

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 30-11-2016

Mødedato Onsdag d. 30. november 2016 kl. 09:30

Mødested Administrationscentret Mødelokale 2

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Spørgeskema til borgerundersøgelse 2017.....	4
Forslag til Lokalplan 251 for et område ved Kohavevej og Trørødgårdsvej - Kypergården.....	5
Teknikerbyen, matr. nr. 5 y m.fl Søllerød By, Søllerød – Overførsel af byggeret mellem delområder	7
Kongevejen 495, matr. nr. 1 cm Rudegård, Comwell, Holte - Tilbygninger delvis uden for byggefel	8
Vasevej 119A matr. 2c, Bistrup By - Dispensation til facadeskiltning.....	10
Kommandanten 1, matr.nr. 46 B, Vedbæk By - Dispensation fra lokalplan.....	12
Afgørelse om fredning af Stavnsholt kilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård - Erstatningsgodtg	14
Godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med renovering af vinduer og skure - Øverødvej 102 A-	16
Godkendelse af låneoptagelse i Boligselskabet Birkebo, afd. 8 Stenager.....	17
Forslag til Lokalplan 254 for ungdoms- og studieboliger ved Linde Alle i Nærum samt tillæg 11 til	18
Henriksholm, matr. nr. 46f, 46g 1eo Vedbæk By, Vedbæk – Ansøgning om dispensation fra byggefe	20
Carl Von Rosensvej 5, matr. nr. 47 d, Vedbæk By, Vedbæk – ny villa med dispensation fra byggelin	22

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om kommenende forslag til tillæg til Lokalplan 32, som vil give mulighed for at opsætte mobilmaster som erstatning for master på Kajerødsolen.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om

- Mobilmast på Tornevangsvej, hvor ansøger undersøger nye placeringer.
- Om status på klageser hos Statsforvaltningen og Natur- og Miljøklagenævnet samt retssager.
- Om status på klagesag vedr. Lille Frederikslund 4 og 6.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om status på Kommuneplantillæg om bevaringsværdige ejendomme, som forventes behandlet til januar.

Punkt 2: Spørgeskema til borgerundersøgelse 2017

16/18059

Resumé

Økonomiudvalget besluttede den 21. september 2016, at der i begyndelsen af 2017 skal gennemføres en borgerundersøgelse efter samme analysekoncept som de undersøgelser, der er gennemført i 2009 og 2013. Der er sket mindre justeringer af spørgeskemaet i forhold til de to foregående undersøgelser fx på grund af ændret navngivning, bortfald af ydelser eller services og ud fra ønsket om større præcision i fortolkning af de afgivne svar. Fagudvalgene drøfter hver deres andel af spørgsmålene. Resultatet af drøftelserne vil efterfølgende blive forelagt Økonomiudvalget i en fælles sag.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Spørgeskemaet fra undersøgelsen i 2013 er blevet ajourført i samarbejde med de relevante fagområder og analysefirmaet Wilke A/S, der skal stå for undersøgelsen. Gennemgangen har givet anledning til et begrænset antal mindre tilretninger og præciseringer af spørgsmålene.

Der er tale om en bred borgerundersøgelse, der overordnet skal tage temperaturen på borgernes generelle tilfredshed med kommunens service. Dette i modsætning til de mange brugerundersøgelser, der retter sig mod specifikke brugergrupper på konkrete serviceområder, fx. skole, dagtilbud, ældre, borgerservice mv. og derfor går langt mere i dybden med de enkelte emner.

Borgerundersøgelsen består af et struktureret spørgeskema med en række spørgsmål om borgerens tilfredshed, vurdering mv. Skemaet er suppleret med åbne kommentarfelder under hvert hovedemne, hvor borgeren kan supplere den strukturerede besvarelse med egne kommentarer og idéer til kommunen. Kommentarerne vil være opdelt på spørgeskemaets hovedemner og vil efterfølgende blive forelagt fagudvalgene sammen med resultaterne af undersøgelsen.

Byplanudvalgets andel af spørgeskemaet fremgår af punktet I.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter sin andel af spørgeskemaet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Notat vedr borgerundersøgelse 2017 til udvalgsbehandling i BYU

Borgerundersøgelse 2017 - Spørgerammen

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

16/4189

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.

Forslag til Lokalplan 251 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.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 251 vedtages og sendes i en 8 ugers offentlig høring, og
- 2) at der i forbindelse med planen ikke foretages en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

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

Områdechef Allan Carstensen deltog i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 251

Screeningsskema-Miljøvurdering

Trafikal vurdering ved etablering af 16 nye boliger på Kypergården

Punkt 4: Teknikerbyen, matr. nr. 5 y m.fl Søllerød By, Søllerød – Overførsel af byggeret mellem delområder

16/4189

Resumé

I fortsættelse af Byplanudvalgets behandling af sagen den 09.11.2016 har forvaltningen modtaget en supplerende ansøgning om dispensation til at udvide den omhandlede tilbygning. Projektet kræver, at den samlede byggeret i Teknikerbyens lokalplanområde overføres til det aktuelle delområde.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Teknikerbyen er et lyst, modulært og fleksibelt erhvervsbyggeri på ca. 42.000 m², bestående af tre bebyggelser. Bygningerne er i to etager og står på søjler. Der er overvejende parkering på terræn under bygningerne. Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 161.

