr. ydervægge beklædt med træ: Hvad angår bestemmelsen § 8.1, der fastsætter, at ydervægge skal opføres af teglsten, er der ansøgt om træbeklædning. Ansøger begrundes deres valg af træ, at materialet virker harmonisk til udformningen af klubhuset. Ansøger bemærker, at kommunen i byggetilladelse fra den 07.03.2000 til det nu nedbrændte klubhus, har dispenseret fra Lokalplan 14, § 8.1 til et træbeklædt klubhus.

Vedr. tagbeklædning i tagpap: Hvad angår bestemmelsen § 8.3, der fastsætter, at tage skal udføres behængt med røde tegl, begrundes ansøger deres valg af tagpap, at materialet virker harmonisk til de træbeklædte bygningssider og klubhusets arkitektur.

Rudersdal Tennisklub lægger i deres dispensationsansøgning vægt på, at det ansøgte klubhus med asymmetrisk, ensidig taghældning, tagpapbeklædt tag og træbeklædte facader, ikke vil bryde med områdets arkitektur, idet klubhuset ligger selvstændigt og adskilt fra lokalplanens boligområde mod syd.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation til fravigelse af Lokalplan 14, §§ 7.1, 8.1 og 8.3 kan anbefales samt dispensation til skovbyggelinjen med nedenstående begrundelser:

Klubhuset er placeret i Lokalplan 14, område A1, der jf. § 3.1 er udlagt til: "Idrætsanlæg, (bold-, atletik, tennisbaner o.lign) parkeringsplads, nyttehaver og park". Således er anvendelsen til klubhus i overensstemmelse med det for område A1 fastsatte.

Et tennisklubhus er tillige i tråd med formålet med Lokalplan 14, § 1.1: ”at muliggøre diverse fritidsfaciliteter, såsom bold-, atletik- og tennisbaner samt nyttehave og offentligt parkområde, placeret på arealerne mellem motorvejen og den ny bebyggelse øst for Gl. Holte Gade.”

Hvad angår dispensation fra §§ 7.1, 8.1 og 8.3 til en asymmetrisk, ensidig taghældning, tagpapbeklædt tag og træbeklædte bygningssider, indgår det i forvaltningens vurdering, at klubhuset er fritliggende, placeret i et rekreativt, åbent område med idrætsfaciliteter og ligger med en væsentlig afstand på mindst 60 meter til boligområdet mod syd, hvorved de to områder opleves som adskilte.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at klubhuset ikke ligger i direkte sammenhæng med lokalplanens øvrige bebyggelse, der overvejende består af ensartede længebygninger i tegl med røde, teglhængte tage med 40-45 graders hældning. Klubhuset placerer sig derimod selvstændigt i overgangen mellem tennisbaner, det åbne, grønne rekreative område og væsentligt adskilt fra lokalplanens øvrige bebyggelse. Således skønner forvaltningen, at klubhuset ikke vil bryde med bebyggelsen i området beliggende syd for klubhuset i Lokalplan 14.

Forvaltningen har desuden vurderet, at en dispensation fra lokalplanens krav til taghældning, tag- og facadebeklædning, jf. §§ 7.1, 8.1 og 8.3 ikke vil afstedkomme ændringer af områdets særlige karakter, der er søgt skabt eller fastholdt med Lokalplan 14, grundet klubhusets omfang og solitære placering, der ikke opleves i sammenhæng med den sydligt beliggende boligbebyggelse.

Kommunen skønner endvidere, at klubhusets træbeklædte facader og tagpapbeklædte tag understøtter det lette bygningsudtryk, som tennisklubben ønsker etableret. Materialerne virker passende til bygningens anvendelse som et klubhus til et udendørs tennisebaneanlæg beliggende i overgangen til et rekreativt, åbent parkområde.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra skovbyggelinje med følgende begrundelse:

Skovejer, Rudersdal Kommune, er blevet hørt om det ansøgte projekt, og har ingen indsigelser til projektet. Skovejer har lagt vægt på, at det ansøgte klubhus ikke vurderes at kunne ses fra skoven, eller fra det tilstødende grønne område. Skovejer skønner tillige, at klubhusets bygningsmæssige udformning, herunder materialeanvendelse, omfang og placering, ikke vil forstyrre oplevelsen af skoven og de hensyn, som skovbyggelinjen skal varetage.

Forvaltningen har foretaget naboorientering af grundejerforening og ejendomsejere i perioden 22.01.2020 til den 06.02.2020. Der er i høringsperioden ikke indkommet indsigelser til det ansøgte projekt.

Forvaltningen anbefaler på baggrund af ovenstående vurdering af klubhusets placering, omfang og ydre fremtræden, at der i den konkrete sag kan meddeles dispensation til at fravige bestemmelser i Lokalplan 14, §§ 7.1, 8.1. og 8.3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 14, §§§ 7.1, 8.1 og 8.3 vedr. taghældning, tag- og facademateriale samt dispensation fra skovbyggelinjen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

H1 N01 B Situationsplan eksisterende,

H1 N02 B Situationsplan fremtidig

H2 N01 B Østopstalt

H2 N02 B Vestopstalt

H2 N03 B Nord- & Sydopstalt

Punkt 10: Rønnebærvej 57, matr. nr. 1afn Dronninggård, Ny Holte - Dispensation fra bevarende lokalplan

20/686

Resumé

For ejer af Rønnebærvej 57 i Holte er der den 16.07.2019 ansøgt om opførelse af 13 m² tilbygning til den eksisterende, bevaringsværdige villa fra 1923.

Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af Lokalplan 62 for villaområdet omkring Kongevejen nord for Holte centerområde. Lokalplanen, der er vedtaget 05.10.1985, er bevarende. Ejendommen er tillige omfattet af forslag til temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de Røde Porte.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

For ejer af Rønnebærvej 57 er der af ansøger, Rønne arkitekter, søgt om opførelse af 13 m² tilbygning til den eksisterende bevaringsværdige villa fra 1923, som en udvidelse af stueetagen. Mod vest er der et lille indhak i villaens grundplan. Tilbygningen ønskes placeret i indhakkets. Tilbygningens udformning ønskes tilpasset villaens arkitektur og materialer.

Villaen er opført som et bindingsværkshus i 1 etage og med udnyttet tagetage. Sadeltaget har røde tegl. Bindingsværket er sort med hvide tavler. Den oprindelige villas takt og rytme styres især af bindingsværkets tydelige inddeling af facaden. Bygningshjørnerne er markeret med lukkede tavler (mur mellem bindingsværket), som giver facaderne tyngde og ro. Facaderne har en tydelig takt med ens vinduesformater og en varierende bredde af de mellemliggende lukkede tavler. De nuværende dørpartier til haven varierer i deres udformning og er ikke alle oprindelige.

Mod nordvest er tilføjet et mindre vindfang på 4 m², som er af ældre dato. Der ses ikke at være ansøgt eller opnået byggetilladelse til vindfanget, som ved besigtigelse er vurderet at være opført lidt senere end selve villaen. Vindfanget anes på luftfoto fra 1961.

Det er derudover konstateret, at der på ejendommen er 21,9 m sekundært byggeri i skelzone. En andel heraf er ikke nedrevet, sådan som det er betinget i en meddelt tilladelse til opførelse af ny carport fra 2005. Ejer ønsker at opnå dispensation fra lokalplanen til at bibeholde udhusbyggeriet ved retlig lovliggørelse.

Den ansøgte nye tilbygning ønskes sammenbygget med det lille vindfang og samlet under én tagflade, som samtidig danner overdækning for udvendig trappe til kælder, der ligger i umiddelbar forlængelse af vindfanget.

Bebyggelsesprocenten inklusive vindfang og tilbygning bliver ca. 18. Tilbygningen underordnes villaens markante hovedvolumen ved at være trukket et tavls-bredde tilbage fra den store gavlfacade mod sydvest, så villaens oprindelige hjørne og gavlfacade fortsat står friholdt og hovedvolumenet klart kan aflæses.

Den nye tilbygnings lave tag sluttes til villaens oprindelige facade under tremplens aftegnning i facadens bindingsværk. Taget er trukket tilbage fra gavlfacaden mod sydvest og underordner sig den oprindelige villa. Taget gives samme lave taghøjde og let skrånende form langs tagkant, som vindfangets eksisterende lille tag i kobber. Kobbertaget kan, når det er

nyt, fremstå med en blank overflade, som med tiden vil patinere. Det eksisterende kobbertag er patineret til en mat, mørk brunlig overflade, der genfindes i tagrender og tagedløb.

Den ansøgte nye tilbygnings facade mod nordvest ønskes udført i sortmalet bindingsværk med hvide, pudsede tavl.

Hvor den nye tilbygning slutter sig til den oprindelige villa, er hjørnet markeret ved at være lukket med tavl i overensstemmelse med den oprindelige villas arkitektur. De øvrige felter i tilbygningen ønskes isat vinduespartier, også i tilbygningens hjørne, og mod haven ønskes en bred, dobbelt terrassedør. Tilbygningens facadeudformning adskiller sig derved fra den oprindelige villas arkitektoniske motiv, rytme, proportioner og balance.

Eksisterende vindue og dør i vindfangets facade mod nordvest ønskes blændet, så vindfangets facade fremstår som en lukket flade.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at tilbygningens udstrækning i omfang og højde er veltilpasset og underordner sig den oprindelige villas klare hovedvolumen.

Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at tilbygningens facadeudformning ikke er tilstrækkeligt veltilpasset eller harmonisk, hverken i proportioner eller udtryk, men fremstår uafbalanceret med den småsprossede detaljering af vindues- og dørpartier med de for store, mere moderne proportioner, set i forhold til helheden.

Tilbygningens facader bør bearbejdes yderligere, så tilbygningens facadeudtryk, proportioner, takt og rytme i højere grad indpasser og underordner sig hovedstrukturen i den oprindelige bygnings facadeudtryk, og de derved underordner sig og bliver i bedre harmoni med det oprindelige hus.

Forvaltningen anbefaler:

A. At der meddeles dispensation fra Lokalplan 264s bevarende bestemmelser til opførelse af tilbygningen, når ansøger, ved en videre bearbejdning af tilbygningens facader, efter forvaltningens vurdering har opnået en harmonisk og veltilpasset samlet udformning af tilbygningen, som er i harmoni med og respekterer den eksisterende villas klare hovedform, facadeudtryk, proportioner, takt og opbygning.

