

REFERAT Byplanudvalget d. 13-03-2019

Mødedato Onsdag d. 13. marts 2019 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2018 til 2019 for Byplanudvalget.....	4
Overførsel af mindre-/merforbrug vedr. driftsudgifter fra regnskab 2018 til 2019 - Byplanudvalget..	5
Digitalisering af byggesagsarkiv – Anlægsregnskab.....	7
Ny lokalplan for Hotel Marina – Igangsættende redegørelse.....	9
Forslag til Lokalplan 265 for et område ved Borgmester Schneiders Vej samt Tillæg 6 til Kommune	11
Lokalplan for Skodsborg Strandpark og Struckmannparken – Igangsættende redegørelse.....	15
Forslag til Lokalplan 263 for Eskemosepark og Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 – Endelig vedtagel	18
Dronninghus, Dronninggårds Allé 82, matr.nr. 1 bh Dronninggård – Facadeændringer.....	20
Dempeeng 5, Trørød By, Gl. Holte 5hz – Nedlæggelse af § 14 mod nyt enfamiliehus.....	22
Nordre Paradisvej 24, 3hz Øverød By, Søllerød – Nedlæggelse af § 14 forbud mod nyt enfamiliehu	24
Øverødvej 134, matr.nr. 6 au + 6 cg Øverød - Støjhegn mod Øverødvej.....	27
Havarthivej 3, matr. nr. 6fa Øverød By, Søllerød – Aflysning af servitut.....	30
Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136 – Landzonetilladelse til udvidet anvendelse af hovedbygning	33
Langkærgård, Attemosevej 169, matr.nr. 2a Holte By, Søllerød – ovenlysvinduer i garagebygninger	39
Skyttedal 28, matr.nr. 7 bæ Nærum – Afgørelse fra Nævnenes Hus på klagesag.....	41
Buskehøj Haveby, afd. 9 - Nye almene boliger, skema A tilsagn.....	43

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Erik Mollerup orienterede om modtagne henvendelser i en række løbende sager.

Områdechef Birgitte Kortegård orienterede om, at der nu er opsat mast på Ravnsnæsvej 224.

Punkt 2: Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2018 til 2019 for Byplanudvalget

19/4009

Resumé

En række rådighedsbeløb til anlægsarbejder på Byplanudvalgets område er ikke anvendt i 2018. På enkelte anlægsarbejder er rådighedsbeløbet overskredet. Uforbrugte beløb og merforbrug foreslås overført til 2019.

Sagen forelægges for Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

De samlede rådighedsbeløb for uafsluttede anlægsarbejder for Byplanudvalgets område i 2018 udgør netto 800.000 kr., mens forbruget udgør netto 8.000 kr., jf. bilag. Uforbrugte rådighedsbeløb foreslås overført til 2019.

Byplanudvalget har i 2018 et samlet restrådighedsbeløb på 792.000 kr., der alle søges overført til 2019.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der ydes en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløb på i alt 792.000 kr. netto til de i bilaget anførte projekter, og
- 2) at der gives en positiv tillægsbevilling i 2019 på 792.000 kr. og en negativ tillægsbevilling i 2020 på 792.000 kr. vedr. låneoptagelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Overførselsbilag - Byplanudvalget.pdf

Punkt 3: Overførsel af mindre-/merforbrug vedr. driftsudgifter fra regnskab 2018 til 2019 - Byplanudvalget

19/2361

Resumé

Kommunalbestyrelsen har ved budgetvedtagelsen vedtaget de gældende regler for overførselsretten og tildelt institutioner mv. retten til at overføre et mindre/merforbrug.

Muligheden for overførsel af mindre-/merforbrug omhandler alene budgetområder, hvor det er muligt at påvirke aktivitetsniveauet. Endvidere kan en overførsel kun gennemføres i det omfang som resultatet for det enkelte politikområde giver mulighed for.

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

Sagsfremstilling

Regnskabsåret for 2018 er afsluttet og der forelægges forslag til overførsel af de opgjorte mindre-/merforbrug fra 2018 til 2019.

Som led i det øgede fokus på styrkelse af likviditeten har direktionen i 2018 bedt forvaltningen være tilbageholdende med forbruget. Det har resulteret i, at budgetoverførslerne mellem årene nu er nået et ekstraordinært 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.

For Byplanudvalgets politikområde viser 2018 et mindreforbrug på 8.019.000 kr. Det endelige forbrug er inkl. overførbare og ikke overførbare mer- og mindreforbrug.

Mindreforbrug/merforbrug	Beløb i kr.
--------------------------	-------------

Politikområde Faste ejendomme mv.	8.019.000
-----------------------------------	-----------

*Positive tal viser et mindreforbrug og negative tal viser et merforbrug.

Området under Miljø- og Teknikudvalgets søger overførsel af driftsmidler 2018 til 2019 for i alt 6.481.000 kr.

Politikområde Faste ejendomme mv.

De opgjorte overførsler vedr. politikområdet er i alt 6,48 mio. kr.

Overførslen på området kan specificeres således:	Beløb i kr.
--	-------------

Bygninger m.m.	4.153.000
----------------	-----------

Beboelse	778.000
Erhvervsejendomme og kolonihaver	1.550.000
I alt	6.481.000

Mindreudgiften vedrørende bygninger m.m. skyldes, at der resterer 1,19 mio. kr. til lovpligtig energimærkning, hvor der i 2017 blev givet en engangsbevilling til på 2,48 mio. kr. Arbejdet fortsætter i 2019.

Derudover er der under byfornyelse en opsparing på 2,39 mio. kr. til istandsættelse af de to porthuse på Dronninggårds Allé ved Næsseskoven. Endelig er der en mindreudgift på 0,58 mio. kr., som skyldes, at der har været en mindre fraflytning/dødsfald i alment boligbyggeri.

Mindreudgiften på 0,78 mio. kr. vedr. almindelig beboelse er planlagt opsparing til vedligeholdelsesarbejder i 2019. Derudover er der mindreudgifter vedr. midlertidige flygtningeboliger på 0,7 mio. kr., som foreslås at tilgå kommunekassen.

Der er en samlet mindreudgift vedr. erhvervsejendomme på 1,34 mio. kr., som skyldes markant færre større renoveringsarbejder i 2018 ift. 2017, da flest mulige arbejder blev udsat til 2019 af hensyn til kommunens likviditet. Derudover er der merindtægter på 0,8 mio. kr. vedr. forlænget udlejning af det gamle Tusindbenshus til Gentofte Kommune, som foreslås at tilgå kommunekassen.

Endelig er det opsparet 0,2 mio. kr. til forbedring af adgangsforhold til nyttehave-områder samt ændringer ved Vangebo nyttehave ifm nedrivning af aktivitetscenter og Stråhuset.

Overførslen kan gennemføres i henhold til de gældende regler.

Indstilling

Direktionen foreslå indstillet,

- 1) at mindreudgiften vedr. midlertidige flygtningeboliger på 731.000 kr. og merindtægten på 806.000 kr. vedr. udlejning af Tusindbenshuset tilgås kommunekassen, og
- 2) at der vedr. politikområdet Faste ejendomme ydes en positiv tillægsbevilling på 6.481.000 kr.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Overførsel af mindre- eller merforbrug 2018 - Byplanudvalget.pdf

Punkt 4: Digitalisering af byggesagsarkiv – Anlægsregnskab

19/1507

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på møderne den 24.06.2009 og 20.06.2012 en samlet anlægsbevilling på i alt 11.955.000 kr. med det formål at digitalisere byggesagsarkivet, og til

digitalisering og effektivisering af arbejdsgange i Byplan, herunder afvikling af uafsluttede byggesager.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog på møderne den 24.06.2009 og den 20.06.2012 en samlet anlægsbevilling på 11.955.000 kr. med det formål at digitalisere byggesagsarkivet og til digitalisering og effektivisering af arbejdsgange i Byplan.

Ud over digitalisering af arkiverne, har formålet med bevillingen også været at effektivisere sagsbehandlingen, understøtte digitalisering i Byplan og fremme borgernes digitale medbetjening ved integration af IT-løsninger, som kan understøtte den daglige sagsbehandling. Endvidere blev en del af den samlede bevilling afsat til en gennemgående arkiv- og sagsoprydning i Byplan ved ansættelse af projektmedarbejdere til at afslutte ældre uafsluttede byggesager. Således havde forvaltningen ved udgangen af 2015, projektansættelserne udløb, afsluttet i alt 5088 byggesager.

Projektet er afsluttet i 2018, og forvaltningen aflægger herved regnskab.

Bevillingen er anvendt til indscanning af arkiver, herunder indkøb af en digital arkivløsning, aflønning af projektansatte i forbindelse med oprydning og afvikling af uafsluttede byggesager samt validering af arkivsager, indkøb og implementering af et nyt esdh- og sagsstyringssystem, konsulentytelser samt diverse anskaffelser af øvrig hard- og software i forbindelse med digitalisering af arbejdsgangene i Byplan. Det samlede forbrug i årene 2009-18 fordelt på disse hovedformål fremgår af nedenstående tabel.

1.000 kr.	2009-2018
Scanning af arkivsager	7.724
Digital arkivløsning	428
Indkøb af nyt it-system	1.503
Personale	1.714
Konsulentytelser	327
Div. indkøb	173
I alt	11.869

Mindreforbruget på projektet er allerede tilbageført til kommunekassen den 21.11.2018 i forbindelse med en ekstraordinær gennemgang af overførsler på drift og anlæg.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at regnskabet godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 5: Ny lokalplan for Hotel Marina – Igangsættende redegørelse

19/1507

Resumé

Hotel Marina har anmodet om nyt plangrundlag, der vil indebære kommuneplantillæg og ny lokalplan.

Hotel Marina ønsker mulighed for, i tillæg til dagligvarebutikken og hoteldriften, at indrette til relateret boligformål i form af servicerede lejligheder. Hotel Marina ønsker også mulighed for bygningsmæssige ændringer, der overskrider rammerne i det eksisterende plangrundlag.

På baggrund af en indledende dialog med forvaltningen har Hotel Marina sendt skitseprojekt til udvalgets drøftelse. Repræsentanter for de nye ejere vil præsentere projektet på mødet.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning om udarbejdelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Hotel Marina ønsker at sikre hotelfunktion på ejendommen ved at tilføje en boligfunktion, der kan sikre driften også i vintersæsonen. Herudover ønskes hotelfaciliteterne moderniseret og udbygget og suppleret med restaurant, cafe og fitnessfaciliteter.

Skitseprojektet omfatter blandt andet en ny penthouseetage/tilbagetrukket sjette etage på værelsesfløjen, en ny tredje etage på bygningen mod Vedbæk Strandvej, fjernelse af enetages bygning mod Olesvej samt en ny bygning i to etager, hvor der i dag er isbutik. Hotellet ønsker i øvrigt, at den lukkede del af Olesvej mellem Stejlepladsen, hotellet og Vedbæk Strandvej inddrages i ejendommen.

