

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 19-08-2015

Mødedato Onsdag d. 19. august 2015 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 94.1 for Høsterkøb by og Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 – Endelig vedtagelse.....	5
Udkast til fredningsforslag for Dyrehaven og dens omgivelser i Lyngby-Taarbæk, Gentofte og Rudersdal.....	8
Frydenholm Plejecenter, Kongevejen 427A, matr.nr. 1 e Rudegård – 42 m mast til mobiltelefoni.....	12
Kohavevej 5. Matr. 6a, 5pu og 5fi Trørød by, Gl. Holte, Udbygning af Kypergården.....	15
Carl Von Rosensvej 1, matr.nr 47B Vedbæk, Dispensation fra byggelinje til vej.....	19
Bistrupvej 77A-D. Matr. 6 at, 6av, 6au og 6ax Bistrup By. Ansøgning om nyt vejnavn.....	21
Nærum Hovedgade 65 - 67, matr. nr. 2 ba Nærum,.....	23
Sandbjergvej 21, matr. nr. 4e Sandbjerg by, Birkerød – Ansøgning om forhåndsgodkendelse af nyt etagehus.....	26
Wesselsmindevej 4, matr.nr. 3 r Nærum – Kontorlokaler til dagcenter.....	30
UNESCOs Verdenskulturarvsliste - Orientering om de nordsjællandske parforcejagtlandskaber.....	32
Tesch Allé 10, matr. 1bev Dronning Ny Holte afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet.....	35

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

RESUMÉ

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Endelig vedtagelse af Lokalplan 228.1 ved Henriksholm.
- Byggetilladelse til Hovedgaden 42, 3460 Birkerød.
- Bålplads på Brådebæksvej 3A, 2970 Hørsholm.
- Byplanudvalgets studietur den 24. – 25. september 2015.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om:

- Natur- og Miljøklagenævnets påtænkte afgørelse om Søllerød Naturpark.
- Henvendelse fra konsulent på vegne af LIDL om mulige placeringer i Rudersdal Kommune.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 94.1 for Høsterkøb by og Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 – Endelig vedtagelse

15/15775

Bilag

Høringssvar, oversigt og indkomne bemærkninger m.m.

Lokalplan 94.1 for Høsterkøb by - endelig udgave

Forslag til Lokalplan 94.1 for Høsterkøb by og Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 – Endelig vedtagelse

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. marts 2015 forslag til Lokalplan 94.1 for Høsterkøb by og Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 om den fremtidige anvendelse m.m. af Nedenomsvej 25.

Kommunalbestyrelsen vedtog samtidig, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg har været i høring fra den 14. april 2015 til og med den 9. juni 2015.

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

Sagsfremstilling

Formålet med Lokalplan 94.1 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 er

at muliggøre ejendommens anvendelse til bolig, og

at sikre ejendommens bevaringsværdige bygning i både udtryk og beliggenhed, også ved tilbygning.

I høringsperioden er der indkommet bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget fra fire hørte parter:

1. Høsterkøb Grundejerforening har ingen bemærkninger til forslaget.
2. DONG Energy gør opmærksom på, at de har anlæg inden for de matrikler, der berøres af forslaget til kommuneplantillæg. Det drejer sig blandt andet om en koblingsstation, som de har stående på matr. nr. 16a Høsterkøb by, Birkerød. Matriklen udgør 'Skolebakken', den grønne bakke bag Høsterkøb Skole, som ejes af Rudersdal Kommune. Dette berører ikke lokalplanforslaget.
3. De Samvirkende Købmænd har ønsket en bekræftelse på, at forslagene ikke åbner op for yderligere dagligvarebutikker i Høsterkøb. Det er de blevet orienteret om, at planerne ikke gør.
4. Naboerne på ejendommen Høsterkøb Byvej 2 er enige i lokalplanforslaget, men gør indsigelse mod byggefeltets afgrænsning mod øst. Af hensyn til større harmoni i facadeudtrykket mod Høsterkøb Byvej, og for at undgå et voldsomt indblik mod deres have, ønsker de byggefeltet placeret 5 m og ikke 2,5 m fra naboskel, som lokalplanforslaget lægger op til. Ønskes byggefeltets størrelse fastholdt, foreslår de byggefeltet udvidet mod vest. Til indsigelsen er medsendt et kortbilag, der viser den ønskede og foreslåede afgrænsning af byggefeltet.

Bemærkninger og ændringsforslag er vedlagt dagsordenen.

Forvaltningen kan oplyse, at der ikke er ændret på byggefeltets østlige afgrænsning i forhold til den gældende Lokalplan 94 for Høsterkøb By. Byggefeltet på såvel Nedenomsvej 25 og Høsterkøb Byvej 2 er i den gældende lokalplan fastlagt med en afstand af 2,5 m til naboskellet.

Det er forvaltningens vurdering, at byggefeltets afgrænsning bør fastholdes, da en afstand på 2,5 m til skel på begge ejendomme vurderes at være en rimelig afstand for et byggeri, der i henhold til gældende og fremtidige lokalplan kan have en facadehøjde på maks. 3,25 m og en højde på tagryg på maks. 7 m, begge dele målt fra terræn.

Det skal i øvrigt bemærkes, at der for flere ejendomme i Høsterkøb er fastlagt en afstand til naboskel på 2,5 m.

Derudover skal det bemærkes, at byggefeltets afgrænsning i lokalplantillægget er fastlagt, så det følger bygningens nord- og syd facade. Dermed understøttes den bevaringsværdige bygnings karakter af længehus. Da den vestlige gavl, sammen med både nord- og syd facaden, er væsentlig for oplevelsen af husets bevaringsværdi, er der ikke åbnet op for en udbygning mod vest.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 94.1 for Høsterkøb by og Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt, som de foreligger som forslag.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-08-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 3: Udkast til fredningsforslag for Dyrehaven og dens omgivelser i Lyngby-Taarbæk, Gentofte og Rudersdal Kommuner – Invitation til at indtræde som medsagsrejer

15/15775

Bilag

Fredningsforslag Dyrehaven

Foreløbigt fredningskort

Kortbilag 2

Kortbilag 3

Kortbilag 4

Oversigtskort over fredningsgrænser

Udkast til fredningsforslag for Dyrehaven og dens omgivelser i Lyngby-Taarbæk, Gentofte og Rudersdal Kommuner – Invitation til at indtræde som medsagsrejsere

RESUMÉ

Daværende Miljøminister Ida Auken besluttede i forbindelse med lanceringen af Handlingsplan for fredning 2013, at der skulle rejses fredningssag for Dyrehaven.

