

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 11-01-2017

Mødedato Onsdag d. 11. januar 2017 kl. 10:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Kommuneplantillæg 6 for bevaringsværdige bygninger i Birkerød - Endelig vedtagelse.....	4
Forslag til Lokalplan 251 for et område ved Kohavevej - Kypergården.....	8
Status for byggesagsområdet.....	11
Ansøgning om udstykning af Vestre Paradisvej 30, 2840 Holte.....	13
Kirsebærvej 8, matr. nr. 50 Høsterkøb By, Birkerød – Landzonetilladelse til opførelse af staldbygning.....	15
Ophævelse af kondemnering - Nærum Hovedgade 51, st. th.....	17
Salg af Søllerødvej 17 - Anlægsregnskab.....	18
Køb af Rundforbivej 199, 2850 Nærum - Anlægsregnskab.....	19
Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse.....	20

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Axel Bredsdorff (L) orienterede om:

- at Fredningsnævnet er stævnet vedr. Fredningen af Søllerød Naturpark.
- Klage til Natur- og Klagensnævnet vedr. Lille Frederikslund 4 og 6.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om byggesag på Damgårdsvej 11 B, 3460 Birkerød.

Punkt 2: Kommuneplantillæg 6 for bevaringsværdige bygninger i Birkerød - Endelig vedtagelse

16/23372

Resumé

Kommunalbestyrelsen behandlede den 14. september 2016 Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2013 for bevaringsværdige bygninger i den tidligere Birkerød Kommune.

Tillægget har været i offentlig høring fra den 4. oktober 2016 til og med den 29. november 2016. Høringen har været tilsendt ejere af bygninger, som har en SAVE-værdi på 1 - 3 (høj bevaringsværdi) samt SAVE-værdien 4 (middel bevaringsværdi). Endvidere er den tilsendt grundejerforeninger, foreninger med bevaringsinteresser og fremlagt på kommunes hjemmeside. Link til forslag til kommuneplantillæg 6 til Kommuneplan 2013:

https://www.rudersdal.dk/files/media/2016/40/forslag_til_kommuneplantillaeg_6.pdf

I høringsperioden har der været adgang til et digitalt kort samt en database, der viser samtlige bevaringsværdier for bygninger i den tidligere Birkerød Kommune.

Ved høringsfristens udløb var indkommet 47 indsigelser til kommuneplanforslaget.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplantillæg 6 til Kommuneplan 2013 udpeger bevaringsværdige bygninger i den tidligere Birkerød Kommune. Det vil sige bygninger med en SAVE-værdi på 1 - 3 svarende til ca. 458 enkelte bygninger.

Forslaget fastlægger endvidere målsætninger, retningslinjer og generelle rammer, herunder at bygninger med middel bevaringsværdi 4 skal vurderes i forbindelse med byggesagsbehandling og ny planlægning. Det, at bygninger med SAVE-værdi 4 er nævnt i de generelle rammer, er baggrunden for, at Kommuneplantillægget tillige blev sendt i høring til ejere af bygninger i denne kategori.

Høring

Forslag til Kommuneplantillæg 6 har været i høring fra den 4. oktober 2016 til den 29. november 2016. Ved høringsperiodens udløb har forvaltningen modtaget 47 indsigelser til kommuneplantillægget.

Der vedlægges:

- En skematisk oversigt og opsummering af indsigelserne samt forvaltningens forslag til besvarelse, herunder forslag til ændringer til kommuneplanforslaget.
- De enkelte indsigelser.

Forvaltningen har endvidere i høringsperioden løbende besvaret en række afklarende forespørgsler og gennemført en række tekniske rettelser, som ikke fremgår af ovennævnte skematiske oversigt.

De modtagne indsigelser omfatter primært følgende emner:

a. Indsigelser mod en konkret SAVE-vurdering på en konkret ejendom.

En del af ejerne ønsker og argumenterer for en anden vurdering. Dette er med henvisning til bygningens stand, tilbygninger eller ombygninger, som har styrket eller svækket bygningens originalitet.

Forvaltningen har i forhold til indsigelser, som har betydning for udpegningen i kommuneplanen, dvs. berører bevaringsværdier 1 - 3, foretaget en konkret vurdering på basis af indsigelsen og tilgængeligt materiale. Forslag til ændring af SAVE-værdien fremgår af den skematiske oversigt. Det drejer sig konkret om 5 ejendomme.

Størstedelen af indsigelserne er fra ejere af ejendomme med bevaringsværdi 4, der ønsker bevaringsværdien sat ned. I forhold til disse bygninger vil forvaltningen kontakte ejerne og foretage en ny besigtigelse med henblik på en fornyet SAVE-vurdering. Da disse ejendomme har en middelværdi, har denne eventuelle revurdering ikke betydning for udpegning af bevaringsværdig bebyggelse i Kommuneplan 2013 samt Kommuneplan 2017.

b. Indsigelser mod SAVE-vurderinger i ensartede åben lav bebyggelser og sammenbyggede enfamiliehuse.

Der har været en række indsigelser mod, at enkelte huse i en række af næsten ens huse (villa- og tæt-lavbebyggelse) har fået forskellige vurderinger.

