

# **REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 07-05-2014**

**Mødedato** Onsdag d. 07. maj 2014 kl. 09:00

**Mødested** Administrationscentret Mødelokale 1

# Indholdsfortegnelse

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Meddelelser.....                                                                                   | 3  |
| Forslag til budget 2015, samt budgetoverslagsårene 2016 - 2018 for Byplanudvalget.....             | 5  |
| Endelig afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark.....                                           | 9  |
| Endelig vedtagelse af Lokalplan 239, Bakkevej 23 i Birkerød og Tillæg 1 til Kommuneplan 2013...    | 13 |
| Matr.nr. 3ga Søllerød by, Søllerød, beliggende Skodsborgvej 148B, 2840 Holte - Dispensation fra f  | 16 |
| Matr.nr. 2e Holte by, Søllerød - Gl. Øverødvej 7, 2840 Holte - Nyt enfamiliehus og carport, behand | 19 |
| Furesø Golfklub - Ansøgning om etablering af nye teestedskilte, henvisningsskilte og øvrigt baneuc | 22 |
| Nærum Hovedgade 1 - Dispensation til reklamebanner på husfacade.....                               | 25 |
| Ny dagligvarebutik på Nærumvænge Torv - Godkendelse af skiltning og ventilation.....               | 27 |

## **Punkt 1: Meddelelser**

## Meddelelser

### RESUMÉ

---

Axel Bredsdorff orienterede om sag vedr. ud-af-huset fødevareproduktion på Hotel Marina.

Axel Bredsdorff orienterede om påbudssag om ophør af udlejning af Bakkevej 12D, Trørød, til andre formål end spejder eller lignende ungdomsorganisation.

Axel Bredsdorff orienterede om status for byggeprojekt på Henriksholm.

## **Punkt 2: Forslag til budget 2015, samt budgetoverslagsårene 2016 - 2018 for Byplanudvalget**

14/10502

### **Bilag**

Budgetoplæg 2015 - 2018

Opfølgning på mål fra Regnskab 13

# Forslag til budget 2015, samt budgetoverslagsårene 2016 - 2018 for Byplanudvalget

## RESUMÉ

---

På baggrund af tidsplanen for budgetlægningen skal fagudvalgene behandle forslag til driftsbudget og investeringsoversigt, herunder evt. omprioriteringer og omplaceringer inden for de tildelte budgetrammer samt påbegynde drøftelsen af forslag til mål i budgettet jævnfør aftalen på Kommunalbestyrelsens seminar 28.2. – 1.3.2014.

Økonomiudvalget vedtog den 23. april 2014 budgetrammerne for driftsbudgettet 2015 – 2018. For at håndtere de likviditetsmæssige udfordringer og overskridelserne af servicerammen besluttede Økonomiudvalget, at der iværksættes en proces, hvor der tilvejebringes likviditetsforbedringer på i alt 65 mio. kr. i budgetperioden, fordelt med 20 mio. kr. i 2015 og 15 mio. kr. årligt i årene 2016-2018.

Fagudvalgene skal således drøfte budgetoplægget for 2015 – 2018, herunder forslag til budgettilpasninger i budgetperioden.

Der henvises til budgetmappen "Budgetoplæg 2015 – 2018", som dannede grundlag for Økonomiudvalgets behandling den 23. april 2014.

Budgetmappen bedes medbragt til mødet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse og vil ifølge tidsplanen blive fremlagt på ny i juni-mødet.

## Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 39-42 incl. i "Budgetoplæg 2015 – 2018".

Byplanudvalgets budgetramme for driftsbudgettet udgør netto 1.564.000 kr. i 2015 og 1.566.000 kr. i hvert af årene 2016-2018.

Til orientering vedlægges en detaljeret bevillingsoversigt.

Direktør og områdechefer vil på mødet gennemgå udvalgets budget på politikområder.

### Målsætninger.

På kommunalbestyrelsens seminar den 28. februar - 1. marts 2014 blev det aftalt, at fagudvalgene drøfter målene til Budget 2015 frem til kommunalbestyrelsens seminar den 20. august 2014. Målene følger som udgangspunkt politikområderne i budgettet, men kan også gå på tværs af udvalg og politikområder. De bør leve op til følgende egenskaber:

- der opstilles få og forståelige mål med fokus på områdets kerneopgave
- fokus på langsigtede, retningsgivende mål som er holdbare i mindst én valgperiode
- målene angiver en ønsket effekt, og det skal være muligt at evaluere, om målet er nået
- målene skal så vidt muligt baseres på tilgængelige data

Fagudvalgene fremlægger resultatet af deres arbejde med målene på seminaret den 20. august.

Til orientering vedlægges oversigt over opfyldelse af mål fra regnskab 2013 på Byplanudvalgets område.