Naturstyrelsen har på den baggrund udarbejdet et udkast til fredningsforslag for Dyrehaven og dens omgivelser, som de nu inviterer de tre involverede kommuner og Danmarks Naturfredningsforening til at indtræde som medsagsrejsere på.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsens Handlingsplan for fredning 2013 blev behandlet på Byplanudvalgets møde 5. februar 2014 og indeholder en prioritering af følgende fredningstyper:

- Større, sammenhængende naturområder
- Landskabsfredninger – større uforstyrrede landskaber
- Perlerne – de unikke, de vigtigste, de nationalt værdifulde lokaliteter

Dyrehaven opfylder alle tre fredningstyper ved at være et større, sammenhængende naturområde, at indgå i et sammenhængende netværk af naturområder og landskabsfredninger samt at være en unik og national værdifuld lokalitet.

Naturstyrelsens udkast til fredningsforslag for Dyrehaven og dens omgivelser omfatter i alt 1083 ha, som er opdelt i følgende delområder:

1. Dyrehaven
2. Springforbi-området og Strandparken
3. Dyrehavsbakken og den syd herfor beliggende parkeringsplads
4. Galopbanen og Ordrup Enghave
5. Øvrige arealer: Parkeringsplads ved Klampenborg Station, Ordrup Krat og skovarealer omkring Ermelundsvej og Svenskevej.

Udkastet til fredningsforslag er vedlagt dagsordenen.

Med en fredning af Dyrehaven er det hensigten, bl.a. at sikre, at den forvaltning af Dyrehaven, hvormed staten har drevet området i mere end 300 år, og som har skabt områdets værdier, vil fortsætte til gavn og glæde for de nuværende og kommende generationer, at områdets natur-, kultur- og landskabs- og rekreative værdier bevares, at Dyrehavsbakken stadig kan fremstå som forlystelsesparken i "den grønne skov", og at de øvrige arealer kan opretholdes som en værdig ramme om Dyrehaven.

Det understreges i redegørelsen for fredningen, at et stigende besøgstal, nye fritidsformer og – redskaber samt et øget ønske om at afholde store arrangementer i spektakulære omgivelser, skaber et øget pres og nødvendiggør en vis prioritering. Der skal fortsat være plads til både nye og gamle aktiviteter, men de to hensyn samt hensynet til hjortebestandens trivsel, gør det vigtigt at fastlægge rammer for aktiviteterne. Af hensyn til natur, dyr og gæster forbydes det bl.a., at flyve med modelfly, droner eller andre flyvende motoriserede indretninger. Derudover fremgår det af redegørelsen, at fredningsudkastet indeholder en bestemmelse, der begrænser cykling, herunder cykling på mountainbike, til visse veje og stier.

Fredningsudkastets afgrænsning

Grænsen for fredningens delområde 1 følger den nuværende Jægersborg Dyrehaves afgrænsning med det karakteristiske "Dyrehavehegn". I 1832 blev arealerne nord for Mølleåen skilt fra som Jægersborg Hegn, for fremover at blive drevet som almindelig fredskov.

Naturstyrelsen har valgt, at lade den nordlige fredningsgrænse følge Dyrehavehegnet nord for Mølleåen og ikke den eksisterende afgrænsning af Mølleåfredningen (Naturklagenævnets afgørelse af 15. februar 2001 om fredning af Mølleådalen fra Lyngby Sø til Øresund).

Denne afgrænsning efterlader et relativt mindre skovareal i Rudersdal Kommune, som ikke længere vil have sammenhæng med Mølleåfredningen. Et skov- og sø areal vest for Kystbanen vil fysisk hænge sammen med Mølleåens udløb og Strandmøllen, men det mindre skovareal nord for Mølleåen, mellem Raadvad og Strandmøllen, vil ligge adskilt fra Mølleåfredningens væsentlige kulturværdier.

Da der er tale om et statsejet fredskovsareal, der administreres og plejes i henhold til skovloven, er det forvaltningens vurdering, at Mølleåfredningen bør søges tilpasset for dette mindre areal. Der ses ikke at være nogen væsentlig begrundelse for at fastholde arealerne, som en del af Mølleåfredningen.

Mølleåfredningen vil, på grund af den fastlagte fredningsgrænse i fredningsudkastet, ikke længere fremstå som et sammenhængende forløb fra Ålebækken til Øresund, hvilket umiddelbart kan opleves som uheldigt i den samlede fortælling om Mølleåen som et væsentligt kulturhistorisk spor med ni møller med omgivende landskab. Forvaltningen vurderer dog, at dette opvejes af Mølleåens udpegning som nationalt industriminde samt Lyngby-Taarbæk og Rudersdal Kommuner fælles registrering af Mølleåen som et væsentligt kulturmiljø. Det nationale industriminde og den kommunale kulturmiljøregistrering er begge formidlet som sammenhængende fortællinger om Mølleådalen som et af Danmarks ældste industrilandskaber.

Medsagsrejser samt forslag til tilføjelser og præciseringer

Det er forvaltningens anbefaling, at det vedtages at lade Rudersdal Kommune indtræde som medsagsrejser på et fredningsforslag, i princippet som det fremsendte fredningsudkast, og under forudsætning af, at der arbejdes videre med en justering og tilpasning af de fredningsmæssige og administrative grænser.

Derudover er det forvaltningens vurdering, at følgende forslag til tilføjelser og præciseringer til fredningsudkastets redegørelse og fredningsbestemmelser bør indarbejdes i et endeligt fredningsforslag:

- a) Teksten om 1600-tallets parforcejagtlandskaber bør suppleres med et oversigtskort, der viser landskabernes beliggenhed i Nordsjælland
- b) Baggrunden for fredningsforslaget skal suppleres med en tekst om Dyrehavens naboskab til Mølleåen, som et væsentligt nationalt industrilandskab og kulturmiljø for Lyngby-Taarbæk og Rudersdal Kommuner. Endvidere skal det sikres, at fredningsudkastets § 3, stk. 13 fuldt ud viderefører Mølleå-fredningens bestemmelser for det areal, der fremover vil indgå som en del af fredningen af Dyrehaven. Det skal bl.a. sikres, at områdets særpræg bliver fastholdt
- c) Af baggrunden for fredningsforslaget skal det endvidere fremgå, at Dyrehaven indgår som en naturlig del af de økologiske korridorer, som planlægningen for Natura-2000 områderne omfatter
- d) Betydningen af Dyrehavehegnet, de markante røde porte og skovløberhusene skal beskrives nærmere som en væsentlig bevaringsværdi og der skal indarbejdes en fredningsbestemmelse, der sikrer bevaringen af både hegn, porte og skovløberhuse
- e) Ønsket om at regulere færdsel på cykel, herunder på mountainbikes, jf. side 17 og 31 i redegørelsen, skal præciseres i fredningens § 3, stk. 11 og fredningskortet

Budgetoverslag

Naturstyrelsen har sammen med udkastet til fredningsforslag fremsendt et budgetoverslag, der redegør for de forventede omkostninger, der er knyttet til en gennemførelse af fredningsudkastet.