Forvaltningen: Ovennævnte bebyggelser er primært bebyggelser med middel bevaringsværdier mellem 4 og 5. En ændring i vurderingen har således ikke betydning for udpegningen i kommuneplanen. Forvaltningen vil tage kontakt til de grundejere, som har gjort indsigelse samt grundejerforeningen med henblik på at foretage en besigtigelse og eventuel fornyet vurdering.

For på sigt at sikre helhedsværdierne, kan der evt. foretages en prioritering af lokalplanlægningen for sådanne områder med ensartet bebyggelse, se afsnittet om det videre arbejde.

c. En stor del af indsigelserne er fra ejere af ejendomme, som er vurderet til en SAVE-værdi 4.

Ejendomme med SAVE-værdi 4 var ikke en del af den tidligere gennemførte orientering i 2013, og der har været en del henvendelser omkring, hvad denne SAVE-værdi har af juridisk bindende betydning.

Den generelle ramme i Kommuneplantillæg 6 fastlægger: *at bygninger med bevaringsværdien 4 skal vurderes i forbindelse med byggesagsbehandling og ny planlægning*. Som en konsekvens af denne ramme viste kommuneplantillæggets kort, bygninger med bevaringsværdien 4, og høringen er tilsendt ejere af bygninger i denne kategori.

Forvaltningen: Bygninger med en SAVE-værdi på 4 er bygninger, som ikke er vurderet med en høj bevaringsværdi (1 - 3), men ofte har de næstende samme karakteristika.

Forvaltningen har i høringsperioden forsøgt at imødekomme usikkerheden og har udbygget kommunes hjemmeside med information omkring bevaringsværdig bebyggelse. Dette med særlig fokus på bebyggelse med middelbevaringsværdien 4, og hvad udpegningen betyder for disse bygninger.

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen, at bestemmelsen i de generelle rammer omkring bygninger med bevaringsværdi 4 udgår, og at ejendomme med bevaringsværdi 4 omtales ikke særskilt i kommuneplanen.

I forbindelse med ny planlægning vil der forsat være mulighed for at fastlægge bevaringsbestemmelser og udpege bevaringsværdig bebyggelse (også for ejendomme med SAVE-værdi 4), hvis bygningen har en særlig betydning og har en understøttende funktion i forhold til et bevaringsværdigt miljø, kulturmiljø eller en del af en samlet bebyggelse.

Endvidere foreslås retningslinjerne i forslag til Kommuneplan 2017 præciseret, således at det tydeligt fremgår, at de bygninger, som i Kommuneplanen er optaget som bevaringsværdige, er bygninger med SAVE-værdien 1 - 3. Se punkt e.

d. En række af indsigelserne omhandler indskrænkning af råderetten over deres ejendom.

Herunder særligt en usikkerhed i forhold til kommunens mulighed for at afslå ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse samt negativ betydning for salgsværdien.

Forvaltningen: Den økonomiske effekt for den enkelte grundejer er ikke et parameter i forhold til udpegningen af bevaringsværdige bygninger. Det kan dog nævnes, at RealDania i 2015 har udarbejdet en analyse af "Værdien af Bygningsarven". Analysen viser, at enfamiliehuse med høj bevaringsværdi sælges til en højere pris pr. kvadratmeter end andre enfamiliehuse i samme kommune.

e. Forvaltningen har ikke modtaget indsigelser til kommuneplantillæggets forslag til retningslinjer eller generelle rammer.

For at tydeliggøre og imødekomme usikkerheden omkring bygninger med SAVE-værdi 4 foreslås det, at det i retningslinjerne præciseres, at retningslinjerne kun gælder for ejendomme med høj bevaringsværdi, dvs. bygninger udpeget med SAVE- værdien 1 - 3. Endvidere foreslås det, at de digitale kort, som udpeger bevaringsværdig bebyggelse, alene viser bygninger med bevaringsværdien 1 - 3 i lighed med Kommuneplan 2013 samt fremadrettet Kommuneplan 2017.

Forslag til ændringer til Kommuneplantillæg 6 til Kommuneplan 2013:
På baggrund af ovenstående foreslås følgende ændringer:

Ændring i kommuneplanens retningslinjer og rammer

Kommuneplanens Retningslinjer og Generelle rammer ændres, således at sætningen ”Bygninger med bevaringsværdi 4 skal vurderes i forbindelse med byggesagsbehandling og ny lokalplanlægning” udgår.

Bygninger med SAVE- værdien 4 vises ikke i det digitale kort

Det til kommuneplantillægget tilhørende digitale kort, som udpeger bevaringsværdig bebyggelse, ændres, således at bygninger med bevaringsværdi 4 ikke vises i kortet. Som konsekvens heraf vil de tidligere kommuner Søllerød og Birkerød være præsenteret på bygningsniveau med samme kategorier 1 – 3.

På basis af indsigelse og konkret vurdering foreslås bevaringsværdien ændret for følgende ejendomme:

Ejendommen	Bevaringsværdi i forslaget	Foreslås ændret til bevaringsværdi
Krummediget 1A	3	4
Gøngehusvej 288	4	3
Skovgårdsvej 8	4	3
Vagtelvej 10B	4	3
Granbakken 2	2	4

Krummediget 1A: er ændret, så udpegning er i overensstemmelse med § 8,1 og tegningsbilag i Lokalplan 233 Ebberød.