Konkret omfatter skitseprojektet:

- Fastholdelse af dagligvarebutik 680 m².
- Boliger/Servicerede lejligheder 5.022 m².
- Hotel, herunder konference mm., restaurant og fitness 7.134 m².
- Samlet etageareal 12.836 m².
- Fremtidigt grundareal 11.396 m² (eks. grund 10.946 m² + tillagt vej 450 m²).
- Bebyggelsesprocent 113.

Ejendommens muligheder er i dag reguleret af Lokalplan 139 for Hotel Marina, 2000. Lokalplanen muliggør en forøgelse af bygningsmassen, bl.a. en forlængelse af værelsesbygningen mod nord samt en tredje etage på bygningen mod Vedbæk Strandvej, i alt maksimalt yderligere 1.000 m². Anvendelsen er fastsat til hotel, restaurant og kursusvirksomhed. Lokalplanen muliggør ikke en forøgelse af højden eller etageantallet på værelsesfløjen, som er med 5 etager.

Efter anmodning fra den daværende ejer af Hotel Marina om ændret anvendelse til boligformål besluttede Økonomiudvalget den 18.05.2016 at "kommunen ønsker at fastholde ejendommens hovedanvendelse til erhvervsformål/hotelvirksomhed, men at man i forbindelse med Kommuneplan 2017 er sindet at udvide anvendelsen til også at omfatte delvis boligformål i form af etageboliger."

I Kommuneplan 2017 blev rammen for lokalplanlægning for Hotel Marina udvidet for områdets anvendelse, så: "Der kan i begrænset omfang etableres etageboliger samt publikumsorienteret service i stueplan." Herudover blev rammen for bebyggelsens omfang og udformning fastsat til: "Maksimalt 5 etager med mulighed for en 6. tilbagetrukket etage. Ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende bebyggelse" samt et mindstekrav for opholdsarealer svarende til 100 % af etageboligerne og 1,5 parkeringspladser/bolig for etageboliger. Bebyggelsesprocenten i området er fastsat til 90.

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes en ny lokalplan,

- der sikrer fortsat hotelvirksomhed samt
- muliggør beboelse, i form af servicerede lejligheder,
- hvor hoteldelen skal være større end boligdelen og
- som sikrer at de bygningsmæssige ændringer sker under hensyn til nærområdet med en maksimal bebyggelsesprocent på 100.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at forvaltningen udarbejder et forslag til kommuneplantillæg og en ny lokalplan for Hotel Marina på ovennævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Skitseprojekt

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 265 for et område ved Borgmester Schneiders Vej samt Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 – Vedtagelse til udsendelse i høring

19/1507

Resumé

Byplanudvalget besluttede den 28.11.2018 at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan og kommuneplantillæg for et område ved Skovlyskolen og Borgmester Schneiders Vej. Lokalplanen skal muliggøre opførelse af plejeboliger på baggrund af det vindende projekt efter kommunens udbud af grunden.

I forbindelse med denne proces er der oprettet et kontaktudvalg med lokale repræsentanter, som har haft mulighed for at orientere sig om sagen og udtale sig om de spørgsmål, som de har fundet relevante.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Baggrunden for lokalplanforslag er, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2017 besluttede at muliggøre et privat plejehjemsbyggeri på stedet. Med udgangspunkt i et offentligt udbud i efteråret 2018 har kommunen derfor indgået aftale om salg af lokalplanområdet med henblik på opførelse af 72 plejeboliger.

Køberne af ejendommen har anmodet om en lokalplan, der muliggør gennemførelse af det vindende bud. Udbuddet indeholdt en række forudsætninger, herunder af planmæssig karakter.

Det projekt som ligger til grund for forslag til lokalplan indeholder 72 plejeboliger fordelt på seks boliggrupper. Til hver boliggruppe knytter der sig fællesfunktioner, blandt andet opholdsrum. Centralt i bebyggelsen er faciliteter, der henvender sig til hele bebyggelsen, såsom køkken, cafe og samlingssted. Projektejer har anmodet om, at det muliggøres, at der kan opføres minimum 70 og maksimalt 74 boliger, da det fremsendte ikke er et gennemarbejdet projekt.

Lokalplanen er således udarbejdet som en projektlokalplan, der muliggør det vindende projekt i overensstemmelse med udbuddet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Øverød i Holte og udgør ca. 16.690 m². Området ligger mellem Borgmester Schneiders Vej og Frederik Clausens Vænge og er udstykket fra Skovlyskolens udearealer og sammenlagt med ubebygget matrikel beliggende mod Skovly Mark.

Lokalplanområdet er afgrænset af beplantning. Særligt mod villaområdet mod syd er der et større beplantningsbælte.

Gældende planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 6 samt Tillæg 1 til Byplanvedtægt 6, som begge aflyses for lokalplanens område med lokalplanens endelige vedtagelse.

Endvidere er dele af lokalplanområdet (parkeringspladsen mod Borgmester Schneiders Vej) omfattet af servitut tinglyst den 02.03.1960 (Skovlydeklarationen), som aflyses for lokalplanens område.

Kommuneplan 2017

Lokalplanforslaget er ikke i sin fulde ordlyd i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, idet bebyggelsen efter kommuneplanen maksimalt må være i én etage. Der er derfor udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2017, som muliggør bebyggelse i to etager.

Baggrunden for dette er et ønske om at skabe et samlet plejehjemsbyggeri, hvor der ved at bygge dele af plejehjemmet i to etager også bliver plads til grønne friarealer, beplantning og et stiforløb, som vil være åbent for offentligheden.

Kommuneplan 2017 er i forhold til anvendelsen af grunden til et friplejehjem påklaget af lokale borgere, som finder, at anvendelsen er i strid med betegnelsen offentlige formål og Skovly Deklarationen. Forvaltningen vurderer, at betegnelsen ”offentlige formål, såsom pleje- og ældreboliger ...” er den korrekte betegnelse uanset ejerskabet.

Lokalplanens indhold

Formål

Det er lokalplanens formål:

At skabe rammer for etablering af nye plejeboliger med tilhørende funktioner.

At fastlægge bestemmelser for byggeriets udformning og tilpasning til omgivelserne.

At fastlægge bestemmelser for beplantning og udearealer.

Anvendelse

Området må kun anvendes til offentlige formål, såsom pleje- og ældreboliger, administration samt funktioner i tilknytning hertil såsom trænings- og aktivitetscenter, restaurant, køkken og kiosk.

Lokalplanen muliggør endvidere opstilling af mobilantennemast.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Borgmester Schneiders Vej. I forlængelse heraf laves der et internt vejareal med forbindelse til bebyggelsens hovedindgang. Den primære parkering skal ske på arealet beliggende ved overkørslen til Borgmester Schneiders Vej. Der skal i tilknytning til boligerne og hovedindgangen etableres handicapparkering samt mulighed for på- og aflæsning.

Der udlægges i lokalplanområdet tre nye stier, som kobler sig på det omkringliggende områdes stisystem. Stierne er offentlige tilgængelige og kan blandt andet benyttes som skolevej.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 35, og at der maksimalt må indrettes 72 plejeboliger inden for lokalplanområdet. Såfremt man ønsker at imødekomme projektejerens ønske om at kunne opføre mellem 70 og 74 boliger skal dette tilrettes inden udsendelse af forslaget.

Lokalplanen muliggør opførelse af bebyggelse i to etager i den nordligste del af området og i en etage i den øvrige del. Bebyggelse i en etage må maksimalt være med en højde på 6 m, og det toetagers byggeri må maksimalt have en højde på 8.5 m.

Der fastlægges byggefelter for sekundær bebyggelse, hvor der kan opføres skure, overdækket cykelparkering samt renovationsskur.

Bebyggelsen skal opføres i blanke mur- eller teglsten i gule eller grå nuancer. Maks. 25 % af facadepartierne kan udføres i træ i afdæmpede naturfarver. Tage skal fremstå flade eller udføres med en hældning på maks. 30 grader, og udføres i tagpap eller naturskiffer i mat, sort eller grå farver.

Ubebyggede arealer og bevaringsværdig beplantning

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige enkelttræer samt stiller krav om et beplantningsbælte mod villagrundene beliggende syd for lokalplanområdet.

Yderligere er der krav om beplantningsbælter mod Borgemester Schneiders Vej samt mod Skovly Mark og langs muren mod Skovlyskolen. Det sikres, at beplantningen mod Borgemester Schneiders Vej fastholdes med fyrretræer af hensyn til lokalplanområdets indpasning i det øvrige områdes karakter, som er fastlagt i Skovlydeklarationen. I forhold til Skovly Mark vil der blive arbejdet for at bevare de eksisterende birketræer, og såfremt dette ikke lykkes, vil der ske en genplantning med respekt for beplantning langs Skovly Mark i øvrigt.

Der kan opføres støttemure mod Skovlyskolens boldbane samt mod Frederik Clausens Vænge.

Kontaktudvalg

I forbindelse med udarbejdelse af udbud og senere forslag til lokalplan har der været nedsat et kontaktudvalg, som har haft mulighed for at kommentere på projekt og proces. Kontaktudvalget har bestået af grundejerforeninger, de nærmeste naboer og repræsentanter for skole og daginstitutioner. I processen har de problematiseret reduktionen af skolens friarealer, anvendelsen til friplejehjem, trafikken, bebyggelsen, beplantningen, miljøforhold, de planmæssige forudsætninger og forholdet til Skovlydeklarationen.

Forvaltningen har meddelt kontaktudvalget, at udvalget vil blive indkaldt i høringsperioden således, at udvalget vil få lejlighed til at stille uddybende spørgsmål og drøfte lokalplanforslaget inden afgivelse af høringssvaret. Kontaktudvalget fortsætter frem til byggeriets færdiggørelse.

Miljøvurdering

Forvaltningen har gennemført en screening af lokalplanen og vurderet, at det ikke er nødvendig at gennemføre en miljøvurdering. I vurderingen er der lagt vægt på, at lokalplanen kun fastlægger bestemmelser for et mindre område på lokalt plan. Udbygningsmulighederne indeholdt i planen vurderes ikke væsentligt at påvirke de i screeningen vurderede forhold, herunder den øgede trafikbelastning. Lokalplanen fastlægger yderligere bestemmelser, der har til hensigt at mindske påvirkningen af det omkringliggende miljø, blandt andet i placeringen af byggefeltet samt fastholdelse af beplantning.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1) at Forslag til Lokalplan 265 for et område ved Borgmester Schneiders Vej, samt Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 vedtages og offentliggøres i 8 uger, og

2) at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med 6 stemmer for (Erik Møllerup (V), Thomas Lesly Rasmussen (A), Anne Christiansen (L), Per Carøe (V) Christoffer Buster Reinhardt (C) og Erik Eugen Olsen (A) og 1 stemme i mod (Elisabeth Ildal (I)).

Forvaltningen oplyser, at der er modtaget henvendelse fra Grundejerforeningen Skovly. Henvendelsen vil indgå i det videre arbejde.

