

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 19-04-2017

Mødedato Onsdag d. 19. april 2017 kl. 10:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2018.....	4
Vedbæk Strandvej 352, matr.nr. 1ak Enrum, Vedbæk – Evaluering af sommerbro på Vedbæk Sydstr	5
Nedenomsvej 20. Matr. 16a, Høsterkøb By, Birkerød – Dispensation fra lokalplan til etablering af s	7
Søllerødvej 6a, matr. 1 el, Geelskov, Ny Holte - Holte Tennisklub – Etablering af padeltennisbaner	9
Stenløkken 33, matr.nr. 6lq, Kajerød By, Birkerød – Klage over håndværkerhostel.....	11
Forlængelse af p-plads ved Rådhuset.....	13
Gl. Øverødvej 3, matr. 6o Øverød By, Søllerød – landzonetilladelse til ændret erhvervsanvendelse z	15
Vedbæk Park - Nye almene boliger - Skema A og B tilsagn samt anlægsbevilling.....	17

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Axel Bredsdorff (L) orienterede om:

- Henvendelse vedr. ejendom på Bregnerødvej 7, 3460 Birkerød.
- Lovliggørelsessag vedrørende terrænforhold på Sandbjergvej 31, 2970 Hørsholm.
- Skiltning på Rema 1000 på Bistrupvej.
- Status på sag på Damgårdsvej 11 B, 3460 Birkerød.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om:

- Aftale med ny skorstensfejer i den sydlige del af kommunen.

Punkt 2: Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2018

17/3966

Resumé

De enkelte stående udvalg skal godkende udvalgets egen mødekalender for 2018, jf. den kommunale styrelseslov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Direktionen har udarbejdet et forslag til mødekalender for møder i Kommunalbestyrelsen, Økonomiudvalget, de stående udvalg og Bycenterudvalget.

Mødekalenderen er med respekt for skoleferier indpasset i kalenderen i alle årets måneder.

Kommunalbestyrelsen har på sit møde den 29. marts 2017 godkendt forslaget for så vidt angår Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens møder. Forslaget er dateret 22. marts 2017.

Indstilling

Direktionen foreslår, at mødekalenderen for 2018 godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-04-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Kommunalbestyrelsens mødekalender 2018

Punkt 3: Vedbæk Strandvej 352, matr.nr. 1ak Enrum, Vedbæk – Evaluering af sommerbro på Vedbæk Sydstrand

17/3663

Resumé

Den 31. maj 2016 meddelte forvaltningen tilladelse til opsætning af en offentlig sommerbadebro ud fra Vedbæk Sydstrand.

Broen var opsat i perioden den 13. juli - 28. september 2016.

Sagen blev forelagt Byplanudvalget til orientering den 8. juni 2016. Byplanudvalget tog sagen til efterretning med en tilføjelse om, ”at broen alene opsættes i badesæsonen og at broens anvendelse evalueres efter 1. sæson”.

Forvaltningen udsendte i perioden den 17. februar – 10. marts 2017 et evalueringsskema med en række spørgsmål. 42 evalueringssvar blev indgivet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Den 31. maj 2016 meddelte forvaltningen tilladelse til opsætning af en offentlig sommerbadebro ud fra Vedbæk Sydstrand.

Sagen blev forelagt Byplanudvalget til orientering den 8. juni 2016. Udvalget tog sagen til efterretning med en tilføjelse om, ”at broen alene opsættes i badesæsonen og at broens anvendelse evalueres efter 1. sæson”.

En kopi af tilladelsen blev den 31. maj 2016 udsendt til ejere af omkringliggende ejendomme og Vedbæk Grundejer- og Beboerforening til orientering. Det var forvaltningens vurdering, at der ikke var nogen høringsberettigede parter i sagen.

I den efterfølgende periode blev forvaltningen kontaktet af naboer til stranden og klubber med tilknytning til stranden, der dels udtrykte utilfredshed med manglende orientering og høring, dels manglende inddragelse i processen omkring opsætning af broen.

Efterfølgende har forvaltningen den 21. december 2016 modtaget en klage fra en nabo på den modsatte side af Vedbæk Strandvej over tilladelsen til opsætning af broen. Klagen er den 6. januar 2017 fremsendt til Kystdirektoratet, og klagen indgår i nærværende evaluering af broen.

Broen var opsat i perioden den 13. juli – 28. september 2016.

Evalueringen

Formålet med evalueringen er at give naboer og klubber med tilknytning til stranden mulighed for at komme med deres bemærkninger til broen inden, at der politisk tages stilling til, om broen kan genopsættes i 2017.

Evalueringsskemaet blev udsendt til ejere og beboere af naboejendomme, Vedbæk Grundejer- og Beboerforening, Vedbæk Havn og klubber med tilknytning til stranden/havnen.

Evalueringsskemaet indeholdt flg. spørgsmål:

- Hvad er din(e) primære relation(er) til Sydstranden?
- Har du brugt sommerbroen i 2016?
- Hvad er din oplevelse af sommerbroen?
- Har du synspunkter i øvrigt omkring brugen af stranden?