B. At tilbygningens hjørne skal markeres ved lukkede tavl og dørpartiet gives en bredde, der svarer til og harmonerer med bredden af de øvrige havedørspartier i de oprindelige facader. Der kan f.eks. tages udgangspunkt i det dørparti med sidevinduer, som er på 1. sal. Alternativt kan den eksisterende facadeudformning med et vindue og enkeltdør duplikeres, som den er i dag.

C. At det udførte vindfang lovliggøres som en del af tilbygningsprojektet, såfremt der opnås byggetilladelse og dispensation til den ansøgte nye tilbygning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 264's bevaringsbestemmelser til opførelse af en tilbygning på de angivne vilkår A-C.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet udvalget præciserer, at der hermed ikke er givet dispensation til opretholdelse af udhusbyggeri.

Bilag

oversigtskort Rønnebærvej 57.

situationsplan

Foto fra haveside

Facade mod vest

Facade mod nord

Punkt 11: Forslag til revision af retningslinjer for broer og bredsikring i søer i Rudersdal Kommune

20/6464

Resumé

Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget vedtog i 2008 kommunens nuværende regulativ for broer i søer, der danner grundlag for forvaltningens sagsbehandling af ansøgninger om broer og bredsikring.

Der fremlægges et forslag til revision af kommunens retningslinjer for broer og bredsikring i søer.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Det nugældende ”Regulativ for etablering af bådebroer i søer i Rudersdal Kommune” blev vedtaget af Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget i 2008. Udgangspunktet for regulativet var de vilkår, som Københavns og Frederiksborg Amt tidligere havde brugt til administration af bådebroer i søer, samt Naturklagenævnets praksis på området. Baggrunden var, at kommunerne, efter nedlæggelsen af amterne, havde overtaget dispensationskompetencen for naturbeskyttelsesloven i sin helhed i 2007 (lov 567/2005); herunder naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 16 om beskyttet natur og søbeskyttelseslinjer, som broer i søer ofte kræver dispensation fra.

Kommunens regulativ er til brug for både borgere og forvaltning i forbindelse med ansøgning om etablering af broer og /eller bredsikring. Regulativets retningslinjer afløser ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, fx efter naturbeskyttelsesloven. Retningslinjerne afspejler kommunens praksis på området og sætter rammerne for forvaltningens sagsbehandling. Ved behandlingen af de enkelte ansøgninger foretages der altid en konkret vurdering på baggrund af de konkrete forhold, så der ikke sættes regel over skøn.

Retningslinjerne omfatter udelukkende private broer. Broer til offentlige institutioner og foreninger til offentlige formål er således ikke omfattet af retningslinjerne, men behandles særskilt ud fra en konkret vurdering af rekreativ udnyttelse og sted.

Furesøen, er som den eneste sø i kommunen ikke omfattet af de nuværende retningslinjer. Furesø er ejet af staten, og Naturstyrelsen udarbejdede i 2008, i samarbejde med Furesø, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal Kommune, et særskilt regulativ for broer i Furesø ”Bekendtgørelse om færdsel m.v. på Furesøen” (BEK nr. 933 af 27/06/2016).

Ændringer

Nærværende revision er en opdatering af de eksisterende retningslinjer og indeholder følgende konkrete ændringer, der har betydning ved ansøgning om etablering af en bro eller bredsikring:

- Mulighed for at etablere en simpel af træ eller metal, hvilket ikke har været tilladt tidligere. Forvaltningen finder, at det af sikkerhedsmæssige årsager bør tillades at opsætte en diskret rednings-/badestige, der stikker maks. 0,3 m op over brodækket.

- Mulighed for etablering af bropiller og øvrige bærende konstruktioner i metal - tidligere kun af træ. Forvaltningen finder, at broer med bropiller og øvrige bærende konstruktioner af mat ikke-reflekterende metal, ikke vil have negativ indvirkning på den landskabelige oplevelse af sølandskabet. Derimod kan en bro udført med stel af metal være en mere spinkel konstruktion end en træbro - og dermed mere diskret.

- Mulighed for etablering af bredsikring af ubehandlet træ, hvor der tidligere kun har været mulighed for brug af sten. Det er forvaltningens erfaring, at etablering af en simpel bredsikring af træ kan fremstå mere diskret og mindre synlig end en bredsikring af sten, og forvaltningen kan derfor anbefale dette.

- I henhold til det nuværende regulativ kan der ikke etableres en bådebro i tilfælde af, at der i forvejen findes en offentlig tilgængelig bådebro indenfor 100 m fra den ønskede placering. Dette punkt fjernes, så det fremadrettet vil være muligt at etablere en privat bro nærmere en offentlig bådebro. Etablering af en bro inden for 100 m af en offentligt tilgængelig bådebro vurderes i de fleste tilfælde ikke at have nogen væsentlig naturmæssig- eller landskabelig negativ påvirkning på området, da der i forvejen findes private bådebroer ud for næsten samtlige matrikler rundt om de fleste større søer (f.eks. Vejlesø). Forvaltningen finder derfor ikke, at det er nødvendigt at fastholde denne bestemmelse.