I forbindelse med opførelsen af den ca. 500 m² store tilbygning søger SEB Ejendomme A/S om udvidelse til en nu i alt ca. 1.600 m² stor tilbygning i stueetagen. Dette til brug for en ny lejers reception, kantine, mødefaciliteter samt en række andre fællesfunktioner. Tilbygningen ønskes opført under den eksisterende bebyggelse, efter samme principper som for den ca. 500 m² store tilbygning, som udvalget fik forelagt på sidste møde.

Lokalplanens § 7 fastsætter det samlede omfang af bebyggelse i hele Teknikerbyen til 44.500 m² etageareal. Der er i dag en restbyggeret på 1.671 m² fordelt på lokalplanens 3 delområder. SEB Ejendomme ønsker at kunne overføre hele denne byggeret til det delområde, hvor tilbygningen ønskes opført (matr. nr. 5 z Søllerød).

Forvaltningen vurderer, at udnyttelsen af restbyggeretten set ud fra den samlede bebyggelses arkitektoniske fremtræden er i tråd med den ombygning, der er sket tidligere og vil kunne ske i respekt for arkitekturen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de ansøgte dispensationer fra lokalplanen under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med en kommende naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Teknikerbyen

Punkt 5: Kongevejen 495, matr. nr. 1 cm Rudegård, Comwell, Holte - Tilbygninger delvis uden for byggefelter.

16/4189

Resumé

Hotel- & kursuscenter Comwell søger om tilladelse til at opføre 3 tilbygninger og en gangbro, der skal forbinde de to eksisterende bygningsgrupper. En væsentlig del af tilbygningerne ligger uden for lokalplanens byggefelter. Der søges om dispensation fra byggefelterne.

Sagen forelægges Byplanudvalget til afgørelse.

Sagsfremstilling

Hotel- og kursusvirksomheden er opført omkring 1965 og er til- og ombygget i flere omgange. Ejendommens grundareal er på 43.151m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 17,2. Ejendommen rummer i dag et etageareal på 7.427m² fordelt på to store bygningsgrupper opført i både en og to etager.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 117, hvoraf følgende har relevans for de ansøgte dispensationer:

- § 7.1 hvor bebyggelsesprocenten er fastsat til 25. Etageareal over terræn må dog højst være 20 % af grundarealet.
- § 7.2 Tilbygning må kun finde sted inden for de på tegningsbilag 4 viste byggefelter og i de på tegningsbilaget angivne etagehøjder.
- § 7.4 Hovedparten af områdets bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager. Hvor terrænforholdene betinger det, kan der etableres en tredje etage som en frilagt kælder, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Tilbygning 1:

Der søges om dispensation til at opføre en ca. 560 m² stor tilbygning i 2 etager mod syd, ud fra bygning "B" jf. tegningsbilag 4 i Lokalplan 117. I forlængelse af tilbygningen tænkes opført en ca. 20 meter lang gangbro med et areal på ca. 60 m², som kan danne indendørs forbindelsesled til bygning "A". Broen fører hen over en intern kørevej, der forløber fra Kongevejen til bygning "C". Tilbygningen skal rumme hotelværelser og mødelokaler, og broen skal udelukkende fungere som forbindelse mellem de to bygninger.

Tilbygning 2:

Der søges om tilbygning ud fra bygning "A" mod øst med en ca. 315 m² stor tilbygning, hvor den eksisterende administrationsfløj i en etage tænkes udvidet ved til- og ombygning, således at den samlet set vil fremstå i 2 etager. Tilbygningen vil også indeholde en ny elevator.

Tilbygning 3:

Der søges om dispensation til at opføre en ca. 100 m² stor tilbygning til bygning "A" i en etage mod vest, hvor den eksisterende restaurant i en etage påtænkes udvidet med en kvadratisk udbygning ud fra den eksisterende facade.

Forvaltningen oplyser, at tilbygning 1 søges opført, hvor lokalplanen ikke har udlagt byggefelt, og at gangbroen i 1.sals højde ligeledes søges opført, hvor der ikke er udlagt byggefelt.

Tilbygning 2 opføres inden for et udlagt byggefelt, hvor den eksisterende administrationsfløj i en etage, delvis udfylder byggefeltet. Bygherre ønsker byggefeltet helt udfyldt i 2 etager, men byggefeltet er kun forudsat bebygget med én etage.

Tilbygning 3 har udlagt byggefelt langs et ca. 30m x ca. 6m langt facadeforløb langs den eksisterende restaurationsfløj. Bygherre søger om en ca. 10m x 10m tilbygning til restauranten.

Bygherres generelle begrundelser for alle tre tilbygninger er, at der er et stigende antal overnattende gæster og deltagere i mødeaktiviteter på Cromwell, Holte, hvilket medfører større behov for flere værelser og størrelser af mødelokaler.

For tilbygning 1 begrundes dispensationsansøgningen med, at ejendommens to bygningskomplekser søges samlet i en enhed for derved at opnå større funktionalitet og komfort i centret.

Tilbygning 2 begrundes med, at den eksisterende administrationsfløj ønskes tilført ca. 100 m² møderum til understøttelse af eksisterende mødelokaler på 1. sal, og ellers er det primære sigte at forbedre adgangsforholdene gennem gangbroen og ved at etablere elevator.

Tilbygning 3 begrundes med, at en fremrykning af facaden, som lokalplanen muliggør, ikke vil kunne give den tilsigtede oplevelsesmæssige luftighed og udsigt til omgivelserne som det ansøgte vil kunne tilføre den eksisterende restaurant.