Evalueringen blev udsendt den 17. februar med 3 ugers høringsfrist. Forvaltningen modtog 42 evalueringssvar, heraf:

- 1 fra Vedbæk Grundejer- og Beboerforening
- 3 fra naboer (inkl. Vedbæk Havn)
- 3 fra klubber med tilknytning til Vedbæk Havn
- 32 fra brugere (surfere)
- 3 fra landsdækkende sejlsportsorganisationer

I vedlagte bilag har forvaltningen resumeret de indkomne svar. En kopi af samtlige evalueringssvar er vedlagt i et selvstændigt bilag.

Evalueringssvar

Nedenstående er en opsummering af de indgivne evalueringssvar.

- a) Vedbæk Grundejer- og Beboerforening; anser, at broen er til gavn for badende, men til gene for surferne. Broens opsætning vurderes alt i alt som positivt.
- b) Vedbæk Havn; mener, at broen bør genopsættes. Havnen har modtaget mange positive tilbagemeldinger omkring broen, der har skabt mere liv på Sydstranden.
- c) Naboer; mener ikke, at broen bør genopsættes og anser, at broen er i strid med Sydstrandens karakter som naturstrand, og at der er sket proceduremæssige fejl i forbindelse med tilladelsen.
- d) Klubber, sejler/surferorganisationer og surfere; mener ikke, at broen bør genopsættes med den nuværende placering, da den udgør en risiko for surfere, og henstiller til, at broen tages helt op om vinteren, da den vurderes at være til fare for surfere.

Forvaltningens vurdering

En sammenfatning kan være, at broen har været til glæde for badende, børnefamilier m.fl. og til gene for surfere på Vedbæk Sydstrand, samt at enkelte naboer finder, at broen er i strid med strandens karakter af naturstrand.

Efter henvendelser fra surfere har kommunen fjernet bropillerne helt i vinterhalvåret. Dermed er de ikke til gene ved udøvelse af vandsportsaktiviteter. Forvaltningen anbefaler, at denne praksis følges fremover, hvis udvalget beslutter, at broen skal genopsættes.

Det er forvaltningens vurdering, at en badebro ikke er i modstrid med Sydstrandens karakter som naturstrand. En naturstrand kan rumme enkelte, ikke permanente installationer, som eksempelvis bænke og en enkelt badebro, uden at det ændrer områdets karakter.

Der er desuden tale om en enkel bro, opført i stål med et trædæk, som falder naturligt ind i omgivelserne, og dermed ikke virker dominerende.

Naboernes klager vedrørende tilladelsen til opsætning af badebroen på Vedbæk Sydstrand og processen omkring denne er udtaget af denne evaluering, da den er indklaget for Kystdirektoratet og afgørelsen afventes.

Forvaltningen har på nuværende tidspunkt ikke fået oplyst af Kystdirektoratet, om klagesagen er til hinder for opsætning af sommerbadebroen. Det anbefales derfor at afvente opsætning, indtil der foreligger en udtalelse fra Kystdirektoratet om klagen har opsættende virkning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen genoptages, når der foreligger en afgørelse fra Kystdirektoratet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-04-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Vedbæk sydstrand. Evaluering af sommerbro 2016

bilag 2 - Evaluering af sommerbro på Vedbæk Sydstrand - Klage over badebro på Vedbæk Sydstrand.pdf

bilag - Evaluering af sommerbro Vedbæk Sydstrand - Samtlige evalueringssvar.pdf

Punkt 4: Nedenomsvej 20. Matr. 16a, Høsterkøb By, Birkerød – Dispensation fra lokalplan til etablering af støjhegn ved multibane

17/3663

Resumé

Kultur- og Fritidsudvalget besluttede på møde den 19. august 2015 at igangsætte en proces, der skulle afklare et projekt for etablering af en kombineret multibane og tennisbane på arealet nord for Høsterkøb Skole, hvor der i en årrække har været opstillet pavilloner til skoleformål.

Kultur- og Fritidsudvalget vedtog den 15. marts 2017 at give en anlægsbevilling til anlæg af en multibane med mulighed for tennisspil nord for skolen. Byplanudvalget skal tage stilling til projektet i forhold til Lokalplan 94 for Høsterkøb by og fredningen af Skolebakken.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Multibanen skal kunne bruges til forskellige former for sportsaktiviteter i tilknytning til skole og SFO samt fri leg i frikvarterer. Efter brug af skole og fritidsordning er det idéen, at banen skal kunne anvendes af Høsterkøb Tennisklub og borgere generelt i Høsterkøb. Eventuelt behov for parkering vil kunne ske på skolens parkeringsareal.

Multibanen indrettes i en størrelse svarende til en håndboldbane på 20 x 40 meter. På langs af banen bliver der mulighed for at spille til to mål, og på tværs af banen kan der på hver banehalvdel, spilles på to mindre boldbaner. Der bliver optegnet en tennisbane på langs af banen med mulighed for at spænde et tværgående net ud.

Multibanen etableres med bander i en højde på ca. 1,10 meter og en tykkelse på ca. 0,20 meter samt kunstunderlag. Bandernes placeres inden for multibanens areal. Der opsættes et tre meter højt trådhegn omkring banen af hensyn til både boldspil og tennisspil (tennishegn).