### Serviceudgifter

Ved udarbejdelse af Budgetoplægget er det lagt til grund, at rammen for kommunernes serviceudgifter for 2015 vil blive fastsat som servicerammen for 2014 tillagt pris- og lønfremskrivning.

Med denne forudsætning som grundlag er kommunens beregnede serviceramme overskredet med 20,1 mio. kr. i 2015, med 5,8 mio. kr. i 2016, mens rammen er overholdt i 2017 og 2018.

Ved udarbejdelsen af Budget 2014 i oktober måned 2013 blev det forudsat, at servicerammen i 2015 ville blive overskredet med 2,8 mio. kr., hvilket bl.a. kan tilskrives den budgetlagte ibrugtagning af nye og ombyggede plejecentre i 2015.

At overskridelsen af servicerammen i 2015 i Budgetoplæg 2015 er steget til 20,1 mio. kr. kan blandt andet henføres til de tekniske korrektioner, jf. s. 137-140 i Budgetoplægget. De tekniske korrektioner medfører en øget overskridelse af servicerammen med 11,2 mio. kr. i 2015. Blandt de væsentligste korrektioner kan nævnes større udgifter til pleje mv. af handicappede, mindreindtægter fra takster på døgninstitutioner mv., større udgifter til op-hold på hospice end tidligere budgetteret, samt merudgifter til IT-området.

Hertil kommer virkningen af de demografiske korrektioner, som giver øgede udgifter til skoleområdet og til ældreplejen, jf. s. 143 i Budgetoplægget. De demografiske korrektioner i budgetoplægget medfører en yderligere overskridelse af servicerammen med 4,2 mio. kr. i 2015.

Endelig er udgifterne i 2015 til implementering af folkeskolereformen 2 mio. kr. større end forudsat i Budget 2014.

Servicerammen vil blive endeligt fastsat i forbindelse med sommerens økonomiforhandlinger mellem regeringen og KL.

### Tilpasningsforslag til budgettet

For at håndtere de likviditetsmæssige udfordringer og overskridelserne af servicerammen har Økonomiudvalget som nævnt besluttet, at der iværksættes en proces, hvor der tilvejebringes likviditetsforbedringer på i alt 65 mio. kr. i budgetperioden, fordelt med 20 mio. kr. i 2015 og 15 mio. kr. årligt i årene 2016-2018.

De 60 mio.kr., der forudsættes tilvejebragt ved en årlig likviditetsforbedring på 15 mio.kr. gennem hele perioden, fordeles forholdsmæssigt på grundlag af de enkelte politikområders andel af de samlede nettodriftsudgifter til service. For Byplanudvalget betyder det et årligt tilpasningskrav på 10.000 kr. vedr. politikområdet Faste ejendomme.

Forvaltningen vil komme med forslag til tiltag, som bl.a. kan omfatte følgende:

- Ændringer i serviceniveauet
- Strukturtilpasninger
- Forøgede indtægter
- Effektiviseringer

På fagudvalgenes møder i maj måned gennemføres en overordnet drøftelse af udmøntning af tilpasningskrav indenfor det enkelte udvalgs område. De konkrete tilpasningsforslag vil blive forelagt fagudvalgene til drøftelse i juni måned. De af fagudvalgene foreløbigt godkendte tilpasningsforslag indarbejdes i Budgetforslag 2015, som udsendes i juli måned og førstebehandles i august måned.

### Investeringsoversigt.

Forslag til investeringsoversigt for 2015 – 2018 er indarbejdet i budgetoplægget på side 159-178.

Der er ikke optaget nogen anlægsprojekter under Byplanudvalget på investeringsoversigten.

## Høring

I henhold til tidsplanen for budgetlægningen sendes det samlede budgetforslag i høring hos råd, bestyrelser og institutioner. Til brug herfor udarbejder Økonomi en specificeret udgave af budgetforslaget, som placeres på intranettet, hvorfra områderne kan kopiere relevante udsnit til brug for høring. Høringssvarene vil blive udsendt til Kommunalbestyrelsen 25.8.2014, således at Kommunalbestyrelsen er orienteret om høringssvarene inden førstebehandlingen af budgetforslaget.

### **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget påbegynder udarbejdelsen af mål til budgettet,
- 2) at forslag til driftsbudget drøftes, herunder eventuelle omprioriteringer inden for udvalgets budgetramme,
- 3) at udvalget indleder drøftelse af realisering af forslag til tilpasninger og
- 4) at forslag til investeringsoversigt drøftes.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-05-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-4



## **Punkt 3: Endelig afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark**

09/16874

### **Bilag**

Følgebrev til fredningsafgørelse

Fredningsnævnets afgørelse af 7. april 2014 om fredning af Søllerød Naturpark

Fredningsnævnets afgørelse om erstatning

Redegørelse for ændringer i fredningsafgørelsen i forhold til det reviderede fredningsforslag

# Endelig afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark

## RESUMÉ

Fredningsnævnet for København har den 7. april 2014 truffet afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark samt afgørelse vedrørende erstatningsspørgsmål i forbindelse med fredningen.

