

# **REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 12-03-2014**

**Mødedato** Onsdag d. 12. marts 2014 kl. 09:00

**Mødested** Administrationscentret Mødelokale 1

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Meddelelser.....                                                                                    | 3  |
| Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2013 til 2014 for Byplanudvalget - Tillægsbevil | 5  |
| Status for byggesagsområdet.....                                                                    | 8  |
| Henriksholm, Avnholtsvej 2 , matr. nr. 47 f - Placering af bygning.....                             | 12 |
| Rønnebærvej 19, matr.nr. 1io - Nyt plangrundlag.....                                                | 15 |
| Café Alex, Hovedgaden 40, matr. nr. 5bc Birkerød - Udvidelse af udeserveringsareal.....             | 18 |
| Rolighed, Skodsborg Strandvej 303, matr. nr. 2 a Agershvile - Udvidelse af længehus med garage...   | 21 |
| Skodsborg Strandvej 226, matr. nr. 1fh Agershvile, Vedbæk - Udvidelse af klubfaciliteter for Skods  | 24 |
| Gf. Holte Boligselskab - Godkendelse af selvstændig erhvervsafdeling.....                           | 27 |
| Godkendelse af lånoptagelse til renovering i Den almene andelsboligforening Eskemosepark.....       | 30 |
| Salg af Kohavevej 24 - Anlægsregnskab.....                                                          | 33 |
| Ravnsnæsvej 214 - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse i sag om opstilling af antennemast.....     | 35 |
| Højbjerg Vang 20D, matr.nr. 4rk Øverød By, Søllerød - Retssag om udstyknings overensstemmelse       | 37 |

## **Punkt 1: Meddelelser**

# Meddelelser

## RESUMÉ

---

I forlængelse af KMB-seminar foreslås det, at der sker en drøftelse af kommende temadrøftelser i fagudvalget

### Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014

Byplanudvalget drøftede forslag til kommende temadrøftelser.

Iben Koch orienterede om status for Nærum Vænge Torv, herunder om henvendelser fra beboere, Dagrofa og burtiksejere i området.

Iben Koch orienterede om status på byggeprojektet på Henriksholm.

Mette Preisler orienterede om lovliggørelsessag på Ravnsnæsvej 218.

## **Punkt 2: Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2013 til 2014 for Byplanudvalget - Tillægsbevilling**

14/5183

# Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2013 til 2014 for Byplanudvalget - Tillægsbevilling

## RESUMÉ

En række rådighedsbeløb på Byplanudvalgets område er ikke anvendt i 2013. På enkelte anlægsarbejder er rådighedsbeløbet overskredet. Uforbrugte beløb og merforbrug foreslås overført til 2014.

Sagen forelægges for Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

De samlede rådighedsbeløb for uafsluttede anlægsarbejder for Byplanudvalgets område i 2013 udgør netto 642.000 kr., mens forbruget udgør netto 228.000 kr., jf. nedenstående oversigt.

Alle beløb er i tusinde kr.

| Projekt                     | Tekst                                                                                        | Forbrug 2013 | Rådighedsbeløb 2013 | Overførsel til budget 2014 | Nyt rådighedsbeløb 2014 |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|----------------------------|-------------------------|
| 100001                      | Diverse ejendomme, Registrering af bevaringsværdige bygninger i den nordlige del af kommunen | 204          | 97                  | -107                       | -107                    |
| 100002                      | Diverse mindre vedligeholdelsesarbejder på kommunale beboelsesejendomme                      | -23          | -25                 | -2                         | -2                      |
| 151010                      | Diverse mindre vedligeholdelsesarbejder på kommunale beboelsesejendomme (2011)               | -211         | 270                 | 481                        | 481                     |
| 151012                      | Caroline Mathilde Sti 55, Nedrivning af ejendom                                              | 0            | 200                 | 200                        | 200                     |
| 151012                      | Caroline Mathilde Sti 55, Nedrivning af ejendom - Refusion                                   | 0            | -100                | -100                       | -100                    |
| 151024                      | Nedrivning af Rundforbivej 221-223 samt reetablering af grunden                              | 258          | 200                 | -58                        | -58                     |
| <b>Byplanudvalget I alt</b> |                                                                                              | <b>228</b>   | <b>642</b>          | <b>414</b>                 | <b>414</b>              |

Uforbrugte rådighedsbeløb foreslås overført til 2014 med nedenstående modifikationer. Det samme gælder merforbrug, der modregnes i et eventuelt rådighedsbeløb i 2014.

I forbindelse med denne sag om overførsel af rådighedsbeløb er der ikke fremkommet forslag om ændringer af projekternes samlede rådighedsbeløb. Der er derfor en forventning om, at rådighedsbeløb og anlægsbevillinger overholdes. I det omfang den enkelte anlægsbevilling ikke opfylder denne forudsætning, vil der blive rejst sag herom.

Negativt rådighedsbeløb på 2.000 kr. vedr. projekt 100002 Diverse mindre vedligeholdelsesarbejder på kommunale beboelsesejendomme foreslås overført til projekt 151010 Diverse mindre vedligeholdelsesarbejder på kommunale beboelsesejendomme (2011).

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår indstillet,

1) at der ydes en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløb i 2014 på i alt netto 414.000 kr. til de ovenfor anførte projekter, og

2) at negativt rådighedsbeløb på 2.000 kr. vedr. projekt 100002 "Diverse mindre vedligeholdelsesarbejder på kommunale beboelsesejendomme" foreslås overført til projekt 151010 "Diverse mindre vedligeholdelsesarbejder på kommunale beboelsesejendomme (2011)".

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag ad 1-2 tiltrådt.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 19-03-2014**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets forslag tiltrådt.