Gøngehusvej 288: vurdering af Høsterkøb Kirkes præstegård ændres af hensyn til samspillet mellem kirke og præstegård.

Skovgårdsvej 8: der var ikke billeder af ejendommen, og ejendommen er revurderet på baggrund af fornyet besigtigelse.

Vagtelvej 10B: ejer har renoveret sin del af et dobbelthus i overensstemmelse med den anden del. Den samlede ejendom er derfor revurderet på baggrund af fornyet besigtigelse.

Granbakken 2: ejer har renoveret ejendommen og udskiftet træværk, vinduer og døre. Huset er revurderet på baggrund af fornyet besigtigelse.

Bemærk at oversigten alene omfatter ejendomme, hvor imødekommelsen af en indsigelse har haft betydning for udpegningen i Kommuneplanen. Begrundelserne fremgår af vedlagte bilag med indsigelserne.

Den videre proces

Tillæg 6 til Kommuneplan 2013 indarbejdes med de beslutninger, der følger af denne sags behandling i Forslag til Kommuneplan 2017, inden Kommuneplan 2017 udsendes i høring.

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 vil der således fremgå en samlet udpegning af bebyggelse med høj bevaringsværdi (1 - 3) for hele kommunen.

Efter endelig vedtagelse af Kommuneplanen vil bevaringsværdierne blive registreret i Kulturstyrelsens register over Fredede- og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark (FBB).

I forhold til indsigelser, som vedrører kategori 4 - 9 bygninger, vil SAVE-vurderingen blive gennemgået af forvaltningen, og ejerne kontaktes direkte med henblik på, om der skal ske en ændring for ejendomme, herunder særligt i forhold til de samlede bebyggelser. Resultaterne af forvaltningens gennemgang forelægges Byplanudvalget til godkendelse, hvilket forventes at kunne ske parallelt med kommuneplanens vedtagelse.

I SAVE-databasen er bygningerne oprindeligt registreret på ejendomsniveau. Arbejdet med at kvalitetssikre SAVE-registreringen ned på bygningsniveau pågår fortsat for bygninger beliggende i den tidligere Søllerød Kommune og forventes afsluttet ved Kommuneplan 2017 endelige vedtagelse.

Arkitektur- og Bevaringspolitikken samt kommuneplantillægget, herunder den samlede SAVE- database, vil herefter danne grundlag for det videre arbejde for at sikre bevaringsværdige bygninger, bebyggelser og bymiljøer i Rudersdal Kommune. Dette imødekommes bl.a. ved en øget formidling af vores fælles bygnings- og kulturarv på kommunes hjemmeside.

SAVE-registreringen og efterfølgende høringsperioden har anskueliggjort, at der i kommunen er en række arkitektonisk vellykkede områder med en sammenhængende arkitektur både dobbelthuse og parcelhuse. Indenfor disse samlede bebyggelser eller villaområder kan der være indbyrdes forskelle, men som regel har bebyggelserne en række fælles træk såsom tagformer, tag- og facadematerialer, karnapper og lign.

En række af disse områder er ikke vurderet med høj bevaringsværdi, idet de enkelte bygninger ikke indeholder de nødvendige arkitektoniske eller bygningsmæssige kvaliteter. Bebyggelserne er dog sårbare overfor f.eks. nedrivning af enkelte ejendomme, ændrede tagformer eller pudsning af facader, dvs. de karaktertræk, som skaber den sammenhængende karakter.

Tilsvarende er der en række tæt lav bebyggelser, som ikke har en høj bevaringsværdi, og dermed heller ikke er sikret mod nedrivning og bygningsændringer. Her kan ændringer i de enkelte huse påvirke kvaliteten og de arkitektoniske værdier for hele bebyggelsen.

Ovenstående bebyggelser og villaområder med karakteristiske strukturer og arkitektur kan med fordel sikres ved udarbejdelse af lokalplaner, som i højere grad varetager og sikrer helhedshensyn. Forvaltningen anbefaler derfor, at der på sigt skabes et overblik over og prioritering af behovet for lokalplaner indenfor disse områder.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Kommuneplantillæg 6 til Kommuneplan 2013 endeligt vedtages med de i dagsordenen nævnte ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-01-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Indsigelser

Skema med indsigelser

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 251 for et område ved Kohavevej - Kypergården

16/23372

Resumé

Byplanudvalget vedtog på mødet den 9. marts 2016 at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan for Kypergården med henblik på:

- at ejendommen kan anvendes til boligformål for op til 16 etageboliger samt erhverv.
- at bevaringsværdig bebyggelse fastholder sine arkitektoniske kvaliteter og indpasning til stedet.
- at ny bebyggelses omfang, udformning, og placering tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

Den 30. november 2016 besluttede Byplanudvalget at genoptage sagen på førstkommende møde med henblik på et opdateret notat med trafikal vurdering samt præciseringer i lokalplanforslaget.

Forslag til Lokalplan 251 genoptages fra Byplanudvalgets møde den 30. november 2016.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Lokalplanen omfatter Kypergården beliggende Kohavevej 5 bestående af tre matrikler, 5fi, 5pu og 6a, Trørød By, Gl. Holte. Ved vedtagelse af forslaget aflyses lokalplan 93 – for et område ved Kypergården i Trørød for disse matrikler.