Rambøll har foretaget støjberegninger på en multibane ud fra dens placering og forventede aktivitetsniveau. I beregningen er ikke indgået mulighed for tennisspil, men det er forvaltningens vurdering, at en udvidelse af multibanens aktivitetsmuligheder til også at omfatte organiseret tennisspil ikke vil påvirke støjberegningen væsentligt.

Ud fra beregningerne har forvaltningen vurderet, at multibanen ikke vil kunne etableres og anvendes som ønsket uden etablering af en støjafskærmning langs multibanens nord- og østside, da støjniveauet på de nærmeste naboejendomme vurderes at blive uacceptabelt.

Ved etableringen af et 3 meter højt og ca. 40 meter langt støjhegn mod Nedenomsvej 18 og et 3 m, evt. aftagende til 2 meter højt og 21 meter langt støjhegn langs Nedenomsvej (over mod Nedenomsvej 29) vil støjen kunne reduceres til et acceptabelt niveau.

Multibanen vil, uden for tennishegnet, blive omgivet af et 1,5 meter bredt passageareal. Støjhegnet placeres i kanten af dette passageareal. Bander, mål m.m. vil blive placeret inden for det tre meter høje tennishegn og være af materialer, der dæmper støj mest muligt. Støjhegnet kan således ikke bruges som spillemur.

Multibanens indretning med omgivende tennishegn, passageareal og støjhegn fremgår af bilag 1 og 2. Det samlede anlæg holdes på arealets plane terræn og medfører ikke indgriben i skråningsanlæggene mod Skolebakken, naboen mod nord og Nedenomsvej.

Mod naboerne og Nedenomsvej vil støjhegnet på ydersiden blive begrønnet med dækkende klatreplanter.

Planforhold

Arealet nord for Høsterkøb Skole er beliggende inden for et område i Lokalplan 94 for Høsterkøb by, som er udlagt til skole og idrætsformål. Mod nord og nordøst afgrænses arealet af Overfredningsnævnets kendelse af 19. oktober 1942 om fredning af areal ved Høsterkøb Skole (Skolebakken).

En mindre del af passagearealet omkring multibanen ligger inden for fredningens afgrænsning. Da der er tale om et plant areal, der alene skal henligge som passageareal, og da der ikke foretages terrænregulering eller andet, er det forvaltningens vurdering, at det ikke er i strid med fredningens bestemmelse om, at ingen plantning eller faste indregninger må anbringes uden fredningsnævnets tilladelse.

Lokalplanens § 3.2 fastlægger, at arealerne kan anvendes til offentlige formål, som skole, institutioner, kulturelle formål, idrætsplads, tennisbane, parkeringsplads og parkanlæg. I § 8.2 fastlægges det, at skel ikke må markeres ved faste hegn (plankeværk eller mur), men kun levende hegn, dog ikke ved træplantning.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at etableringen af støjhegn og tennishegn omkring multibanen som beskrevet, forudsætter meddelelse af dispensation fra lokalplanens § 8.2.

Det er forvaltningens anbefaling, at der ved etablering af en multibane/tennisbane nord for Høsterkøb Skole bør meddeles dispensation fra lokalplanens § 8.2 til etablering af et støjhegn i nødvendig udstrækning og højde samt et tennishegn på tre meter.

Kulturområdet er i dialog med rådgiver om en alternativ løsning for tennishegnet, herunder om det vil være nødvendigt til alle sider. Det er forvaltningens vurdering, at der, uanset der kan findes en mere hensigtsmæssig løsning, der opfylder tennisspillets behov og hindrer boldspil mod støjhegn, bør meddeles dispensation til et tennishegn på alle sider. Såfremt der findes en mere hensigtsmæssig løsning, vil den være indeholdt i denne sags behandling.

De terrænmæssige forhold ved multibanen (banen ligger ca. 1 m under skolens og Nedenomsvejs niveau) gør det muligt at etablere et støjabsorberende hegn i en højde på 3 meter, uden at det vil lukke markant af for omgivelserne. Der bør dog stilles som vilkår;

- a) at støjhegnet mod Nedenomsvej aftrappes mod skolen, og
- b) at støjhegnet både mod nabo og vej dækkes af tæt grøn beplantning.

Tennishegnet vil være åbnet for gennemsyn og behøver derfor ikke at aftrappes mod skolen på samme måde som støjhegnet.

Da de to baner medfører et ændret aktivitetsniveau i området, skal der foretages en screening i forhold til VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet).