Bilag

Screening for miljøvurdering

Forslag til Lokalplan 265

Punkt 7: Lokalplan for Skodsborg Strandpark og Struckmannparken – Igangsættende redegørelse

19/1507

Resumé

Kyststrækningen ved Skodsborg Strandpark og Struckmannparken udgør tilsammen det ene af kommunens to større rekreative områder ved Øresundskysten.

Det foreslås, at der udarbejdes en lokalplan for området, som skal sikre, at nye faciliteter og bygninger indpasses i områdets enkle udtryk, herunder muligheden for at imødekomme vinterbadernes ønske om en beskeden udvidelse af deres eksisterende forhold. I forbindelse med udarbejdelse af planen skal det også vurderes om planen kan tilgodese synergieffekterne mellem kystsikring og områdets rekreative kvaliteter.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Skodsborg Strandpark, Struckmannparken og den mellemliggende smalle sandstrand udgør et samlet rekreativt område ud til Øresund.

Skodsborg Strandpark ejes af Rudersdal Kommune. Strandparkens sandstrand er opstået som følge af etableringen af to kystparallelle bølgebrydere i 2004. Græsarealerne adskilles i hele strandparkens længde fra sandstranden af et ca. 1-1,5 meter højt betonglacis (en stenbelagt skråning). Glaciset er afsluttet med en sti i asfalt.

Ved parkeringspladsen ligger en kiosk på 86 m². Bygningen er opført i 2002 og udvidet i 2005 med 12 m² til indretning af handicaptoilet samt omklædningsrum til vinterbaderne. Udover denne bygning er der en spildevandspumpestation. Fra betonglaciset ud for kiosken er der handicapadgang ud til en badebro på en af kyststrækningens bølgebrydere.

Struckmannparken ejes af Naturstyrelsen. Skrånten er bevokset med løvtræer og afsluttes med åbne græsarealer og en lodret betonmur på ca. 1 meter ud mod sandstranden. På græsarealet er der teltning tilladt og forbud mod bål. Sandstranden er bred på denne strækning på grund af en bølgebryder.

Skodsborg Strandpark og Struckmannparken adskilles af en ca. 300 m lang kyststrækning. Her er sandstranden ganske smal og alene sikret med små hølfer med en afstand på ca. 15 m. Sandstranden afgrænses mod Skodsborg Strandvej af en cirka 1,5-1,75 m høj betonskråning. Der er etableret parallelparkering langs med Strandvejen.

I den nordlige del ligger en privat badebro med badehus uden adgang for offentligheden. Broen og badehuset ligger på Naturstyrelsens arealer og er omfattet af en servitut.

Planmæssige forhold.

I Forslag til Fingerplan 2019 foreslås Struckmannparken overført fra ydre storbyområde til indre grøn kile. For de indre grønne kiler gælder bl.a., at planlægningen skal sikre, at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse.

I kommuneplanens rammeområde Sk.R1 rammeområdet gælder følgende:

- Anvendelse: Strandpark, med mulighed for jolleophalingssted med tilhørende faciliteter.
- Generel anvendelse: Rekreativt område.
- Byzone, Området er stationsnært.
- Bebyggelsesprocent på 1 % for området som helhed.
- Der kan ikke etableres yderligere selvstændig bebyggelse undtagen tekniske anlæg.

Kyststrækningen er omfattet af retningslinjer for parkanlæg og badeområder. Som overordnet vision skal såvel de stille, som de aktive oplevelser ved vandet fremmes. På badestrande kan der etableres støttepunkter for friluftslivet med mindre bygninger, hvis det er foreneligt med andre beskyttelses- og planlægningsmæssige interesser. Dette understøttes af kommunens strategi for parker og grønne områder fra 2012.

Skodsborg Strandpark er omfattet af Byplanvedtægt 12. Af byplanvedtægtens bestemmelser er alene bestemmelsen om vejbyggelinjen på 10 meter målt fra vejens midte relevant. Byplanvedtægt 12 giver ikke mulighed for opførelse af yderligere bebyggelse.

Området er omfattet af strandbeskyttelse. Rudersdal Kommune har tidligere søgt om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til opførelse af en sauna til Vikingelauget. Naturstyrelsen meddelte afslag og afgørelsen blev efterfølgende stadfæstet af Miljø- og Fødevarerklagenævnet i 2017.

Efterfølgende er naturbeskyttelseslovens bestemmelser vedr. strandbeskyttelse revideret. Kystdirektoratet kan herefter meddele dispensation til etablering af mindre faciliteter for klubber og foreninger som f.eks. omklædningsfaciliteter, såfremt de nævnte faciliteter opføres i tilknytning til eksisterende anlæg, og når arealet er omfattet af en lokalplan, der giver mulighed for opførelse af det ansøgte. Etablering af sauna og andre rekreative faciliteter vil derfor kræve både ny lokalplan samt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

I kommunens kommende arbejde med en kystbeskyttelsesplan kan der være behov for at se på sikring af Strandvejen mod skader i forbindelse med stormflod. Det anbefales, at der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen tages stilling til i hvilket omfang, kystsikring eventuelt kan indarbejdes i forslaget.

Umiddelbart syd for Struckmannparken findes en privat aflukket badebro med tilhørende badehus. Forholdet til den tilhørende deklaration skal afklares i forbindelse med konsekvenserne af ny planlægning i området.

Ny planlægning

Områdets anvendelse fastholdes som strandpark (rekreativ anvendelse).

For de tre strækninger gælder at:

- Struckmannparken fastholdes med et minimum af faciliteter.
- Skodsborg Strandpark udvikles med faciliteter, som understøtter vinterbaderne, motion, leg og adgang for alle.
- Den mellemliggende kyststrækning fastholdes primært med hav- og solbadning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at igangsættende redegørelse for udarbejdelse af ny lokalplan for Skodsborg Strandpark og Struckmannparken vedtages.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Sydlig del - Skodsborg Strandpark

Nordlig del - Struckmannparken

Punkt 8: Forslag til Lokalplan 263 for Eskemosepark og Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 – Endelig vedtagelse

19/1507

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 12.12.2018 Forslag til Lokalplan 263 for Eskemosepark samt Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 og vedtog ikke at gennemføre miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg har været sendt i høring fra den 19.12.2018 til og med den 14.02.2019.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 12.12.2018 Forslag til Lokalplan 263 for Eskemosepark og Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 samt traf afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg har været sendt i høring fra den 19.12.2018 til og med den 14.02.2019.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Formålet med Lokalplan 263 for Eskemosepark er,

At udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning.

At bevare bebyggelsens eksisterende miljømæssige, arkitektoniske og landskabelige værdier. herunder at bevare samspillet mellem bebyggelsen og det omgivende landskab, og

At muliggøre indretning af et mindre antal nye boliger med fællesfaciliteter i tidligere institutionsbygning.

Formålet med Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 er at muliggøre en ombygning af den tidligere institutionsbygning til tæt lav boliger.

I høringsperioden er der indkommet bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget fra en beboer, to grundejerforeninger og Miljøstyrelsen.

Ændringsforslagene med forvaltningens bemærkninger og forslag til besvarelse og ændring af lokalplan er gennemgået i vedlagte notat.

Forvaltningen foreslår, at ændringsforslagene imødekommes eller besvares som beskrevet i notatet, og at der sker følgende ændringer af lokalplanen:

I afsnittet om naturbeskyttelsesloven på side 18 i lokalplanens redegørelse indsættes:

”Lokalplanen berører ikke Natura 2000-områder, natur- og vildtreservater eller beskyttede naturtyper. Ved eventuel fældning af træer på matr. nr. 11t Ravsnæs By, Birkerød, vil habitatdirektivet og jagt- og vildtforvaltningsloven blive overholdt, se afsnittet om dette”.

Lokalplanens § 6.3 suppleres med følgende:

”Dog kan der på stikvejen matr. nr. 11t Ravsnæs By, Birkerød, opføres en overdækning for de midterste 10 parkeringspladser, jf. § 7.3.”

Lokalplanens § 7.3 suppleres med følgende:

”Overdækning af de midterste 10 parkeringspladser på matr. nr. 11t Ravsnæs By, Birkerød, skal opføres i en åben trækonstruktion malet matsort og med symmetrisk sadeltag med 22 graders hældning og røde vingetegl.”

Lokalplanens § 9.5 suppleres med, at tegl til facader ved ombygning af institutionsbygning på matr. nr. 11t Ravsnæs By, Birkerød, skal være gule tegl som blank mur i håndstrøgen kvalitet og udtryk.

Lokalplanens § 6.2 suppleres med en præcisering af anvendelsen af et eventuelt fælleslokale på matr. nr. 11t Ravsnæs By, Birkerød:

... fælleslokaler ”til brug for boligernes beboere og eventuelt andre beboere inden for lokalplanens område.”

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

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 263 for Eskemosepark og Tillæg 4 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 263 - Eskemosepark

Notat med gennemgang af bemærkninger og ændringsforslag

Indsigelser

Punkt 9: Dronninghus, Dronninggårds Allé 82, matr.nr. 1 bh Dronninggård – Facadeændringer

19/1507

Resumé

I forbindelse med overtagelse af ejendommen søger ny ejer om godkendelse af ændret anvendelse fra plejehjem til enfamiliehus. Der søges i den forbindelse om tilladelse til facadeændringer og anvendelse af den enetages sidebygning til orangeri / havestue samt redskabsrum.

Dronninghus er i Lokalplan 55 udpeget som bevaringsværdig og er registreret med bevaringsværdi 3 i Kommuneplan 2017.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Dronninghus var sat til salg af kommunen inden for lokalplanens bestemmelser og i henhold til den servitut, der er lyst på ejendommen.

Ny ejer ønsker at isætte supplerende vinduer i facaderne samt terrassedøre på hovedbygningen. Vinduer og døre udføres i stil med eksisterende med småsprossede vinduer med buet overkarm og hvidmalede. Der er af køber ikke taget endelig stilling til, om nye vinduer udføres alene i træ, eller om der isættes vinduer med et mere nutidigt materialevalg, som kan leve op til de nugældende energikrav.

Husets facader vil gennemgå en del reparationer efter fugtskader samt ændringer af vinduer og døre. Køber ønsker i den forbindelse, at hele huset filtses og males hvidt, hvor det i dag har en lidt mere grålig tone.

Den en-etages tilbygning ønskes ombygget fra værelsesfløj til vinterhave / orangeri og ca. 14 m² af bygningen ændret til udhusformål / redskabsrum. Derudover ønskes, grundet husdybden, isat et ovenlys i tagfladen, hvor der på nuværende tidspunkt arbejdes med et pyramideformet ovenlys. Facaderne i denne bygning ændres ved, at åbningerne gøres større, både i bredden og højden, og vindues- og dørpartierne placeres i facademuren, hvor de i dag er tilbagetrukket. Herved opnås en lettere bygning, der mere har karakter af orangeri / havestue. Vinduerne udføres som smalprofilerede i grafitgrå farve, hvorved der etableres så meget dagslys som muligt.