Fredningsudkastet forventes ikke at medføre udgifter til fredningserstatninger eller lignende, da den altovervejende del af fredningsområdet er ejet af Miljøministeriet, og for visse vej-, sti- og jernbanearealers vedkommende af andre

offentlige myndigheder.

Det eneste privatejede areal inden for fredningsudkastet er beliggende ved Strandvejen i Klampenborg. Der er tale om en mindre boligejendom, der ikke er omfattet af bebyrdende fredningsbestemmelser, så længe den er i privat eje.

Naturstyrelsen har udbedt sig de berørte kommuners udtalelse til budgetoverslaget senest 1. juni 2015. Forvaltningen har den 29. maj 2015 afgivet en foreløbig udtalelse om, at kommunen ingen bemærkninger har til budgetoverslaget. Forvaltningen vurderer, at det er velbegrunderet, at udkastet til fredningsforslag, som det foreligger nu, ikke omfatter bebyrdende fredningsbestemmelser.

I den forbindelse er der lagt vægt på Naturstyrelsens bekræftelse på møde med forvaltningen 28. maj om, at de brugs- og lejeaftaler, der i dag er indgået for forskellige arealer inden for fredningsudkastet, ikke vil kunne afstedkomme erstatningskrav. Forventningen til den fremtidige anvendelse af de forskellige arealer er håndteret i de enkelte brugs- og lejeaftaler.

Det skal i øvrigt bemærkes, at Naturstyrelsen fortsat vil være plejemyndighed på de statsejede arealer, som udgør hovedparten af de berørte arealer. Rudersdal Kommune vil ikke få udgifter til plejeforanstaltninger.

Forvaltningen har været i dialog med forvaltningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, hvor hovedparten af fredningsudkastets arealer er beliggende, og DN Rudersdal om deres holdning til sagen.

DN Rudersdal er positive over for en fredning af Dyrehaven og kan i princippet tilslutte sig forvaltningens forslag til tilføjelser og præciseringer. DN Rudersdal ønsker dog, at Mølleåfredningen bevares i sin helhed, enten ved at lade begge fredninger være gældende for de berørte arealer eller ved at lade afgræsningen af fredningen af Dyrehaven følge afgræsningen af Mølleå-fredningen.

På tidspunktet for dette punkts udarbejdelse forelå der ikke en endelig stillingtagen fra de øvrige berørte kommuner Lyngby-Taarbæk og Gentofte Kommuner samt DN's hovedkontor.

Rudersdal Museers eventuelle bemærkninger til fredningsudkastet for Dyrehaven vil foreligge til udvalgsmødet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at det vedtages at meddele Naturstyrelsen,

- 1) at Rudersdal Kommune gerne vil indtræde som medsagsrejsjer på fredningssagen,
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at indgå i et arbejde med at justere afgrænsningerne af de enkelte fredninger, så de fremstår entydige,
- 3) at under a) – e) nævnte forslag til tilføjelser og præciseringer i fredningsudkastet bør indarbejdes i et endeligt fredningsforslag, og
- 4) at forvaltningens foreløbige udtalelse til budgetoverslaget for fredningsudkastet er tiltrådt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-08-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 4: Frydenholm Plejecenter, Kongevejen 427A, matr.nr. 1 e Rudegård – 42 m mast til mobiltelefoni.

15/15775

Bilag

Frydenholm skorsten - skalmuret antenne

Frydenholm mast, dækningskort.pdf

Frydenholm Plejecenter, Kongevejen 427A, matr.nr. 1 e Rudegård – 42 m mast til mobiltelefoni.

RESUMÉ

Telcon søger for Hi3G om tilladelse til at opføre en 42 m høj mast ved vestfacaden af det nye Frydenholm Plejecenter. Hi3G og TT-Netværk mangler dækning og kapacitet i området og har flere år søgt om opførelse af mast ved Rudegård Stadion eller ved Frydenholm.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 230, og efter § 10.4 kan der opsættes en rørmast til brug for mobiltelefoni, såfremt den kan indpasses i bebyggelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Telcon søger for Hi3G om dispensation til opførelse af en 42 m høj rørmast ved den vestlige facade af det nye Frydenholm Plejecenter. Teknikkabiner kan efter aftale med plejecentrets bygherre placeres i selvstændigt rum ved siden af parkeringskælderen. Udover Hi3G vil TT-Netværket (Telia og Telenors antennefællesskab) også gerne have udstyr på masten, idet disse selskaber mangler dækning og kapacitet i området. Den eksisterende flagstang med antenner nedtages.

Ejendommen ejes af Rudersdal Kommune og anvendes til plejecenter.

I forhold til kommuneplanens kriterier for placering af antennemaster er den ansøgte placering indenfor tredje prioritet - områder udlagt til centerområder og visse offentlige formål. Første og anden prioritet er erhvervsområder og områder udlagt til offentlige formål som rensningsanlæg, vandværker og lignende.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 230. Efter § 10.4 gælder: "Under forudsætning af, at det kan indpasses i bebyggelsen i byggefelt D, kan der opsættes en rørmast til brug for mobiltelefoni. Eventuel nødvendig teknikkabine mv. skal placeres i kælderen i bygningen."

Masten placeres tæt op ad det nordvestlige hjørne af bygningen, så masten holdes indenfor byggefelt D og lige udenfor skovbyggelinien. Ved hjørnet af bygningen er der ingen vinduer i facaden, og masten kan dele fundament med støttemuren ved den interne busholdeplads.

Det er forvaltningens vurdering, at masten kræver dispensation fra lokalplanens § 10.2, hvorefter der gælder: "Fritstående antennemaster, vindmøller og lignende må ikke opstilles". Det kan diskuteres om masten er fritstående, idet dens fundament støder op til bygningens og holdepladsens fundament, men foreslås sendt i naboorientering, da forbuddet mod fritstående antennemaster antages også at gælde for rørmasten.

Der er i lokalplanen ikke fastsat bestemmelser om bl.a. det vandrette højdegrænseplan, hvorfor dette forhold skal behandles efter bygningsreglementet. Masten overholder ikke byggeretten, hvorfor der skal gennemføres en helhedsvurdering. Der skal derfor foretages partshøring for så vidt angår helhedsvurderingen.

Nærmeste nabo er mod nord i en afstand af ca. 65 m. Mod vest ligger Frederikslund Skov med ca. 90 m til boligerne på Solbakken, og der er ca. 180 m til genboer på den anden side af Kongevejen.

Den ansøgte mastetype er en falsk skorsten med en diameter på 1,1 m. Med denne type kan alle antennerne bygges ind, så der ikke er synlige antenner. Masten kan males i ønsket farve.

Mastens højde på 42 m er afstemt efter, at der kan være flere operatører på masten og for at kunne sikre god

dækning på trods af skoven.