Inden der kan meddeles dispensation fra lokalplanen til etablering af et støjhegn som beskrevet, skal der være gennemført en VVM-screening, og en eventuel VVM, samt foretaget en naboorientering af de nærmeste naboer og grundejerforeningen i forhold til dispensation fra lokalplanen. Resultatet af nabohearingen vil foreligge til udvalgets behandling af sagen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der vil kunne meddeles dispensation fra lokalplanen til etablering af støjhegn omkring multibanen på vilkår a) – b) samt tennishegn på 3 meter, som beskrevet i sagsfremstillingen, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation under forudsætning af, at udfaldet af en VVM-screening er positiv over for projektet, og at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger ved gennemførelsen af en naboorientering i forhold til dispensation fra lokalplanen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-04-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse under ad 2), at der ikke udarbejdes VVM-undersøgelse, og ved udvalgets behandling var der ikke indkommet indsigelser til dispensationen fra lokalplanen.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Skriftlig ansøgning om multibane

Plantegning med markering af snit

Snit, der viser placering af bander og støjhegn

Visualiseringer, før og efter opsætning af støjskærm.pdf

Punkt 5: Søllerødvej 6a, matr. 1 el, Geelskov, Ny Holte - Holte Tennisklub – Etablering af padeltennisbaner i eksisterende tennisanlæg

17/3663

Resumé

Holte Tennisklub har i flere år ønsket at kunne etablere to padeltennisbaner i tilknytning til et af deres to eksisterende tennisanlæg i Søllerød.

En mulig placering ved tennisanlægget på Carlsmindevej 26 har været vurderet nærmere og er godkendt i forhold til Lokalplan 52 for et område ved Søllerødvej og Vangebovej i Søllerød.

Muligheden for støjgener fra spillet, i forhold til de omgivende naboer, har imidlertid ført til en ansøgning om etablering af de to padeltennisbaner ved tennisanlægget på hjørnet af Søllerødvej og Vangebovej, nærmere bestemt på adressen Søllerødvej 6A.

Tennisanlægget på Søllerødvej 6A er beliggende i landzone og fredskov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Holte Tennisklub ønsker at etablere to padeltennisbaner med det formål at give spillemulighed for en bredere kreds af medlemmer. Padeltennis er et knap så krævende spil som almindelig tennis. Der spilles bl.a. med en blødere boldt.

Padeltennisbanerne skal erstatte den sydligste tennisbane af de i alt 7 tennisbaner, der er på Søllerødvej 6A i dag. Padeltennisbanerne vil blive anlagt på tværs af den nuværende tennisbane. Det kan ske uden at inddrage yderligere areal mod skoven, og uden at der ændres ved den hegning, der i dag er omkring det samlede tennisanlæg.

Hver padeltennisbane vil have et mål på 10 x 20 meter og blive anlagt med grøn kunstbelægning, der er støjabsorberende i forhold til boldnedslag. Det resterende rødgrus fra den eksisterende tennisbane vil blive erstattet af grønt kunstgræs.

Hver padeltennisbane vil blive afskærmet af glas og trådnæt i en højde på 4 meter. Glasskærmen vil indgå som en del af spillet. Der vil ikke blive spillet direkte op af den, men bolde kan returneres ved dobbeltslag mod bund og glasskærm.

Padeltennisbanerne ønskes belyst med nedadlysende armaturer opsat på fire master på hver 6 meter. Der vil ifølge ansøger ikke kunne opleves lysgener fra de omliggende arealer. Det skal bemærkes, at de eksisterende tennisbaner ikke er belyst.

Padeltennisbanernes beliggenhed og udtryk fremgår af de vedlagte bilag.

Padeltennisbanerne vil ligge i en afstand af 7 - 8 meter fra skel mod Vangebovej.

Den østligste afgrænsning af det eksisterende tennisanlæg ligger i en afstand af ca. 55 meter fra villakvarteret mod øst. Padeltennisbanernes østlige afskærmning vil ligge i en afstand af ca. 105 meter fra villakvarteret.

Tennisbanerne og padeltennisbanerne betjenes fra Søllerødvej. Parkering kan ske på det offentlige parkeringsareal på den modsatte side af Vangebovej.

Det berørte skovstykke ejes af Naturstyrelsen, der ingen bemærkninger har til en etablering af padeltennisbaner.

Plangrundlag og forvaltningens vurdering

Det eksisterende tennisanlæg er beliggende i landzone og fredskov.

Det eksisterende tennisanlæg ændrer karakter med etableringen af to padeltennisbaner, der hver skal indhegnes med 4 meter høje skærme af glas og tråd. Det er derfor forvaltningens vurdering, at deres etablering forudsætter meddelelse af landzonetilladelse. Da der ikke sker indgreb i fredskovens træbevoksning, skal der ikke tages stilling i forhold til arealets status som fredsskov.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte etablering af to padeltennisbaner som ansøgt. Det er dog samtidig forvaltningens vurdering, at padeltennisbanerne bør etableres uden belysning, idet 6 meter høje lysmaster med belysningsarmaturer vil virke fremmed i et skovareal, og derudover vil kunne forstyrre naturen.

Da paddelbanerne etableres i en afstand af ca. 105 meter fra nærmeste boligområde, er det forvaltningens vurdering, at der ikke skal gennemføres naboorientering. Der er i vurderingen lagt vægt på Naturstyrelsens udtalelse til ansøgningen, som ejer af skoven.

En meddelelse af landzonetilladelse skal følges op af en godkendelse af padeltennisbanernes kunstbelægning i forhold til nedsivning af vand m.m.