I forhold til energikrav er ejendommen omfattet af de lempeligere bestemmelser for bevaringsværdige bygninger, jf. byggelovens § 2, stk. 1, punkt b, såfremt energirenoveringen er i konflikt med husets bevaringsværdi.

Forvaltningen finder, at facadeændringerne er pænt tilpasset det bevaringsværdige hus. Tilbygningen, som ikke er bevaringsværdig, opnår med de foreslåede ændringer et lettere indtryk i kraft af de større vinduespartier, og loftsvinduet vil understrege anvendelsen til udestue/orangeri.

Indstilling

Direktionen foreslår, at facadeændringerne godkendes principielt som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Forslag til facadeændringer

Luftfoto

Punkt 10: Dempeeng 5, Trørød By, Gl. Holte 5hz – Nedlæggelse af § 14 mod nyt enfamiliehus

19/1507

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 49, og det ansøgte projekt overholder lokalplanen. Ejendommen er tillige omfattet af deklaration af 02.03.1960, som projektet ikke overholder, idet den i deklarationen fastsatte facadehøjde overskrides.

Ejendommen er beliggende i første række ud til det fredede areal Kikhanerenden.

Forvaltningen anbefaler, at der i denne sag nedlægges et § 14 forbud, der standser byggeprojektet, hvorefter der skal udarbejdes en ny lokalplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 28.01.2019 modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus på 271,5m² i ét plan, med en højde på 5,99 m fra terræn til overkant af tagryg. Højden fra naturligt terræn ved bygningsfod til underkant af tagrende er 3,14 m.

Deklarationen fra 1960 fastlægger bl.a., at: "Bebyggelsen skal udformes lavt. Højden fra højeste naturlige terræn ved bygningsfod til underkant af tagrende må ikke overstige 2,80 m". Kommunen er enepåtaleberettiget.

I Lokalplan 49, § 7.1.4, vedtaget den 29.05.1985, fastlægges, at beboelsesbygninger ikke må opføres med mere end 2 beboelseslag. Der er ingen højdebegrænsning i lokalplanen, så det er bygningsreglementets (BR18) bestemmelser om en maksimal højde på 8,5 meter, der er gældende. Der er således ikke i lokalplanen indarbejdet særlige bestemmelser for de ejendomme, der er omfattet af deklarationen.

I overensstemmelse med Byplanudvalgets beslutning den 15.08.2018 administrerer forvaltningen på den måde, at lokalplanens bestemmelser om etageantal gives forrang for deklarationens bestemmelser om etageantal og maksimal højde.

I det pågældende område indebærer denne beslutning, at de 8 ejendomme, der er omfattet af deklarationens bestemmelser og som samtidig er placeret i "yderste række" mod det fredede areal Kikhanerenden fremover vil kunne opføres med 2 beboelseslag og en maksimal højde på 8,5 meter i overensstemmelse med lokalplanen.

2 af de 8 ejendomme; Dempeeng 6 og 8, er beliggende nord/nordøst for vejen Dempeeng, mens de øvrige 6 ejendomme er beliggende ned mod det fredede areal. Blandt de øvrige ejendomme på Dempeeng er der givet tilladelse til byggeri i to

etager i henhold til lokalplanen. Lokalplanområdet er således en blanding af 1- og 2- etagers bebyggelser, hvoraf nogle er opført før og/eller omkring tidspunktet for deklarationen er tinglyst i 1960.

Forvaltningen har i forbindelse med behandlingen af en ansøgning på Dempeeng 13, den 21.12.2018 partshørt ejerne af de 8 ejendomme om, at kommunen ikke ønsker at håndhæve deklarationen. Især en enkelt ejendomsejer har haft indsigelser, mens grundejerforeningen på daværende tidspunkt ikke havde bemærkninger.

Deklarationens bestemmelser om facadehøjde på 2,80 meter er i flere tilfælde fraveget, idet det med moderne byggeskik med de gældende energi- og isoleringskrav ikke er muligt at overholde facadehøjden og samtidig opnå en tidssvarende boligindretning med komfortværdier for indeklima mm.

Det er forvaltningens anbefaling, at deklarationen søges afløst i sin helhed, således at der fremadrettet kan administreres efter et entydigt plangrundlag. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at deklarationens bestemmelser om maksimalt etageantal, bør indarbejdes i en ny lokalplan, hvilket sikrer bebyggelse i en etage for alle 8 ejendomme. Dette kan ske ved, at forvaltningen bemyndiges til at varsle nedlæggelse af et § 14 forbud efter planloven til det ansøgte projekt, med henblik på at udarbejde en ny lokalplan og med efterfølgende aflysning af deklarationen. Ved varslingen sker der en partshøring af ejendommens ejere, ligesom Grundejerforeningen vil blive orienteret.

Såfremt et forbud effektueres, skal der inden for et år vedtages en ny lokalplan eller tillæg til den gældende lokalplan. Dette vil tage udgangspunkt i drøftelser med Grundejerforeningen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at varsle et § 14 forbud efter planloven med henblik på at sikre, at byggeri på de 8 ejendomme maksimalt kan opføres i én etage.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Facader syd og øst Dempeeng 5

Facader nord og vest Dempeeng 5

Punkt 11: Nordre Paradisvej 24, 3hz Øverød By, Søllerød – Nedlæggelse af § 14 forbud mod nyt enfamiliehus

19/1507

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus i 2 fulde etager på ejendommen, herunder ansøgning om dispensation fra deklaration til opførelse af enfamiliehuset.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 63 gældende fra 1985, herefter kaldet lokalplanen, og deklaration af 02.03.1960, herefter kaldet Skovlydeklarationen. Det ansøgte etageantal på 2 etager er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Forvaltningen anbefaler i denne sag, at der nedlægges et §14 forbud, der standser byggeprojektet, hvorefter der skal udarbejdes en ny lokalplan for området.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 20.06.2018 modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus på 269 m² og en garage på 48 m² på Nordre Paradisvej 24, 2840 Holte.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 63, Villaområder i Øverød Øst for Pile Allé, som fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben – lav boligbebyggelse.

I forhold til det ansøgte har følgende bestemmelser i lokalplanen særlig relevans:

- § 1.1 Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- § 7.1.4 Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end 2 beboelseslag. For de på kortbilaget med særlig signatur angivne områder gælder dog, at bygninger ikke må opføres med mere end 1 beboelseslag.

Der fremgår ydermere følgende af lokalplanens redegørelsesdel under overskriften Servitutter:

”Udover bestemmelserne i nærværende lokalplan kan der på de enkelte ejendomme være tinglyst bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser.

Specielt kan nævnes Skovlydeklarationen (tinglyst den 02.03.1960 og den 18.08.1960), som ud over bebyggelsesregulerende bestemmelser om bygningers placering, højde, taghældning, materialer og farver indeholder bestemmelser om beplantningsbælte mod vej, vedligeholdelse af beplantningsbælte, hegnsforhold mv.”

Skovlydeklarationen fastlægger blandt andet i afsnit A.2 følgende:

”Bortset fra de på vedhæftede plan viste parceller nr. 82 – 88, 91 – 100 og 112 – 116 skal husene udformes lavt med eet beboelseslag uden udnyttet tagetage.”

Deklarationens afsnit A.3 fastlægger, at på parcellerne 82 – 88, 91 – 100 og 112 – 116 kan husene udformes med eet beboelseslag samt med udnyttet tagetage.

Ejendommen på Nordre Paradisvej 24 er parcel nr. 82.

Deklarationens afsnit B, sidste afsnit, fastlægger, ”at påtaleberettiget er Søllerød Kommunalbestyrelse, der også skal være berettiget til at give mindre betydende dispensationer fra servitutbestemmelserne, såfremt karakteren af det kvarter, der søges skabt gennem servitutbestemmelserne, ikke derved ændres”.

Det er forvaltningens vurdering, at der med fastlæggelsen af etageantal i § 7.1.4 i Lokalplan 63 er taget stilling til, hvor i lokalplanområdet, der kan opføres beboelse med 1 henholdsvis 2 beboelseslag. Tilbage står Skovlydekларationens afsnit A.3, som muliggør beboelsesbygninger i 1 beboelseslag med udnyttet tagetage over for lokalplanens § 7.1.4, som giver mulighed for opførelse i 2 beboelseslag for de omfattede parceller.

Forvaltningen har tidligere håndhævet bestemmelser i Skovlydekларationen, og oprindeligt var Byplan sekretær for Skovlyudvalget, som særligt forholdt sig til beplantning.

I de senere år har der været et stigende fokus på forholdet mellem lokalplan og servitutter med kommunen som enpåtaleberettiget, herunder ikke mindst at anvende lokalplanen som retningsgivende.

I forbindelse med den konkrete sag er der udsendt orientering til de ejendomme/ejere, der er beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommen på Nordre Paradisvej 24, idet forvaltningen i overensstemmelse med Byplanudvalgets beslutning den 15.08.2018 tillægger lokalplanens bestemmelser om etageantal forrang for deklarationen i sin administration i nærværende sag.

I forbindelse med den allerede udførte høring, som Grundejerforening Skovly er blevet orienteret om, har forvaltningen modtaget grundejerforeningens bemærkninger/indsigelser (vedlægges).

Ejendommen på Nordre Paradisvej 24 ligger som den yderste ejendom i deklarationsområdet (Parcel nr. 82). Se også oversigtskort.

Lokalplanområdet er for så vidt angår villabebyggelser karakteriseret ved, at villabebyggelserne er opført med i 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage indenfor deklarationsområdet. Naboejendommen Østre Paradisvej 84 er opført med et enfamiliehus i to fulde etager. Denne ejendom ligger inden for lokalplanområdet, men uden for deklarationsområdet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det fremsendte projekt ikke understøtter ensartetheden og den særlige karakter i den samlede villabebyggelse inden for deklarationsområdet, og at der derfor bør nedlægges et § 14 forbud med udgangspunkt i den fremsendte ansøgning om opførelse af enfamiliehus i to etager med henblik på at sikre, at bebyggelse maksimalt kan opføres i en etage med udnyttet tagetage for de af deklarationens afsnit A.3 omfattede parceller.

Med et § 14 forbud kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retsligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forvaltningen vil, såfremt udvalget ønsker at nedlægge et § 14 forbud, meddele et varsel, og sagen vil herefter blive genoptaget på et kommende møde i Byplanudvalget.

Med varslet sker der således en partshøring af ejendommens ejere, ligesom Grundejerforeningen vil blive orienteret.