De tre selskaber har i flere år haft ønske om opsætning af mast i området på grund af dårlig dækning. Der har været søgt om opførelse af mast på Rudegård Stadion, men denne position blev fravalgt af forvaltningen, da der opstod mulighed for at indskrive masteplacering i ny lokalplan for Frydenholm. Masten ville blive lidt mindre dominerende i bybilledet ved placering bag det nye plejecenter end på stadion.

Forvaltningen vurderer, at masten trods placeringen vil blive ret iøjnefaldende set fra Kongevejen, men de forskellige operatører har ikke kunnet pege på mulige egnede alternativer. Nord på af Kongevejen eller ved Hørsholm Kongevej vil påvirkningen af skovene og de fredede landskaber være væsentlig større

I forhold til vurderingskriterierne efter byggeloven findes masten ikke at kunne give lys- eller skyggevirkninger eller på anden måde at have væsentlig indflydelse på naboejendommene. Størrelsen af masten findes ikke at have indflydelse på ejendommens og naboejendommenes anvendelse i øvrigt.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at masten sendes i naboorientering og partshøring, før der træffes endelig afgørelse i sagen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-08-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at forinden høring sikres det, at masten giver plads til alle operatører, og at mastens farve indpasses i omgivelserne.

Punkt 5: Kohavevej 5. Matr. 6a, 5pu og 5fi Trørød by, Gl. Holte, Udbygning af Kypergården

15/15775

Bilag

Visualisering - Kypergården

Kohavevej 5. Matr. 6a, 5pu og 5fi Trørød by, Gl. Holte, Udbygning af Kypergården

RESUMÉ

Forvaltningen har været i dialog med ejeren af Kypergården, Kohavevej 5 om at udnytte og udvikle ejendommen til primært boligformål. Forvaltningen anbefaler, at sagen fremlægges til principiel drøftelse forud for en behandling af et egentligt plangrundlag.

Ansøger har fremsendt et skitseforslag, hvor eksisterende erhvervsarealer omdannes til boligformål, og der er skitseret to nye længer i overgangen til haveanlægget. Med dette vil det være muligt at etablere 17 - 19 boliger på grunden.

Kypergården er i forhold til den gældende Lokalplan 93 for et område ved Kypergården i Trørød fuldt udbygget med en bebyggelsesprocent på 28. Det skitserede vil give en bebyggelsesprocent på 40, hvilket modsvarer kommuneplanens rammer for området. Ud-over dette er der i lokalplanens § 3 om anvendelse fastlagt, at der alene kan være 6 boliger i områder A. En udvikling som foreslået vil derfor kræve ny lokalplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Kypergårdens anvendelse er i Lokalplan 93 udlagt til offentlig og privat service, administration og boliger, med en begrænsning på maksimalt seks boliger. Udover ønsket om at konvertere en større del af det eksisterende erhvervsareal til boligformål, er der et ønske om at udbygge gården med yderligere to boliglænger. Dele af ejendommen er udpeget som bevaringsværdig og ejendommen er i dag fuldt udnyttet i forhold til gældende lokalplan. Den fremsendte ansøgning tager udgangspunkt i kommuneplanens rammer for grunden og vil kræve udarbejdelse af ny lokalplan.

Derudover ønskes opført to nye boliglænger, som vil danne et nyt gårdshaverum, der i typologi tager afsæt i den eksisterende gårdsplads ved Kypergården.

I skitseforslaget er ny bebyggelse placeret i overgangen til havearealet og trukket tilbage i forhold til Trørødgårdsvej, som er en villavej med fritliggende enfamiliehuse.

I skitseforslaget er ny bebyggelse skitseret med hvidpudsede ydervægge, røde tegltage og i øvrigt med samme skala, detaljering, materiale- og farveholdning som i de bevaringsværdige bygninger på Kypergården.

Bebyggelsesprocenten for den samlede ejendom er angivet til 40 %, og der ønskes opført i alt 19 boliger. Ejendommens tre matrikler vil blive sammatrikuleret ved udbygning af ejendommen.

Ved udbygning af Kypergården foreslås etableret parkering til bebyggelsen med vejadgang fra Trørødgårdsvej. Dette af hensyn til trafikafvikling på Kohavevej, hvor den eksisterende udkørsel til Kohavevej ligger tæt på kryds og har lidt svære oversigtsforhold på grund af krumningen i Kohavevej.

Beskrivelse af området

Kypergården ligger i overgangen mellem centerområdet ved Trørød torv og et villaområde med fritliggende enfamiliehuse. Mod Kohavevej er ejendommen orienteret mod centerområdet, og mod Trørødgårdsvej ligger Kypergården med sit haveanlæg ud mod det omkringliggende villakvarter.

Ejendommen ligger på et skrånende terræn faldende ned mod Trørødgårdsvej og villaområdet i sydvest. Ejendommen har i dag vejadgang fra Kohavevej, men ved udbygning af ejendommen er det vejafdelings anbefaling,

at tilkørsel til ejendommen etableres i tilknytning til Trørødgårdsvej.

Dele af Kypergården er udpeget som bevaringsværdig, men den største kvalitet ligger i helhedsindtrykket – i det samlede anlægs hovedtræk. Kypergården og bygningerne tilsammen udgør en helhed, som beskriver en historisk udvikling.

Eksisterende plangrundlag

Kommuneplan 2013

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde Tr.C2. Ejendommen er beliggende i byzone med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 %, og bebyggelsen må maksimalt udføres i to etager. Den generelle anvendelse er udlagt til centerområde. Anvendelsen af ejendommen er udlagt til centerformål, dagligvare- og udvalgswarebutikker, liberalt erhverv, publikumsorienteret service, offentlige formål samt boliger.

Nuværende lokalplan

Kypergården er omfattet af Lokalplan 93 som tillige omfatter den nærliggende boligbebyggelse på hjørnet af Rundforbivej og Kohavevej. Kypergården udgør delområde A, hvor bebyggelsesprocenten er fastlagt til 28. Ejendommen er i dag fuldt udbygget. Lokalplanen fastlægger, at der maksimalt må etableres 6 boliger i område A.

Ved vedtagelse af Lokalplan 93, bortfaldt muligheden for at bebygge de to matrikler syd for ejendommen, med henblik på at sikre Kypergårdens have og de store bevaringsværdige træer. Mange af de store bevaringsværdige træer, som lokalplanen skulle sikre, er i dag borte bl.a. grundet elmesyge.