Afgørelserne er offentligt bekendtgjort ved udsendelse af fredningsafgørelse m.m. til lodsejere, organisationer og myndigheder og kan i henhold til naturbeskyttelseslovens bestemmelse om klageberettigede påklages inden for en frist på 4 uger fra seneste offentlige bekendtgørelse af fredningen, hvilket forventes at ske i dagblade m.m. efter påske.

Kommunen kan påklage fredningsafgørelsen, såfremt dens interesser som kommunal myndighed berøres.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagen forelægges endvidere Miljø- og Teknikudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Naturstyrelsen og Rudersdal Kommune rejste den 13. april 2012 forslag om fredning af Søllerød Naturpark over for Fredningsnævnet for København med henblik på at samle 28 eksisterende fredninger i en samlet fredning, herunder at revidere og ajourføre de eksisterende fredningsbestemmelser under hensyntagen til områdets landskabelige, kulturhistoriske og rekreative værdier.

Fredningsforslaget har i medfør af bestemmelser i naturbeskyttelsesloven været offentligt bekendtgjort, og der har været afholdt et offentligt møde for lodsejere og organisationer den 27. august 2012.

På baggrund af indkomne bemærkninger/indsigelser til fredningsforslaget udarbejdede styrelsen og kommunen et revideret fredningsforslag, som efterfølgende har ligget til grund for fredningsnævnets færdigbehandling af sagen.

Fredningsafgørelsen af 7. april 2014 respekterer de intentioner og den regulering, som de to forslagsrejsere oprindeligt har ønsket at fastlægge for den ca. 391 ha store naturpark.

Fredningsafgørelsen og afgørelsen vedrørende erstatningsspørgsmål er sammen med følgebrevet fra fredningsnævnet vedlagt dagsordenen.

Med fredningsafgørelsen har fredningsnævnet foretaget en række uddybninger og præciseringer, som har betydning for kommunens administration af fredningen, herunder for den kommunale plejemyndigheds udførelse af plejeforanstaltninger på egne og private arealer.

Til dagsordenen er vedlagt en redegørelse for de forskellige uddybninger og præciseringer af fredningsbestemmelserne i forhold til det reviderede fredningsforslag, som blev forelagt Byplanudvalget på møde den 6. marts 2013, Kommunalbestyrelsen på møde den 19. marts 2013 og efterfølgende sendt til fredningsnævnet.

## Plejeplaner og stier

Forvaltningen (Teknik og Miljø) skal på baggrund af fredningsafgørelsen og afgørelsen vedrørende erstatningsspørgsmål foretage en vurdering af fredningsafgørelsens økonomiske konsekvenser for kommunens rolle som plejemyndighed på fredningen.

Som plejemyndighed på egne og private arealer skal der afsættes beløb på budgettet til afholdelse af udgifter til:

1. Udarbejdelse af plejeplan for kommunale og private arealer
2. Udførelse af pleje på kommunale og private arealer, der ikke er indgået anden leje- og brugsaftale om
3. Etablering af tre nye stiforløb

Som det fremgår af den til dagsordenen vedlagte redegørelse, skal der i henhold til fredningsafgørelsens § 11 udarbejdes forslag til plejeplan senest 2 år efter vedtagelsen af den endelige fredningsafgørelse.

Det er ikke præciseret, om der skal udarbejdes forslag til plejeplan for samtlige arealer inden for den angivne frist eller om det kun skal ske, hvor en plejeplan kan have særlig betydning for bevaringen og reguleringen af bestemte arealer.

Det er forvaltningens vurdering, at det er op til kommunen som plejemyndighed at foretage en sådan vurdering. Umiddelbart vurderes det, at der skal udarbejdes plejeplan for private parkarealer og plejeplan for golfbanearealerne i samarbejde med Naturstyrelsen som plejemyndighed på statens arealer.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at fredningsafgørelsen af 7. april 2014 understøtter de intentioner Naturstyrelsen og kommunen har haft med rejsningen af fredningen og at den i sit hovedindhold følger det reviderede fredningsforslag.

Forvaltningen har drøftet fredningsafgørelsen med Naturstyrelsen, der har samme opfattelse.

Fredningsnævnet har i en særbestemmelse for Langkærsgaard fastsat, at træbevoksningen omkring havearealet skal bevares og vedligeholdes om nødvendigt med gentilplantning på foranledning af plejemyndigheden.

Fredningsnævnets fortolkning af bestemmelsen betyder, at kommunen skal forestå, herunder finansiere, en genplantning, såfremt træbevoksningen på grund af sygdom, storm eller lignende går til og påkræves genplantet.

Forvaltningen finder formuleringen uheldig, men da der er tale om en særbestemmelse med begrænset rækkevidde, er det forvaltningens vurdering, at den ikke bør påklages.