Bygherre har i sit ansøgningsmateriale og ved forhåndsdialog lagt megen vægt på, at alle tre tilbygningsprojekter vil blive nøje tilpasset eksisterende forhold med hensyn til arkitektur, farver, materialer. Forbindelsesbroen tænkes opført så let og transparent som muligt for at fastholde det grønne kig mellem bygningerne mest muligt.

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygning 1 forholdsvis enkelt kan tilbygges på det skrånende terræn mellem de to bygningsgrupper, hvor tilbygningen vil fremstå som én etage nærmest bygning B, for så at blive til to etager, hvor sammenbygningen med gangbroen begynder.

Gangbroen vil ændre udtrykket og oplevelsen af landskabet, og det er derfor væsentligt, at den skal gøres så let og transparent som muligt. Herudover bør det fastsættes som vilkår, at gangbroen alene er oplyst, når den anvendes.

Tilbygning 2 skønnes heller ikke at påvirke omgivelserne eller det samlede bygningsudtryk nævneværdigt, idet udvidelsen sker op til en eksisterende 2-etages bygningsfløj.

Tilbygning 3 skønnes ikke at få nævneværdig indflydelse over for omgivelserne, idet tilbygningen opføres bagved eksisterende bebyggelse.

Dispensation til en eller flere af de ansøgte tilbygninger vil kræve forudgående naboorientering af de omliggende ejendomme og grundejerforening.

Det er forvaltningens vurdering, at eventuel meddelelse af dispensation til en eller flere af de ansøgte tilbygninger vil kunne ske uden udarbejdelse af en ny lokalplan, idet tilbygningerne ikke strider mod lokalplanens formålsparagraf eller anvendelsesbestemmelser.

Der søges om alle tre tilbygninger og gangbroen, men da omfanget af projektet endnu ikke er endeligt fastlagt, skal Byplanudvalget principielt tage stilling til de tre forslag.

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygninger og gangbro respekterer stedet og kan etableres uden at påvirke den visuelle relation fra det fredede område negativt. I forhold til nabo vil gangbroen ændre mulighederne for indblik, og naboernes kig og lysforhold, uanset broens transparente udformning. Det vurderes imidlertid, at afstand og udformning vil kunne gøre, at dette ligger inden for det rimelige.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige dispensationer fra lokalplanen med ovenfor nævnte vilkår under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med en kommende naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Lokalplankort

Situationsplan

Rumlig illustration

Luftfoto

Punkt 6: Vasevej 119A matr. 2c, Bistrup By - Dispensation til facadeskiltning

16/4189

Resumé

Lejer af Vasevej 119A, 3460 Birkerød, matr.nr. 2c, Bistrup By, Bistrup har ansøgt om dispensation for Lokalplan 91 til opsætning af 5 små og 2 større reklameskilte på facaden af bygningen ud mod Vasevej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med en facaderenovering af ejendommen på Vasevej 119A, der anvendes som dagligvarebutik, er der etableret skiltning på ejendommen, som er i strid med bestemmelserne i den gældende lokalplan.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 91 for et center- og boligområde ved Vasevej og beliggende i delområde 1. Lokalplanen blev vedtaget i 2005.

Det fremgår af lokalplanens § 7.7, at skiltning skal ske i overensstemmelse med retningslinjer fastsat i lokalplanen, indtil der evt. udarbejdes en særlig skiltevejledning for området. Der er ikke udarbejdet en skiltevejledning.

Det fremgår af endvidere af lokalplanens § 7.7, at reklamegenstande, farvede bånd, flagstænger, bannere og lign. af fast eller midlertidig art ikke tillades opsat på bebyggelsen eller opstillet på bebyggelsens udearealer.

Dispensationsansøgning

Efter dialog har lejer af ejendommen fremsendt ansøgning om dispensation til opsætning af 5 skilte på 100 cm x 70 cm og 2 skilte på 83,7 cm x 200 cm på facaden mod Vasevej. Skiltene er størrelsesmæssigt tilpasset facadens udformning.

Ansøgning og illustration af de ønskede skilte er vedlagt.

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

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte reklameskilte umiddelbart er i overensstemmelse med lokalplanens intention om, at skilte og reklamer skal tilpasses husets arkitektur og facadeforløb. Derudover vurderes det, at reklameskiltenes størrelse og udformning gør, at de ikke vil være dominerende eller skæmmende i forhold til byrummets indretning og facadens forløb.

Under forudsætning af, at der ikke opsættes eller opstilles øvrige skilte eller reklamer i strid med lokalplanens bestemmelser, er forvaltningen positivt indstillet overfor at meddele dispensation til opsætning af de 7 ansøgte skilte.

Naboorientering

I henhold til planlovens § 20 er i perioden mellem den 6. oktober 2016 og den 20. oktober 2016 gennemført en naboorientering om dispensationsansøgningen. Ud af de ca. 40 personer, der modtog naboorientering har 4 personer afgivet bemærkninger.

Heraf bemærker 2 personer, at de ingen indvendinger har mod, at der gives dispensation til opsætningen af de ansøgte facadeskilte.

De 2 øvrige personer gør indsigelse med henvisning til, at de skilte, der søges dispensation til, allerede er etableret. Begge personer påpeger endvidere, at der er etableret flere reklamer og skilte end det antal, der er søgt om dispensation til. Det påpeges, således

- 1) at der er opsat løse reklamegenstande på fortovet for butikken til gene for cyklister og gående,
- 2) at der er opsat et højt fast skilt med belysning på arealet foran butikken,
- 3) at der er opsat et lysskilt med butikkens logo med kraftig indvendig belysning, og
- 4) at der er kraftigt lys i butikken uden for åbningstiden.