Forvaltningen vurderer, at de reviderede retningslinjer vil danne et godt opdateret grundlag for administration af ansøgninger om broer og bredsikring i søer. En administration, der tager højde for de biologiske og landskabelige værdier, som findes i og omkring søerne i kommunen.

Forvaltningen er for nuværende bemyndiget til at afgøre sager, der er omfattet af regulativet og forvaltningen anbefaler, at forvaltningen også fremadrettet bemyndiges til at afgøre sager, med mindre sagerne vurderes at være af principiel karakter. Broer i Furesø vil fortsat blive reguleret gennem det fælles regulativ "Bekendtgørelse om færdsel m.v. på Furesøen".

Der er foretaget en VVM-screening af forslaget, og det er forvaltningens samlede vurdering, at revisionen af retningslinjerne ikke medfører en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslaget til revision af retningslinjerne forelægges på grund af den delte myndighedsrolle både Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget til godkendelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at forslaget til revision af retningslinjer for broer og bredsikring i søer i Rudersdal Kommune, Furesøen undtaget, godkendes, og

2) at forvaltningen bemyndiges til at afgøre sager, der er omfattet af retningslinjerne, med mindre sagen er af principiel karakter.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Forslag til revision af retningslinjer for broer og bredsikring i søer i Rudersdal Kommune - 2020

Punkt 12: Nyt vejnavn til ejendommene Skodsborgvej 154A – 158B, 2840 Holte

20/686

Resumé

Beboerne på Skodsborgvej 154A – 158B, 2840 Holte har fremsendt ansøgning om nyt selvstændigt vejnavn. De har foreslået vejnavnet Trolleborg Have.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Byplan har modtaget ansøgning om nyt vejnavn til en stikvej til Skodsborgvej. I ansøgningen er det oplyst, at beboerne er blevet enige om at navngive vejen Trolleborg Have, efter en ejendom med navnet Trolleborg, som er beliggende på stikvejen.

Ejendommen, som er opført i 1915, har haft historisk betydning for området, og de omkringliggende parceller er udstykket fra Trolleborgs arealer.

Ansøgernes ønske om nyt vejnavn er begrundet i dels den historiske tilknytning til Trolleborg samt, at der nemt opstår forvirring for gæster, taxa, bude og redningskøretøjer, da det på grund af Skodsborgvejs længde og mange unavngivne stikveje, kan være vanskeligt for kørende at orientere sig.

Forvaltningen har forinden fået reserveret og godkendt vejnavnet hos Styrelsen for Dataforsyning (SDFE) som har kontrolleret, at der ikke er enslydende vejnavne indenfor en radius af 15 km samt, at stavemåden er i overensstemmelse med reglerne for retskrivning af vejnavne.

Indstilling

Direktionen foreslår, at vejnavnet Trolleborg Have godkendes som nyt vejnavn for stikvejen til Skodsborgvej 154A – 158B, 2840 Holte.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort.

Ansøgning om vejnavneskift - Trolleborg Have.

Punkt 13: D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger - Principgodkendelse til renovering

20/2599

Resumé

D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger, Skovlyporten 1-11, 2840 Holte, anmoder om principgodkendelse af et omfattende renoveringsprojekt budgetteret til 179.316.598 kr. med optagelse af realkreditlån med ydelsesstøtte og kommunal garanti.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger har fremsendt anmodning om principgodkendelse for optagelse af støttet lån og kommunal garanti vedrørende en omfattende renovering inklusiv finansiering udarbejdet af KUBEN Management budgetteret til foreløbig 179.316.598 kr.

AI Gruppen har i 2015 gennemført en byggeteknisk vurdering og udarbejdet en rapport med gennemførelse af TV-inspektion og destruktive undersøgelser af vand- og varmerør i 10 forskellige boliger. Inden der kan udarbejdes et retvisende skema A vil det være nødvendigt at foretage en række nye undersøgelser, specielt en meget omfattende tv-inspektionsrapport af kloakkerne.

Omfanget af den kommende renovering og en optimeret økonomi indgår i en rapport under udarbejdelse for at kunne udarbejde et realistisk anlægsbudget, der kan medføre, at de samlede udgifter bliver større end den nuværende anskaffelsessum. Afdelingen har derfor behov for at få en tilkendegivelse på, om der kan opnås ydelsesstøtte og garanti til renoveringsprojektet.

Skovlyporten Ungdomsboliger består af 141 boliger fordelt på 12 boligblokke, opført i 1967, undtagen blok 2, der er opført i 1994. Boligblokkene er opført som rækkehuse i 2 plan. Under 2 af boligblokkene er der kælder. De 141 boliger er fordelt på 36 stk. 1-værelsesboliger på 22-40 m², 79 stk. 2-værelsesboliger på 57-64 m² og 26 stk. 3-værelsesboliger alle på 61 m².

Alle boliger har eget toilet/bad og køkken. Afdelingen bebos af forholdsvist unge personer og har mange ud- og indflytninger, der samlet giver et stort slid på bygningerne.

Bebyggelsens ydervægge fremstår som fuldmurede med gule teglstensfacader. Taget fra 1967 er generelt udført som saddeltag og er overalt belagt med betontegl. Tagrender og nedløb er udført i zink. Døre, vinduer og snedkerpartier er udarbejdet i træ og malerbehandlet i sort og blå.