Det skal i øvrigt bemærkes, at det samlede tilkendte erstatningsbeløb udgør 402.182 kr., hvilket er over det overslag på ca. 370.000 kr. som Naturstyrelsen beregnede på baggrund af det første fredningsforslag. Staten skal afholde tre fjerdedele af de tilkendte erstatninger, mens den sidste fjerdel skal afholdes af Rudersdal Kommune.

Da det samlede erstatningsbeløb ikke overstiger 500.000 kr., skal Natur- og Miljøklagenævnet ikke efterprøve fredningsnævnets afgørelse i sin helhed.

Forvaltningen vil til brug for forelæggelse for Miljø- og Teknikudvalget samt Økonomiudvalget udarbejde en samlet oversigt over de økonomiske konsekvenser, når plejeplaner og stiforløb er nærmere afklaret.

#### **INDSTILLING**

Direktionen foreslår indstillet,

1. at den endelige fredningsafgørelse tages til efterretning, og
2. at sagen genoptages for så vidt angår økonomi med henblik på forelæggelse for Miljø- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget.

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt ad 1-2.

## **Punkt 4: Endelig vedtagelse af Lokalplan 239, Bakkevej 23 i Birkerød og Tillæg 1 til Kommuneplan 2013**

12/14793

### **Bilag**

Hvidbog.pdf

Samlet høringssvar.pdf

Lokalplan til endelig vedtagelse

# Endelig vedtagelse af Lokalplan 239, Bakkevej 23 i Birkerød og Tillæg 1 til Kommuneplan 2013

## RESUMÉ

---

Kommunalbestyrelsen vedtog i december 2013 at udsende Forslag til Lokalplan 239 Bakkevej 23 i Birkerød og Tillæg 1 til Kommuneplan 2013 i offentlig høring.

I høringsperioden, der løb i perioden 14. januar - 11. marts 2014, er der indkommet 8 indsigelser og bemærkninger. Endvidere er Forslag til lokalplan og Kommuneplantillæg blevet påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, hvor det anføres at lokalplanen vil medføre en betydelig støjpåvirkning af de nærmeste omgivelser.

Af de vedlagte bilag fremgår henholdsvis forvaltningens forslag til behandling af de indkomne bemærkninger og indsigelser, kopi af samtlige indkomne bemærkninger og indsigelser samt tilrettet lokalplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

## Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 239 er udarbejdet med henblik på at udlægge ejendommen til offentlige formål, institution, at fastlægge de maksimale byggemuligheder og sikre at ny bebyggelse indpasses i områdets kontekst, samt at fastsætte bestemmelser for friarealernes disponering.

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlig høring i perioden 14. januar – 11. marts 2014.

I forbindelse med høringsperioden er der indkommet 8 bemærkninger og indsigelser fra:

1. Museum, Nordsjælland-Hørsholm
2. Gitte Laub Hansen og Anker Madsen, Bakkevej 16B, 3460 Birkerød
3. Boligselskabet Birkebo
4. Hanne Haxthausen, Bakkevej 21A, 3460 Birkerød
5. Ulrik Winther, Bakkevej 21B, 3460 Birkerød
6. Bent Frank Nielsen, Bellisbakken 140, 3460 Birkerød
7. Kirsten Colbe Wolff, Bakkevej 15A, 3460 Birkerød
8. Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø

I vedlagte notat har forvaltningen resumeret de indkomne bemærkninger og indsigelser samt fremsat forslag til, hvorledes disse behandles.

Som det fremgår af notatet foreslås der følgende ændringer:

- I lokalplanens redegørelse og i kommuneplantillægget tilføjes et afsnit omkring særlige drikkevandsinteresser, hvori det fremgår at en ændret anvendelse fra bolig til offentligt formål, institution, vil mindske risikoen for forurening af grundvandet.
- I redegørelsen tilføjes at jord- og anlægsarbejder skal standses i henhold til museumslovens § 27, såfremt der findes spor af fortidsminder.
- Udpegningen af bevaringsværdige træer i § 9.4 ændres fra 7 til 1, på baggrund af en nærmere besigtigelse og

vurdering af træernes tilstand. Tegningsbilag 2 opdateres ligeledes på baggrund af vurderingen.

- Der tilføjes mulighed for fast hegn mod naboer i § 9.5. Hegn skal ligesom mod vej have en maksimal højde på 1,80 m og hegnet skal fremstå i jordfarver eller sort.

- Der tilføjes en bestemmelse under § 9, der regulerer for belysning af området. §9.10 fastsætter at belysning i området kun må udføres som vægarmaturer, park- eller pullertbelysning med en maksimal højde på 3,5 m, og belysningen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Forvaltningen finder ikke, at de foreslåede ændringer har et omfang, der fordrer at lokalplanen inkl. ændringer skal udsendes i fornyet høring.