Den ene af de to indsigelser har endvidere medsendt fotodokumentation for ovenstående forhold.

Det er forvaltningens vurdering, at de forhold der er beskrevet ovenfor under punkt 1-3 ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 7.7. Punkt 4 er ikke reguleret i lokalplanen. Det vil derfor være en forudsætning for en

eventuel dispensation, at disse forhold ændres, således at butikkens skiltning er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Indstilling

Direktionen forslår, at der gives dispensation til opsætning af 5 skilte og 2 skilte på facaden af Vasevej 119A mod Vasevej, som angivet på vedlagte bilag, under forudsætning af, at alt anden reklamering og skiltning er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 91.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at facaden er inkl. døre og vinduer.

Bilag

Dispensationsansøgning

Facade

Punkt 7: Kommandanten 1, matr.nr. 46 B, Vedbæk By - Dispensation fra lokalplan

16/4189

Resumé

Forvaltningen har modtaget en principiel ansøgning om dispensation i forbindelse med forhåndsdialog om opførelse af ny villa samt sekundær bebyggelse på ovennævnte ejendom.

Der søges om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 228 om byggefelt, bygningshøjde samt tagudformning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med salg af byggegrunden Kommandanten 1 har forvaltningen modtaget en ansøgning om dispensation i forhold til byggefelt, bygningshøjde samt tagudformning for en ny villa. For ejendommen gælder Lokalplan 228, for et område ved Henriksholms Alle, delområde A3, fastlagt til opførelse af fritliggende villaer og dobbelthuse.

Forud for ansøgningen, har forvaltningen på et møde med ansøger vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, men kræver dispensation fra lokalplanens § 7.1 om bebyggelsens placering samt §§ 7.23 og 7.24 om taghøjde og –rejsning.

Det fremgår af Lokalplan 228, § 7.1, at bebyggelse skal placeres inden for de principielle byggefelter, der fremgår af kortbilag 4. Det ansøgte overholder ikke lokalplanens bestemmelse om placering af byggeri indenfor byggefeltsprincipperne på kortbilag 4, da villa og sekundær bebyggelse ønskes placeret længere tilbage trukket på grunden. Dispensionsansøgningen begrundes i et ønske om at opnå størst mulig afstand, og dermed mest mulig lys og luft i forhold til nabobebyggelsen. Herunder er grunden bredere mod nord, hvorfor der med denne placering opnås mere plads omkring villaen. Situationsplan samt principillustration er vedlagt.

Ved vedtagelse af Lokalplan 228 var veje og byggegrunde ikke færdigmatrikulerede. På det tidspunkt var arealet nord for ejendommen udlagt til bebyggelse af rækkehuse som en del af lokalplanens delområde A1. Med vedtagelsen af Lokalplan 228,1 blev anvendelsen af det tilstødende areal i stedet udlagt til fællesareal, hvor der ikke må opføres bebyggelse.

Intentionen bag fastlæggelsen af de principielle byggefelter i kortbilag 4 var ønsket om at sikre en grøn bræmme mellem bebyggelserne. Det er forvaltningens vurdering, at dette hensyn er imødekommet i dispensionsansøgningen, da muligheden for rækkehusbebyggelsen er bortfaldet, og arealet nord for ejendommen er udlagt som fællesareal for bebyggelserne, og der ikke må opføres bebyggelse.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at en dispensation fra byggefeltsprincipperne i Lokalplan 228, ikke vil være i strid med lokalplanens formål, og at der er planmæssige begrundelser, der taler for, at en ny villa kan placeres på grundens nordligste del, herunder at sekundær bebyggelse kan placeres 1 meter fra skel mod fællesarealer, således at sekundær bebyggelse holdes bag villaen, set fra Henriksholms Alle. Forvaltningen anbefaler dog, at en dispensation fra byggefeltsprincipperne meddeles på vilkår af, at sekundær bebyggelse holdes minimum 1 meter fra nabo skel samt minimum 3 meter fra vejskel.

I skitseprojektet ønskes villaen opført som en funkis villa uden synlig taghældning og med en minimums bygningshøjde på 7 meter. Til hovedvillaen ønskes tillige opført to sidebygninger i én etage med en lavere højde end 7 meter. Dette overholder ikke bestemmelserne i Lokalplan 228, §§ 7.23 og 7.24 om, at såfremt bebyggelsen opføres i én etage, skal taget udføres med høj rejsning samt minimumshøjde til tagryg på 7 meter. Der ansøges om dispensation for, at bygningsdele i én etage, kan opføres uden høj tagrejsning men med skjult taghældning som på hovedbygningsskroppen.

Byplanudvalget har på sit møde den 9. april 2014 behandlet en lignende dispensionsansøgning vedrørende opførelse af en villa i delområde B3, hvor en mindre del af villaen ønskedes opført i én etage. Byplanudvalget vedtog, at der i område B3 kunne dispenseres til opførelse af mindre dele af huset med lavere bygningshøjde, end lokalplanen foreskriver, når bygningsdelene underordner sig hovedhuset. Opstalter samt etageplan med snit vedlægges dagsorden.