## **Punkt 3: Status for byggesagsområdet**

10/18952

### **Bilag**

Statistik for sagsbehandling 2010-13

# Status for byggesagsområdet

## RESUMÉ

---

Forvaltningen giver en orientering af de opgjorte sagsbehandlingstider, der således er en indikation for målopfyldelsen af de servicemål for sagsbehandlingstiderne, som Byplanudvalget godkendte i 2012.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

### *Servicemål og sagsbehandlingstider*

Forvaltningen har i en årrække opgjort sagsbehandlingstiderne for bygge- og plansager. De opgjorte sagsbehandlingstider er således en indikation for målopfyldelsen af de servicemål for sagsbehandlingstiderne, som Byplanudvalget godkendte i 2012. Det overordnede servicemål for den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i langt de fleste sagstyper er 2 uger. Dette regnes fra sagen er fyldestgørende oplyst og under forudsætning af, at der ikke er dispensationer eller høringer i sagen. For erhvervssager er den samlede sagsbehandlingstid inkl. høringer og behandling af dispensationer gennemsnitligt 12 uger.

Statistikken for 2010-13 viser, at sagsbehandlingstiderne er forbedret i perioden. Den samlede gennemsnitlige sagsbehandlingstid er således faldet fra 26 dage i 2010 (35 dage i 2011) til 18 dage i 2013. For de større sager, f.eks. erhvervssager, etageboliger og institutioner, er sagsbehandlingstiden i samme periode faldet fra gennemsnitligt 35 til 23 dage.

Ses der på den oplevede sagsbehandlingstid, dvs. den tid, der går fra modtagelse til afgørelse, er der sket et fald fra 132 dage i 2010 (alle sager) til 45 dage i 2013. Tilsvarende er den samlede behandlingstid for de større sager faldet fra 80 dage i 2010 til 30 dage i 2013.

### *Brugerundersøgelser*

Forvaltningen har i 2013 arbejdet med at gennemføre brugerundersøgelser for at måle på tilfredsheden med byggesagsbehandlingen. Den valgte løsning har imidlertid ikke været tilfredsstillende, og der er således kun opnået en samlet svarprocent på 21 i 2013. Forvaltningen forventer snarest at sætte en ny løsning i drift, hvorefter der tilknyttes en forenklet spørgeguide til hver enkelt tilladelse/afslag.

### *Nyt ansøgningssystem*

En ny fælleskommunal selvbetjeningsløsning på byggesagsområdet – Byg og Miljø - "går i luften" 31. marts 2014. Løsningen erstatter Rudersdal Kommunes nuværende løsning "Min Byggesag". Herefter kan der ansøges digitalt om byggetilladelser mv. Fra 1. december vil det blive obligatorisk at ansøge digitalt via en selvbetjeningsløsning. Systemet kræver udvikling af en snitflade til kommunens journalsystem.

### *Byggesagsgebyrer*

Fra 1. januar 2015 skal byggesagsgebyrer beregnes efter medgået tid. For mindre bygninger som garager, carporte, drivhuse, udhuse m.v. og tilbygninger hertil kan kommunalbestyrelsen dog beslutte at opkræve et fast gebyr.

Forvaltningen vil indenfor 4 kommune-samarbejdet fastlægge en model for beregning af medgået tid. Forvaltningen vil på et kommende møde fremlægge en gebyrmodel til udvalgets beslutning, herunder beslutning om timeprisen i Rudersdal Kommune med henblik på indarbejdelse i budgetforslag for 2015.

### *Digitalisering*

Kommunalbestyrelsen har med budget 2012 besluttet at give forvaltningen en særlig bevilling til at understøtte digitalisering og effektivisering af opgaveløsningen særligt i forbindelse med byggesagsområdet.

Den særlige indsats vedrører:

- A. Scanning af resterende sager/materialer i Byplan og Teknik og Miljø
- B. Task force til uafsluttede sager
- C. Validering af sager i filarkiv og Acadre
- D. Snitflader, moduler og programmer

Ad A. Forvaltningen står overfor at indgå kontrakt om scanning af de resterende materialer. Det forventes, at opgaven er løst og diverse materialer er indscannet inden sommerferien.

Ad B. Forvaltningen estimerede oprindeligt, at omkring 3000 byggesager afventer afslutning. En del af disse sager mangler opfølgning og tilbagemelding fra ansøger, om sagen ikke længere er aktuel. Derudover afventer sagerne typisk tilbagemelding fra ansøger, f.eks. dokumentation til færdigmelding og afslutning af byggeriet.

Forvaltningen har efterfølgende kvalificeret det samlede antal uafsluttede byggesager før 1.1.2012 til ca. 2.000 sager. Der er foreløbig afsluttet 1.000 sager ved en ekstraordinær indsats af 2 projektansatte medarbejdere. De resterende sager udgøres af mere komplekse og endnu ældre sager, herunder lovliggørelsessager. Forvaltningen forventer kun i begrænset omfang at forelægge enkelte principielle sager om lovliggørelse for udvalget.

Forvaltningen forventer, at arbejdet med afslutningen af gamle byggesager er løst inden 1. marts 2015.

Ad C. Der skal gennemføres en gennemgribende validering af data i arkiv og kommunens journalsystem med henblik på åbning af disse arkiver til almindelig adgang for den enkelte borger og for andre. Det har vist sig, at den elektroniske validering af sager for følsomme oplysninger i forbindelse med scanning af sager til Filarkiv (historiske byggesager) og Acadre ikke er tilstrækkelig i forhold til persondatalovens bestemmelser herom.

Forvaltningen har igangsat manuel gennemgang af sager udtaget af den maskinelle validering samtidig med, at der er identificeret nogle områder, hvor der bør foretages en yderligere maskinel validering. Det forventes derfor, at hovedparten af Filarkivet kan åbnes for offentlig indsigt i foråret 2014, hvor der i dag kun er direkte adgang for ejere af ejendommene gennem MinRude.

Ad D. Forvaltningen har truffet beslutning om anskaffelse af nyt fag- og journal-/esdhsystem med henblik på implementering af den valgte løsning i efteråret 2014. Herved håndteres de udfordringer, der i dag håndteres af to systemer med deraf følgende dobbeltregistrering.

Med det valgte system styrkes samarbejdet med Gentofte Kommune om digitalisering, ligesom forvaltningen kan drage nytte af Gentoftes erfaringer med dette system. Forvaltningen vil i samarbejde med Gentofte indarbejde et tidsregistreringsmodul, som kan anvendes til beregning af byggesagsgebyrer fra 2015.