Såfremt et påbud effektueres, skal der inden for et år vedtages en ny lokalplan for området. Det vil i forbindelse med udarbejdelse af en igangsættende redegørelse blive besluttet, om der skal udarbejdes en ny lokalplan eller et tillæg til Lokalplan 63, idet en ny lokalplan vil tage udgangspunkt i drøftelser med Grundejerforeningen med afsæt i foreningens bemærkninger til det konkrete projekt og med henblik på, at der i lokalplanen indarbejdes bestemmelser, som imødekommer deklarationens indhold både med hensyn til bebyggelse og beplantning. Herefter vil Skovlydeklarationen kunne aflyses i sin helhed.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at varsle et § 14 forbud efter planloven i den konkrete byggesag med henblik på at udarbejde en ny lokalplan, der kan videreføre Skovlydeklarationens bestemmelser vedrørende bebyggelse og beplantning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Nordre Paradisvej 24 - Facadetegninger

Nordre Paradisvej 24 - bemærkninger fra Grundejerforeningen

Punkt 12: Øverødvej 134, matr.nr. 6 au + 6 cg Øverød - Støjhegn mod Øverødvej

19/1507

Resumé

Ved ejerskifte søgte de nye ejere om tilladelse til om- og tilbygning til beboelseshuset samt om tilladelse til opførelse af støjhegn mod Øverødvej.

Forvaltningen oplyste i 2016 om de generelle betingelser for hegn mod vej.

I forbindelse med afslutning af byggesagen er der uden tilladelse opført fast støjhegn mod Øverødvej ud for ejendommens to matrikler, hvoraf den vestlige er omfattet af fredningen for Søllerød Naturpark.

Hegnet er oplyst opført i en afstand af ca. 0,8 - 1 m fra vejskel og i en højde af ca. 2 m. Der er af ejer oplyst, at der vil blive foretaget tæt beplantning foran med laurbærkirsebær.

Hegnet ønskes bibeholdt, idet ejendommen er meget støjbelastet fra Øverødvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med overtagelse af ejendommen og efterfølgende om- og tilbygning af huset blev der søgt om principiel tilladelse til opførelse af hegn mod Øverødvej som støjmur.

Ejendommen er beliggende i landzone, og den ene af matriklerne er omfattet af fredning for Søllerød Naturpark. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, men alene kommuneplanens rammebestemmelser.

I rammebestemmelserne er der ikke fastsat bestemmelser for hegn mod vej i landzoneområderne, men kun for byområderne og i den nye lokalplan for Sandbjerg.

Forvaltningen meddelte ved brev af 07.11.2016, at der kunne forventes tilladelse til opførelse af fast hegn mod vej på betingelse af, at hegnet blev placeret mindst 0,8 m fra vejskel, og at højden ikke oversteg 1,8 m, og at der blev foretaget tæt beplantning foran.

Ejendommen er meget støjbelastet fra Øverødvej og er omfattet af den af kommunen vedtagne støjbelastningszone.

I forbindelse med færdiggørelse af om- og tilbygningen til beboelseshuset blev der opført støjhegn mod Øverødvej uden endelig tilladelse. Byplan modtager henvendelse fra Vejafdelingen i oktober 2018 og forvaltningen foretager syn på stedet den 17.10.2018, hvor det konstateres, at hegnet er opsat i afstand af ca. 80 cm fra vejskel og i højde af ca. 2 m. Det konstateres, at der ikke er tæt skærmende beplantning foran, og at en del af hegnet er opført inde på matrikel nr. 8 Øverød By, Øverød, som indgår i ejendommen, men er omfattet af fredningen for Søllerød Naturpark.

Efter fredningskendelsen § 4 gælder bl.a., at der ikke må etableres faste konstruktioner og anlæg. Eksempelvis må der ikke opføres svømmebassiner, mure og faste hegn.

Der oprettes en lovliggørelsessag og ejer anmodes om inden den 01.11.2018 at fremsende forslag til lovliggørelse af forholdene.

Der afholdes møde på stedet med ejer og rådgiver den 26.10.2018. På baggrund af mødet anmodes ved brev af 07.11.2018 om redegørelse for forholdene. Der gøres opmærksom på, at hegn opsat på matr.nr. 6 cg Øverød ikke kan forventes godkendt. Hegnet opsat på matr.nr. 6 au vurderes udført højere end 1,80 m, som beskrevet i brev af 07.11.2016. Afstand til vejskel skønnes at være mellem 0,8 m og 1 m.

Forvaltningen oplyser samtidigt, at der kan forventes varsel af påbud om lovliggørelse af forholdene efter § 63 i lov om planlægning.

Den 12.11.2018 fremsender ejerne redegørelse og søger om dispensation til bibeholdelse af hegnet som opført.

Det opsatte hegn er valgt på baggrund af følgende:

- a) For at bevare det grønne udtryk plantes der laurbærkirsebær foran hegnet. Disse plantes i højde af 1,5 m og vokser med ca. 30-60 cm pr. år, så det inden for kort tid vil fremstå med et grønt vejbillede.
- b) Hegnet skal være med til at øge sikkerheden for deres små børn i forhold til den meget trafikerede Øverødvej, hvor der også køres hurtigt.
- c) Støjhegnet er med til væsentligt at forøge livskvaliteten for beboerne på ejendommen, hvor kommunen selv har vurderet området med høj støjbelastning. Støjhegnet forventes at kunne halvere lydstyrken fra Øverødvej.

Forvaltningen oplyser, at der for området i landzone ikke er fastsat højder for hegn og krav til afstand til vej udover på den vestlige grund, hvor det ikke må opsættes hegn på grund af fredningen. Men da hegnet vurderes at have en højde, som kræver byggetilladelse og dermed en landzonetilladelse vil der kunne stilles krav til hegnets udformning og placering.

Det er forvaltningens vurdering, at det med henvisning til kommuneplanens retningslinier vil være rimeligt at stille krav om et hegn på 1,80 m i en afstand af 1 m til 0,80 m fra vejskel og med en dækkende beplantning foran.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at alt hegn kræves fjernet på den fredede grund matr.nr. 6 cg Øverød, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at give tilladelse til det opsatte hegn ud for huset på matr.nr. 6 au Øverød, med en maksimal højde på 1,8 m og med tæt beplantning foran.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Luftfoto

Foto fra Øverødvej mod Holte

Foto fra Øverødvej mod Gl. Holte

Punkt 13: Havarthivej 3, matr. nr. 6fa Øverød By, Søllerød – Aflysning af servitut

19/1507

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 28.11.2018, at servitut gældende for 5 boligejendomme på Havarthivej og Havarthigården skal søges afløst i sin helhed. Dette under forudsætning af, at der ved høringen ikke indkom væsentlige indsigelser.

Afløsningen har efterfølgende været i høring hos ejerne af de øvrige ejendomme omfattet af servituten samt grundejerforeningen. Ved høringen er indkommet indsigelse fra tre af de berørte ejendomme og Holte Grundejerforening på vegne af foreningens medlemmer.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på afgørelse om afløsning af servituten.

Sagsfremstilling

Servituten er tinglyst den 04.05.1959 og har en række bestemmelser af planmæssig karakter, herunder krav til bebyggelsesgrad og etageantal (maks. 1 etage). Endvidere indeholder servituten bestemmelser i relation til etablering af den nuværende Havartivej.

Rudersdal Kommune ejer ejendommen Havarthivej 3, som er omfattet af servituten og som ønskes afhændet.

Afløsningen har været i høring fra 14.01.2019 til den 31.01.2019 til ejere af ejendomme, som også er omfattet af servituten samt Holte Grundejerforening.

Ejerne af Havarthivej 1, Havarthivej 5, Havarthivej 4 og Holte Grundejerforening har sendt enslydende indsigelse, jf. bilag 1.

Indsigelsen påpeger følgende hovedpunkter:

-Finder kommunen har en problematisk sammenblanding af interesser, idet kommunen er den behandlede myndighed både i forhold til høring, vurdering af konsekvenser af en afløsning og vil ved salg kunne få en økonomisk gevinst ved en afløsning af servituten.

-Påpeger, at servituten i sin tid blev pålagt de på gældende ejendomme for at sikre hensynet til skovbyggelinjen og finder, at en ophævelse vil være i strid med formålet med fredningen af Søllerød Naturpark.

-Påpeger, at alle ejendomme på Havarthivej vil blive berørt af afløsningen, da bebyggelsen vil miste sin arkitektoniske sammenhæng og blokere for de bagved liggende ejendommers udsyn til skov og mark.

-Finder, at en afløsning af servituten, er i strid med lokalplanens principper og formål om, at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter.

-For Havarthivej 1 og 5. Ejendommene er erhvervet i tillid til at servituten sikre udsyn til de fredede naturarealer og den arkitektoniske sammenhæng.

-Påpeger, at sagen har principiel karakter i forhold til lignende servitutter i området, jævnfør forvaltningens bemyndigelse til at afløse andre servitutter.

Forvaltningen bemærkninger

Lokalplan 63 er vedtaget i 1985. Der er ikke i Lokalplan 63 indarbejdet særlige bestemmelser for disse ejendomme, i lighed med andre ejendomme inden for samme lokalplan (delområde B1). Det er således forvaltnings vurdering, at en afløsning af servituten ikke vil være i strid med lokalplanens bestemmelser eller formål.

Havarthigården er omfattet af tillæg 8 til Byplan 6 vedtaget i 1975. Hverken tillægget eller Byplan 6 har indarbejdet servitutens bestemmelser om en etage eller nævner denne, hvorved en afløsning ikke vil være i strid med det plangrundlag, som gælder for Havarthigården.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 63 har Fredningsnævnet, jf. lokalplanens redegørelse reduceret skovbyggelinjen til det vestlige skel af de ejendomme, som ligger ud til det tilstødende fredede område (Søllerød Naturpark). På dette tidspunkt varetog Fredningsnævnet den rolle, som Naturstyrelsen i dag har med hensyn til skovbyggelinien.

Der er i forbindelse med fredningen af Søllerød Naturpark ikke taget særskilt stilling til denne bebyggelse, og bebyggelsen er ikke omfattet af fredningsbestemmelser.

Ny bebyggelse vil i forbindelse med byggesagsbehandling blive vurderet i forhold til lokalplanens bestemmelser, og der vil blive gennemført en partshøring ved byggeri i to etager. Det er dog umiddelbart lovligt at opføre en villa i to etager i forhold til den gældende lokalplan.

Vedrørende tidsfrist for høring i forbindelse med afløsning af servituten skal det bemærkes, at en høringsfrist på 14 dage er sædvanlig tid i forhold til f. eks dispensationer fra en lokalplan og fastlagt i planlovens § 20.

Det er korrekt, at forvaltningens opmærksomhed på servituten er udløst af kommunernes ønske om at afhænde Havarthivej 3, men denne proces er også et udtryk for en igangværende proces, hvor forvaltningen i tråd med Byplanudvalgets tidligere drøftelser anbefaler et mere entydigt administrationsgrundlag.

I visse tilfælde kan det således være mere hensigtsmæssigt at erstatte de servitutter, som har planlægningsmæssig relevans med en ny lokalplan eller tillæg til den gældende lokalplan.