I høringsperioden blev beslutningen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af Lokalplan 239 samt Tillæg til Kommuneplan 2013 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

Baggrunden for klagen er, at det vurderes at indretning af dagsinstitution på matriklen vil medføre en betydelig støjpåvirkning af omgivelserne.

## **INDSTILLING**

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 239 samt Tillæg 1 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt med de ovenfor foreslåede ændringer.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-05-2014**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt, med den tilføjelse, at bemærkningen til indsigelse nr. 3 ændres således, at lågen planlægges bevaret, og at anvendelsen heraf ikke reguleres i lokalplanen.

## **Punkt 5: Matr.nr. 3ga Søllerød by, Søllerød, beliggende Skodsborgvej 148B, 2840 Holte - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje**

14/8284

### **Bilag**

Luftfoto med beskyttelseslinje

Situationsplan

Brev fra Hørsholm Egns Museum - Dok- dispensation 2.pdf



# Matr.nr. 3ga Søllerød by, Søllerød, beliggende Skodsborgvej 148B, 2840 Holte - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje

## RESUMÉ

---

I forbindelse med byggesagsbehandling af nyt enfamiliehus på ejendommen matr. nr. 3ga Søllerød by, Søllerød søges der om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18. stk. 1, om 100 m beskyttelseslinje til fortidsminde.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Det ønskes at bygge et énfamiliehus på 211 m<sup>2</sup> i 2 etager og etablere en faskine på ejendommen matr. nr. 3ga Søllerød by, Søllerød.

En væsentlig del af ejendommen er beliggende indenfor 100 m beskyttelseslinje til en fredet rundhøj i Ravnholm Skov, fredningsnr. 2930120.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

Opførelse af nyt enfamiliehus og anlæg af faskine forudsætter kommunens dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Bestemmelsen i naturbeskyttelsesloven skal beskytte forskellige forhold for fortidsminderne, bl.a. fortidsmindernes betydning som monumenter og deres landskabelige fremtræden, indsynet til og udsynet fra fortidsminderne samt beskyttelse af eventuelle arkæologiske anlæg under jordoverfladen.

Da det aktuelle fortidsminde ligger inde i Ravnholm Skov, og der er bebygget mellem Skodsborgvej og skovbrynet, vurderer forvaltningen, at det pågældende fortidsminde ikke i udpræget grad er synligt fra offentlig vej og eventuelt indblik til fortidsmindet fra vejen generes ikke.

Forvaltningen vurderer desuden, at det nye hus ikke vil ligge tættere på fortidsmindet end nabobebyggelserne, og at der kan dispenseres fra beskyttelseslinjen til opførelse af den ansøgte bolig.

Hørsholm Egnsmuseum oplyste i maj 2012 en tidligere ejer, at der ikke er registreret fortidsminder eller arkæologiske fund på ejendommen. Da området allerede har været bebygget, anser museet det heller ikke for sandsynligt, at der er bevaret hidtil uregistrerede fortidsminder. Det er museets vurdering, at der ikke er risiko for, at der findes fortidsminder i forbindelse med jordarbejdet.

På baggrund af museets udtalelse vurderer forvaltningen, at der kan dispenseres til anlæg af faskine på ejendommen indenfor beskyttelseslinjen.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår,

1. at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, til opførelse af det ansøgte enfamiliehus samt til anlæg af faskine, og

2. at forvaltningen bemyndiges til at afgøre sager om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, såfremt den pågældende ejendom er beliggende i bebygget område.

#### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-05-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

## **Punkt 6: Matr.nr. 2e Holte by, Søllerød - Gl. Øverødvej 7, 2840 Holte - Nyt enfamiliehus og carport, behandling af revideret projekt**

12/38512

### **Bilag**

Gl. Øverødvej 7, Holte - Rev.tegninger2.pdf

Carport - Gl. Øverødvej 7, Holte - Gl.Øverødvej 7, Holte-A4.pdf

Gl. Øverødvej 7, 2840 Holte - Nyt enfamiliehus og carport

# Matr.nr. 2e Holte by, Søllerød - Gl. Øverødvej 7, 2840 Holte - Nyt enfamiliehus og carport, behandling af revideret projekt

## RESUMÉ

Byplanudvalget behandlede den 4. juni 2013 en ansøgning om nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af nyt enfamiliehus med carport på Gl. Øverødvej 7, 2840 Holte i forhold til dispensation fra fredninger og skovbyggelinje samt landzonetilladelse.

Udvalget besluttede at anbefale det ansøgte overfor Fredningsnævnet for København på visse vilkår.

Fredningsnævnet behandlede sagen den 13. november 2013 og godkendte principielt nedrivning og opførelse af ny beboelsesbygning og carport på de af kommunen stillede vilkår; men den ansøgte placering blev ikke godkendt.