Lokalplanen udpeger tre af de eksisterende bygninger som bevaringsværdige, med høj bevaringsværdi i kategori 3.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at nyt byggeri kan indpasses i den eksisterende bebyggelse, under forudsætning af, at det gøres med respekt for det eksisterende miljø. Det fremsendte skitseprojekt vurderes at kunne danne en fin overgang mellem bygninger og haveanlæg. Bebyggelsesprocenten på 40 respekterer normen for tæt/lav i rammeområdet i kommuneplanen, og rammen for delområde B i lokalplanen. I den gældende lokalplan er der krav om 1 parkeringsplads for hver 50 m² bruttoetageareal, og i det konkrete tilfælde anbefales et parkeringskrav på 1,5 parkeringsplads med mulighed for at anvise op til to parkeringspladser på ejendommen jf. norm for tæt lav bebyggelse i Rudersdal.

Der er i projektet ikke taget endelig stilling til, om boligtypen bliver tæt lav eller delvis etageboligbebyggelse. Såfremt der etableres vandrette ejendomsskel i boligerne, er der tale om etageboligbyggeri. Udstykningskrav og mindstegrundstørrelse afhænger af boligformen, og det vil være en forudsætning, at de matrikulære forhold afklares før en eventuel fremtidig planlægning. Ved tæt lav bebyggelse er udgangspunktet i kommuneplanen en mindstegrundstørrelse på 400 m². Ved etageboligbebyggelse er der ikke fastlagt retningslinjer for grundstørrelser.

Forvaltningen vurderer, at en forudsætning for projektet er, at bevaringsværdierne i Kypergården respekteres, herunder særligt facader ud mod de omkringliggende veje, den oprindelige belægning i gårdsrummet på Kypergården og haverummets grønne karakter.

Det er forvaltningens vurdering, at der med henvisning til det fremsendte skitseforslag, ejendommens placering og karakter, kan igangsættes en planlægning med henblik på en fortætning af området. Dette under forudsætning af:

- at der fastholdes en maksimal bebyggelsesprocent på 40 % og der maksimalt etableres 17 - 19 boliger.
- at bebyggelsens udformning respekterer bevaringsværdierne i Kypergården, herunder særligt facader ud mod de omkringliggende veje, den oprindelige belægning i gårdsrummet og haverummets grønne karakter.
- at der sker en bearbejdning af terræn under hensyntagen til den omgivende bebyggelse og således at tilgængeligheden sikres.
- at bebyggelsen fremstår med en parklignende karakter mod Trørødgårdsvej og de nærliggende boliger.
- at der ske en hensigtsmæssig afledning af regnvand på ejendommen i overensstemmelse med gældende

spildevandsplan.

· at der fastlægges en parkeringsnorm på 1,5/bolig med udlæg af 2 pladser pr. bolig.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at skitseprojektet for Kypergården drøftes med de i dagsordenen nævnte forudsætninger.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-08-2015

BYPLANUDVALGET gentager sagen, og udvalget ønsker genvejslser om tilkørselsforhold, parkering, bebyggelsesprocent, respekt af eksisterende terrænforhold og bevaringsværdierne i den eksisterende bebyggelse.

Punkt 6: Carl Von Rosensvej 1, matr.nr 47B Vedbæk, Dispensation fra byggelinje til vej

15/15775

Carl Von Rosensvej 1, matr.nr 47B Vedbæk, Dispensation fra byggelinje til vej

RESUMÉ

Lind og Risør søger på vegne af Kongeegen A/S om dispensation til opførelse af en ny fritliggende villa. Efter Lokalplan 228 § 7.21 skal villaen placeres med den længste facade mod Henriksholm Alle og respekterer en byggelinje på 10 meter fra skel til den del af Carl Von Rosensvej, som ligger parallelt med Henriksholms Alle.

Der søges om dispensation til, at villaen kan opføres delvis foran 10 meters vejbyggelinje til den del af Carl Von Rosensvej, som ligger parallelt med Henriksholms Alle. Villaen er ansøgt placeret med det nærmeste bygningshjørne 7,6 meter fra vejskel.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ansøgning omhandler en villa på 207 m² beliggende ud til Carl Von Rosensvej. Villaens hovedfacade ligger parallelt med Carl Von Rosensvej og Henriksholms Alle. Villaen vil komme til at udgøre en del af den ønskede opførte allé bebyggelse bestående af store solitære bygninger langs Henriksholms Alle.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 228 for boligområdet ved Henriksholm Alle, og ligger i lokalplanområde B3, hvor der ønskes større solitære bygninger, som skal medvirke til at forstærke karakteren mod Henriksholms Alle. Ved at rykke villaen frem på grunden, er det forvaltningens vurdering, at villaen i større grad vil medvirke til at forstærke karakteren af en bygningstæthed af store solitære bygninger langs Henriksholms Allé.

Carl Von Rosensvej 1 ligger på en hjørnegrund. Grundet en ændring af svinget i det oprindelige vejforløb for Carl Von Rosensvej (denne del er benævnt parallelvej i lokalplanen), har matriklen fået afskåret det ene hjørne, hvilket har betydet at vejbyggelinjen også er flyttet længere ind på grunden. Vejforløbet er ændret for at imødekomme bedre trafikale oversigtsforhold i svinget.

For at kunne imødekomme ansøgte projekt, vil det forudsætte dispensation fra Lokalplan 228 § 7.21, om bygningsafstand til Carl Von Rosensvej parallelt med Henriksholms alle på 10 meter, idet det nærmeste hjørne på villa, ønskes placeret med en afstand til parallelvej på 7,6 meter. Ud mod den del af Carl Von Rosensvej, som ligger vinkelret på Henriksholms Alle, respekterer bygningen kommuneplanens generelle vejbyggelinje på 5 m.

Den ansøgte placering af villa, er således efter forvaltningens vurdering i overensstemmelse med lokalplanens hensigt om at skabe et forløb med større villaer langs Henriksholms Alle. Forvaltningens vurderer, at en mindre del af villaen uden at genere den øvrige bebyggelse kan placeres med en mindre bygningsafstand til vejbyggelinje, end lokalplanen foreskriver, grundet de ændrede matrikulære forhold på ejendommen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til ansøgte placering, under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige relevante indsigelser, i forbindelse med orientering af berørte naboer og grundejerforening.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-08-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 7: Bistrupvej 77A-D. Matr. 6 at, 6av, 6au og 6ax Bistrup By. Ansøgning om nyt vejnavn

15/15775

Bilag

kortudsnit - Bistrupvej 77A-D. Matr. 6 at, 6av, 6au og 6ax Bistrup By. Ansøgning om nyt vejnavn

Bistrupvej 77A-D. Matr. 6 at, 6av, 6au og 6ax Bistrup By. Ansøgning om nyt vejnavn

RESUMÉ

Ejerne af ejendommene Bistrupvej 77A-D, 3460 Birkerød har søgt om tilladelse til at give deres sidevej et selvstændigt navn. Der er foreslået Skovmærkevej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Ejeren af Bistrupvej 77C foreslår, på vegne af ejerne af ejendommene Bistrupvej 77A-D, at vejen får navnet Skovmærkevej, 3460 Birkerød.