Såfremt udvalget således ønsker at sikre bebyggelse i en etage ind mod Søllerød Naturpark, kan det ske gennem et tillæg til Lokalplan 63 og efterfølgende afløsning af servituten.

Det er rent planmæssigt dog forvaltningens vurdering, at der ikke vil være en væsentlig forringelse af forholdet til de åbne områder på Havarthivej ved byggeri i to etager. Det kan oplyses, at den i deklarationen beskrevne bebyggelsesprocent ikke er iagttaget for flere ejendomme, og der alene ud mod det fredede område er fastholdt et byggeri med fladt tag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningens bemyndiges til at aflyse deklarationen med henvisning til, at den gældende lokalplan alene bør være gældende.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET besluttede, at der skal udarbejdes forslag til lokalplan, der fremadrettet sikrer bebyggelsen i en etage og med en maksimal højde mod det grønne område.

Udvalget har modtaget høringssvar af 11.03. fra Havarthigårdens bestyrelsen.

Bilag

Område servitutten omfatter.

Indsigelse Holte Grundejerforening.

Indsigelse Havarthivej 1, 5 og 4

Punkt 14: Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136 – Landzonetilladelse til udvidet anvendelse af hovedbygning og park

19/1507

Resumé

Næsseslottet ApS har ansøgt om tilladelse til at udvide deres eksisterende anvendelse af hovedbygningen Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136, så den udover kontorhotel med tilhørende fælles møde- og servicefunktioner for små og mellemstore virksomheder, også kan anvendes til møder, kurser samt flere lejligheds- og kulturarrangementer for andre. Det ansøgte vil kræve en ny landzonetilladelse.

På baggrund af ansøgningen blev der udsendt en naboorientering til grundejerforeningen og de nærmeste naboer. I forbindelse med denne naboorientering modtog forvaltningen en række yderligere indsigelser fra flere borgere i området.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Næsseslottet ApS har i dag tilladelse til at anvende hovedbygningen Næsseslottet som kontorhotel med tilhørende fælles møde- og servicefunktioner for små og store virksomheder.

Derudover kan de, i overensstemmelse med tilladelser meddelt i 2004 og 2014, årligt maksimalt afholde følgende kulturelle arrangementer (kunstudstillinger og teater- og koncertarrangementer):

20 enkelt dag-/aftenarrangementer og fem arrangementer af op til tre ugers varighed indendørs, samt et enkelt dag-/aftenarrangement, to weekendarrangementer og et arrangement af op til tre ugers varighed udendørs.

Det er præciseret at ingen af de udendørs arrangementer må have støjende karakter.

Næsseslottet ApS ønsker at supplere den beskrevne anvendelse med mulighed for at leje ud til afholdelse af et ikke nærmere angivet antal møder, kurser samt lejligheds- og kulturarrangementer for andre end de virksomheder, der i dag er tilknyttet kontorhotellet.

De arealer, der vil blive berørt, er Næsseslottets stueetage, haven mellem slottet og de to pavilloner mod nord samt plænen ned mod Lille Kalv mod syd.

Udover at give andre virksomheder, organisationer og private mulighed for at afholde tidsbegrænsede møder og arrangementer i smukke omgivelser, håber Næsseslottet ApS, at en mere fleksibel anvendelse af hovedbygningen og de nære arealer fremadrettet kan sikre en rentabel drift og et økonomisk grundlag for at kunne vedligeholde både bygninger, monumenter samt have- og parkanlæg.

Planforhold

Næsset med tilhørende ejendomme er beliggende i landzone, delvist inden for naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje, inden for indre grøn kile i Fingerplan 2017 samt inden for rammeområde Ho.R9 i Kommuneplan 2017, der også udpeger området som værdifuldt landskab og kulturmiljø. Næsset ligger ikke inden for udpeget Natura 2000-område med habitat- og fuglebeskyttelsesområder.

Hele Næsset med Næsseslottet med tilhørende bygninger, Dronninggårds Alle 134-140, og nabobebyggelsen, Dronninggårds Alle 128-132, har tidligere været omfattet af Lokalplan 80 for Næsseslottet.

Lokalplanen blev aflyst i 2018, hvilket betyder, at ejendommene fremadrettet er reguleret af planlovens landzonebestemmelser, som skal administreres med hensyntagen til fingerplanens bestemmelser for grønne kiler, kommuneplanens rammebestemmelser og udpegnings af området som værdifuldt landskab og kulturmiljø, samt gældende bygningsfredning med omgivelser.

Rammeområdets anvendelse er fastlagt til park, beboelse, liberalt erhverv, kontor, selskabslokaler, offentlige formål (park og skov) samt kulturelle formål.

Næssets to ejendomme er endvidere omfattet af en bygningsfredning, der omfatter bygninger, monumenter, mur samt have- og parkanlæg. Bygningsfredningen fastlægger ikke bestemmelser om bygningernes samt have- og parkanlæggets anvendelse.

Den ansøgte udvidede anvendelse forudsætter meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med fingerplanens bestemmelser for indre grønne kiler, da der hverken er tale om nybyggeri eller en anvendelse, der ændrer ved eksisterende bygning eller have- og plænearealer. Den allerede eksisterende anvendelse suppleres med anvendelsesformer i en allerede eksisterende bygning, som i forvejen fungerer som kontorhotel med fællesfaciliteter for de tilknyttede virksomheders afholdelse af møder, konferencer m.m.

Da det ansøgte ikke omfatter ændringer af bygning eller ubebyggede arealer, skal det ikke godkendes i forhold til bygningsfredningen, ligesom det af samme årsager heller ikke skal godkendes i forhold til naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer. Det ansøgte berører ikke fredsskov og de to søer på Næsset, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Naboorientering

Forvaltningen har den 15.01.2019 sendt det ansøgte i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4 (høring forud for meddelelse af landzonetilladelse).

I perioden for naboorienteringen har forvaltningen været i dialog med formanden for Holte Grundejerforening og forpagterne af Restaurant Jægerhuset om en udvidelse af høringskredsen og behovet for en længere frist for fremsendelse af bemærkninger/indsigelser.

Holte Grundejerforening ønsker naboorienteringen udsendt til samtlige berørte husejere på Dronninggårds Allé og Parcelvej på grund af den stærkt øgede trafikbelastning, som afholdelse af lejlighedsarrangementer m.m. på Næsseslottet vil påføre et vejnet, som i forvejen er stærkt belastet af gennemkørende trafik til og fra Lyngby via Frederiksdal.

Forpagterne af Restaurant Jægerhuset ønsker en længere høringsfrist for at kunne vurdere det ansøgte i forhold til deres kontrakt med kommunen.

Inden for den af forvaltningen fastlagte frist for naboorienteringen er der indkommet høringssvar/indsigelser fra ejerne af Dronning gårds Alle 128 – 132, naboerne til Næsseslottet, Holte Grundejerforening, ejere/beboere i villakvarteret omkring Dronninggårds Allé, forpagterne af Restaurant Jægerhuset, DN Rudersdal og Rudersdal Ejendomme på vegne af lejerne af de kommunale ejendomme Dronninggårds Allé 124A, 125, 126A, 127, 129 og 131.

Holte Grundejerforening har endvidere fremsendt en underskriftindsamling med 35 underskrifter der repræsenterer 30 adresser omkring Dronninggårds Allé.

De indkomne indsigelser berører følgende:

- Der bør ikke gives tilladelse til udlejning til fester, ceremonier og kommercielle udendørs arrangementer og eksterne interessenters møder.
- Det er acceptabelt, at der som hidtil afholdes et begrænset antal kulturelle arrangementer indendørs og udendørs.
- De ansøgte arrangementer vil påvirke områdets karakter, fredfyldte natur og historiske kulturarv. Den unikke og varierede natur med flora og fauna vil komme under stort pres med de ansøgte arrangementer og aktiviteter, hvilket ikke harmonerer med den naturbeskyttelse, der er fastlagt for naboområderne (Natura 2000-område med habitat- og fuglebeskyttelsesområder, samt landskabsfredning). Næsseslottet er i øvrigt beliggende inden for søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Arrangementer med inddragelse af haven er ikke i overensstemmelse med de særlige beskyttelseshensyn, der skal tages i området.
- Naboer vil blive påvirket af gener fra råbende og feststemte gæster på vej til biler og parkering langs den del af vejstrækningen, der er uden fortover. Villaområdet omkring Dronninggårds Alle vil få forstyrret freden og roen på aftener og i weekender af hurtigt kørende taxaer. Dronninggårds Allé og Parcelvej er i forvejen belastet af gennemkørende trafik med usikker færdsel for børn og andre. På grund af Næsseslottets beliggenhed må hovedparten af arrangementerne forventes afholdt i sommerhalvåret, hvor der i forvejen er øget trafik til skov, bademuligheder og klub- og foreningsliv med følgende parkeringsproblemer. Der opleves allerede sammenfald mellem overfyldte parkeringspladser og arrangementer på Næsseslottet.
- Samfundsøkonomiske og privatøkonomiske hensyn er ikke grundlag for meddelelse af tilladelse til de ansøgte arrangementer og aktiviteter. Det fine kulturområde med lang historie bør ikke kommercialiseres yderligere. Ejer var ved køb af Næsseslottet bekendt med de særlige beskyttelseshensyn, der gælder for både bygninger og havearealer.
- Restaurant Jægerhusets indtjeningsgrundlag svækkes, hvilket strider mod forpagtningskontrakten mellem forpagter og kommune. Beboer frygter at det ansøgte kan medføre, at Restaurant Jægerhuset lukker og kommer til at stå tilbage som tom kulisser.
- Naboorienteringen findes utilstrækkelig for meddelelse af landzonetilladelse, da den ansøgte anvendelse ikke er konkretiseret i forhold til arrangementernes omfang, antal og tider på døgnet for deres afholdelse. Det er heller ikke belyst, om anvendelsen vil medføre opstilling af telte, scener, belysning og midlertidige begrænsninger på offentligt tilgængelige stisystemer.
- Der savnes beskrivelse af påvirkningen af de habitat- og fugleområde i det Natura 2000-område, som Næsseslottet ligger i tilknytning til.
- Naboorienteringen burde ikke kun omfatte en begrænset del af beboerne i det område, som vil blive berørt af gener i form af stærkt øget trafik i weekender og uden for almindelig arbejdstid.
- Når kommuneplan og lokalplan ændres tilfældigt ved borgerne ikke, hvad de kan regne med.
- Den aflyste lokalplan lagde en øvre grænse for antallet af arbejdspladser og gav ikke mulighed for afholdelse af fester og eksterne møder.
- Påpeger at det ved lokalplan 80's ophævelse blev nævnt, at der fremadrettet ville blive taget hensyn til områdets natur og landskab, miljø og kulturhistoriske værdier med planlov, bygningsfredningslov m.m.
- Loven er lige for alle og landzonebestemmelser skal overholdes og sikre beskyttelsesværdige forhold og kulturarv.