Padeltennisbanernes placering i landzone kræver ikke screening og vurdering i henhold til planlovens bestemmelser om VVM.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det meddeles landzonetilladelse til de ansøgte padeltennisbaner, dog uden etablering af belysning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-04-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Plantegning af to padelbaner på hjørnet af Søllerødvej og Vangebovej

Illustration af padelbaner på hjørnet af Søllerødvej og Vangebovej

Generel illustration og detailbeskrivelse af padelbane

Punkt 6: Stenløkken 33, matr.nr. 6lq, Kajerød By, Birkerød – Klage over håndværkerhostel

17/3663

Resumé

På baggrund af en klage over anvendelse af Stenløkken 33 i Birkerød har forvaltningen den 24. januar 2017 truffet afgørelse i sagen. Det er forvaltningens vurdering, at anvendelsen ikke kan forhindres ved håndhævelse af servitut gældende for ejendommen eller den for området gældende byplanvedtægt.

Forvaltningens afgørelse blev påklaget til Statsforvaltningen, som afviste klagen på baggrund af manglende hjemmel efter byggeloven.

Klager valgte ikke at påklage forvaltningens afgørelse til planklagenævnet. Klager har i stedet efter afholdt møde med forvaltningen fremsendt nye oplysninger i sagen omkring trafikale forhold, og forvaltningen ønsker på den baggrund at orientere udvalget, inden der træffes ny afgørelse i sagen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen modtog den 24. juni 2016 en klage fra omkringliggende naboer om, at der drives håndværkerhostel i strid med en deklaration, der gælder for ejendommen beliggende på Stenløkken 33, 3460 Birkerød. Ejendommen er opført som et enfamiliehus i 2 etager.

På ejendommen gælder deklaration af den 25. september 1968. Der står følgende aktuelle bestemmelser:

- a) pkt. 2.: "Bygningen må kun tjene til bolig for én familie".
- b) pkt. 12.: "Parcellen må kun benyttes til beboelse. Dog skal det være beboerne tilladt at have privatkontorer, atelier, konsultationsværelser, tegnestuer og lignende, når dette efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom eller kvarterets præg af beboelseskvarter brydes, samt uden det medfører ulempe for de omboende"

På ejendommen gælder udover ovennævnte deklaration også Partiel Byplanvedtægt nr. 17, som bestemmer følgende:

- c) § 2.: Området udlægges til boligbebyggelse og må kun anvendes til boligformål, men enkelte undtagelser. Der må indenfor boligområdet tillades at der drives virksomheder så som privatkontor, atelier, konsultationsværelser, tegnestuer eller lignende som almindeligvis udføres fra beboelsesejendigheder.

Ad a.) I klagen redegøres for, at ejendommen udlejes til en virksomhed, der indkvarterer dets ansatte i huset. Klage fra naboer fremgår af bilag 1.

Forvaltningen har på baggrund af klagen rettet henvendelse til både ejer og lejer af ejendommen, for at få deres bemærkninger til sagen. Bemærkninger fra ejer og lejer fremgår af bilag 2.

Ejer bekræfter til forvaltningen i mail af den 16. oktober 2016, at ejendommen udlejes til en virksomhed, som hedder 'Connection Vikar Aps'. Firmaet bekræfter ligeledes overfor forvaltningen, at de har 7 medarbejdere boende i huset. Det oplyses, at medarbejderne arbejder som håndværkere på byggeprojekter i København og bor i huset, når de ikke er på arbejde. Der er p.t. tilmeldt tre personer til folkeregistret på adressen.

Forvaltningen har den 17. januar 2017 udført tilsyn på ejendommen med deltagelse af indehaver af virksomheden, som lejer huset. Formålet med tilsynet var at afgøre, om boligen indvendigt var opdelt i 2 eller flere boligenheder. Det fremgik ved besigtigelsen, at boligen fremstår som én boligenhed. Det vil sige, den er ikke opdelt i flere selvstændige boligenheder.

Forvaltningen har den 24. januar 2017 truffet afgørelse i sagen om, at så længe der ikke etableres 2 selvstændige boligenheder, så vil det forhold, at boligen anvendes til bolig for flere voksne ikke være i strid med servitutens bestemmelse om bolig for en familie. Forvaltningens afgørelse fremgår af bilag 3.

Klager valgte den 20. februar 2017 at påklage forvaltningens afgørelse til Statsforvaltningen. Statsforvaltningen afviste den 21. februar 2017 at behandle klagen med henvisning til byggelovens § 23, stk. 1. Statsforvaltningen er klageinstans

efter byggeloven og kan derfor ikke tage stilling til spørgsmål om fortolkning af deklarationer.

Klager valgte at undlade at klage til Planklagenævnet, som har hjemmel efter planloven til at træffe afgørelse på baggrund af regler fastsat i deklaration og byplanvedtægt.

Ad b og c.) På baggrund af et møde den 20. februar 2017 mellem klager(e) og forvaltning, fremsendte klager den 23. februar 2017 supplerende oplysninger i sagen omhandlende trafikale forhold, som medfører ulempe for naboerne. Klager oplyser, at der dagligt kører 6-8 biler til og fra ejendommen.

De kører primært om morgenen og om eftermiddagen/aftenen efter arbejde. Klager henviser til deklarationens pkt. 12 om at ejendommen har nogle begrænsninger i anvendelsen. Klagers supplerende oplysninger til sagen fremgår af bilag 4.