Forvaltningen vurderer, at der også i område A3 kan dispenseres til, at en mindre del af villaerne kan opføres i en lavere højde end 7 meter jf. bemyndigelse for delområde B3.

Nord for Henriksholms Alle ligger flere ældre villaer, som har mindre bygningsdele i én etage, som forvaltningen vurderer, at den nye villa vil relatere sig til. Det er således den planmæssige vurdering, at den foreslåede villa i skala og proportioner er sammenlignelig med de øvrige villaer langs Henriksholms Alle, og at den med sin placering mellem nye og gamle bygninger understøtter områdets mangfoldighed i udtryk og fortolkning af tiden.

Forvaltningen har foretaget naboorientering om de ansøgte dispensationer, og eventuelle bemærkninger vil blive fremlagt på udvalgs mødet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige dispensationer på ovennævnte vilkår i forbindelse med byggesagsbehandlingen af det beskrevne projekt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Principillustration

Punkt 8: Afgørelse om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård - Erstatningsgodtgørelse

16/4189

Resumé

Fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård i Rudersdal Kommune og Furesø Kommune med tilkendt erstatningsgodtgørelse er den 25. oktober 2016 blevet stadfæstet af Natur- og Miljøklagenævnet (NMK).

Fredningsnævnet for København vedtog fredning og erstatningsgodtgørelse den 29. januar 2010. Afgørelserne blev efterfølgende påklaget af Naturstyrelsen, de to berørte kommuner, Danmarks Naturfredningsforening og en række private lodsejere.

NMK udsendte den 28. august 2015 et udkast til afgørelse i fredningssagen i høring. Byplanudvalg, Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse godkendte på møder den 21. oktober, 28. oktober og 4. november 2015 forvaltningens og Rudersdal Museers bemærkninger til udkastet.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse af afholdelse af kommunens andel af erstatningsgodtgørelsen på fredningen.

Sagsfremstilling

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede den 25. oktober 2016 Fredningsnævnet for Københavns afgørelse af 29. januar 2010 om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård i Rudersdal Kommune og Furesø Kommune.

Stadfæstelsen er sket med enkelte ændringer af fredningsgrænsen og de fredningsbestemmelser, som fredningsnævnet har fastsat. Hovedparten af kommunens bemærkninger fra høringen i 2015 er imødekommet, jf. vedlagte bilag fra behandlingen på møderne i oktober/november 2015, hvor de ændringer, der er medtaget i den endelige fredning er markeret med rødt. Rudersdal Museers bemærkninger til Hestkøbgårds kulturhistoriske værdier og forekomsten af fredede stendiger på golfbanearrealerne blev uddybet i redegørelsen til fredningen og er også imødekommet.

Samtidig med stadfæstelsen af fredningen er der tilkendt erstatningsgodtgørelse til 21 private lodsejere inden for den del af fredningen, der er beliggende i Rudersdal Kommune.

Afgørelsen om fredningserstatningen kan påklages til Taksationskommissionen inden 4 uger for datoen for afgørelsen, dvs. inden den 22. november 2016.

Natur- og Miljøklagenævnet har anmodet Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning (SVANA) om at udbetale de tilkendte erstatningsbeløb med påløbne renter fra fredningsnævnets afgørelse. SVANA udbetaler til lodsejerne og anmoder derfor kommunerne om overførsel af deres del af erstatningsbeløbet.

Erstatningsgodtgørelsen for den samlede fredning beløber sig til kr. 2.232.155 eksklusiv renter. Derudover er der tilkendt omkostningsbeløb på i alt kr. 150.750 inklusiv renter til bistand fra advokater og rådgivere til berørte lodsejere.

Staten ved Miljø- og Fødevareministeriet skal udrede 75 % af det samlede beløb og Furesø Kommune og Rudersdal Kommune 25 %. Kommunernes andel af fredningsudgifterne fordeles efter de erstatninger og godtgørelser, der er tilkendt matriklerne i de respektive kommuner. Rudersdal Kommune skal udrede 25 % af henholdsvis erstatningen på kr. 297.415 eksklusiv renter og godtgørelsesbeløbet på kr. 85.000 inklusiv renter.

Kommunens andel beløber sig til i alt kr. 95.603,75.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at kommunes andel af erstatning og sagsomkostninger udbetales, og
- 2) at der for at finansiere udgiften gives positiv tillægsbevilling på kr. 100.000 til Byplans budget for 2016 finansieret af kassebeholdningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

NMK's afgørelse af 25. oktober 2016 om fredning af Stavnsholtkilen.pdf

Beslutningsreferat fra Kommunalbestyrelsens godkendelse den 4. november 2015 af bemærkninger.pdf

Bemærkninger af 25. august 2015 til høring om udkast til endelig afgørelse i fredning af Stavnsholtkilen.docx

NMK's afgørelse af 25. oktober 2016 om erstatningsgodtgørelse ved fredning af Stavnsholtkilefredningen.pdf

Punkt 9: Godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med renovering af vinduer og skure - Øverødvej 102 A-E, 2840 Holte

16/8598

Resumé

Den kommunale almene ældreboligafdeling Øverødvej 102 A-E, 2840 Holte ansøger om godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med udført renovering af vinduer og skure.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark, administrator for de kommunale almene ældreboliger Øverødvej 102 A-E, 2840 Holte ansøger om godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af de gamle vinduer med forsatsvinduer til termovinduer samt udskiftning af tagene på skurene. Renoveringsprojektet er gennemført og endelig afsluttet i 2015.