Den nuværende Lokalplan 93 fastsætter ejendommens anvendelse til offentlig og privat service, administration og boliger. Der må maksimalt indrettes 6 boliger på ejendommen.

Baggrunden for lokalplanforslaget er, at ejer ønsker at kunne opføre nye boliger og omdanne den eksisterende bebyggelse til boligformål. Ejer ønsker således at kunne udnytte ejendommen i henhold til den gældende ramme i Kommuneplan 2013, hvor ejendommen indgår i et centerområde, der tillader en bebyggelsesprocent på op 40.

Det er lokalplanens formål:

- *at ejendommen kan anvendes til boligformål med mulighed for erhverv.*
- *at bevaringsværdig bebyggelse fastholder sine arkitektoniske kvaliteter og indpasning til stedet.*
- *at ny bebyggelses omfang, udformning, og placering tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.*

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål med mulighed for liberalt erhverv i den eksisterende bygning mod Kohavevej, samt mulighed for at etablere liberale erhverv i tilknytning til beboelsen i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer om erhverv i boliger.

Parkeringsforhold

Lokalplanen fastlægger en parkeringsnorm på 1,5 pr. bolig for etageboliger samt 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhverv.

Trafikale forhold

På Byplanudvalgets møde den 9. marts 2016 blev det besluttet at arbejde med et forslag, hvor der var udkørsel til både Kohavevej og Trørødgårdsvej, samt hvor minimum 6 af parkeringspladserne blev etableret med udkørsel til Kohavevej. Denne beslutning er indarbejdet i lokalplanforslaget. Samtidig vedlægges notat med trafikvurdering af 15. august 2016, hvor vurderingen af forholdene fastholdes.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent for området som helhed på 40, hvilket er i overensstemmelse med rammen i Kommuneplan 2013.

Lokalplanen fastholder den nuværende bebyggelse og udpeger to byggefelt, hvor det er muligt at opføre ny bebyggelse. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i to etager, og skal respektere koten på det eksisterende hovedhus tagryg. Ny bebyggelse skal opføres med facader, der harmonerer med og er tilpasset den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

Opføres de to nye bygninger, som lokalplanen giver mulighed for, vil bebyggelsesprocenten nærme sig de 40, og dermed vil ejendommen være fuldt udbygget.

Bevaring

Lokalplanen fastholder den udpegning af bevaringsværdig bebyggelse, som er foretaget i den gældende Lokalplan 93 og i Kommuneplan 2013.

De bevaringsværdige bygninger skal bevares og må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Ved konstruktive ændringer af de eksisterende bygninger, ændret facadeudformning samt ændring eller udskiftning af tag, skorstene, vinduer, porte, kviste og døre mv, skal det tilstræbes, at det oprindelige helhedsindtryk fastholdes, herunder farve- og materialevalg.

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer, som ikke må fældes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lokalplanen udpeger ligeledes det eksisterende gårdrum med den originale pigstensbelægning og træet i rotunden som bevaringsværdigt, da det bidrager til helheden, og er med til at fortælle om Trørøds historie og udvikling.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at arealet mod syd skal fremstå som grønt fællesareal med havepræg.

Lokalplanen muliggør, at der etableres private haver i tilknytning til boligerne med undtagelse af det eksisterende bevaringsværdige gårdrum.

Lokalplanen muliggør, at der enkelt steder kan etableres støttemure for at opnå en hensigtsmæssig placering af ny bebyggelse i terræn. Støttemure skal fremstå grønne i form af hæk eller buske foran murfladen.

Ved parkeringsarealet mod Trørødgårdsvej skal der etableres skærmende beplantning, så arealet fremstår grønt fra Trørødgårdsvej og naboskel.

Lov om miljøvurdering

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

På baggrund af screeningen er det kommunens vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering. Vurderingen bygger på, at lokalplanforslaget kun fastlægger bestemmelser for en enkelt ejendom, som holder sig inden for anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesprocent i den gældende kommuneplan. Samt at lokalplanforslag kun tillader 10 ekstra boliger i forhold til gældende lokalplan.

Vedtagelse i Byplanudvalget d. 30. november 2016

Byplanudvalget genoptager sagen til førstkommende møde med henblik på et opdateret notat med trafikal vurdering samt præciseringer i lokalplanforslaget.

Supplerende sagsfremstilling

Der er vedlagt et opdateret notat med trafikal vurdering, og der er afholdt et møde med grundejerne ud mod Trørødgårdsvej med henblik på fornyet dialog og afklaring af de trafikale forhold. Udvalgsformanden og forvaltningen vil på udvalgsmødet orientere om mødet.

I lokalplanforslaget er der efter udvalgets drøftelse ændret i forhold til sekundær bebyggelse i § 6.9, således at sekundær bebyggelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Som konsekvens af dette viser kortbilag 2 og 3 ikke længere placerig af p-pladser og sekundær bebyggelse.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 251 vedtages med de indarbejdede ændringer vedr. p-pladser og sekundær bebyggelse og sendes i en 8 ugers offentlig høring, og
- 2) at det vedtages, at der i forbindelse med planen ikke foretages en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-01-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag ad 1) tiltrådt med 5 stemmer for (Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V) Anika Réé (V), Søren Hyldgaard (V), Jens Bruhn (A)) og 2 stemmer imod (Claus Holmegaard Larsen (I) og Jacob Jensen (Ø))

Claus Holmegaard Larsen (I) og Jacob Jensen (Ø) afgav den stemmeforklaringen, at de ikke kan støtte forvaltningens indstilling om ud- og indkørselsforhold.