#### *4 kommune samarbejdet*

4 kommune samarbejdet inden for byggesagsbehandling (Center uden Vægge) er formelt etableret med samarbejdsaftalen 2012 mellem de fire kommuner – Rudersdal, Gentofte, Gladsaxe og Lyngby-Tårnby. En 3-årig forsøgsmodel for samarbejdet 2014-2016 er endvidere godkendt af kommunaldirektørerne i 2013.

I denne periode vil der bl.a. blive arbejdet med

- IT/Digitalisering (fælles implementering af Byg & Miljø samt udvikling af en fælles digital platform for fortolkningsgrundlag)
- Fælles administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen (herunder ensartet niveau for fortolkning og sagsbehandling i byggesager)
- Fælles screenings- og vejledningsfunktion og
- Kompetenceudvikling og ansættelsesforhold

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014**

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 4: Henriksholm, Avnholtsvej 2 , matr. nr. 47 f - Placering af bygning.**

13/20372

### **Bilag**

Oversigtsplan

# Henriksholm, Avnholtsvej 2 , matr. nr. 47 f - Placering af bygning.

## RESUMÉ

---

Fra Kongeegen foreligger ansøgning om dispensation fra bebyggelsens placering for ejendommen matr. nr. 47 f Vedbæk.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 228, hvori der fastsættes, hvorledes bygningerne langs Henriksholms Allé skal orienteres.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede på møde den 9. oktober 2013 følgende sag:

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 228 for Henriksholm blev der fastlagt et bebyggelsesprincip for villagrundene langs Henriksholms Allé, der medfører, at villaernes hovedfacade skal ligge parallelt med Henriksholms Alle. Dette skal bl.a. understøtte og forstærke oplevelsen af, at der er tale om en allébebyggelse, hvor der allerede er en del bygninger, der følger dette princip.

I Lokalplan 228 blev der for en enkelt ejendom, Henriksholms Allé 58/Udsigten 5, der er udlagt til villa givet en undtagelse, der betyder, at netop denne ejendom ikke behøver at opfylde orienteringskravet.

Ejendommen er imidlertid blev udstykket i tre grunde, hvorved der er opstået en grund, hvor det findes mere naturligt at orientere bygningen mod vest og ikke imod Henriksholms Allé.

Kongeegen A/S har på denne baggrund ansøgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelse i § 7.21, der fastsætter, at den længste facade skal placeres mod Henriksholms Alle. Ansøgningen er ledsaget af en skitse, der viser den ønskede placering af bygningen. Skitsen vedlægges til orientering.

Ansøgningen er begrundet med, at man opnår et bedre forhold omkring grundens facon, adgangen hertil samt bedre sol- og udsigtsforhold. Derudover anføres, at man på grund af en kurve på Henriksholms Allé vil opleve husets facade, når man kommer fra vest, såfremt ansøgningen imødekommes.

På vedlagte bilag er den aktuelle ejendom markeret med rødt. I området er der derudover tre ejendomme (markeret med gult), hvor det måske kan blive aktuelt med en lignende dispensationsansøgning, idet der er forhold, der taler herfor.

Forvaltningens vurdering er, at området, der med bevarelsen af flere eksisterende bygninger, der ligger i en varierende afstand til Henriksholms Alle, godt kan bære, at enkelte bygninger får en anden orientering end oprindeligt fastlagt.

Selvom der ikke er indsendt et konkret detaljeret byggeprojekt, foreslår forvaltningen, at der meddeles den ønskede dispensation.

Derudover foreslår forvaltningen, at der gives forvaltningen bemyndigelse til at behandle de tre ejendomme, der er angivet med gult, på lignende vis, såfremt der modtages et overbevisende projekt på disse ejendomme.

Byplanudvalget vedtog dengang at meddele dispensation til, at tre huse kunne opføres med gavl mod Henriksholms Allé heraf et syd for vejen.

I forbindelse med opførelse af de første af de nye fritliggende enfamiliehuse syd for Henriksholms Allé har det vist sig formålstjenligt, at dispensationen til det gavlvendte hus ændres til nabohuset, som er beliggende med ny adresse til Avnholtsvej.

Der er problemer med overholdelse af den maksimale terrænregulering på højst 1 meter, hvis højdegrænseplanerne og afvanding ved LAR skal holdes. Hvis huset ved Avnsholtsvej får gavl mod Henriksholms Allé, kan de øvrige huse placeres parallelt med Henriksholms Allé og terrænreguleringen holdes indenfor det umiddelbart tilladte.

Der er ikke udsendt naboorientering, idet det stadig er samme ejer af alle grundene – Kongeegen A/S.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte ikke ændrer på vejbilledet i forhold til tidligere vurdering, og at husene kan opføres uden dispensation til yderligere terrænregulering.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår, at der meddeles den ansøgte dispensation fra lokalplanens § 7.21 til matr. nr. 47 f Vedbæk til placering med gavl mod Henriksholms Allé.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 5: Rønnebærvej 19, mat.nr. 1io - Nyt plangrundlag**

13/31191

# Rønnebærvej 19, mat.nr. 1io - Nyt plangrundlag

## RESUMÉ

---

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26.09.2012 at opføre støtte- og aktivitetscenter samt op til 30 almene boliger på Dronninggårds Alle 24-26. På møde den 24.04.2013 vedtog Kommunalbestyrelsen at reducere projektet, således at kælder samt støtte- og aktivitetscenter udgik.

Forvaltningen har udarbejdet oplæg til etablering af støtte- og aktivitetscenter i Sneglehuset, Rønnebærvej 19 i Holte.

På vegne af Psykiatri og Handicap ansøger Rudersdal Ejendomme om, at der i forbindelse med anvendelsesskift udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen Rønnebærvej 19 i Holte. Ejendommen har tidligere været anvendt til børnehave.

Den ønskede anvendelse kan ikke rummes indenfor de eksisterende anvendelsesbestemmelser; herunder bygningsmæssige rammer og den gældende bebyggelsesprocent, hvorfor der kræves udarbejdet en ny lokalplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Da der ikke bliver etableret støtte- og aktivitetscenter på Dronninggårds Alle, er der udarbejdet et katalog over otte alternative placeringsmuligheder.