De føler sig mere orienteret mod Bistrup Hegn end mod Bistrupvej, og ønsker derfor eget vejnavn i lighed med Kærmindevej, som også er en sidevej til Bistrupvej. Der er foreslået Skovmærkevej, da skovmærke er en udbredt blomst i Bistrup Hegn.

Vejnavne fastsættes af Kommunalbestyrelsen efter de regler, som findes i adressebekendtgørelsens kapitel 2, § 4 - § 8. Kommunen kan også beslutte at ændre et eksisterende vejnavn.

Det bemærkes, at i henhold til bekendtgørelsen §16. stk. 4 fastsættes husnumrenes start i den ende af vejen, der er tilsluttet det øvrige vejnet. Nummer 1 og 2 reserveres derfor til de to parceller, som ligger ud mod Bistrupvej, således at 77 A - D bliver nummeret 3 - 6.

Forinden endelig godkendelse skal vejnavne godkendes af Hovedstadsområdetets Vejnavnesamarbejde for at forhindre identiske vejnavne eller vejnavne, som kan give anledning til forveksling indenfor samarbejdskommunerne.

Hovedstadsområdetets Vejnavnesamarbejde har den 28. juli 2015 oplyst, at de ingen bemærkninger har til vejnavnet Skovmærkevej.

Forvaltningen foreslår, at vejnavnet Skovmærkevej, 3460 Birkerød, godkendes.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det ønskede vejnavn Skovmærkevej, 3460 Birkerød godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-08-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 8: Nærum Hovedgade 65 - 67, matr. nr. 2 ba Nærum,

15/15775

Bilag

Nærum_Hovedgade_67_HB-2.pdf

Nærum Hovedgade 65 - 67, matr. nr. 2 ba Nærum,

RESUMÉ

Byplan har modtaget en begrundet dispensationsansøgning vedrørende tilladelse til at opføre en tilbygning til et eksisterende supermarked, hvor en mindre del ikke kan respektere lokalplanens byggefelt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til afgørelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen er bebygget med en 257 m² villa i tre etager. Stueetagen på 138 m² anvendes til erhverv. Hertil en boligetagebebyggelse i to etager på 1578 m². Endvidere en eksisterende to etages 1120 m² stor bygning med 616 m² erhverv i stueetagen og 5 lejligheder på 1. sal med tilsammen 504 m².

Villaen er opført i 1912, og etagebyggeriet er fra 1973. Den kombinerede erhverv- boligbebyggelse er opført i 1995. Ingen af bebyggelserne er bevaringsværdige.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 164, som blandt andet fastsætter et byggefelt for eventuel fremtidig tilbygning.

Der søges om tilladelse til at opføre en 96 m² stor tilbygning til erhverv (supermarked) ud for gårdfacaden af villaen og en del af gårdfacaden på den eksisterende kombinerede erhvervs- & boligbebyggelse, således at der kan opnås et samlet butiksareal på ca. 828 m² i stueetagen. Det ansøgte respekterer således lokalplanens rammer for butikkers størrelse, som er på 1500 m² pr. butik.

Villaen og den kombinerede erhvervsbygning ligger imidlertid ikke parallelt, idet der er en vinkel på ca. 15 grader mellem facadeflugterne. Derved kan den ønskede tilbygning ikke respektere det i Lokalplan 164 udlagte byggefelt, som alene ligger parallelt med facaderne på den kombinerede erhvervsbygning. Byggefeltet overskrides derved med ca. 24 m².

Forvaltningen har meddelt afslag til overskridelsen af byggefeltet.

Ansøger har, med henvisning til den samlede ejerforenings opbakning til projektet, efterfølgende fremsendt anmodning om dispensation fra lokalplanens byggefelt, med begrundelser, som fremgår af vedhæftede bilag af 10.06.2015.

Det er forvaltningens vurdering, at det foreslåede respekterer lokalplanens og kommuneplanens rammer for udvikling af dagligvarebutikker, og

- at der ud mod gaden sker en forbedring af adgangsforhold og samlet set opnås en bedre helhedsvirkning af den eksisterende facade ved at bygge til bag på huset,
- at en eventuel tilladelse til den ansøgte tilbygning ikke vil forringe adgangsvejen til det fælles gårdanlæg på ejendommen, og
- at denne butiksudvidelse giver forbedrede adgangsveje til lejlighederne og tagterrasserne.

Der er ikke taget endelig stilling til facadeudtryk og skiltning, og her vil det blive prioriteret at få en åbenhed ud mod Nærum Hovedgade og en skiltning, som er afpasset det samlede facadeudtryk.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra lokalplanens byggefelt til den ansøgte tilbygning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-08-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 9: Sandbjergvej 21, matr. nr. 4e Sandbjerg by, Birkerød – Ansøgning om forhåndsgodkendelse af nyt enfamiliehus

15/15775

Bilag

Sandbjergvej 21 - Principansøgning

Sandbjergvej 21, matr. nr. 4e Sandbjerg by, Birkerød – Ansøgning om forhåndsgodkendelse af nyt enfamiliehus

RESUMÉ

Ejeren af Sandbjergvej 21 ansøger om forhåndsgodkendelse til at opføre et nyt enfamiliehus på den del af ejendommen, der er omfattet af Lokalplan 55 for Sandbjerg Landsby.

Ejendommen er bebygget med et fritliggende beboelseshus, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdigt, men som ønskes nedrevet i forbindelse med opførsel af et nyt hus.

I lokalplanens § 8.1 er det indskrevet, at bevaringsværdige bebyggelser ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at nedrive det bevaringsværdige enfamiliehus på Sandbjergvej 21 og erstatte det med et enfamiliehus på 250 m² samt at opføre en garage med udhus til to biler, havetraktor og andre redskaber.

Ansøgningen er vedlagt tegningsmateriale og fotos af et enfamiliehus, som ansøger tidligere har fået opført på anden, ikke nærmere angivet ejendom. Ansøgning med tegningsmateriale og fotos er vedlagt dagsordenen.

Ansøger ønsker at opføre et tilsvarende enfamiliehus med tegltag, hvis det kan lade sig gøre.

Sandbjergvej 21 har et matrikelareal på 18.279 m². Den bebyggede del af grunden, der er omfattet af Lokalplan 55 for Sandbjerg Landsby, udgør ca. 3.350 m².