Ansøgning for et projekt revideret i henhold til fredningsnævnets afgørelse ønskes nu behandlet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til afgørelse og anbefaling til Fredningsnævnet for København.

## Sagsfremstilling

Med henvisning til sagsfremstilling og vurdering ved behandling i Byplanudvalget den 4. juni 2013, bilag 3, søges der om tilladelse til på ejendommen Gl. Øverødvej 7 at nedrive småbygninger og et eksisterende enfamiliehus og opføre en ny beboelsesbygning på 222 m<sup>2</sup> samt carport og integreret skur på 42,4 m<sup>2</sup>.

Byplanudvalget besluttede den 4. juni 2013:

- 1) *At ansøgningen videresendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling om dispensation fra gældende fredning og fredningsforslag på de i sagsfremstillingen nævnte vilkår.*
- 2) *At forvaltningen bemyndiges til - under forudsætning af Fredningsnævnets dispensation - at meddele landzonetilladelse samt dispensation fra skovbyggelinje.*

Fredningsnævnet godkendte den 13. november 2013, at de eksisterende bygninger nedrives. Godkendelsen er betinget af, at der på grunden efterfølgende opføres ny beboelsesbygning og carport, idet Fredningsnævnet kan tiltræde en udformning i overensstemmelse med det indsendte tegningsmateriale, dog på de af Rudersdal kommune stillede vilkår vedrørende tag og etablering af hegn.

Fredningsnævnet godkendte imidlertid ikke den ansøgte placering og meddelte derfor ikke dispensation til projektet. Et revideret projekt vil blive behandlet som en ny sag.

Bygningerne er i den reviderede ansøgning placeret som anbefalet af fredningsnævnet og fremtræder som oprindelig ansøgt. Desuden er taghældning på carport reduceret til 30 grader.

Ejendommen er på 2.325 m<sup>2</sup>, beliggende i landzone indenfor skovbyggelinje og omfattet af Søllerødfredningen – Overfredningsnævnets kendelse af 22. juni 1970 samt af Fredningsforslag for Søllerød Naturpark af 23. marts 2012.

I henhold til Søllerødfredningen § 1, må der med undtagelse af nødvendige driftsbygninger samt tilbygninger til eksisterende bebyggelse ikke opføres ny bebyggelse.

I henhold til Fredningsforslag for Søllerød Naturpark § 4, må der ikke opføres ny bebyggelse, med undtagelse af nødvendige driftsbygninger og om- og tilbygninger til eksisterende beboelse samt nyopførelse efter brand.

Når der er truffet endelig afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark med offentlig annoncering og udløb af klagefrist aflyses Søllerødfredningen. Indtil da forudsætter ansøgningen stadig behandling i forhold til såvel Søllerødfredningen som fredningsforslag for Søllerød Naturpark.

Den ansøgte bolig skal desuden behandles efter planlovens § 35 om landzonetilladelse, da der er tale om en ny bygning.

Høring i forhold til landzonetilladelse er gennemført med det oprindelige projekt og vurderes ikke at skulle foretages igen.

Med en ændring af naturbeskyttelsesloven i 2013 kræver boligen og carporten ikke længere dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinje.

Angående forvaltningens vurdering henvises til tidligere behandling i Byplanudvalget.

Forvaltningen vurderer samlet, at ansøgningen med den ændrede placering af beboelseshuset, den lavere taghældning på carport og på tidligere vilkår om hegn og glans på tagsten kan anbefales overfor Fredningsnævnet for København med henblik på dispensation fra fredning og fredningsforslag, da det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår,

- 1) at ansøgningen videresendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling om dispensation fra gældende fredning og fredningsforslag på de tidligere nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til - under forudsætning af Fredningsnævnets dispensation - at meddele landzonetilladelse til det ansøgte enfamiliehus.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-05-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

## **Punkt 7: Furesø Golfklub - Ansøgning om etablering af nye teestedskilte, henvisningsskilte og øvrigt baneudstyr**

14/5947

### **Bilag**

Ansøgning om etablering af nye teestedsskilte, henvisningsskilte og øvrigt baneudstyr

Illustration af kombineret skraldespand og boldvasker

# Furesø Golfklub - Ansøgning om etablering af nye teestedskilte, henvisningsskilte og øvrigt baneudstyr

## RESUMÉ

Furesø Golfklub ansøger om tilladelse til etablering af nye teestedskilte, henvisningsskilte og øvrigt baneudstyr på deres nyrenoverede banearealer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til principiel godkendelse og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

## Sagsfremstilling

Furesø Golfklub ønsker, i forbindelse med åbningen af deres nyrenoverede banearealer til maj/juni i år, at opsætte nye teestedsskilte, henvisningsskilte og øvrigt baneudstyr i form af nye bænke og kombinerede skraldespande/boldvaskere.

Banerne har tidligere været forsynet med et tilsvarende udstyr.