Psykiatri og Handicap har overvejet de foreslåede placeringer og peger entydigt på en placering i den tidligere børnehave Sneglehuset, som ligger på hjørnejendommen Rønnebærvej 19/Ernst Bojesens Vej.

En ny funktion på denne ejendom som støtte- og aktivitetscenter indebærer, at der skal udarbejdes en ny lokalplan. I dette arbejde skal der indtænkes vendeplads og parkering, som kan tilgodese både støtte- og aktivitetscentret og Dronninggårdskolen.

Ejendommen er beliggende indenfor det stationsnære område omkring Holte Station. I relation til Kommuneplan 2013 kan den ønskede anvendelse rummes indenfor de gældende rammebestemmelser.

Ejendommen ligger i dag på matrikel 1io Dronninggård, Ny Holte og er planmæssigt omfattet af Byplanvedtægt Nr. 19 (tidligere Søllerød). I tillæg nr. 1 til Byplanvedtægten udlægges ejendommens oprindelige matrikler 1io og 1aæk til offentlige formål og med en udnyttelsesgrad på 0,50.

Ejendommen har et registreret matrikulært areal på 2.255 m<sup>2</sup>.

Forvaltningen foreslår,

- at formålet med det ændrede plangrundlag er at udlægge ejendommen til offentlige formål; herunder offentlige og private institutionsformål og administration.
- at lokalplanen alene skal omfatte mat.nr. 1io Holte by.
- at bebyggelsesprocenten fastsættes til 30.
- at etageantallet fastsættes til to.
- at der i lokalplanen sikres udlæg til det nødvendige antal parkeringspladser; herunder parkeringspladser og vendeplads for skolebussen til aflastning af Dronninggårdskolens parkeringsplads.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår, at der udarbejdes en ny lokalplan i henhold til ovenstående

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 6: Café Alex, Hovedgaden 40, matr. nr. 5bc Birkerød - Udvidelse af udeserveringsareal**

13/23956

### **Bilag**

Kortbilag med markering af areal til udeservering

Foto 1

Foto 2

# Café Alex, Hovedgaden 40, matr. nr. 5bc Birkerød - Udvidelse af udeserveringsareal

## RESUMÉ

---

Ejeren af Café Alex ansøger om tilladelse til at udvide og forbedre sit udeserveringsareal i Hovedgaden i Birkerød.

Sagen forelægges Byplanudvalget til principiel godkendelse.

## Sagsfremstilling

Ejeren af Café Alex har på møde med forvaltningen fremsat ønske om at kunne udvide og forbedre sit udeserveringsareal i Hovedgaden i Birkerød.

Caféen er beliggende i den østlige del af den tidligere Birkerød Kro med facade og indgang mod selve Hovedgaden.

Ejeren ønsker,  
at opsætte markise i fuld facadelængde og i princippet som naboejendommens mørke markise,  
at udvide udeserveringsarealet til en afstand af 4 m fra caféens facade,  
at opsætte glasafskærmning i skulderhøjde i sommerhalvåret (3-9 måneder), og  
at have mulighed for i perioder at kunne anvende en del af Majpladsen til servering i forbindelse med musikarrangementer o.a.

Ejeren af ejendommen er indforstået med de fremsatte ønsker.

Ejendommen er beliggende centralt i centerområdet i Birkerød og er omfattet af Lokalplan 92 for Birkerød bymidte, centerområdet.

De kommunale gadearealer reguleres af 'Regulativ for Hovedgaden og Teglporten'.

Lokalplan 92 udpeger den del af ejendommens bebyggelse, som har facade mod Majpladsen og Hovedgaden, som bevaringsværdig bebyggelse. Det betyder, at der ikke kan foretages ombygning eller på anden måde ændres ved bygningens udtryk uden kommunens tilladelse.

Der henvises i den forbindelse til 'Bevaringsvejledning for Birkerød bymidte', der som hovedregel for markiser og baldakiner bl.a. angiver, at de skal

- følge facadens rytme og vinduesopdeling,
- være sammenfoldede uden for åbningstiden, og
- være udført i refleksfrit materiale.

Regulativet for Hovedgaden og Teglporten fastlægger bestemmelser for bl.a. udstilling og servering samt afholdelse af særlige arrangementer. De fremsatte ønsker skal således godkendes i forhold til regulativets

- afgrænsning af udeserveringsarealer,
- bestemmelse om at skærmvægge skal udføres efter et fælles design for gågade samt at tætte hegn, gulve og plantekummer ikke kan tillades, og
- bestemmelse om at benyttelse af gadearealer og pladser til særlige arrangementer ikke må være til unødige gene

for beboere og øvrige brugere af arealerne. Ved benyttelse af Majpladsen skal der desuden ske en koordinering i forhold til eventuelle kirkelige handlinger fra Birkerød Kirke.

Det er forvaltningens vurdering, at opsætningen af en markise i fuld facadelængde vil være skæmmende for oplevelsen af facadens rytme og vinduesopdeling.

Det anbefales derfor, at der anvendes parasoller til solafskærmning, alternativt at der ansøges om en opdelt markiseløsning, der lader murpillerne mellem vinduesfagene stå fri fra sokkel til skæring med tag og i en rimelig afstand fra facaden, så der opnås balance mellem deres bredde og dybde.

Med hensyn til afgrænsningen og afskærmningen af udeserveringsarealerne er det forvaltningens vurdering, at det ønskede bør imødekommes med vilkår om,

- at arealafgrænsningen følger facaden og holdes i en afstand på maks. 3,5 m fra denne, således at der kan sikres passage for fodgængere og redningskøretøjer i gågadens midte,
- at glasafskærmningen udføres i moduler, der sikrer åbninger både på langs og i dybden af udeserveringsarealet, så det ikke kommer til at fremstå alt for lukket,
- at glasafskærmningen fremstår tydeligt og aflæseligt i gadebilledet, og
- at gadearealet kan holdes rent, herunder kan ryddes for sne i vinterhalvåret.