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag ad 2) tiltrådt.

Henvendelse fra Charlotte Castenschiold af 10. januar 2017 indgik i sagens behandling. Henvendelsen er vedlagt. Til behandlingen i Kommunalbestyrelsen udarbejder forvaltningen et svar på henvendelsen, som udsendes til Kommunalbestyrelsen.

Områdechef Allan Carstensen deltog i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 251 for Kypergården

Screeningsskema-Miljøvurdering

Trafikal vurdering ifm. boliger på Kypergården dec 2016

Fra Charlotte Castenschiold - Indsigelse og bemærkninger til lokalplanforslag 251

Bilag 1 - 5 til Charlotte Castenschilods indsigelse/ bemærkninger

Punkt 4: Status for byggesagsområdet

16/23372

Resumé

Forvaltningen giver en orientering om status på byggesagsområdet, herunder de senest opgjorte sagsbehandlingstider.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Service mål og sagsbehandlingstider

Med økonomiaftale 2015 er der indgået aftale mellem regeringen og KL om nationale service mål for byggesagsbehandling, idet målet er at nedbringe den gennemsnitlige sagsbehandlingstid med 1/3 i 2016 målt i forhold til 2014. Aftalen skal evalueres i 2017.

Service mål for byggesager

Sagskategori	Service mål i kalenderdage (fra dato for fyldestgørende ansøgning til afgørelse)
Simple konstruktioner	40
Enfamiliehuse	40
Industri- og lagerbygninger	50
Etagebyggeri, Erhverv	55
Etagebyggeri, Boliger	60

Service målene opgøres fra det tidspunkt, hvor ansøgningen kan visiteres til sagsbehandling, til der træffes afgørelse i sagen. Visitationsperioden må maksimalt være 21 dage, og i denne skal der indhentes manglende materiale i forhold til at kunne påbegynde sagsbehandling.

KOMBIT har for KL udviklet logningsfelter i Byg og Miljø til at opgøre sagsbehandlingstider, undtagelser mm. i forhold til disse opgørelsesprincipper. Logningssystemet er formelt implementeret i kommunerne den 1. juli 2016, men kommunerne har først ultimo 2016 opnået adgang til statistikoplysningerne i Byg og Miljø. Forvaltningens procedurer skal herefter tilpasses med virkning for 2017.

Forvaltningen har i en årrække opgjort sagsbehandlingstiderne for bygge- og plansager, som indeholdt flere sagstyper end dem, der i dag indsendes via Byg og Miljø, og som benævnes byggesager. Fastsættelse af nationale service mål for byggesager indebærer, at sagsbehandlingstiden fremover alene skal måles for sager, som indsendes og modtages gennem Byg og Miljø. Derfor er de tidligere opgørelser over sagsbehandlingstider ikke sammenlignelige med de nye opgørelser.

Forvaltningen har udarbejdet sagsstatistik for månederne marts - december 2016 med henblik på en orientering af Byplanudvalget. Rapporten er vedlagt.

Af rapporten fremgår blandt andet:

- Der er i perioden modtaget 1831 bygge- og plansager mm. og afsluttet 2069 sager.
- Heraf er modtaget 518 byggesager gennem Byg og Miljø, og der er truffet afgørelse (byggetilladelse eller afslag) i 479 sager.
- Over halvdelen af de modtagne byggesager i perioden vedrører nye enfamiliehuse, tilbygninger hertil samt småbygninger (garager, carporte, udhuse, drivhuse mm).
- Af de 1018 sager, der ikke modtages gennem Byg og Miljø, udgør forespørgsler 442 sager, anmodning om aktindsigt 66 sager og klagesager 79 sager.
- Den gennemsnitlige bruttosagsbehandlingstid i byggesager modtaget i Byg og Miljø er opgjort til 70 kalenderdage målt fra modtagelsesdato til afgørelsesdato.

Det er forvaltningens vurdering, at de gennemsnitlige sagsbehandlingstider dermed ligger tæt på de nationale servicemål. I vurderingen er lagt til grund, at de opgjorte sagsbehandlingstider er bruttosagsbehandlingstider, at Byg og Miljø-sagerne indeholder enkelte lovliggørelsessager, som reelt er undtaget for servicemål, og at der i den opgjorte bruttosagsbehandlingstid indgår sager, som har afventet besættelse af vakante stillinger.

Idet Rudersdal Kommune har en udvidet praksis i forhold til partshøringer og naboorienteringer, vil dette også fremadrettet slå igennem i de opgjorte sagsbehandlingstider.

Brugerundersøgelser

Servicemålsaftalen mellem regeringen og KL handler ikke kun om kortere sagsbehandlingstid. God service handler for eksempel om tidlig vejledning i en forhåndsdialog, forventningsafstemning om, hvad der kan lade sig gøre og hvordan processen forløber, samt om at give ansøger en oplevelse af, at kommunen lytter og er tilgængelig. Erfaringer fra kommunale tilfredshedsundersøgelser peger på, at mange borgere og virksomheder oplever dialogen med kommunen som den vigtigste parameter for god service.