Med relevans for det ansøgte fastlægger lokalplanen,

- at ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 til lokalplanen viste byggefeltet. Carporte, garager og udhuse kan placeres uden for byggefeltet, dog ikke nærmere vejskel end 5 m og nabo- og stiskel end 2,5 m (§ 6.1),
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25 beregnet efter bestemmelserne i BR-S 85, dog med et maksimalt boligetageareal på 300 m² (§ 6.2),
- at bebyggelse ikke må opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, bygningshøjden ikke må overstige 7,5 m og facadehøjden ikke 3,0 m (§ 6.3),
- at beboelsesbygninger skal opføres som længe- eller vinkelhuse og ikke må gives en større husdybde end 7,5 m (§ 6.4),
- at tage skal være symmetriske sadeltage og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45 og 50 grader (§ 6.5),
- at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal udformes og indpasses, så den medvirker til at bevare karakteren af det eksisterende miljø og være i overensstemmelse med den stedlige byggetradition med hensyn til materialer, farver, døre og vinduers udformning, jf. retningslinjerne i den til lokalplanen hørende bevaringsvejledning (§ 7.1), og
- at de på kortbilag 2 til lokalplanen viste bevaringsværdige bebyggelser ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (§ 8.1).

Det skal bemærkes, at en væsentlig del af bebyggelsen i Sandbjerg landsby er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse. Det drejer sig om seks større gårdbebyggelser og fire enkelthuse.

Det på ejendommen fastlagte byggefelt har en udstrækning på 25 m x 20 m og flugter i det sydvestlige hjørne ud mod Sandbjergvej med det bevaringsværdige hus' sydfacade og østgavl.

Det bevaringsværdige hus er opført i 1918. Det er i en etage med udnyttet tagetage og er i OIS registreret med et etageareal på 127 m². Det fremstår med kampestenssokkel, hvidpudsede facader, sadeltag med fælsteglsten, to skorstene og to-rammede dannebrogsvinduer. I taget er der enkelte støbejernsvinduer.

Forvaltningen har været i dialog med ansøger om den sagsbehandling, der fandt sted i 2004, hvor ansøger søgte om nedrivning af det bevaringsværdige hus.

Det daværende Miljø- og Teknikudvalg vedtog på møde den 21. juni 2004 at meddele ansøger afslag til principiel ansøgning om nedrivning af det bevaringsværdige hus og ændring af byggefelt.

Det blev endvidere vedtaget at meddele ansøger,

- at der ikke må finde nedrivning sted, før der foreligger byggetilladelse til fremtidig bebyggelse, og
- at der, med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelses oprindelige fremtræden, i en byggetilladelse kan stilles særlige vilkår til fremtræden og udformning af facader, gavle, tagflader, kviste, vinduer og døre.

Til grund for sagens behandling havde ejer fået udarbejdet en tilstandsvurdering af bebyggelsen på både Sandbjergvej 21 og 25, hvor der ligger et tilsvarende enfamiliehus. Det blev vurderet, at begge huses dårlige tilstand var forårsaget af manglende vedligeholdelse af husenes ydre skal med tag og facader (utæt klimaskærm).

Det er forvaltningens vurdering, at det bevaringsværdige hus, uanset sin dårlige stand, bør bevares og sættes i stand med respekt for sit oprindelige udtryk. Byggefeltet på ejendommen er fastlagt, så der kan ske en udvidelse af huset, så det får et etageareal, som ønsket af ansøger.

Forvaltningen kan anbefale, at der ses nærmere på en udvidelse, der respekterer det eksisterende, bevaringsværdige hus. Det kan ske ved, at tilbygningen opføres tilbagetrukket fra det bevaringsværdige hus' facade og gives et udtryk og en fremtræden, som respekterer landsbyens eksisterende miljø.

Lokalplanens bestemmelser om etageantal, bygnings- og facadehøjde samt taghældning skal overholdes, og der skal kunne argumenteres for anvendelsen af farver og materialer i forhold til det bevaringsværdige hus og den øvrige bebyggelse i landsbyen. Der henvises i den forbindelse til bevaringsvejledningen.

Som udgangspunkt har forvaltningen ingen bemærkninger til, at der arbejdes med hvide facader, dannebrogsvinduer og tegltag.

Det er forvaltningens vurdering, at der inden for lokalplanens rammer kan etableres en tilbygning, der holder sig inden for det i lokalplanen fastlagte byggefelt, gerne tilbagetrukket fra det bevaringsværdige hus' facade mod Sandbjergvej. Forudsætningen er en konkret ansøgning, som opfylder lokalplanens bestemmelser om etageantal, bygnings- og facadehøjde samt taghældning og i øvrigt i valget af farver og materialer er tilpasset det bevaringsværdige hus og den øvrige bebyggelse i landsbyen.

Der er ikke foretaget nabohøring i sagen på grund af dens principielle karakter.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det meddeles ansøger:

- 1) at den eksisterende bygning på Sandbjergvej 21 ønskes bevaret i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse §8,1, og
- 2) at udvalget vil se positivt på en konkret ansøgning om til- og ombygning, som respekterer lokalplanens formål og ovennævnte bestemmelser i lokalplanens § 6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 7.1 og 8.1.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-08-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 10: Wesselsmindevej 4, matr.nr. 3 r Nærum – Kontorlokaler til dagcenter.

15/15775

Wesselsmindevej 4, matr.nr. 3 r Nærum – Kontorlokaler til dagcenter.

RESUMÉ

Kommunen har modtaget ansøgning om tilladelse til at anvende et tomt kontorlejemål til dagcenter for Center for Døve. Den ansøgte anvendelsesændring kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rytter Arkitekter søger for Center for Døve om tilladelse til at overtage et tomt kontorlejemål på Wesselsmindevej 4 for anvendelse til dagcenter for blinde og døve personer. Kontorlejemålet er på 160 m² og beliggende i stueetagen. Den samlede ejendom Wesselsmindevej 4 – 6 er på i alt 1.440 m². Dagcenteret forventer at have ca. 10 – 15 bruger inkl. personale.

Ejendommen er beliggende i landzone indenfor skovbyggelinie. Den samlede bygning anvendes til kontorformål, lager, laboratorium og botilbud for person tilknyttet "Døvblindehuset" beliggende på den anden side af vejen. Det ansøgte kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde La. 11, som fastsætter anvendelsen til jordbrugs- og naturområde. Bygningerne var tidligere anvendt til margarinefabrik, og har siden slut 70'erne været anvendt til kontorformål mv.

Byplanudvalget har tidligere den 28.2.2006 meddelet landzonetilladelse til anvendelse af et af de andre lejemål til botilbud efter serviceloven.

Det tomme kontorlejemål er yderst velegnet, da det kun kræver mindre indvendige ombygninger, og da ejendommen ligger i umiddelbar nærhed af "Døvblindehuset", der ligger lige overfor med fælles gård.

Forvaltningen finder ikke, at det ansøgte kræver dispensation i forhold til skovbyggelinien, idet der ikke foretages ydre bygningsændringer.