I henhold til almenboliglovens § 37B, stk. 1 skal en moderniseringsopgave i en almen boligafdeling forelægges beboerne på et afdelingsmøde. Afdelingen har den 27. november 2012 afholdt afdelingsmøde, hvor anlægsbudget på kr. 1.422.400 og finansiering blev forelagt beboerne og vedtaget.

I henhold til byggregnskabet udgør den samlede renoveringssum kr. 1.376.786. Finansieringen ønskes sammensat ved opsparede henlæggelser på kr. 354.386 og optagelse af lån på kr. 1.022.400 via Kommunekredit.

Afdelingen har på afdelingsmødet den 27. november 2012 besluttet, at benytte opsparede henlæggelser på kr. 354.386 til en del af finansieringen af vinduerne og tagene på skurene.

Dvs. den samlede finansiering er godkendt i 2012-tal.

Afdelingen har siden 2012 henlagt løbende og revisor anbefaler, at der konstant henstå en buffer af henlagte midler, hvad der svarer til kr. 250 pr. m2. Lige nu har de noget mere stående, hvilket svarer til kr. 326 pr. m2 eller i alt kr. 245.478. Der er dermed penge til uforudset vedligehold.

Der opkræves kr. 99 pr. m2, hvilket på et år giver kr. 74.547, og det er det beløb, der passer med den løbende drift på et år i 2016-tal.

Lejen udgør kr. 1.321,00 pr. m2 og vil ikke blive ændret som følge af optagelsen af lånet via Kommunekredit. Når en lejeforhøjelse ikke vil være påkrævet selv om der optages et lån hænger det sammen med, at afdelingen nedsætter henlæggelserne fra kr. 205 til kr. 99 pr. m2. Låneydelsen på Kommunekreditlånet dækkes af differencen ved nedsættelsen af henlæggelserne og gør, at lejen kan fastholdes på sit nuværende niveau.

Det er forvaltningens vurdering, at det afsluttede renoveringsprojekt af vinduer og skure, har været helt nødvendigt for, at holde bygningerne i en tidsvarende vedligeholdelsesstand. Den foreslåede finansiering vurderes som hensigtsmæssigt for afdelingens samlede økonomi.

Forvaltningen vurderer, at Rudersdal Kommune kan godkende anmodningen om låneoptagelsen jfr. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 10: Godkendelse af låneoptagelse i Boligselskabet Birkebo, afd. 8 Stenager

16/23284

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 8 – Stenager, Bistrupvej 101, 105A-111C, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af vinduer og terrassedøre.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af afdelingens vinduer og terrassedøre.

Bebyggelsen er opført i 1986 og består af 98 beboelseslejemål, hvoraf mange lejemål har de oprindelige vinduer og terrassedøre. Lejen udgør i gennemsnit kr. 805,00 pr. m², jfr. årsregnskabet 2015.

Moderniseringen er i henhold til budget anslået til at koste kr. 4.423.950 og vil give en mindre lejeforhøjelse på 2,62 % svarende til kr. 21,00 pr. m².

Finansieringen ønskes gennemført ved optagelse af et 30 årigt kreditforeningslån hos Nykredit på kr. 2.423.950 uden kommunal garanti, Landsbyggefondens trækingsret på kr. 1.000.000 samt henlæggelser på kr. 1.000.000.

Beboerne har på et beboermøde den 19. november 2015 besluttet, at der skal ske udskiftning af afdelingens vinduer og terrassedøre. Beslutninger om modernisering skal godkendes på et afdelingsmøde, inden de kan sættes i gang, hvilket følger af almenboliglovens § 37B, stk. 1. Beslutningen er således i overensstemmelse med bestemmelsen i almenboliglovens § 37B, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne beslutning om modernisering af afdelingens vinduer og terrassedøre er en fornuftig og nødvendig modernisering, der er med til at gøre lejemålene mere tidssvarende. Lejeforhøjelser på 5 % eller mere skal godkendes af kommunen, jfr. driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4. Men da den pågældende lejeforhøjelse kun udgør 2,26 %, er den under grænsen på de 5 %, hvilket betyder, at der ikke skal ske kommunal godkendelse af lejeforhøjelsen.

Forvaltningen anbefaler således, at anmodningen om låneoptagelse i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1 godkendes af kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

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

16/4189

Resumé

Byplanudvalget vedtog på møde den 08.06.2016 at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for et område ved Linde Alle i Nærum og at ændre den gældende kommuneplanramme med henblik på:

1. at imødekomme et behov for boliger, kultur-, fritids- og undervisningsfaciliteter til unge og studerende samt begrænsede erhvervsformål ved at muliggøre omdannelse af ovennævnte ejendom fra erhvervsformål
2. at bevaringsværdig bebyggelse fastholder sine arkitektoniske kvaliteter
3. at der kan opføres ny bebyggelse, som arkitektonisk tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse

Sagen forelægges for Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Baggrunden for lokalplanforslaget er, at ejeren af ejendommen Linde Alle 5-9, matr.nr. 4bp Nærum, Nærum by, som udgør hele lokalplanområdet, ønsker at anvende ejendommen til boliger målrettet mod unge og studerende. Ejer har efter igangsættelsen af lokalplanarbejdet endvidere ønsket at omdanne et eksisterende parkeringsanlæg til ny boligbebyggelse målrettet mod ph.d. studerende.