På de foreslåede vilkår skal der fremsendes et konkret ansøgningsmateriale til endelig godkendelse.

Spørgsmålet om en periodevis anvendelse af en del af Majpladsen til servering i forbindelse med musikarrangementer o.a. bør indgå i det videre arbejde med projekter og tiltag, der kan styrke byens liv. Forvaltningen foreslår, at borgergruppen drøfter forslaget som en del af projektet med etablering af markedsplads ved Irmatorvet.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår,

- 1) at det meddeles ejeren af Café Alex og ejeren af ejendommen,
- 2) at der på de i sagsfremstillingen beskrevne vilkår kan fremsendes et konkret ansøgningsmateriale for såvel opsætning af markise som indretning af udeserveringsareal til behandling af forvaltningen, og
- 3) at spørgsmålet om en periodevis anvendelse af en del af Majpladsen til servering i forbindelse med musikarrangementer o.a. vil indgå i kommunens videre dialog med borgergruppen 'Vi elsker vores by' og Birkerød Handelsstandsforening om projekter og tiltag, der kan styrke byens liv.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014

Byplanudvalget tiltræder Direktionens forslag ad 1 – 3.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

**Punkt 7: Rolighed, Skodsborg Strandvej 303, matr. nr. 2 a Agershvile -  
Udvidelse af længehus med garage.**

13/28852

**Bilag**

Situationsplan + foto

# Rolighed, Skodsborg Strandvej 303, matr. nr. 2 a Agershvile - Udvidelse af længehus med garage.

## RESUMÉ

Arkitektfirmaet 3XN A/S søger for A. P. Møller- Mærsk om tilladelse til at opføre en garage på 30 m<sup>2</sup> i forlængelse af eksisterende længehus, som anvendes til kursistværelser.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Byplan 2 tillæg 2. Efter fredningsdeklaration på ejendommen må der ikke opføres yderligere bebyggelse.

Det ansøgte kræver dispensation fra søbeskyttelseslinie og fra skovbeskyttelseslinie samt tilladelse fra Fredningsnævnet og landzonetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget for anbefaling til Fredningsnævnet samt dispensation fra skov- og søbeskyttelseslinie.

## Sagsfremstilling

Arkitektfirmaet 3XN søger på vegne af A. P. Møller-Mærsk om dispensation til at udvide eksisterende længehus med 30 m<sup>2</sup> til opbevaringsrum / garage.

Der er tale om en direkte forlængelse af bygningen, hvor tag og facader føres frem i materialer, farver og overflader som eksisterende bygning. Bygningen opvarmes ikke, og der udføres alene gulv af stenbelægning på grus.

Det ansøgte begrundes ved, at der fremover er behov for at kunne opbevare dyrere maskiner til vedligeholdelse af området i låst opbevaring efter, at ejer på kommunens og naboers forespørgsel har åbnet porten til området permanent.

Ejendommen er i dag bebygget med hovedbygning, værelsesbygning (længehus), portnerbygning, et mindre udhus og en bjælkehytte.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Byplan 2 tillæg, 2, og er efter kommuneplanen:

- Beliggende inden for kystnærzone og grøn kile
- Udpeget som kulturmiljø
- Omfattet af rammebestemmelserne for område Ve. R7, der fastlægger områdets anvendelse til natur, rekreative formål, park, beboelse, liberalt erhverv og kontor.

I henhold til naturbeskyttelsesloven er ejendommen omfattet af:

- Landskabsfredning
- Strandbeskyttelseslinie
- Skovbeskyttelseslinie
- Søbeskyttelseslinie.

I henhold til fredningsdeklaration lyst den 10.3.1960 er det ikke tilladt at opføre yderligere bebyggelse, ligesom det ikke er tilladt at opsætte boder, skure eller lignende på ejendommen. (Fredning nr. 02375.01).

### *Landzonetilladelse.*

I henhold til planlovens bestemmelser i § 35, stk. 1 forudsætter det ansøgte landzonetilladelse, da der er tale om erhvervsmæssig anvendelse. Meddelelse af landzonetilladelse kan først ske, når de nedenstående tilladelser/dispensationer ift. naturbeskyttelsesloven foreligger. Som led i landzonebehandlingen sendes det ansøgte

i nabohøring.

#### *Naturbeskyttelse.*

Bygningen der forlænges, ligger udenfor areal omfattet af strandbeskyttelseslinie, og da den ikke er over 8,5 m høj, kræves der ikke dispensation i forhold til kirkebeskyttelseslinie.

Udover tilladelse af Fredningsnævnet kræves dispensation i forhold til sø- og skovbyggelinie. På den baggrund foretages høring i henhold til naturbeskyttelseslovens kap. 2, § 16. Høringsberettigede er Dansk Ornitologisk Forening, Friluftsrådet, skov- og søjer samt Teknik- og Miljø. Høring udsendes til disse parter, såfremt projektet anbefales af Byplanudvalget.

#### *Forvaltningens bemærkninger.*

Ejer har i 2011 i forbindelse med renovering af hele ejendommen søgt om at genopføre et større råddent udhus. Forvaltningen kunne dengang ikke anbefale genopførelse af dette udhus, idet det lå helt i naboskel til fredsskov. Dengang anbefalede forvaltningen ejer, at eventuelt nyt udhus skulle placeres i forlængelse af en af de eksisterende bygninger.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte projekt er både den pæneste løsning og den mest skånsomme for området og naturen. Ved forlængelse af den eksisterende værelsesfløj vil man ikke opfatte nogen større ændring af det samle bygningskompleks.