Bygningerne har gennem en årrække haft problemer med tagene, facader, udvendige døre, vinduer og kloak. Derudover er der behov for en opgradering af badeværelser, køkkener, gulve og tekniske installationer, så de lever op til et tidssvarende niveau. Endvidere er der behov for at udføre en arealoptimering for en stor del af boligerne.

De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Udskiftning af samtlige tage
- Renovering af facade, altangange, døre og vinduer
- Renovering fundament og kældre,
- Fornyelse af installationsvæg badeværelser
- Udskiftning af faldstammer
- Gennemgang af afløb og kloak
- Udskiftning af vand- og varmeinstallationer
- Etablering af balanceret ventilation
- Udearealer
- Arealoptimering ved ombygning af boligerne.

Renoveringen af Skovlyporten Ungdomsboliger vil tillige omhandle flere energitiltag i form af efterisolering af tagkonstruktion, udskiftning af vinduer og døre samt montering af ventilation med varmegenvinding.

Det forventes, at varmetabet reduceres med 15-20 %. Det kan dog ikke konkluderes, at alle boliger vil opleve samme energiforbedring. Der tages ikke højde for, om boligen er placeret ved taget eller i stueplan. Derudover er brugeradfærd et stort element, der ikke kan indgå i vurderingerne.

Installationsvæg i badeværelser udgør en risiko for skjult skimmelproblematik, da der er ringe mulighed for udluftning. Gulvafløb i brusenicher er underdimensioneret og placeret under kant af installationsvæg. Det anbefales, at installationsvægge nedrives og nye rørkasser etableres.

Støbejernsfaldstammer har tæring og utætheder, der vurderes at skyldes installationernes alder. Det vurderes, at samtlige faldstammer, gulvafløb og diverse afgreninger bør udskiftes.

Ejendommens hovedkonstruktioner er i bygningsmæssig stand god, men det anbefales at få foretaget en omfattende renovering således, at der opnås en fornuftig driftsøkonomi samtidig med, at boligerne lever op til moderne krav. Bebyggelsen fremstår generelt i nedslidt stand.

Forvaltningen har gennemgået den byggetekniske rapport fra AI Gruppen, den tekniske rapport fra Kuben og Helhedsplanen. Desuden har der været besigtigelse af bygningerne den 13.01.2020. Der er intet i rapporterne, der overrasker. Tværtimod underbygger undersøgelserne det umiddelbare indtryk af bebyggelsen.

Konklusionen af de gennemgåede rapporter og besigtigelse af bygningerne viser, at bygningerne bærer synligt præg af at være nedslidte. I forhold til bebyggelsens installationer og klimaskærm er der mange driftsmæssige udfordringer. Der vil efter en samlet renovering på flere områder opnås større energibesparelser ved at udskifte bygningsdele til nutidige standard. Det gælder både installationer og klimaskærm.

Der vil fremadrettet fortsat være behov for at afsætte midler til normalt vedligehold. Det er forvaltningens vurdering, at den planlagte renovering vil imødegå ovenstående problemstillinger, og at projektet rent byggeteknisk er velbegrundet. Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Planforhold

Boligbebyggelsen Skovlyporten Ungdomsboliger består af etageejendommene underlagt Lokalplan 120 fra juni 1993. Bestemmelserne i lokalplanen betegner bebyggelsens bygninger som bevaringsværdige i kategori 4, hvad angår den udvendige arkitektur. Bebyggelsens ydre rammer kan ikke umiddelbart ændres. Renoveringen på det foreliggende grundlag vil ikke kræve en ny lokalplan og kan således gennemføres i henhold til den eksisterende.

Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger er på det foreliggende grundlag anslået til 179.316.598 kr. fordelt som følger:

Samlet anlægsbudget inkl. moms

Håndværkerudgifter	143.123.192 kr.
Omkostninger, anslået 21 %	27.193.406 kr.
Genhusning, anslået udgifter	9.000.000 kr.
Anskaffelsessum i alt	179.316.598 kr.

Finansiering inkl. moms

Støttet realkreditlån	171.816.598 kr.
Henlæggelser	7.500.000 kr.
Finansiering i alt	179.316.598 kr.

Det nuværende lejeniveau er i gennemsnitligt på 959 kr. pr. m², og efter renoveringen inklusiv ydelsesstøtte vil ny leje være 1.361 kr. pr. m² årligt.

1-værelses på 40 m². Nuværende leje pr. md. 3.055 kr. Ny leje pr. md.: 4.386 kr.

2-værelses på 57 m². Nuværende leje pr. md. 4.571 kr. Ny leje pr. md.: 6.464 kr.

2 værelses på 64 m². Nuværende leje pr. md. 5.131 kr. Ny leje pr. md.: 7.256 kr.

Økonomiske konsekvenser

Kommunalbestyrelsen kan efter almenboligloven § 100 yde garanti og på statens vegne meddele tilsagn til ydelsesstøtte til udbedring af større ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering samt energibesparende foranstaltninger i selvejende ungdomsboliger. For at kunne opnå denne støtte kræves, at ungdomsboligerne har opnået godkendelse efter § 67, stk. 1, nr. 8 i den tidligere lov om boligbyggeri. Godkendelse efter denne bestemmelse er givet den 14.12.1992.