Da denne anvendelse er i overensstemmelse med intentionen i Planstrategi 2015 om at koble udviklingen i Nærum til nærliggende vidensinstitutioner og -erhverv, og da behovet for parkering til ungdomsboliger forventes at være betydeligt lavere end til andre boligtyper tilgodeses ejers ønske med lokalplanforslaget.

Forslag til Kommuneplantillæg 11

Da lokalplanforslaget, for så vidt angår bebyggelsens omfang, er i strid med den gældende Kommuneplan 2013, er der i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillæg 11 omdanner den gældende ramme Næ.BE1 til tre selvstændige rammer, Næ.B21, Næ.B22 og Næ.B23, med tilpassede bestemmelser. Næ.B21 og Næ.B23 følger afgrænsningen af delområder i Lokalplan 165, og Næ.B22 svarer til lokalplanområdet for forslaget til Lokalplan 254.

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål,

1. At imødekomme et behov for boliger, kultur-, fritids- og undervisningsfaciliteter til unge og studerende, samt begrænsede erhvervsformål
2. At bevaringsværdig bebyggelse fastholder sine arkitektoniske kvaliteter
3. At der kan opføres ny bebyggelse, som arkitektonisk tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse

Anvendelse

Lokalplanen opdeler området i to delområder, delområde A og B. For begge delområder fastlægges anvendelsen til boligformål i form af ungdoms- og studieboliger, kultur-, fritids- og undervisningsformål, og erhverv i form af privat og offentlig administration. I delområde B skal ny bebyggelse opføres som etageboliger. Der kan endvidere etableres master til telekommunikation i begge delområder.

Vej og parkeringsforhold

Lokalplanen fastlægger en parkeringsnorm for ungdomsboligerne på 1 parkeringsplads pr. 4 boligenheder og 1 cykelparkeringsplads pr. boligenhed. For etageboligerne er parkeringsnormen, i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, fastlagt til 1 parkeringsplads pr. boligenhed i centerområder. Der stilles endvidere krav om 2 cykelparkeringspladser pr. boligenhed for etageboligerne. For kultur-, fritids- og undervisningsfaciliteter samt offentlig og privat administration fastlægger lokalplanen et parkeringskrav om 1 parkeringsplads og 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Bebyggelse og bevaringsbestemmelser

Lokalplanen fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent for området under et til 80.

I delområde A fastlægger lokalplanen bestemmelser for den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse. Bestemmelserne skal sikre, at bebyggelsen ikke kan nedrives uden Kommunalbestyrelsens godkendelse, og udformningen af facader og

tag respekterer de arkitektoniske værdier. Af hensyn til brandforhold giver lokalplanen mulighed for ændring af vinduer og etablering af flugtveje.

I delområde B fastlægger lokalplanen et byggefelt hvor ny etageboligbebyggelse kan opføres i op til 2 etager med facader og med saddeltag i tegl. Den maksimale bygningshøjde fastlægges til 7 m.

Ubebyggede arealer

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

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der gennemført en screening af de miljømæssige forhold, som konkluderer, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering.

Lokalplanområdet er registreret som jordforurenede med chlorerede opløsningsmidler. Screeningen har derfor også været i høring hos Region Hovedstaden. Der er taget højde for jordforureningen i lokalplanforslaget, og det er en forudsætning, at der i forbindelse med byggetilladelse kan opnås en § 8 tilladelse i henhold til lov om jordforurening. Det betyder, at der skal gennemføres forureningsundersøgelse, før eksisterende og nye bygninger kan omdannes til boliger.

Ved byggesagsbehandlingen håndteres de eventuelle krav, der skal opfyldes i forhold til jordforurening og omdannelse til og etablering af boliger i lokalplanområdet.

Derudover vurderes omdannelses- og udbygningsmulighederne indeholdt i planen ikke at påvirke de i screeningen vurderede forhold omkring anvendelse og trafikale forhold væsentligt.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at forslag til Lokalplan 254 for ungdoms- og studieboliger ved Linde Alle i Nærum vedtages og sendes i høring i 8 uger.
2. at tillæg 11 til kommuneplan 2013 vedtages og sendes i høring i 8 uger, og
3. at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 254

Lokalplan 254 - Screening for miljøvurdering

Punkt 12: Henriksholm, matr. nr. 46f, 46g 1eo Vedbæk By, Vedbæk – Ansøgning om dispensation fra byggefelt

16/4189

Resumé

I forbindelse med matrikulære ændringer mellem matr. nr. 46f, 46g 1eo Vedbæk By, Vedbæk, Kommandanten 12 og Henriksholms Alle 44 har forvaltningen modtaget ansøgning om dispensation fra Lokalplan 228 vedrørende omfanget af byggefelt på ejendommen Kommandanten 12.

Ansøgningen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommene matr. nr. 46g og 46f Vedbæk By, Vedbæk er udstykket som en del af en samlet udstykning i 2014.

I forbindelse med en ansøgning om arealoverførsel mellem 46g og 46f og 1eo, som omfatter en forøgelse af matr. nr. 46f (Kommandanten 12) mod nord, et øget grundareal samt ændrede overkørselsforhold til matr. nr. 46g (Henriksholm Alle 44). I forbindelse med arealoverførslen ansøges om dispensation til en udvidelse af byggefeltet på matr. nr. 46f. Dispensationen ansøges for at skabe et mere reelt og bebyggeligt byggefelt, som giver mulighed for opførelse af et enfamiliehus. Ansøgning om dispensation med tilhørende kortbilag er vedlagt.