Forvaltningen har siden oktober 2015 gennemført brugerundersøgelser i regi af 4 kommunesamarbejdet (4K) på byggesagsområdet. Som opfølgning på servicemålsaftalen er der i KL-regi ved at blive udviklet et værktøj til måling af brugertilfredshed. Rudersdal Kommune indgår i følgegruppen til dette arbejde og kommer derved til at teste en løsning i starten af 2017.

Gennemførelsen af de nuværende brugerundersøgelser i 4K-regi har dog vist sig ikke at være tilfredsstillende, herunder er der til stadighed en meget lav svarprocent. Gentofte, Lyngby-Taarbæk og Gladsaxe kommuner har på denne baggrund valgt at indstille brugerundersøgelserne fra 1. januar 2017.

De respondenter, der har valgt at deltage i brugerundersøgelsen, giver generelt udtryk for en høj grad af tilfredshed med forvaltningens sagsbehandling og afgørelser, faglige vejledning og service, men er fortsat mindre tilfredse med svar- og sagsbehandlingstider.

Certificering af den tekniske byggesagsbehandling

Forvaltningen har tidligere orienteret om Trafik- og Byggestyrelsens arbejde med at udmønte tankerne bag en kommende certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold ved byggeri omfattet af byggeloven. Det er senest meldt ud, at den kommende ordning ikke er på plads før den 1. januar 2018. Med ikrafttræden vil der endvidere defineres overgangsbestemmelser i en periode, indtil der er opnået en passende "volumen" af certificerede personer/virksomheder indenfor de certificerede områder.

4 kommunesamarbejdet

I 4 kommunesamarbejdet inden for byggesagsbehandling er der i 2016 arbejdet med udvikling og beskrivelse af et kvalitetssikringssystem i byggesagsbehandlingen. Dette arbejde pågår indtil udgangen af 2018. Endvidere er der igangsat et pilotprojekt mellem Gentofte og Rudersdal kommuner om visitation af byggesager i forhold til nationale servicemål. I pilotprojektet opnås der erfaring med tværgående sagsbehandling i samme sagsbehandlingssystem. Pilotprojektet evalueres i løbet af 2017.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-01-2017

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Oplæg om status på byggesager er vedlagt.

Bilag

Sagsstatistik byplan 2016

Status på byggesagsområdet

Punkt 5: Ansøgning om udstykning af Vestre Paradisvej 30, 2840 Holte

16/23372

Resumé

Den 2. november 2016 har landinspektør Steen Skyggebjerg fremsendt principiel ansøgning om udstykning af ejendommen i to parceller. Som alternativ til udstykningen søges om tilbygning og ombygning af den eksisterende bolig til to boliger.

Det foreslås, at der ikke dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om mindstegrundstørrelse på 1000 m², og at kommuneplanens krav om en mindstegrundstørrelse svarende til 2.000 m² håndhæves, således at der om fornødent nedlægges et forbud efter planlovens § 14.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Den 2. november 2016 har landinspektør Steen Skyggebjerg fremsendt principiel ansøgning om udstykning af ejendommen i to parceller. Som alternativ til udstykningen søges om tilbygning og ombygning af den eksisterende bolig til to boliger.

Ejendommen, som indeholder 1.835 m² grundareal, er omfattet af lokalplan 63. Ifølge lokalplanen er den minimale grundstørrelse 1.000 m². Lokalplanen indeholder en bestemmelse om mulighed for, at der kan opføres eller indrettes 2 boliger på grunde over 1.600 m².

Lokalplanen er, for så vidt angår muligheden for 2 boliger på en grund på 1.600 m² ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelse om, at der til hver bolig skal være et grundareal svarende til mindstegrundstørrelsen for det pågældende område. En overholdelse af kommuneplanens bestemmelse ville kræve et grundareal på minimum 2.000 m².

Der ansøges om dispensation fra minimumsgrundstørrelsen på 1.000 m². Ansøgningen er vedlagt et kort, der viser, at flere ejendomme i naboområdet allerede er under 1.000 m². Ansøgeren begrundes dispensationsansøgningen med, at en udstykning ikke vil medføre grundstørrelser i kontrast til de omkringliggende grunde.

Såfremt der ikke kan opnås dispensation til udstykning, ansøges om principiel tilladelse til at foretage tilbygning og ombygge til dobbelthus/tofamiliehus med efterfølgende opdeling i to ejerlejligheder. Dette er i overensstemmelse med lokalplanens § 3.1.3, der angiver en minimumsgrundstørrelse for tofamiliehuse på 1.600 m². Bestemmelsen er som nævnt ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

På et vedlagt bilag er angivet forslag til tilbygning og opdeling i to beboelseslejligheder. For at komme uden om bygelovens § 10A (tilladelse til udstykning ved dobbelthuse) agtes sammenbygningen udformes, således at der over en strækning bliver vandret lejlighedsskel, således at grunden ikke kan udstykkes.

Forvaltningens vurdering

Formålet med lokalplanens bestemmelse om mindstegrundstørrelse er at fastholde områdets karakter af åben lav boligbebyggelse og at bevare åben lav boligområdernes grønne og åbne karakter.

Kommunen har i mange år fastholdt en restriktiv praksis i forhold til dispensationer fra mindstegrundstørrelsen. I den aktuelle sag foreligger der efter forvaltningens opfattelse ikke særlige forhold, der kan begrunde en dispensation.