Udgifterne finansieres ved låneoptagelse. Ungdomsboligernes andel af ydelsen på lånet udgør 2,15 % af den samlede byggeudgift.

Kommunen godtgør staten en andel af ydelsesstøtten i hele lånets løbetid på 20 %.

Ved optagelse af et realkreditlån på 172.000.000 kr. vil den årlige ydelsesstøtte udgøre 2.941.200 kr. Staten dækker 80 %, svarende til 2.352.960 kr., og kommunens andel på 20 % vil årligt udgøre 588.240 kr.

Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for realkreditlånet til finansiering af arbejderne, og det långivende realkreditinstitut vil sædvanligvis betinge sin låneydelse af en sådan garanti.

Det pågældende realkreditinstitut fastsætter størrelsen på garantien, der ydes for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboligloven § 127.

Den endelige beregning vil først kunne foretages, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og der foreligger et revideret byggeregnskab samt kommunal godkendelse af skema C.

Kommunalbestyrelsen skal tillige indestå for eventuelle driftstab, der måtte opstå efter, at ungdomsboligerne er blevet renoveret herunder moderniseret. Årsagen til denne bestemmelse er, at man har ønsket at pålægge kommunalbestyrelsen et større ansvar for disse projekter, da kommunalbestyrelsen ud fra det lokale kendskab bør kunne bedømme, om et projekt er rentabelt, og om ungdomsboligerne efter renovering, der resulterer i en højere leje, også vil kunne forventes udlejet uden vanskeligheder. Det er herved tilstræbt at minimere risikoen for, at der foretages uhensigtsmæssige investeringer.

Skema A forventes at blive fremsendt omkring ultimo marts 2020, skema B omkring primo december 2020 samt skema C omkring september/oktober 2023.

Det er forvaltningens vurdering, at den foreliggende renovering er nødvendig for at der kan opnås sunde og tidsvarende bygninger med en rentabel driftsøkonomi. For at sikre at boligerne forsat kan udlejes til en fornuftig leje vil det være nødvendigt, at afdelingen får ydelsesstøtte efter afsluttet renovering.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at projektet principgodkendes således, at Skovlyporten kan arbejde videre med projektet med forventning om optagelse af realkreditlån med ydelsesstøtte og tilsagn om kommunal garanti, og
- 2) at et endeligt tilsagn betinges af, at kommunen som støttemyndighed kan godkende projektets økonomi samt tekniske og arkitektoniske udformning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 14: Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 9 Hovedgaden 10A-16C, 3460 Birkerød

20/6761

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 9 – Hovedgaden 10A-16C, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med kollektiv råderet af forbedringer af køkken og/eller bad.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse lejeforhøjelse og låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med kollektiv råderet, hvor lejere selv bestemmer individuelle forbedringer til køkken og/eller bad. Den kollektive råderet giver tillige mulighed for at gennemføre forbedringer af køkken og bad inden ny lejer flytter ind.

Bebyggelsen er opført 1987 og består af 25 familieboliger og 8 ungdomsboliger, i alt 33 beboelseslejemål. Den gennemsnitlige leje pr. m² i henhold til seneste årsregnskab udgør 1.049 kr.

Beboerne har på et ordinært beboermøde den 19.03.2019 besluttet, at der kan gennemføres forbedringer for køkken på 70.000 kr. og badeværelser for 70.000 kr., maksimalt 140.000 kr. pr. bolig. Beslutningen om kollektiv råderet er efterfølgende godkendt den 29.04.2019 på organisationsbestyrelsesmødet.

Udnyttes det maksimale forbedringsbeløb for køkken eller bad vil det give en lejeforhøjelse på 500 kr. pr. måned. Udnyttes det maksimale forbedringsbeløb for både køkken og bad vil det give en lejeforhøjelse på 1.010 kr. pr. måned. De individuelle forbedringer finansieres ved 20 års tilbagebetalingstid. Tillægslejen vil medføre en maksimal lejeforhøjelse på mellem 9 -15 % årligt, afhængigt af størrelsen på boligerne og den konkrete forbedringsudgift.

For en bolig på 63 m² med en gennemført forbedring af køkken eller bad på 70.000 kr. vil der blive en lejeforhøjelse på 500 kr. pr. måned, hvilket udgør 6.000 kr. årligt, svarende til 95 kr. pr. m²

Beslutning om kollektiv råderet er i overensstemmelse med almenboliglovens § 37 B, stk. 1, der giver beboerne ret til at træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål.

Da forbedringslejen overstiger en lejeforhøjelse på 5 % årligt, skal kommunen godkende forhøjelsen.

Den samlede renovering forventes at kunne holdes inden for 3.500.000 kr., der finansieres ved optagelse af et realkreditlån. Nykredit har den 08.01.2020 givet et lånetilbud på 20 års løbetid af og en årlig effektiv rente på 1,11 %.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte forbedring af køkken og bad er nødvendig for at opretholde gode og velfungerende boliger, der tillige vil gøre lejemålene mere tidssvarende.

Forvaltningen vurderer, at der ikke vil være problemer med udlejning af boligerne som følge af, at den enkelte lejer benytter den individuelle råderet.