Ejendommene er planmæssigt omfattet af Lokalplan 228 for et boligområde ved Henriksholms Alle. Lokalplanen fastlægger i § 7.1, at bebyggelse skal placeres indenfor byggefelt vist på kortbilag 4. Endvidere fastlægges i § 7.2 et maksimalt antal m² bebyggelse indenfor de enkelte delområder A, B, C og D. De aktuelle ejendomme er beliggende indenfor delområde A (A3).

En udvidelse af byggefeltet som ansøgt på matr. nr. 46f, vil kræve dispensation fra lokalplanens bestemmelser i § 7.1. Dispensationen vil ikke give øget byggeret på ejendommen.

Forvaltningens vurdering

Lokalplanen har fastlagt et byggefelt langs Henriksholms Alle. På matr. nr. 46f (kommandanten 12) er byggefeltet indskrænket under hensyn til den planlagte akse igennem hele lokalplanområdet. Aksen har det pågældende sted en bredde, som muliggør parkering bl.a. til den tidligere bunker, som ved lokalplanens vedtagelse var tiltænkt en mere aktiv funktion. Bunkerne er i dag afblændet, og der er ikke behov for parkering, og stiens bredde er derfor afpasset en funktion som gang- og cyklesti.

Lokalplanen fastlægger en mulighed for etablering af dobbelthus på matr. nr. 46g. Den eksisterende bebyggelse er bevaret og indrettet til et enfamiliehus. En bebyggelse af matr. nr. 46f vil således ikke afstedkomme en forøgelse af antallet af planlagte boliger i området omkring vejen Kommandanten.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at det viste byggefelt er fastlagt med en hensigtsmæssig afstand til den nordligt beliggende sti samt i rimelig afstand til nabobebyggelse. Det er således forvaltningens vurdering, at en bebyggelse på arealet ikke vil være i strid med lokalplanens principper og vil danne en arkitektonisk afrunding af området ved Kommandanten.

Det foreslås på ovennævnte baggrund, at der meddeles dispensation til det ansøgte under forudsætning af, at al bebyggelse herunder evt. garage og udhusbygninger placeres inden for det ansøgte byggefelt. Forud for en dispensation skal ansøgningen sendes i naboorientering i 14 dage.

Den matrikulære sag vurderes i øvrigt at være indenfor lokalplanens bestemmelser i forhold til grundstørrelser. Afgrænsningen af matr. nr. 46f er beliggende indenfor delområde A3, og en udvidelsen mod nord vil ikke hindre en fremtidig etablering af en sti fra Kommandanten til stien ved Henrikshøj. Det er en forudsætning, at det viste vejudlæg kan godkendes iht. vejlovgivningen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, at meddele dispensation til en udvidelse af byggefeltet som ansøgt, under forudsætning at der ved naboorientering ikke indkommer væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Byggefelt med rids af bygning

Kortbilag 4 Lokalplanen

Punkt 13: Carl Von Rosensvej 5, matr. nr. 47 d, Vedbæk By, Vedbæk – ny villa med dispensation fra byggelinje mod parallelvej

16/4189

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation, for placering af ny villa bagved byggelinje fra parallelvejen Carl von Rosensvej på ovennævnte ejendom.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om opførelse af ny villa på Carl Von Rosensvej 5 er der ansøgt om dispensation for villaens placering i forhold til vejen, som i lokalplanen omtales som parallelvej.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 228, der i § 7.21 indeholder bestemmelser om, at byggeri skal placeres med den længste facade mellem byggelinjen 3 meter fra skel og byggelinjen 10 meter fra skel til parallelvej.

Der søges om dispensation til, at ny villa på det nordvestligste hjørne kan placeres med en afstand på 10,7 meter fra vejskel mod Carl Von Rosensvej, og det nordøstligste hjørne af villaen placeres 5 meter fra vendeplads.

Dispensationsansøgningen begrundes med grundens udformning, hvor der ligger en vendeplads på det nordøstligste hjørne. Der ønskes en afstand mellem villaen og vendepladsen, da grunden skråner betydeligt op mod vendepladsen. Såfremt villaen skulle placeres i byggelinjen 10 meter fra vejskel, ville det besværliggøre tilgangen til huset og muligvis nødvendiggøre støttemur for at sikre færden rundt om huset.

Intentionen bag fastlæggelsen af byggelinjerne mod parallelvejene i Lokalplan 228 var ud fra et planmæssigt ønske om, at villaerne skulle placeres med forskydninger i forhold til hinanden. Dette forhold vurderer forvaltningen er imødekommet. Det er således forvaltningens vurdering, at grundens udformning og de terrænmæssige forhold ved vendepladsen kan begrunde en dispensation til en placering længere fra vejskel. Dette understøttes af, at der alene tales om 0,70 m, og forvaltningen vurderer det ikke medfører nabogener, og at det ligger inden for en afstand, så helhedsindtrykket ud mod Henriksholm Alle fastholdes.

Forvaltningen vil sende dispensationsansøgningen i naboorientering hos nærmeste naboer, og såfremt der ikke indgår væsentlige indsigelser til villaens placering, er det forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation til en placering af villaen som ansøgt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til, at villa kan placeres som ansøgt, såfremt der ved orienteringen ikke fremkommer væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 30-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

princip placering luftfoto og situationsplan

Beliggenhedsplan

Facade mod Nord og Øst