Formålet med kommuneplanens krav om et samlet grundareal svarende til mindstegrundstørrelsen pr. bolig er ligeledes at fastholde den grønne og åbne karakter af kommunens åben lav boligområder. Kommunens praksis indenfor lokalplanens område har været restriktiv i forhold til lempelse fra kommuneplanens krav.

For at kunne håndhæve kommuneplanens bestemmelse vil det være nødvendigt at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14. Ifølge planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Forvaltningen foreslår, at det ansøgte ikke imødekommes, således at der ikke dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om mindstegrundstørrelse på 1.000 m², og at kommuneplanens krav om en mindstegrundstørrelse svarende til 2.000 m²

håndhæves, således at der om fornødent nedlægges et forbud efter planlovens § 14.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles afslag på den ønskede udstykning med henvisning til kommuneplanens rammebestemmelse, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod etablering af to boliger på ejendommen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-01-2017

BYPLANUDVALGET trækker sagen på baggrund af ansøgers henvendelse af 10. januar 2017.

Bilag

Oversigtskort grundstørrelser

Forslag til bebyggelse

Udstykningsforslag

Punkt 6: Kirsebærvej 8, matr. nr. 5o Høsterkøb By, Birkerød – Landzonetilladelse til opførelse af staldbygning og vognport til brug for mindre hestehold samt carport/udhus til hovedhus

16/23372

Resumé

På vegne af ejerne af Kirsebærvej 8 ansøger rådgiver om landzonetilladelse til opførelse af en kombineret staldbygning og vognport til brug for mindre hestehold samt carport/udhus til hovedhus.

Ejendommen er beliggende i landzone, i landområdet nord for Høsterkøb, og er den nordligst bebyggede ejendom mod Kirsebærvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Kirsebærvej 8 består af matr. nr. 5o Høsterkøb By, Birkerød, der har et areal på 22.071 m².

Ejendommen er registreret som landbrugsejendom og er bebygget med stuehus/enfamiliehus, der fremstår med hvide mure og stråtag.

Der ansøges om tilladelse til at opføre en kombineret bygning på 120 m² til brug for stald og vognport for et mindre hestehold på 2 - 3 heste samt en carport-/udhusbygning på 89 m² til brug for hovedhuset.

De to bygninger placeres nord for stuehuset/enfamiliehuset, så de tre bygninger tilsammen danner et areal, hvor der etableres hestefold.

De to bygningers facader og porte udføres i sortmalet træ og tagene belægges med strå. Bygningen til brug for stald og vognport isættes fem vinduer i facaden mod syd for at opfylde krav om dagslys til opstaldede heste. Vinduesrammerne bliver hvide.

Bygningernes højde til kip bliver 4,40 m.

Ejendommen er beliggende i landzone, inden for det i Kommuneplan 2013 udpegede område med landskabelige værdier, kommuneplanens rammeområde Hø.L4 og grøn kile i Fingerplan 2013.

Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

Da der er tale om byggeri til et privat hestehold, der ikke indgår som en del af en landbrugsmæssig drift, og en carport-/udhusbygning, der er større end 50 m², kræver det ansøgte byggeri meddelelse af landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og byggetilladelse.

Etablering af hestefold med hegning kræver hverken landzonetilladelse eller byggetilladelse.

Et hestehold på 1 - 4 heste reguleres efter miljøaktivitetsbekendtgørelsen. Natur, Park og Miljø har ingen bemærkninger til den ønskede etablering. Ved ændring af dyreholdet til mere end 4 heste er der anmeldeligt til Natur, Park og Miljø efter husdyrgødningsbekendtgørelsens §§ 35 og 36.

Det skal bemærkes, at den ønskede stald ikke overholder afstandskravet til naboskel i husdyrgødningsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, pkt. 7. En udvidelse af dyreholdet til mere end 4 heste vil derfor medføre, at bygningen kun kan bruges til stald efter forudgående dispensation til afstandskravet efter husdyrbekendtgørelsen.

Desuden er det ansøgers eget ansvar, at regler til indretning overholder reglerne i lov om hold af heste.

Det er forvaltningens vurdering, at placeringen og udformningen af det ansøgte byggeri er fint tilpasset stuehusets/enfamiliehusets placering og udformning. Det forhold, at den kombinerede stald og vognport ikke har vinduer ud mod landskabet, men alene ind mod stuehuset er positivt.

Et areal på ca. 45 m² til udhusfunktion og et areal på ca. 102 m² til vognport vurderes til sammen at udgøre et rimeligt opbevaringsareal til maskiner, redskaber m.m. til hestehold og drift af ejendommens ubebyggede arealer.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

De brandmæssige afstandskrav vil blive håndteret i byggesagen. Umiddelbart vurderes afstanden ikke at give problemer.