Forvaltningen vurderer således, at anmodningen om låneoptagelse i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1, og lejeforhøjelsen, jf. lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3, kan godkendes.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen på 3.500.000 kr. og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 15: Overdragelse af afd. 8 i Søllerød Sociale Boligselskab til Søllerød Almene Boligselskab

20/6760

Resumé

Boligkontoret Danmark har fremsendt en anmodning om at afd. 8, Vedbæk Stationsvej 24, 1. dør 11, 2950 Vedbæk, Søllerød Sociale Boligselskab overdrages til Søllerød Almene Boligselskab.

Sagen forelægges i Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark har fremsendt anmodning om at afd. Vedbæk Stationsvej 24, 1. dør 11, der er et serviceareal ejet af Søllerød Sociale Boligselskab overdrages til Søllerød Almene Boligselskab. Servicearealet benyttes til dagligt af den kommunale hjemmepleje.

Byplanudvalget har den 12. juni 2019 godkendt overdragelsen af afd. 2 og afd. 7 fra Søllerød Sociale Boligselskab til Søllerød Almene Boligselskab. Overdragelsen af afd. 8 har samme formål som overdragelsen af afd. 2 og afd. 7, der skal bidrage til et mere solidt selskab, samt ønske om at sikre en mere effektiv drift.

Søllerød Sociale Boligselskab består i dag af 156 boliger fordelt på 4 afdelinger, og

Søllerød Almene Boligselskab består af 788 boliger fordelt på 6 afdelinger, samt 51 nybyggede boliger i afdeling Vedbæk Park.

Søllerød Sociale Boligselskab vil i 2020 fortsat være i gang med en proces omkring overførelse af afdelinger. Der er en proces i gang omkring de resterende fire afdelinger, der vil overgå som selvstændige afdelinger til Gl. Holte Boligselskab.

Afdelingsbestyrelsen og repræsentanter i Søllerød Sociale Boligselskab bekræfter overdragelsen til Søllerød Almene Boligselskab, jf. mailkorrespondance dateret 21. – 24. juni 2019.

Repræsentantskabet i Søllerød Almene Boligselskab har den 19. september 2019 vedtaget at servicearealet overdrages fra Søllerød Sociale Boligselskab til Søllerød Almene Boligselskab

Det følger af referat fra organisationsbestyrelsen i Søllerød Almene Boligselskab den 2. september 2015, at Birger R. Christensen, sekretariatschef i Landsbyggefonden overfor Michael Demsitz, adm. direktør Boligkontoret Danmark mundtligt har givet udtryk for, at Landsbyggefonden ikke ser nogen problemer med overførelse af afdelinger fra Søllerød Sociale Boligselskab til Søllerød Almene Boligselskab.

Af bestemmelserne i almenboligloven fremgår det, at en almen boligorganisation ikke uden videre kan afhænde sine eller afdelingens ejendomme. Afhændelse af en ejendom skal vedtages af boligorganisationens øverste myndighed og skal tilsvarende godkendes af kommunalbestyrelsen.

For den videre proces kan erhvervelse af en ejendom kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. almenboligloven § 26, og afhændelse af en almen boligafdeling, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger, kræver tillige godkendelse af kommunalbestyrelsen, jf. almenboligloven § 27, stk. 1 og 2.

Forvaltningen vurderer, at processen er overholdt for overdragelsen af afd. 8 fra Søllerød Sociale Boligselskab til Søllerød Almene Boligselskab. Overdragelse til et større boligselskab vil være med til at styrke Søllerød Almene Boligselskabet og give besparelser til den fremtidige drift.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Søllerød Almene Boligselskab erhverver afd. 8, Vedbæk Stationsvej 24, 1. dør 11 fra Søllerød Sociale Boligselskab.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 16: Orientering om afvisning af klagesag i Planklagenævnet

20/686

Resumé

Klage over Rudersdal Kommunes nedlagte § 14 forbud mod etablering af en vaskehal på Rundforbivej 190, 2850 Nærum blev den 27.01.2020 afvist fra realitetsbehandling.

Kommunens lokalplantillæg: 134.1, tillæg til Lokalplan 134 for et erhvervsområde ved Rundforbivej/Skodsborgvej, som blev endeligt vedtaget den 26.06.2019, er således fortsat gældende.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Klager havde den 27.09.2017 ansøgt om byggetilladelse til opførelse af bilvaskehal på adressen, hvor der tillige er beliggende en benzintank.

Den 20.02.2018 varslede kommunen et § 14 forbud mod det ansøgte.

Den 23.01.2019 nedlagde kommunen et egentligt § 14 forbud mod det ansøgte. Forbuddet blev nedlagt, da kommunen ønskede at udnytte sin lokalplankompetence og fremadrettet ønskede en indskrænkelse af anvendelsesmulighederne indenfor lokalplanområdet. Kommunen gik i gang med at udarbejde et forslag til lokalplantillæg, der ville præcisere anvendelsesmulighederne således, at der fremadrettet ikke ville kunne indrettes eller opføres vaskehal eller øvrige benzinrelaterede bygninger indenfor lokalplanområdet.

Den 01.02.2019 offentliggjorde kommunen et forslag til tillæg til den gældende lokalplan, hvorefter retsvirkningerne af planloven medførte, at der ikke kunne foretages ændringer af ejendommen – herunder bebyggelse, førend endelig lokalplan blev vedtaget.