Forvaltningen har på baggrund af de nye oplysninger vurderet klagen på ny.

Med henvisning til bestemmelsen om anvendelse i Partiel Byplanvedtægt nr. 17 er det forvaltningens vurdering, at der er tale om beboelse, og at der ikke drives et egentligt erhverv på ejendommen. Forvaltningen mener derfor ikke, at det er relevant at se på servitutens ulempebestemmelse, da denne alene handler om ulemper forårsaget af erhvervsanvendelse.

Der er tidligere afgørelser på, at nævnets holdning til ulempebestemmelser, at de er upræcise, og derfor ikke kan håndhæves.

Det er forvaltningens vurdering, at ejendommen i det konkrete tilfælde ikke benyttes som virksomhed men udelukkende til boligformål.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at såfremt at beboerne på ejendommen kan parkere bilerne indenfor ejendommens matrikel og ikke ude på fællesarealerne, så vil forvaltningen ikke kunne nægte anvendelsen af ejendommen i det konkrete tilfælde.

Forvaltningen forventer derfor at træffe afgørelse om, at anvendelsen af ejendommen ikke er i strid med deklarationens og byplanvedtægtens bestemmelser.

Afgørelsen vil kunne påklages til Planklagenævnet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-04-2017

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning med den bemærkning, at udvalget har forståelse for de gener, som områdets beboere oplever samt deres frustrationer.

Henvendelser fra Finn Gjørret og Jan Lindegaard indgik i sagens behandling.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Klage over håndværkerhostel.pdf

Udtalelse fra ejer og lejer vedr. klage.

Forvaltningens afgørelse

Supplerende oplysninger om trafikale forhold

Punkt 7: Forlængelse af p-plads ved Rådhuset

17/6462

Resumé

Ved flytning af Borgerservice til Rådhuset blev der flere medarbejdere med arbejdsplads på Rådhuset. Kommunalbestyrelsen besluttede derfor at afsætte 1 mio. kr. i 2017 til forlængelse af vestlig p-plads på personaleparkeringen bag Rådhuset.

Forlængelse af ovennævnte p-plads er medtaget i Lokalplan 136 for Rådhuset, men kræver dispensation fra skovbyggelinje.

Der søges om godkendelse af projekt og anlægsbevilling, samt om dispensation fra skovbyggelinje i Byplanudvalget.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Miljø og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

I Lokalplan 136 for området omkring Rudersdal Rådhus er medtaget mulighed for forlængelse af den vestlige personaleparkeringsplads (ud mod Kongevejen).

Der er et stort behov herfor, idet der i dag parkeres på alle ledige arealer, herunder også langs adgangsvejen til de nuværende p-pladser.

Forlængelsen af parkeringsarealet sker på det kommunale areal, hvor der i dag er træer i sammenhæng med Geels Skov. Arealet er erhvervet af kommunen i 1999 ved magelæg med Naturstyrelsen, hvor fredsskovsbeskyttelsen samtidig blev ophævet ved afgivelse af det dobbelte areal til Naturstyrelsen.

På den vestlige parkeringsplads er der samtidig planlagt etablering af byggeplads med mandskabsskure, materialeoplæg og containere til materielopbevaring i forbindelse med renovering af Rådhuset. Byggepladsen forventes etableret i maj 2017 og nedtaget i løbet af 2018.

Projekt for parkeringspladsen med forlængelse, placering af byggeplads og midlertidig adgang til udvidelse af p-pladsen er vist på vedlagte bilag.

Såvel eksisterende p-plads som forlængelse af den vestlige parkeringsplads er omfattet af skovbyggelinje.

Der søges derfor om dispensation fra skovbyggelinjen til såvel forlængelse af p-plads som etablering af byggeplads i 2017 og 2018 jf. ovennævnte samt gennemkørsel fra midterste personaleparkeringsplads til forlængelsen af eksisterende vestlig p-plads.

Naturstyrelsen (NST) er høringsberettiget ved dispensation fra skovbyggelinjen. NST har meddelt, at man ikke har bemærkninger til en dispensation, jfr. vedlagte bilag.

Forlængelse af p-pladsen udføres med en asfaltbelægning svarende til eksisterende p-plads, samt belysning og afmærkning m.m. også som ved eksisterende parkeringspladser. Det opnås i alt 20 nye parkeringspladser ved forlængelsen.

Kommunalbestyrelsen har til projektet afsat i alt 1.119.000 kr. til projekt 152067, Forlængelse af p-plads ved Rådhuset. Der søges om tilsvarende anlægsbevilling.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget giver dispensation fra skovbyggelinjen til forlængelse af parkeringsplads, samt midlertidig anvendelse af p-plads til byggeplads i 2017 og 2018 med etablering af midlertidig adgangsvej fra midterste parkeringsplads til forlængelsen,
- 2) at Miljø- og Teknikudvalget godkender projekt for udvidelse af p-plads jf. ovenstående, og
- 3) indstillet, at der gives anlægsbevilling på 1.119.000 kr. i 2017 til projekt nr. 152067, Forlængelse af p-plads ved Rådhuset, finansieret af det afsatte rådighedsbeløb.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-04-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1) med 5 stemmer (Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Anika Rée (V), Jens Bruhn (A) og Jacob Jensen (Ø)) for og 1 stemme (Claus Holmegaard Larsen (I)) imod.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Miljø- og Teknikudvalget den 19-04-2017

MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 2) indstiller Direktionens forslag ad 3) tiltrådt.