Bilag: Situationsplan samt foto.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales overfor Fredningsnævnet for København at give tilladelse dispensation til det ansøgte, og
- 2) at forvaltningen, såfremt høringerne ikke medfører væsentlige bemærkninger, bemyndiges til at meddele dispensation fra sø- og skovbyggelinie samt landzonetilladelse.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 8: Skodsborg Strandvej 226, matr. nr. 1fh Agershvile, Vedbæk - Udvidelse af klubfaciliteter for Skodsborg Vikingelaug**

13/23096

### **Bilag**

Luftfoto med indtegnet badehus (del af ansøgningsmateriale)

Facadetegninger og situationsplan

# Skodsborg Strandvej 226, matr. nr. 1fh Agershvile, Vedbæk - Udvidelse af klubfaciliteter for Skodsborg Vikingelaug

## RESUMÉ

Skodsborg Vikingelaug har været i dialog med forvaltningen om mulighederne for at få forbedret deres klubfaciliteter i Skodsborg Strandpark.

Vikingelaugget lejer i dag ca. 6 m<sup>2</sup> af det eksisterende ishus i strandparken til fælles omklædning for mænd og kvinder og med adgang til handicaptoliet med bademulighed.

Vikingelaugget ønsker til erstatning for denne løsning, at kunne bygge et ca. 50 m<sup>2</sup> stort hus med mere moderne omklædningsfaciliteter samt egne bade- og toiletfaciliteter.

Sagen forelægges Byplanudvalget til principiel godkendelse.

## Sagsfremstilling

I den dialog, der har været mellem Skodsborg Vikingelaug og forvaltningen, har forskellige muligheder for at få forbedret klubfaciliteterne i forbindelse med det eksisterende ishus i Skodsborg Strandpark været drøftet.

Skodsborg Vikingelaug har på baggrund af drøftelserne valgt at udarbejde et skitseforslag til en udbygning af ishuset mod nord, idet de ønsker en beliggenhed tæt på strandparkens badebro.

Skitseforlaget viser en selvstændig bygning udført med samme længderetning, profil og materialeanvendelse som ishuset og med et overdækket areal, der forbinder de to bygningskroppe. Anskaffelsessummen har vikingelaugget kalkuleret til ca. 900.000 kr., hvoraf ca. 250.000 kr. kan rejses som egenkapital.

Det overdækkede areal mellem ishuset og det nye badehus ligger hen over den eksisterende stiforbindelse fra Skodsborg Strandvej til ishuset, strandparken og stranden. Stiforbindelsen, der ligger med en naturlig forbindelse til arealerne omkring badebroen, er dermed søgt respekteret.

Skodsborg Strandpark udgør sammen med Struckmannparken rammeområde Sk.R1 i Kommuneplan 2013. Parkerne er beliggende i byzone med kysten som østlig grænse, og anvendelsen er fastlagt til strandpark.

Der er for det samlede område fastlagt en bebyggelsesprocent på 1 med supplerende bestemmelse om, at der ikke kan opføres yderligere selvstændig bebyggelse undtagen til drift og tekniske anlæg. Der er således lagt op til, at yderligere klubfaciliteter inden for området skal løses som mindre tilbygninger til eksisterende bygninger.

Udover en opfyldelse af kommuneplanens rammebestemmelser skal det ansøgte vurderes/godkendes i henhold til:

- Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje
- Byplanvedtægt 12, herunder deklaration tinglyst 20. september 1922
- Strandparkens brug og indretning
- Vejforhold – vejbyggelinje og parkeringsareal

Byplanvedtægt og deklaration hindrer ikke, at der gennemføres en tilbygning til det eksisterende ishus.

Det er forvaltningens vurdering, at der med det ansøgte i princippet er tale om opførelse af et selvstændigt klubhus, hvilket ikke er i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanens rammebestemmelser.

En nordlig placering af nye klubhusfaciliteter vurderes endvidere at bryde sammenhængen mellem den grønne strandpark, ishuset og strandarealerne omkring badebroen, herunder offentlighedens adgang og færden på arealerne.

Af hensyn til strandparkens indretning og offentlige brug vil det efter forvaltningens vurdering være mere hensigtsmæssigt at arbejde med en begrænset tilbygningsløsning syd, sydøst for ishuset.

Det foreslås derfor, at der arbejdes videre med en sådan løsning med respekt for stiforløb, vejbyggelinje og parkeringsareal, og at det sker i dialog mellem vikingelaug og forvaltningen, herunder efter aftale med ejeren af ishuset.

På baggrund af en dialog vil forvaltningen afklare udbygningsmulighederne i forhold til naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje med Naturstyrelsen.

Sagens endelige behandling vil forudsætte, at finansieringsgrundlaget for udbygningen er på plads.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår, at det meddeles Skodsborg Vikingelaug, at de i dialog med forvaltningen må arbejde på en begrænset udbygning i den syd, sydøstlige ende af det eksisterende ishus.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014**

BYPLANUDVALGET meddeler Skodsborg Vikingelaug, at de i dialog med forvaltningen må arbejde på en begrænset udbygning, som er tilpasset områdets fredningsbestemmelser.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 9: Gl. Holte Boligselskab - Godkendelse af selvstændig erhvervsafdeling**

14/4261

# Gl. Holte Boligselskab - Godkendelse af selvstændig erhvervsafdeling

## RESUMÉ

Gl. Holte Boligselskab, afd. 1 - Skoleparken I, Malmbergsvej 1-44, Mariehøjvej 1-7 og Mariehøjvej 17-21, 2840 Holte, matr. nr. 1CS Holte By, ønsker godkendelse til at udskille deres nuværende erhvervsdel fra boligdelen i afd. 1 til en selvstændig afdeling i Gl. Holte Boligselskab samt efterfølgende udvide med mere erhvervsareal.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for afd. 1 – Skoleparken I om godkendelse til, at den nuværende afdeling 1 kun skal bestå af boligdelen, idet erhvervsdelen skal udgøre en ny selvstændig afdeling i Gl. Holte Boligselskab.

Afdelingen består af 262 almene beboelseslejemål svarende til 22.256,3 m<sup>2</sup>.

Erhvervsdelen, der er et butikstov, består i dag af et pizzeria, en kro/cafe, en smørrebrødsbutik samt 1. salen svarende til et samlede erhvervsareal på ca. 535 m<sup>2</sup>.

Der har i området været en meget begrænset mulighed for indkøb af dagligvare, og da der er relativt langt til disse faciliteter med et fornuftigt udbud, har der gennem en lang årrække været et stort behov for at få et større supermarked i nærområdet.