Klagen for rekursmyndigheden omhandlede primært kommunens interne delegation og § 14 forbuddets længde herunder, at kommunen havde fortabt retten til at nedlægge et § 14-forbud.

Delegation

Forvaltningen skitserede delegationsreglerne for klager og nævn herunder, hvorfor der ikke kan klages over kommunens interne retningslinjer angående delegation, da dette ikke er et sådant retligt spørgsmål, som kan påklages efter planloven.

Fortabelse af retten til nedlæggelse af § 14 forbud

Forvaltningen bemærkede overfor klager og Planklagenævn, at det alene fremgår af planloven hvor lang gyldighedsperioden for et § 14 forbud må være – ikke hvor kort, som klager havde anført. Gyldighedsperioden må således maksimalt være ét år – hvilket i pågældende sag blev overholdt.

Afgørelsen og forvaltningens bemærkninger til Planklagenævnet vedlægges.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Nævnsafgørelse 2019-1153.

Punkt 17: Orientering om Planklagenævnets afgørelse den 10. februar 2020

20/686

Resumé

Afgørelsen omhandler en klage over Rudersdal Kommunes påbud af 04.10.2018 om fysisk lovliggørelse af en terrænregulering samt befæstet areal på Attemosevej 34, 2840 Holte.

Planklagenævnet har ophævet Rudersdal Kommunes afgørelse, fordi kommunens passivitet efter klagers indsendelse af lovliggørelsesfotos har medført et såkaldt indrettelseshensyn til klager.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler et hævet opholdsareal, som i løbet af 2013 blev opført i ond tro og i strid med lokalplanen. Det hævdede opholdsareal måler 36 m² og består af randfundament med indvendigt opfyld for etablering af p-plads. Terrænreguleringen, der er sket i forbindelse med etablering af arealet, udgør i alt 84 cm i højden. Derudover er der terrænreguleret 70 cm fra naboskel.

Rudersdal Kommunen havde for ejer fra 2009 og frem flere gange gjort opmærksom på, lokalplanens regler om terrænregulering. Lokalplanen tillader således terrænregulering op til +/- 0,5 m og ikke tættere på skel end 1 m.

Kommunen var på tilsyn på ejendommen i februar 2015, hvor det aftaltes, at kommunen skulle tilsendes en plan fra klager af forslag til efterregulering, hvori fundamentet helt eller delvist ville blive fjernet, så regulering nærmere skel end 1 m blev tilbagereguleret til oprindeligt niveau. Det skulle sikres, at der ikke ville være hævet opholdsareal nærmere skel end 2,5 m.

Den aftalte plan blev aldrig fremsendt, men den 17.12.2015 sendte klager en mail til kommunen vedhæftet fotos, der bl.a. viste en gravko i færd med at tilbageregulere, og viste den udførte tilbageregulering, nu beplantet med buske og træer.

Mailen var fra klagers side ment som en dokumentation for retablering, og udover fotos fremgik det af mailteksten, at der herved var sket en retablering af have samt terræn og en fjernelse af ulovligt fundament.

Kommunen fulgte ikke over for klager op på de indsendte fotos, og først i november 2017 opdagede kommunen, at sagen ikke var lukket.

Den 01.06.2018 varslede kommunen påbud om retablering, da det i kommunen efter kontakt med naboen og et tilsyn udfor ejendommen, blev konstateret, at tilbagereguleringen fortsat ikke levede op til lokalplanens krav, og at den derfor henlå ulovligt.

Kommunen gjorde klager opmærksom på, at der kunne søges om dispensation til indretningen.

Klager søgte ikke om dispensation, men påklagede i stedet kommunens påbud af 04.10.2018.

Det følger af Planklagenævnets afgørelse, at mens klager uden tvivl var i ond tro indtil 17.12.2015, så har kommunens passivitet i 2 år og 5 måneder (fra klager indsendte foto af retablering, og indtil kommunens varslede påbud) medført, at klager har fået en sådan berettiget forventning om, at kommunen har accepteret klagers lovliggørelsesmåde, at kommunen nu har fortabt retten til at kræve lovliggørelse.

Forvaltningens bemærkninger

Sagen er påbegyndt i 2013 og har haft et langt forløb. Denne sag er sammen med andre sager en af årsagerne til, at Byplan nu har indført faste procedurer for lovliggørelsessager.

Afgørelsen betyder ikke, at terrænreguleringen henligger lovligt. Terrænreguleringen er således fortsat i strid med lokalplanen og derfor ulovlig, men kommunen har fortabt sin ret til at kræve lovliggørelse.

Dét projekt, som blev indsendt som værende klagers retablering, var således en beplantet tilbageregulering til haveareal.

Det er således det fotodokumenterede etablerede forhold, som nu henligger uden, at kommunen kan kræve lovliggørelse.

Ejere af ejendommen vil altid kunne vedligeholde den beplantede have-terrænregulering. Såfremt den nuværende – eller fremtidige ejere – imidlertid begynder at ændre haven pågældende sted, f.eks. ved at fjerne beplantningen således, at terrænreguleringen kan anvendes til ophold for personer, biler eller andet, så vil lokalplanens regler få virkning igen i forhold til terrænreguleringen, som dermed vil kunne kræves fjernet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse 10. februar 2020.