Forvaltningen vurderer:

- At det ønskede uden større bygningsændringer kan etableres i de eksisterende lokaler,
- At bebyggelsen i sin karakter og placering har en nær tilknytning til byzonen
- At det ansøgte er hensigtsmæssigt placeret i forhold til "Døvblindehuset",
- At trafikbelastningen, og belastningen for området i øvrigt, ikke vil blive væsentligt øget, da lokalerne vil blive anvendt af en institution, der i forvejen er på stedet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at sagen sendes i høring for meddelelse af landzonetilladelse, og at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, såfremt der ved høringen ikke modtages relevante negative indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-08-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 11: UNESCOs Verdenskulturarvsliste - Orientering om de nordsjællandske parforcejagtlandskaber

15/15815

Bilag

Notat om de nordsjællandske parforcejagtlandskaber

UNESCOs Verdenskulturarvsliste - Orientering om de nordsjællandske parforcejagtlandskaber

RESUMÉ

Primo juli 2015 meddelte UNESCOs Verdensarvskomiteé, at det nordsjællandske parforcejagtlandskab, herunder Jægersborg Hegn, er optaget på UNESCOs Verdenskulturarvsliste.

Sagen forelægges Kultur- og Fritidsudvalget og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Primo juli 2015 meddelte UNESCOs Verdensarvskomiteé, at det nordsjællandske parforcejagtlandskab, herunder Jægersborg Hegn, er optaget på UNESCOs Verdenskulturarvsliste.

Projektet

I fem år har tre statslige styrelser, syv kommuner samt Jagt- og Skovbrugsmuseet arbejdet med udfærdigelsen af den ansøgning, som UNESCO imødekom på Verdensarvskomiteéens 39. møde i Bonn i begyndelsen af juli måned. Foruden Parforcejagtlandskabet i Nordsjælland blev også byen Christiansfeld optaget på Verdensarvslisten.

Naturstyrelsen ejer de nominerede områder, Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme administrerer Eremitageslottet, Allerød, Fredensborg, Gentofte, Gribskov, Hillerød, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal kommuner forvalter bufferzonerne omkring verdensarven inkl. nogle af de vejstykker, som er med i udpegningen, og Dansk Jagt- og Skovbrugsmuseum er udset til at være site manager.

I Rudersdal Kommune har Kultur/Rudersdal Museer og Byplan deltaget i arbejdet med projektet. Rudersdal Museer har endvidere særlig fokus på formidlingen af parforcejagtlandskabet i Jægersborg Hegn.

Alle involverede parter håber, at udpegningen, udover at beskytte de store kulturværdier, der findes i skovene, også vil fremme turismen i Nordsjælland, herunder Rudersdal Kommune. Landskaberne er robuste, og vejene bliver vedligeholdt ved at blive brugt således, at en øget rekreativ brug af landskabet ikke vil forringe dets landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

Notat om de nordsjællandske parforcejagtlandskaber vedlægges.

Drift af UNESCO-sitet

I forbindelse med den fremtidige drift af UNESCO-sitet skal der indgås en samarbejdsaftale mellem interessenterne i Verdensarvsområdet Nordsjællands Parforcejagtlandskab.

Der vil være udgifter forbundet med driften af det nordsjællandske parforcejagtlandskab som UNESCO-site, og der opereres med et foreløbigt minimumsbeløb på 55.000 kr. på årsbasis pr. interessant. Hovedparten af beløbet er lønudgifter til ansættelse af en AC-medarbejder, som skal varetage Site Manager-funktionen, herunder en helhedsorienteret bevaring og udvikling af verdensarvområdet i samarbejde med interessenterne repræsenteret i styregruppen. Herudover er der en engangsudgift til oprettelse af egen hjemmeside, som også påregnes delt af interessenterne. Beløbene i budgettet kvalificeres yderligere på et styregruppemøde i august 2015.

Kultur og Byplan drøfter p.t., hvordan midler til dækning af udgifterne mest hensigtsmæssigt kan tilvejebringes. De forudsættes dog dækket inden for budgetrammen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-08-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Punkt 12: Tesch Allé 10, matr. 1bev Dronning Ny Holte afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet

15/15775

Bilag

Tesch Alle 10 - afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet Udsendt afgørelse [DOK4127897].pdf

Tesch Allé 10, matr. 1bev Dronning Ny Holte afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet

RESUMÉ

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 22. juni 2015 stadfæstet kommunens afgørelse om byggetilladelse til nyt enfamiliehus og ombygning af eksisterende beboelseshus til garage / udhus.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Natur- og Miljøklagenævnet har den 22. juni 2015 truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Forvaltningen meddelte den 11. februar 2015 byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus i to plan på 420 m² med 193 m² kælder og ombygning af eksisterende beboelseshus til garage / udhus på 73 m².

Naboens advokat påklagede afgørelsen og anførte, at bebyggelsen ville fremstå som en ejendom med to beboelsesbygninger i strid med Lokalplan 55, § 3.3, og at garagen med et areal på 73 m² er i strid med lokalplanens § 7.4, som foreskriver et maksimalt areal på 50 m². Naboen gjorde gældende, at dispensationerne var i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen (lokalplanens formål), og at kommunen havde inddraget usaglige hensyn ved afgørelsen.

Ejer af ejendommen søgte den 1. juli 2014 om tilladelse til at nedrive eksisterende beboelseshus. Forvaltningen meddelte afslag til nedrivning af den del af bygningen, som i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdig. En større tilbygning godkendtes nedrevet, så bygningen ville fremstå som oprindelig. Bygningen skal fremover anvendes til garage- udhusbygning, som var den oprindelige anvendelse, da den var vognport og stald til "Dronninghus".

Efter gennemført naboorientering om størrelsen af garagen og partshøring om det nye enfamiliehus, meddeles dispensation til garagebygningen i ansøgt størrelse. Der er på ejendommen efter ombygning af garagen alene en beboelsesbygning.

De fleste ældre villalokalplaner i tidligere Søllerød Kommune har bestemmelse om, at det bebyggede areal af garager, carporte og udhuse ikke må overstige 50 m². Forvaltningen har siden midt 90'erne, efter bemyndigelse fra Byplanudvalget og på baggrund af naboorientering, kunnet dispensere til et samlet areal af småbygninger på op til 5 % af grundarealet dog max. 75 m².

Bemyndigelsen blev givet, idet det blev vurderet, at villagrunde større end 1000 m² godt kunne have større areal af småbygninger uden at dette ændrede områdernes grønne præg.

Natur- og Miljøklagenævnet har stadfæstet kommunens vurdering af, at ombygningen ikke er i strid med lokalplanens formålsparagraffer, og at ændringen er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, ligesom dispensation fra størrelsen af garagen ligger indenfor kommunens dispensationskompetence. Kommunen har således haft hjemmel til at træffe afgørelsen, og afgørelsen er baseret på planmæssigt relevante hensyn, og der er ikke er inddraget usaglige hensyn.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-08-2015

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.