Maria Steno (L) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

P__Dokumenter_Parkeringsplads Rådhuset_Parkeringsplads raadhuset, udvidelse.pdf

P__Dokumenter_Parkeringsplads Rådhuset_Parkeringsplads raadhuset, udvidelse_snit.pdf

Byggeplads ved personaleparkeringsplads.pdf

Plan fra Lokalplan 136

Høring naturstyrelsen skovbyggelinje.pdf

Høringssvar NST.pdf

Punkt 8: Gl. Øverødvej 3, matr. 60 Øverød By, Søllerød – landzonetilladelse til ændret erhvervsanvendelse af eksisterende erhvervsbygning på kombineret bolig- og erhvervsejendom

17/3663

Resumé

Ejeren af ejendommen Gl. Øverødvej 3 har givet mulig køber fuldmagt til at søge om ændret erhvervsanvendelse af eksisterende erhvervsbygning på den kombinerede bolig- og erhvervsejendom.

Ansøger ønsker at anvende erhvervsbygningen til sit erhverv som traumekropsterapeut. Erhvervsbygningen har hidtil været anvendt til den nuværende ejers installationsvirksomhed.

Ejendommen ligger som en af tre bebyggede parceller i trekanten mellem Øverødvej og Gl. Øverødvej. Den er beliggende i landzone, inden for skovbyggelinje og er endvidere omfattet af fredningen af Søllerød Naturpark.

Den ændrede erhvervsanvendelse forudsætter meddelelse af landzonetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Gl. Øverødvej 3 omfatter en matrikel, matr. nr. 60 Øverød By, Søllerød, der er registreret i BBR med et matrikelareal på 2.167 m².

Ejendommen er bebygget med tre bygninger; et fritliggende enfamiliehus fra 1907 i en etage med udnyttet tagetage og et samlet boligareal på 190 m², en erhvervsbygning fra 1946 i etage og et samlet erhvervsareal på 159 m² og en garage i en etage og et bebygget areal på 111 m².

Den nuværende ejer har drevet installationsvirksomhed fra erhvervsbygningen.

Ansøger vil anvende erhvervsbygningen til sit erhverv som traumekropsterapeut og samtidig bebo enfamiliehuset. Virksomheden beskrives som følgende:

- Der tilbydes traumekropsterapi for klienter med stress, udbændthed og traumer.
- Tre gange om ugen, á hver en halv dag, udøver to samarbejdspartnere virksomhed i lokalerne, når disse ikke benyttes af ansøger selv.
- Der opholder sig én kunde af gangen på ejendommen.
- Der gennemføres gennemsnitligt fire konsultationer dagligt.
- To gange ugentligt afholdes to timers yoga med deltagelse af maks. 8 personer.
- Ansøger afholder ugentlige kurser i København.
- 40-50 arbejdsdage om året er ansøger bortrejst i forbindelse med afholdelse af foredrag og kurser i hele landet.

I forhold til tilgængelighed og parkeringsmulighed på ejendommen fremhæver ansøger, at der på ejendommen er parkeringsmulighed for 5 - 6 biler, og at der ca. 50 meter fra ejendommen er et busstoppested på Øverødvej.

Virksomheden har været drevet fra et sædvanligt villakvarter i en 10-årig periode, uden at der er fremkommet klager fra naboer.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for skovbyggelinje. Den er endvidere omfattet af fredningen af Søllerød Naturpark.

Fredningen for Søllerød Naturpark fastlægger ikke bestemmelser for ejendommens anvendelse som kombineret bolig- og erhvervsejendom.

Til gengæld fastlægger fredningen i § 4, at tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kun kan ske efter Fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering, størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Under forudsætning af at der hverken sker tilbygning eller udvendig ombygning af eksisterende erhvervsbygning, kræver det ansøgte ikke tilladelse i henhold til fredningens bestemmelser og beliggenheden inden for naturbeskyttelseslovens

skovbyggelinje.

Den ændrede erhvervsanvendelse kræver til gengæld landzonetilladelse.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte erhvervsanvendelse må betragtes som stilfærdig og rolig. Den vurderes ikke at medføre gener i form af øget trafik til og fra ejendommen.

Det anbefales, at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte erhvervsanvendelse som beskrevet og på vilkår om, at antallet af besøgende klienter ikke øges væsentligt.

Ansøgningen er som landzonesag sendt til orientering hos naboerne til ejendommen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der, under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra naboer, meddeles landzonetilladelse til den ansøgte erhvervsanvendelse, dog med vilkår om at antallet af besøgende klienter ikke øges væsentligt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-04-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) og Jens Bruhn (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ansøgning om ændret erhvervsanvendelse på ejendommen Gl. Øverødvej 3

Ortofoto af ejendommen Gl. Øverødvej 3 og omgivelser.pdf

Punkt 9: Vedbæk Park - Nye almene boliger - Skema A og B tilsagn samt anlægsbevilling

17/6509

Resumé

Søllerød Almene Boligselskab v/Boligkontoret Danmark har fremsendt en anmodning om opførelse af 51 nye almene familieboliger med tilsagn om støtte. Boligerne ønskes opført på matr. nr. 1EN, del 110 Vedbæk By, Vedbæk, Henrikholms Allé, 2950 Vedbæk.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse af tilsagn om støtte og opførelse samt skema A og B godkendelse samt anlægsbevilling.