De indkomne indsigelser er refereret i vedlagte notat med forvaltningens bemærkninger til indsigelser, der inddrager plangrundlag, naturbeskyttelse, trafikbelastning og privatretlige spørgsmål (forpagtningskontrakten).

Indsigelser er vedlagt i et samlet dokument.

Til de fremsatte ønsker om udvidelse af høringskredsen og behovet for en længere frist for fremsendelse af indsigelser har forvaltningen udtalt, at ønskerne vil blive forelagt Byplanudvalget ved sagens behandling, men at det er forvaltningens anbefaling, at høringskredsen og høringsfristen fastholdes.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte udvidede anvendelse ligger inden for kommuneplanens rammebestemmelser. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der er tale om en udvidet anvendelse af en eksisterende bygning med tilknyttet haveareal. Det ansøgte omfatter hverken om- eller tilbygning eller ændringer af havearealet.

I forhold til Næsseslottets særlige beliggenhed i landzone, i et værdifuldt landskab med varieret natur, et værdifuldt kulturmiljø og en bygningskulturarv, der er sikret gennem en bygningsfredning med omgivelser samt de indkomne bemærkninger fra naboer og foreninger, er det forvaltningens vurdering, at der ved en eventuel udvidelse af slottes anvendelse skal tages en række hensyn.

Det er forvaltningens vurdering, at en eventuel udvidelse af Næsseslottets tilladte anvendelse som kontorhotel med anvendelse til lejligheds- og kulturarrangementer samt møder og kurser for eksterne, skal begrænses i sit omfang.

Den udvidede anvendelse skal fremstå og opleves som et supplement til den eksisterende virksomhed og ikke som et nyt selvstændigt erhverv.

Af hensyn til naboerne på Næsset foreslår forvaltningen, at den tidligere begrænsning på afholdelse af kulturarrangementer både ude og inde fastholdes. Endvidere foreslår forvaltningen, at der gives mulighed for udlejning til et begrænset antal lejlighedsarrangementer og kursus- og mødeaktiviteter for eksterne på en række nærmere fastsatte vilkår.

Med Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse i forhold til bygningsfredning med omgivelser har Næsseslottet ApS udvidet og omlagt det buede parkeringsareal, så det i dag rummer 49 parkeringspladser. Styrelsen har samtidig godkendt anlæggelse af 7-8 parkeringspladser som længdeparkering i græsrabatten langs adgangsvejens nordlige side.

Det er forvaltningens vurdering, at dette antal af parkeringspladser er tilstrækkeligt til den parkering, der er brug for ved afholdelse af eksterne arrangementer uden for almindelig kontortid til et antal deltagere på maks. 60 personer.

Det er forvaltningens vurdering, at en udvidelse af Næsseslottets anvendelse, som foreslået, ikke vil belaste Dronninggårds Alle og Parcelvej ud over det vejene kan tåle. Der er tale om gennemkørselsveje med status som overordnede lokalveje. Vejene fungerer i forvejen som tilkørsel til Næsseskoven, Kinabugtens badeanlæg, klubberne og Restaurant Jægerhuset ud mod Furesø.

Forvaltningens vejafdeling har i forhold til indsigernes bemærkninger til trafikbelastning og trafiksikkerhed udtalt, at der er opmærksomhed på de trafikale forhold på Dronninggårds Alle og der arbejdes med dette. Det er dog samtidig forvaltningens vurdering, at den trafikale situation af en evt. udvidet landzonetilladelse som præciseret ikke vil ændre forholdene mærkbart.

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til følgende supplerende anvendelse af Næsseslottet på følgende vilkår:

- a. At parkering til Næsseslottets aktiviteter alene kan ske på den etablerede parkeringsplads og i meget begrænset omfang langs adgangsvejen.
- b. Der tillades 4 større udendørs offentligt tilgængelige kulturarrangementer med kunst, musik og optræden som hidtil. Ved disse arrangementer kan græsplænen bag den etablerede parkeringsplads inddrages til parkering.
- c. Der tillades 25 indendørs offentligt tilgængelige kulturarrangementer som hidtil.
- d. På hverdage i tidsrummet 9 – 19 kan eksterne parter leje lokaler til møder, eller kursusvirksomhed i bygningen.
- e. Der er mulighed for ét arrangement pr. weekend med et maksimalt deltagerantal på 60. Dette kan være enten de offentlige kulturarrangementer, erhvervsrelaterede eller private lejlighedsarrangementer. Deltagerantallet er begrænset af den brandmæssige godkendelse af anvendelsen til arrangementer.
- f. Arrangementer skal afholdes indendørs. Dog kan velkomst og tidsafgrænsede dele af arrangementer holdes i haveanlægget nord for Næsseslottet.
- g. Der kan ikke opsættes pavilloner o. lign. ved lukkede arrangementer.
- h. De offentligt tilgængelige stianlæg i området skal respekteres og må ikke spærres ved afholdelse af arrangementer.

Det er samtidig forvaltningens vurdering, at såfremt udvalget ønsker at følge forvaltningens anbefaling, bør der forinden foretages en fornyet naboohøring, som indeholder ovenstående mere præcise afgrænsning af tilladelsens omfang – herunder særligt omfanget af arrangementer, der begrænses til ét per weekend samt uændrede forhold vedrørende de udendørs kulturarrangementer.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der gennemføres en ny naboorientering i henhold til den praksis, der foreligger ved en landzonetilladelse,
- 2) at naboorienteringen indeholder et forslag til en eventuel meddelelse af landzonetilladelse til den ansøgte udvidede anvendelse på vilkår a) – h).

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder med følgende ændringer Direktionens forslag:

punkt d) ændres således, at tidsrummet kan være kl. 8 - 20 og

punkt e) ændres således, at ”der er mulighed for ét arrangement pr. weekend. Dette kan være enten de offentlige kulturarrangementer, erhvervsrelaterede eller private lejlighedsarrangementer. Deltagerantallet for de erhvervsrelaterede eller private lejlighedsarrangementer er begrænset af den brandmæssige godkendelse”.

Bilag

Notat med referat af indkomne indsigelser, samt forvaltningens bemærkninger til bemærkninger om plangrundlag m.m..

Indsigelser

Næsseslottet ApS' præcisering af den ansøgte anvendelse

Ortofoto med markering af Natura 2000 med habitat- og fuglebeskyttelsesområde

Punkt 15: Langkærgård, Attemosevej 169, matr.nr. 2a Holte By, Søllerød – ovenlysvinduer i garagebygningen.

19/1507

Resumé

Ejer af Langkærgård søger om tilladelse til at isætte ovenlysvinduer i den vestlige og østlige tagflade af garage- / værkstedsbygningen for at få bedre dagslysforhold. Der søges ikke om anvendelsesændring af bygningen.

Ejendommen er omfattet af Fredningen for Søllerød Naturpark, hvorefter Fredningsnævnet skal godkende facadeændringer, herunder ovenlysvinduer i tage.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af Langkærgård søger ved mail af 13.02.2019 om tilladelse til at isætte 4 stk. ovenlysvinduer i den østvendte tagflade og 4 stk. i den vestvendte tagflade. Størrelsen af ovenlysvinduer er ikke oplyst. $\frac{3}{4}$ dele af bygningen har loft til kip og den sidste $\frac{1}{4}$ har indskudt dæk og med vindue i gavl.

Der søges ikke om tilladelse til anvendelsesændring af bygningen, som er godkendt til garage- / værkstedsbygning.

Det ansøgte begrundes med, at der derved er reduktion af anvendelsen af kunstigt lys. Herudover henvises til, at naboejendommene Attemosevej 177 og Gl. Øverødvej 7 har fået godkendt ovenlysvinduer.

Ejendommen er beliggende i landzone og er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Herudover er ejendommen omfattet af Fredningen for Søllerød Naturpark, afgørelse af 25.05.2016. Efter fredningskendelsens § 4 gælder, at tilbygninger til og udvendige ombygninger af de eksisterende bygninger kun kan ske efter Fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering, størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen oplyser, at hvad angår Attemosevej 177 er denne ejendom ikke omfattet af Fredningen for Søllerød Naturpark, og Gl. Øverødvej 7 blev godkendt som erstatning for to ældre bygninger.

Forvaltningen oplyser, at kommunen tidligere som tilsynsmyndighed på fredningen ikke har anbefalet, at der på tagene på Langkærgård blev isat ovenlysvinduer ud fra en vurdering af den visuelle påvirkning, som ovenlysvinduer eller kviste vil øve på omgivelserne. Gårdbegyggelsen kan ses fra de omgivende veje samt fra åbne markstrækninger og nabobegyggelser.

Herudover kan oplyses, at der er 6 vinduer i mur i østfacaden.

Indstilling

Direktionen foreslår, at isætning af ovenlysvinduer ikke anbefales overfor Fredningsnævnet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan

Ovenlys på værksted-garage

Langkærgård

Punkt 16: Skyttedal 28, matr.nr. 7 bæ Nærum – Afgørelse fra Nævnenes Hus på klagesag.

19/1507

Resumé

Forvaltningen meddelte den 12.04.2018 afslag til dispensation til opførelse af tilbygning inden for vejbyggelinien.

Afslag blev givet for at bevare det grønne vejbillede i tråd med kommunens praksis.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen søgte den 21.03.2018 om dispensation til opførelse af en tilbygning indenfor vejbyggelinie fastsat i Byplan 14 § 2. Forudgående havde der været forhåndsdialog og behandlet et par skitseforslag til tilbygning. Byggelinien overskrides med 1,5 m.

Efter Byplan 14 § 2 er byggelinjen fastsat til 10 m fra vejmidte. Dog kan kommunalbestyrelsen langs mindre betydende veje, eller hvor særlige forhold taler herfor, dispensere fra byggeliniebestemmelserne.

Forvaltningen meddelte den 12.04.2018 afslag til dispensation med begrundelsen, at kommunen har en restriktiv praksis i forhold til byggelinier mod vej for at opretholde og fremme det grønne vejbillede i kommunen. Med vedtagelse af kommuneplan 2017 blev der lagt vægt på bl.a. at gøre kommunen meget grønnere som et af fokusområderne. Dette fremhæves også i de generelle rammebestemmelser for boligområder.

I vurdering af ansøgningen er også indgået, at det er muligt at udnytte byggeretten op til 128 m² uden overskridelse af vejbyggelinien. Desuden er indgået, at flere huse ligger lavt (op til 1,5 m) i forhold til Skyttedal og Skyttebjerg, ligesom der tidligere har været givet dispensation i forhold til vejbyggelinie i et par tilfælde.

Ejer af ejendommen påklagede den 30.04.2018 afgørelse til Planklagenævnet.