Gl. Holte Boligselskab ønsker at udvide butikstorvet på Malmbergsvej 1, Gl. Holte ved en tilbygning til det eksisterende butikstov med henblik på etablering af en ny dagvarebutik med et areal på ca. 985 m<sup>2</sup>. Efterfølgende vil det samlede bruttoareal for butikstorvet være 1.520 m<sup>2</sup>.

Aktiviteterne omkring udvidelsen ønskes gennemført ved, at boligorganisationen etablerer en ny afdeling og udlejer erhvervsarealerne til et sideaktivitetsselskab. Dette gøres for at sikre den økonomiske adskillelse mellem erhverv og boligerne, men er tillige et krav efter reglerne om sideaktiviteter for almene boligorganisationer, fordi erhvervsarealet udbygges. Ejer af sideaktivitetsselskabet bliver Gl. Holte Boligselskab og sideaktivitetsselskabet fremlejer efterfølgende erhvervsarealerne ud til markedsleje.

Gl. Holte Boligselskabs nye erhvervsafdeling opretter sideaktivitetsselskabet "Ejendomsselskabet Malmbergsvej 1-3 ApS", som udlejer alle 4 erhvervslokaler til markedsleje.

Det største erhvervslejelokale indeholdende dagligvarebutikken udlejes af "Ejendomsselskabet Malmbergsvej 1-3 ApS" til "Driftsselskabet Malmbergsvej 1-3 Aps" (fremlejeforhold 1), som ombygger og udbygger dagligvarebutikken og indgår aftale om udleje til Rema 1000 Danmark A/S (fremlejeforhold 2) for drift af en moderne dagligvarebutik.

Afdelingen har på et beboermøde den 20. marts 2013 godkendt, at der sker en udskillelse og en udvidelse af erhvervsarealerne.

Såfremt en almen afdeling, der indeholder erhvervsareal ønsker at udvide deres nuværende erhvervsareal, kan dette kun ske ved at erhvervsarealerne udskilles og lægges i en selvstændig afdeling. Kommunen skal godkende denne disposition jfr. bekendtgørelse om sideaktiviteter §§ 3 og 4.

Forvaltningen vurderer, at der samlet er tale om en disposition for Gl. Holte Boligselskab, der opfylder kravene i bekendtgørelsens §§ 3 og 4, idet følgende betingelser er opfyldt:

- Der er et boligsocialt behov for et større erhvervsareal til en dagligvarebutik.

- Erhvervsarealet har et forsvarligt forhold i forhold til boligarealet.
- Erhvervsarealerne udskilles i en selvstændig afdeling.
- Boligorganisationen etablerer et sideaktivitetsselskab indeholdende erhvervsarealerne
- Sideaktivitetsselskabet fremlejer erhvervsarealerne til markedsleje.

Byplanudvalget har tidligere den 9. oktober 2013 i en særskilt sag godkendt et nyt plangrundlag for udvidelsen af butikscentret. Der er således igangsat arbejde med en ny lokalplan for området.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen indstiller, at udvalget godkender, at Gl. Holte Boligselskab, afd. 1 Skoleparken 1, udskiller erhvervsarealerne i en ny afdeling, samt udvider erhvervsarealet.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 10: Godkendelse af lånoptagelse til renovering i Den almene andelsboligforening Eskemosepark**

14/5172

# Godkendelse af lånoptagelse til renovering i Den almene andelsboligforening Eskemosepark

## RESUMÉ

---

Den almennyttige andelsboligforening Eskemosepark afd. I, II, III og V, Nørrevang 1-27, 4-18., 2, 20-34, 29-43, 49-59., 61-79. og 60-66 ansøger om godkendelse til lånoptagelse i forbindelse med modernisering af badeværelser og køkkener.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

KAB ansøger som administrator for Den almennyttige andelsboligforening Eskemosepark afd. I, II, III og V om kommunal godkendelse af lån uden kommunal garanti i forbindelse med modernisering af badeværelser og køkkener.

Bebyggelsen er opført i perioden 1959-1966, samt 1982 og de 4 afdelinger består af i alt 248 beboelseslejemål med de oprindelige køkkener og badeværelser i de fleste af boligerne.

Beboerne har på beboermødet den 9. september 2013 besluttet, at afdelingens badeværelser og køkkener ønskes renoveret, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelsen i almenboliglovens § 37B, stk. 1.

Moderniseringen af køkkener og badeværelser gennemføres ikke samtidig i alle lejemål, men kan igangsættes efterhånden, som den enkelte lejer melder sig til ordningen. Låneydelsen indbetales af det enkelte lejemål over huslejestigningen, og som bortfalder, når lånet er tilbagebetalt.

Afdelingerne har vedtaget ordningen således, at det enkelte lejemål kan modernisere badeværelse for max. beløb på kr. 100.000 og køkken for max. kr. 80.000, dog kan der max. samlet moderniseres for kr. 120.000 pr. lejemål.

En modernisering på 120.000 kr., som afskrives over 20 år, vil for en 85 m<sup>2</sup>-lejlighed medføre en månedlig lejeforhøjelse på ca. 710 kr. – svarende til 8.500 kr./året og 100 kr./m<sup>2</sup>/år, hvilket udgør en stigning på 11 % pr. m<sup>2</sup> og pr. måned.

Lejen pr. m<sup>2</sup> er i 2013 vedtaget til at udgøre en gennemsnitsleje svarende til kr. 881 pr. m<sup>2</sup>.

Finansieringen sker ved optagelse et 20 årigt kontantlån med 2½ % rente og en årlig ydelse på kr. 50.844 hos Realkredit Danmark.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende beboelseslejemål. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen for lejemålene fortsat er rimelig og attraktiv for boliger af denne type og tilstand.

Forvaltningen vurderer derfor, at Rudersdal Kommune kan godkende projektet om lånoptagelsen, der kræver kommunalbestyrelsens godkendelse jfr. Almenboliglovens § 29, stk. 1.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår,

- 1) at lånoptagelse på 3 mio. kr. uden kommunal garanti til renovering af badeværelser og køkkener godkendes, og
- 2) at lejeforhøjelsen godkendes.

#### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 11: Salg af Kohavevej 24 - Anlægsregnskab**

09/20296

# Salg af Kohavevej 24 - Anlægsregnskab

## RESUMÉ

På kommunalbestyrelsesmødet den 27. april 2011 blev der givet bemyndigelse til at sælge ejendommen Kohavevej 24, Trørød, 2950 Vedbæk.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse af anlægsregnskab.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 27. april 2011, at der blev givet bemyndigelse til at sælge ejendommen Kohavevej 24 bedst muligt.

Handlen blev indgået med overdragelse pr. 15. maj 2013. Der er blevet udført arbejde på ejendommen inden salgets gennemførelse herunder tilslutning af vand.

Salget er nu gennemført og Rudersdal Ejendomme aflægger hermed regnskab.

|                                  |     |              |
|----------------------------------|-----|--------------|
| Salgspris                        | kr. | 1.400.000,00 |
| Indtægt i forbindelse med salget | kr. | 3.324,55     |
| Afregning fra ejendomsmægler     | kr. | -73.987,50   |
| Tilslutning af vand              | kr. | -7.641,00    |
| Grave arbejde til vandledning    | kr. | -30.875,00   |
| Diverse                          | kr. | -5.399,00    |
| Honorar til byggesagkyndig       | kr. | -1.120,00    |
| I alt                            | kr. | 1.284.302,05 |

## INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives et rådighedsbeløb og tilsvarende anlægsbevilling på 1.284.302,05 kr. vedrørende salg af ejendommen Kohavevej 24, Trørød, 2950 Vedbæk, og
- 2) at regnskabet godkendes.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag ad 1-2 tiltrådt.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## Vedtagelse i Økonomiudvalget den 19-03-2014

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets forslag tiltrådt.

## **Punkt 12: Ravnsnæsvej 214 - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse i sag om opstilling af antennemast**

12/19856

### **Bilag**

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse

# Ravnsnæsvej 214 - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse i sag om opstilling af antennemast

## RESUMÉ

---

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver med afgørelse af 17. januar 2014 kommunens landzonetilladelse til opstilling af en antennemast på Ravnsnæsvej 214.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Byplanudvalget godkendte den 4. juni 2013 at meddele Telcon landzonetilladelse til opstilling af en 33 m høj rørmast i en mindre skov på Ravnsnæsvej 214, hvor træerne ville dække den nederste del af masten. Forvaltningen blev bemyndiget til at vælge mastetype i samarbejde med ansøger.

Beslutningen om at meddele landzonetilladelse blev af naboer påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, der med afgørelse af 17. januar 2014, se bilag 1, har ophævet kommunens landzonetilladelse til opstilling af antennemasten.

Nævnet indskærper i afgørelsen den restriktive praksis for opstilling af nye antennemaster i områder, der er udpeget som værdifulde landskabsområder.

Kommunens landzonetilladelse ophæves, fordi den har indholds- og proceduremangler.

Forvaltningen vil som konsekvens af afgørelsen rette op på disse mangler og gennemføre en ny sagsbehandling af antennemasten. Forvaltningen vil i forbindelse med sagsbehandlingen – i dialog med ansøger – sikre sig, at alle alternativer er afdækket, og sagen vil blive forelagt Byplanudvalget inden fornyet godkendelse af antennemasten.

## INDSTILLING

---

Direktionen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

**Punkt 13: Højbjerg Vang 20D, matr.nr. 4rk Øverød By, Søllerød - Retssag  
om udstyknings overensstemmelse med lokalplan**

11/32903

# Højbjerg Vang 20D, matr.nr. 4rk Øverød By, Søllerød - Retssag om udstykningsoverensstemmelse med lokalplan

## RESUMÉ

---

Retssag mod Natur- og Miljøklagenævnet om kommunens afslag på genoptagelse af kommunens sagsbehandling af en i 1989 foretagen udstykning er nu endeligt afgjort ved Østre Landsret, hvor sagsøgerne har hævet sagen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

I 1989 gennemførtes en udstykning af området Gammel Ege. I henhold til den for området gældende lokalplan skulle området udstykkes efter en samlet plan, og et kortbilag til lokalplanen angav en retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan for området.

De nuværende ejere af ejendommen Højbjerg Vang 20D – der overtog ejendommen i 1996 – klagede i 2011 over, at kommunen i 1989 havde accepteret en af ejendommens tidligere ejer ønsket udstykning, der afveg fra det retningsgivende kortbilag i lokalplanen. De nuværende ejere mente at have ret til de matrikelgrænser, der var angivet i det retningsgivende kortbilag i lokalplanen.

Forvaltningen meddelte den 9. november 2011 afslag på genoptagelse af sagen om kontrol af udstykningen med den begrundelse, at der ikke var fremkommet nye, væsentlige oplysninger i sagen.

Ejerne påklagede kommunens afgørelse til Natur- og Miljøklagenævnet, der i afgørelse af 13. februar 2012 gav kommunen medhold i, at der ikke forelå oplysninger, der kunne begrunde genoptagelse af kommunens behandling af den i 1989 foretagne udstykning. At de nye ejere ikke var bekendt med, at matriklen havde en anden afgrænsning end den i kortbilaget optegnede, kunne således efter Nævnets opfattelse ikke medføre, at kommunen skulle genoptage sagen. Nævnets afgørelse blev forelagt Byplanudvalget på møde den 14. marts 2012.

Ejerne sagsøgte herefter Natur- og Miljøklagenævnet med påstand om ophævelse af Nævnets afgørelse og hjemvisning af sagen til fornyet behandling hos kommunen. Nævnet blev frifundet i byretten, hvorefter ejerne ankede dommen til Østre Landsret. Ved hovedforhandlingen den 30. januar gav landsretten en mundtlig tilkendegivelse om, at byrettens dom ville blive stadfæstet, hvilket appellanterne accepterede og hævdede sagen.

Kommunens afgørelse om ikke at genoptage sagen var altså korrekt.

## INDSTILLING

---

Direktionen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-03-2014

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Claus Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.