Ansøgning med illustrationer er vedlagt dagsordnen.

Golfbanearealerne og Hestkøbgård med omliggende parkområde er omfattet af fredningskendelse af 29. januar 2010 (Stavnsholt-kilefredningen) og Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård.

I fredningsområdet

- må der ikke opsættes skilte uden godkendelse af tilsynsmyndigheden (§ 3), og
- karakteren af åbent landskab med naturpræg må ikke ændres, uanset at fredningen skal understøtte den eksisterende idrætsudøvelse på golfbanearealerne (§ 8).

I henhold til lokalplanen

- må opsætning af skilte kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse (§ 7.3),
- må der på golfbanearealerne ikke gives tilladelse til reklameskilte o.lign. (§ 7.3), og
- golfbanens karakter af åbent land skal opretholdes (§ 8.2).

## Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte i omfang og udformning tager hensyn til både fredningsbestemmelser og lokalplanbestemmelser.

Teestedskiltningen og henvisningsskiltningen erstatter væsentligt større skilte samt plader nedlagt i terræn, og vurderes med deres farver og udformning at blive mindre synlige i landskabet. Det øgede antal skilte vurderes ikke at påvirke dette på grund af arealernes størrelse og opdeling i flere landskabsrum.

De nye bænke samt kombinerede skraldespande/boldvaskere vurderes ligeledes at være bedre tilpasset arealerne end de tidligere.

Det er på den baggrund forvaltningens vurdering, at den ansøgte skiltning bør godkendes af kommunen som fredningsmyndighed, og at de ansøgte bænke og kombinerede skraldespande/boldvaskere bør anbefales over for Fredningsnævnet for København.

Det ansøgte vurderes ikke at være i strid med lokalplanens bestemmelser med henvisning til, at bænkene m.m. søges placeret i de mere naturprægede rougharealer

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår,

- 1) at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling af, at der i henhold til fredningen meddeles tilladelse til opstilling af nye bænke og kombinerede skraldespande/boldvaskere som ansøgt, og
- 2) at kommunen som tilsynsmyndighed på fredningen godkender den ansøgte skiltning.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-05-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2 med den tilføjelse, at det i anbefalingen til Fredningsnævnet bemærkes, at antallet af skraldespande/boldvaskere søges begrænset mest muligt, og at højden af disse om muligt søges reduceret.



## **Punkt 8: Nærum Hovedgade 1 - Dispensation til reklamebanner på husfacade**

14/1684

### **Bilag**

Nærum skiltning 27.11.2013 (9).JPG

Fra ansøger

# Nærum Hovedgade 1 - Dispensation til reklamebanner på husfacade

## RESUMÉ

---

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til ophængning af reklamebanner på bygningsfacade.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i erhvervsområdet i Nærum ved afkørslen fra Helsingørmotorvejen og er omfattet af Lokalplan 207 fra 2008 for et erhvervsområde i Nærum mv. På ejendommen ligger en bilforhandler med tilknyttet service – Bilia Personvogne A/S.

På baggrund af en anonym henvendelse vedrørende bannerreklamer på trådhegn og på facade mod Rundforbivej har forvaltningen anmodet ejendommens ejer om at fjerne de opsatte bannerreklamer.

Bannerreklamen på trådhegn er efterfølgende fjernet af ejeren, mens bannerreklamen på bygningens vestfacade ønskes bibeholdt som en del af virksomhedens reklame og skiltning.

Anvendelsen af reklamer er i strid med lokalplanens § 8, der indeholder bestemmelser om skiltning, reklamering, belysning, m.m.

Af bestemmelsen i § 8.1 fremgår således, at *"skiltning og reklamering kun må placeres ved indkørsel og hovedadgang til ejendommen", mens det af bestemmelsen i § 8.2 endvidere fremgår, at "Der må ikke opsættes reklamer på bygninger. Fimalogo og orienteringsskilte må dog opsættes på bygninger i forbindelse med indgange. Galge- og flagreklamer må ikke anvendes".*

Bilia Personvogne A/S søger om en dispensation fra lokalplanens bestemmelse til det eksisterende reklamebanner på facaden mod Rundforbivej. Banneret måler ca. 6 x 12 meter. Foto vedlægges som bilag 1.

Ansøger fremhæver, at denne form for reklame er nødvendig i konkurrencen og oplyser, at banneret fire gange årligt udskiftes med tilbud. Ansøgningen vedlægges som bilag 2.