Da den fremtidige samlede bebyggelse ligger i ejendommens nordøstlige hjørne med en afstand på ca. 75 m til skel mod Kirsebærvej og i øvrigt langt fra nabobebyggelse, er det forvaltningens vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte uden gennemførelse af naboorientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-01-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto af ejendom med omgivelser

Situationsplan fra ansøgning

Plan og facadetegning af kombineret stald og vognport

Plan og facadetegning af carport- og udhusbygning

Punkt 7: Ophævelse af kondemnering - Nærum Hovedgade 51, st. th

16/18413

Resumé

Den 26. oktober 2016 vedtog Kommunalbestyrelsen at kondemnere boligen beliggende Nærum Hovedgade 51, st. th. på grund af skimmelsvamp. Ejer af bygningen har nu foretaget sanering af skimmelsvampen og foretaget foranstaltninger for at undgå genkomst af skimmelsvamp.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Den 18. november flyttede lejer ud af boligen og i en af kommunen anvist bolig som permanent genhusning. Efterfølgende blev der foretaget en besigtigelse af boligen med deltagelse af ejer, ejers håndværker, Rudersdal Kommune og kommunes rådgiver Svante Emtoft.

Besigtigelsen fandt sted den 21. november 2016, og på besigtigelsen blev det aftalt, at kommunens rådgiver på baggrund af besigtigelsen skulle udarbejde en opfølgingsrapport. Rapporten beskrev de nødvendige tiltag nærmere, og konkluderede samtidig, at når disse tiltag var gennemført kunne kondemneringen ophæves.

Ejer har efterfølgende udført de i rapporten krævede arbejder, herunder blandt andet foretaget sanering for skimmelsvamp. Der er ligeledes foretaget prøvetagning for skimmelsvamp, og prøverne viser normale værdier af skimmelsvamp. Det betyder, at værdierne er under grænsen for, hvornår det er sundhedsskadeligt at opholde sig i boligen.

Forvaltningen kan derfor konstatere, at ejer har foretaget sanering for skimmelsvamp og foretaget de foranstaltninger som beskrevet af kommunens rådgiver.

På den baggrund er det forvaltningens opfattelse, at kondemneringen kan ophæves med virkning fra Kommunalbestyrelsens beslutning.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at kondemneringen ophæves.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-01-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 8: Salg af Søllerødvej 17 - Anlægsregnskab

16/23664

Resumé

Den 31. oktober 2012 godkendte Kommunalbestyrelsen salget af ejendommen Søllerødvej 17 beliggende i Søllerød. Forvaltningen fremlægger hermed regnskab for salget.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Den 31. oktober 2012 gav Kommunalbestyrelsen borgmesteren bemyndigelse til at sælge ejendommen.

Ejendommen blev solgt 5. marts 2015.

Handlen blev indgået med frigørelse pr. 1. april 2015.

Salget er nu gennemført, og forvaltningen aflægger hermed regnskab.

Salgspris	kr. 3.500.000,00
Salær til ejendomsmægler	kr. -109.983,50
Klargøring til salg inkl. Tilstandsrapport	kr. -26.628,00
I alt	kr. 3.363.388,50

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at regnskabet godkendes, og
- 2) at der gives en negativ anlægsbevilling på 3.363.388,50 kr.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-01-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 9: Køb af Rundforbivej 199, 2850 Nærum - Anlægsregnskab

16/23560

Resumé

Den 26. november 2014 gav Kommunalbestyrelsen bemyndigelse til at købe ejendommen Rundforbivej 199, 2850 Nærum. Forvaltningen fremlægger hermed regnskab for købet.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2014, at der blev givet bemyndigelse til at købe ejendommen Rundforbivej 199 og gav i den forbindelse anlægsbevilling på 4.000.000 kr.

Handlen blev indgået med overdragelse pr. 1. januar 2015.

Salget er nu gennemført, og forvaltningen aflægger hermed regnskab.

Udgifterne udgør købsprisen på 4.000.000 kr., og der har ikke været øvrige udgifter forbundet med købet.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at regnskabet godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-01-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 10: Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse

16/25834

Resumé

Den selvejende institution Lions Park Birkerød ansøger om kommunal godkendelse af lejeforhøjelse på 1,5 % for boligafdelingen for budget året 2017.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Advokat Bjarne Johnsen ansøger i henhold til skrivelse af 28. november 2016 på vegne af den selvejende institution Lions Park Birkerød om kommunens godkendelse af lejestigning på 1,5 % for at opnå balance mellem indtægter og udgifter.

Lions Park Birkerød har for nogle år tilbage fået etableret elevatorer for kr. 6 millioner og har også fået etablerede nye altaner for kr. 3 millioner. Begge dele uden at lejen af den grund er blevet forhøjet. Lejeforhøjelsen er godkendt af bestyrelsen og varslet for at skabe balance mellem udgifter og indtægter i 2016.

Afdelingens nuværende leje er kr. 1.229 pr. m², og efter lejestigningen vil lejeniveauet udgøre kr. 1.246 pr. m² årligt.

I ældreboligerne Vedbæk Stationsvej udgør lejen kr. 1.298 pr. m², Birkerød Parkvej udgør lejen kr. 1.525 pr. m² og i ældreboligerne Krogholmgårdsvej udgør lejen kr. 1.746 pr. m².

I henhold til bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved bekendtgørelse nr. 1495 af 12. december 2007 om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger skal kommunen i henhold til § 17 godkende lejeforhøjelser.

Det er forvaltningens opfattelse, at lejeforhøjelsen er af mindre størrelse, og at lejeniveauet efter forhøjelsen ikke overstiger niveauet på lignende boliger i kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at den ansøgte lejeforhøjelse godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-01-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.