Nævnenes Hus (Planklagenævnet) meddeler ved afgørelse af 15.10.2018, at nævnet ikke giver klager medhold i klage over kommunens afgørelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse

Skyttedal 28

Punkt 17: Buskehøj Haveby, afd. 9 - Nye almene boliger, skema A tilsagn

19/3249

Resumé

Søllerød Sociale Boligselskab v/Boligkontoret Danmark har fremsendt en anmodning om opførelse af 10 almene familieboliger med tilsagn om støtte. Boligerne ønskes opført på delnr. 2 og 4 af matr. nr. 5as og 5fe Holte By, Gl. Holte, der er en udstykning fra afd. 3 Buskehøjvej. Den samlede anskaffelsespris udgør 15.864.000 kr.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Søllerød Sociale Boligselskab ønsker, at opføre 10 nye almene familieboliger på en selvstændig udstykning fra afd. 3 Buskehøjvej.

På et ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 3 afholdt den 18.09.2017 har afdelingen vedtaget forslag om udstykning af havelodderne på Buskehøjvej afd. 3, til opførelse af nybyggeri og etablering af en ny selvstændig afdeling.

Landinspektørfirmaet Geo Partner har fortaget udstykningen benævnt som delnr. 2 og 4 af matr. nr. 5as og 5fe Holte By, Gl. Holte. jf. udstykningsrids af 14 06 2018.

Den nye afdeling vil få navnet Buskehøj Haveby afd. 9.

Der er i sagen mellem afd. 3 Buskehøjvej og den nye afd. 9 Buskehøj Haveby underskrevet en overdragelsesaftale, hvoraf det følger, at den ubebyggede grund er overdraget til den nye afdeling til 0 kr. Overdragelsesaftalen er underskrevet 28.09.2018 af afd. 3 som sælger og afd. 9 som køber.

Udstykningen fra havelodderne i afd. 3 til etablering af en ny matrikel og en selvstændig afdeling i samme boligselskab vurderes som en forandring, der er væsentlig og dermed kræver kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. almenboliglovens § 28.

På baggrund af, at den nye matrikel overdrages til en ny afdeling, er det vurderet, at overdragelsen anses som en afhændelse, idet den overdrages fra en eksisterende afdeling til en nyoprettet afdeling inden for samme boligselskab, hvilket kræver kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1 og 10.

Udmatrikulering og oprettelse af en selvstændig afdeling er nødvendig for at kunne håndtere hele sagen om nybyggeri efter støttebekendtgørelsens og almenboliglovens bestemmelser. Inden for en overskuelig fremtid vil afd. 9 og afd. 3 blive sammenlagt, hvorefter det vil udgøre en samlet afdeling.

Opførelsen af de nye boliger skal ses i sammenhæng med den forestående renovering af Buskehøjvej afd. 3, hvor der bliver nedlagt 10 lejemål ved sammenlægning.

Sagen om nedlæggelse af lejemålene er godkendt af Byplanudvalget den 08.02.2017.

De nye boliger i afd. 9 Buskehøj Haveby henvender sig primært til enlige og par. Stueetagen bygges med fuldt tilgængelige lejemål. I første omgang vil de nye lejemål finde anvendelse som genhusningslejemål i forbindelse med renoveringen af Buskehøjvej afd. 3.

Søllerød Sociale Boligselskab består af 6 afdelinger med i alt 214 lejemål beliggende i Nærum, Holte og Birkerød. Lejen i Holte ligger mellem 869 kr. og 1.012 kr. pr. m².

Planforhold

Lokalplan 260 er godkendt af kommunalbestyrelsen den 21.03.2018. Lokalplanen giver mulighed for, at der på matr. nr. 5as og 5fe Holte By, Holte del nr. 2 og 4, kan opføres 10 almene boliger.

Bebyggelsen skal opføres med et arkitektonisk udtryk, der respekterer den eksisterende bebyggelse på Buskehøjvej afd. 3. Herved opnås et godt samspil mellem nye bygninger og de eksisterende bebyggelser.

Facader vil blive opført med tegl, der er filset, vandskuret eller tyndpudset med kalkmørtel i okkergule farver. Kviste, som opføres i plan med facaden, frontkviste, skal behandles som facader.

Tagene skal være saddeltage med hældning på 45 grader og uden tagudhæng og beklædes med røde vingetegl. Tagrender skal udføres i zink. Overgangen mellem facade og tag skal udføres med gesims. Vinduer, døre og vindfang skal fremstå i træ, eventuelt malet. Farverne kan kun være vogngrøn eller dodenkopf. Vinduesrammer og vinduessprosser kan være hvide med vindueskarm i farverne vogngrøn eller dodenkopf.

Projektet i hovedtal

Boligarealet for nybyggede almene familieboliger må udgøre indtil 110 m² i gennemsnit pr. bolig, inklusiv fællesareal. Den enkelte boligs areal må ikke overstige 115 m² pr. bolig, jf. støttebekendtgørelsens § 15.

Grundarealet udgør 3.858 m².

Etagearealet udgør 640 m² fordelt med 510 m² som etagebyggeri og 130 m² som lavt byggeri.

Lejen pr. m² udgør 1.105 kr. En månedlig husleje for et lejemål på 64 m² vil udgøre 5.893 kr. eksklusiv forbrugsudgifter.

Finansiering og garanti

Der kan maksimalt i 2019 bygges for 23.630 kr. pr. m² og med et energitillæg for etagebyggeri på 1.190 kr. og for lavt byggeri på 1.030 kr. pr. m². Beløbene er faste og kan ikke overskrides senere i byggeprojektets forløb.

Den støtteberettigede anskaffelsessum for 640 m²

Rammebeløb 15.123.200 kr.

Energitillæg 740.800 kr.

I alt 15.864.000 kr.

Den samlede fordeling

Kommunens bidrag, grundkapital, 8 %	1.269.120 kr.
Beboerindskud, 2 %	317.280 kr.
Realkreditlån, 90 %	14.277.600 kr.
I alt:	15.864.000 kr.

Det er en forudsætning for støttet byggeri, at der stilles en kommunal garanti i tilknytning til realkreditlånet, jf. almenboligloven § 127.

Opførelsen af de 10 almene familieboliger, inklusiv energitillæg er anslået til 24.788 kr. pr. m², og i overensstemmelse med almenboliglovens bestemmelser for nybyggeri.

Støttetilsagn

Forudsætningen for at give et støttetilsagn er, at bestemmelserne i almenboligloven og støttebekendtgørelsen er overholdt.

Når kommunen har meddelt et tilsagn, har den også påtaget sig at yde en garanti, som efter den 01.07.2018 er en regaranti for lån ydet på grundlag af tilsagn efter almenboliglovens § 115. Kommunen kan ikke efterfølgende afvise at underskrive en garantierklæring eller stille nye betingelser for en sådan underskrift. Et tilsagn kan ikke gives på betingelse af, at garantien har en bestemt størrelse, hvilket skyldes, at garantien i princippet først kan beregnes endeligt, når byggeriet er færdigopført.

Før påbegyndelsen af selve byggeriet er det tilstrækkeligt, at bygherre råder over grunden ved underskrevet skøde eller slutseddel. Bygherre skal have endeligt tinglyst skøde på ejendommen, hvor det støttede byggeri skal opføres, senest ved byggeriets påbegyndelse (skema B godkendelse), jf. støttebekendtgørelsen § 22.

Et alment byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen, jf. almenboligloven. § 16, stk. 1.

Der skal foreligge endelig afklaring af plangrundlaget, herunder en endelig vedtaget lokalplan, inden tilsagn kan gives, jf. støttebekendtgørelsens § 20. Lokalplanen skal være registeret i Planregisteret.

Byggeriet er i overensstemmelse med Lokalplan 260, der er registeret i Planregisteret.

I ansøgningen fra bygherre tager kommunen stilling til, om de anslåede udgifter er rimelige, og at boligerne er uden luksuspræg.

Efterfølgende, men inden for 15 måneder, fremlægges den endelige sag efter udbud, i form af skema B til godkendelse. Inden et skema B støttetilsagn kan gives, skal den nye afdeling have tinglyst endeligt skøde. Tinglyst skøde på grunden i forbindelse med skema B støttetilsagn skal sikre, at kommunen kun udbetaler grundkapital til den ejer, der har opnået ejerskab til grunden ved endeligt tinglyst skøde og efterfølgende har til hensigt at opføre almene boliger.

Kommunen betaler grundkapitalindskuddet af den støtteberettigede anskaffelsessum.

Pr. 01.01.2019 er der nye regler for beregninger af det kommunale grundkapitalbeløb samt beregning af realkreditlånet. Er det gennemsnitlige bruttoareal mindre end 90 m², ændres de 10 % til 8 %, og beregning af realkreditlånet forhøjes fra 88 % til 90 %. Beboerindskud forbliver 2 %.

Grundkapitalen forfalder til betaling, når Landsbyggefonden bekræfter kommunes støttetilsagn. Kommunen modtager efterfølgende en opkrævning fra Landsbyggefonden på beløbet for grundkapitallånet.

Efter afsluttet byggeperiode skal der udarbejdes byggeregnskab, og den afsluttende del i form af skema C skal godkendes. Efterfølgende sker der beregning af den endelige garanti.

Forvaltningen har vurderet, at størrelsen på lejen i den nye afdeling er på et fornuftigt lejeniveau for nybyggede almene familieboliger på 1.105 kr.pr. m². Til sammenligning kan anføres Søllerød Almene Boligselskab, Vedbæk Park med 51 nybyggede almene boliger udlejes til 1.150 kr. pr. m².

Der er stor efterspørgsel på lejemål på omkring 63-64 m², og det er vurderet, at der ikke vil være udlejningsvanskeligheder af de nye boliger. Arealet på de enkelte lejemål opfylder arealgrænser, jf. støttebekendtgørelsen § 15. Det anslåede byggebudget opfylder de grænseværdier og bestemmelser, der er maksimum for nybyggeri af almene familieboliger.

Betingelserne for at give støttetilsagn til nybyggeri ved skema A er opfyldt, idet der er oprettet en selvstændig afdeling, og overdragelsesaftalen mellem de to afdelinger er underskrevet, jf. støttebekendtgørelsen § 22 ligesom der er afklarede lokalplanforhold.

Forvaltningen anbefaler, at afhændelse og udstykning fra afd. 3 og overdragelse til ny afd. 9 godkendes, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1 og 10 samt § 28, at skema A til nybyggeri af 10 almene familieboliger godkendes og støttetilsagn meddeles efter almenboliglovens § 115, stk. 1, litra 1, at finansiering, jf. § 118 - § 118a godkendes samt at grundkapital og garanti, jf. almenboligloven § 120 og § 127 ligeledes godkendes.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at udstykningen og afhændelse af grundstykket fra Søllerød Sociale Boligselskab afd. 3 Buskehøjvej gennemføres til etablering af en ny afd. 9 Buskehøj Haveby i Søllerød Sociale Boligselskab,
- 2) at skema A støttetilsagn godkendes til nybyggeri af 10 almene familieboliger med finansiering af kommunal grundkapital og garanti,
- 3) at der gives en frist for modtagelse af skema B på 15 måneder efter skema A tilsagn, og
- 4) at der afsættes rådighedsbeløb til grundkapital på 1.269.120 kr. i 2020.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-03-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.