### Forvaltningens bemærkninger

Lokalplan 207 regulerer erhvervsområdets fremtræden i forhold til blandt andet skiltning og reklamering. Bestemmelserne vedrørende erhvervsskiltning er restriktive med det formål, at det visuelle miljø ved og omkring erhvervsvirksomhederne skal fremstå med enkle budskaber i begrænset omfang.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte reklamebanner er uforeneligt med hensigten om enkel og nedtonet reklamering for erhvervsområdet i Nærum.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår, at der meddeles afslag på dispensation til bibeholdelse af reklamebanner på facaden.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-05-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 9: Ny dagligvarebutik på Nærumvænge Torv - Godkendelse af skiltning og ventilation**

13/29599

### **Bilag**

Riste for afkast i facade mod Skodsbørvej

Skiltning - Nærumvænge Torv, Netto

# Ny dagligvarebutik på Nærumvænge Torv - Godkendelse af skiltning og ventilation

## RESUMÉ

Byplanudvalget behandlede på mødet den 9. april 2014 en sag om godkendelse af en ny dagligvarebutik på Nærumvænge Torv.

Udvalget vedtog, at der under en række forudsætninger og indenfor rammerne af den nuværende Lokalplan 162, vil kunne meddeles byggetilladelse til etablering af en daglig-varebutik. Dog skal en revideret skilte- og facadeplan samt plan for ventilation og tekniske anlæg forelægges udvalget til godkendelse.

Forvaltningen har modtaget revideret forslag, og sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget revideret forslag til skiltning og facader samt ventilation og tekniske anlæg.

### Vedrørende skiltning og facader

Den ansøgte skiltning omfatter:

- Matterede vinduespartier som et mindre "bånd" nederst på vinduet i facader mod torvet og adgangsvejen, visende logo. Et parti ved kasselinje vil være fuldt matteret bl.a. af sikkerhedshensyn.
- Et gult bånd på baldakinen opdelt svarende til baldakinens søjler og opdeling som indeholder logo og navn udført i aluminium.
- Et dobbeltsidet nedhængsskilt under baldakin med navn og logo (85 x 30 cm). Skiltet er forsynet med indvendig lys.
- Et gult bånd i vinduesparti mod adgangsvejen.
- Mindre facadebånd i gul mod Skodsborgvej på betondæk over vinduesfeltet.

Forslag til skilte og facader er vedlagt dagsorden.

Skiltning på torvet reguleres af en skiltemanual fra 2008. Ved godkendelse af skiltningen skal der derfor tages hensyn hertil. Det er herefter forvaltningens vurdering, at den frem-sendte skiltning vil kunne godkendes på følgende vilkår:

- Nedhængsskiltet under baldakinen, skal ændres til et skilt uden lys og med en maksimal størrelse på 75 cm x 16 cm.
- Facadebånd mod Skodsborgvej skal udgå og kan ændres til et mindre matteret "bånd" svarende til båndet nederst på vinduet mod torvet i vinduespartiet til venstre for indgangen, af hensyn til vareleveringen.
- Skiltning på baldakinens forkant skal i lighed med eksisterende udføres i træ med påmalede logo og bogstaver og tilpasses eksisterende størrelse dvs. omtrent 540 x 26 cm.
- Såfremt der ønskes etableret markiser skal disse udføres i en mere neutral farve end virksomhedens logofarve.

Såfremt ovennævnte skiltning ændres i overensstemmelse med disse vilkår, herunder skiltemanualen for området,

er det forvaltningens vurdering, at den ansøgte skiltning er begrænset og i overensstemmelse med bebyggelsens bevaringsværdier.

#### Vedrørende ventilation og tekniske anlæg

En forudsætning for udvalgets beslutning på mødet den 4. april 2014 er, at riste for køling og ventilation etableres i nyere bygning mod Skodsborgvej og under hensyntagen til boligerne på 1.sal.

Det fremsendte omfatter et revideret ventilationsprojekt, så al ventilation nu udføres med både indtag og afkast placeret i bygning mod Skodsborgvej. Med placering i sidebygningen kan anlægget udføres uden støj og lugtgener for beboerne.

Hovedanlægget har fra start være placeret i sidebygningen. Det er alene ventilation fra flaskedepot, som nu også føres ud ved den nyere bygning langs Skodsborgvej.

Forslag til indplacering af tekniske anlæg er vedlagt dagsorden.

Det er forvaltningens vurdering, at indtag og afkast nu er placeret, så der er taget mest muligt hensyn til både beboerne og arkitekturen.

#### **INDSTILLING**

Direktionen foreslår, at det fremsendte forslag til skiltning og teknisk anlæg godkendes under forudsætning af, at skiltning ændres i overensstemmelse med skiltemanualen og på ovenstående vilkår.

#### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-05-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med tilføjelse af

- 1) at indgangen til vareindlevering og elevator skal indpasses i det eksisterende vinduesparti,
- 2) at arealet foran disse indgange skal være helt friholdt og ryddeligt, og at der skal redegøres nærmere for hvordan dette sikres,
- 3) at soklen under vinduespartierne skal respektere det oprindelige bygeris farveprogram og
- 4) at forvaltningen fastlægger den maksimale højde på det matterede bånd i vinduespartierne, og at dette bånd skal være farveløst.