Sagsfremstilling

Søllerød Almene Boligselskab består af 4 afdelinger med i alt 679 almene boliger, alle beliggende i Nærum.

Søllerød Almene Boligselskab ønsker at opføre en ny afdeling med 51 familieboliger med 5 etageejendomme indeholdende stueetage, 1. og 2. sal. Der vil ikke være kælder. Hver etageejendom vil komme til at indeholde 3 eller 4 lejemål på hver etage. Den nye afdeling vil udgøre en selvstændig afdeling og få navnet Vedbæk Park.

Visionen er, at bygningerne skal udstråle kvalitet og samtidig ved valg af materialer. Facaderne opføres i gul-grå mursten med en træbeklædning på udvalgte steder, der bryder murstensfacaden.

Altanerne udføres i galvaniseret stål med slanke rundstål balustre. Taget på boligerne udføres i tagpap. Vinduerne er træ/aluvinduer. I træfacaden er vinduerne indrammet af lysninger i træ af samme type som facaden. Alurammerne udføres i mørk grå nuance om kontrast til det lysere grående træ. I murstensfacaden bruges samme mørke grå farve.

Søllerød Almene Boligselskab har indgået købsaftale den 7. november 2016 med Bonava A/S om køb af grunden, beliggende på matr. nr. 1EN, del 110 Vedbæk By, Vedbæk. Prisen er 21.000.000,00 kr. Købsaftalen er under forudsætning af, at kommunen godkender skema B.

Kommunen har modtaget den totaløkonomiske oversigt på de kommende 51 boliger, samt et driftsbudget. Den samlede anskaffelsessum udgør 112.002.000,00 kr., svarende til 24.025 kr. pr. m²

Den anførte leje er opgjort til 738,00 kr. pr. m² og med et en driftsudgift på 320,00 kr. pr. m², svarende til en leje pr. m² på 1.059,00 kr.

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

En opgørelse over størrelsen på de kommende boliger fordelt på et etageareal på 4.662 m², vil give 51 boliger på 91,41 m² i gennemsnit.

Planforhold

Lokalplan 249 er godkendt af kommunalbestyrelsen den 31. august 2016. Lokalplanen rummer mulighed for, at der på hovedmatr. nr. 1 av, delområde C kan opføres almene etageboliger. Delområde C udgør et grundareal på 7.580 m², og hvor det kommende etageareal må udgøre 4.662 m².

Udbudsoplysninger og driftsbudget

Søllerød Almene Boligselskab har den 10. marts 2017 modtaget 5 tilbud i totalentreprise og den 14. marts 2017 er der afholdt møde i bedømmelsesudvalget, bestående af bestyrelsen i Søllerød Almene Boligselskab, Boligkontoret Danmark og Scala arkitekter.

Resultatet af mødet i bedømmelsesudvalget blev, at Byggeselskabet Poulsen med arkitekt Kullegaard og rådgiver Norbag vandt udbuddet.

Projektet i hovedtal:

Samlet anskaffelsessum udgør 112.002.000,00 kr. Heraf udgør targetprisen på entrepriseudgifterne 76.100.000 kr.

Rammebeløb for 2017-tal på 24.040,00 kr. pr. m2 for nybyggeri er overholdt efter udbud. Driftsbudget for det kommende byggeri er indarbejdet som en del af skema B og udgør en leje pr. m2 på 1.059,00 kr. En månedlig husleje udgør 8.067,00 kr. eksklusiv forbrugsudgifter.

Finansiering

Opgjort i 2017-tal, kan der maksimalt bygges for kr. 22.890 m2 med et tillæg for etagebyggeri på 1.150 kr., i alt 24.040 kr. pr. m2, jfr. almenboliglovens § 115, stk. 1, litra 1 og § 118a. Disse beløb er faste og kan som hovedregel ikke overskrides senere i byggeprojektets forløb.

De fremsendte beregninger i budgettet til de nye 51 boliger er beregnet til 24.024 kr. pr. m2, hvilket er i overensstemmelse med almenboliglovens bestemmelser.

Den samlede finansiering i budgettet efter udbud udgør 112.002.000 kr. og gennemføres ved følgende fordeling:

Kommunens bidrag, 10 %	11.200.200 kr.
Beboerindskud, 2 %	2.240.100 kr.
Realkreditlån, 88 %	98.561.700 kr.
I alt	112.002.000 kr.

Støtteilsagn

Kommunen betaler grundkapitalindskuddet, der i 2017 udgør 10 % af den støtteberettigede anskaffelsessum. Grundkapitalen forfalder til betaling, når Landsbyggefonden bekræfter kommunens tilsagn. Kommunen modtager efterfølgende fra Landsbyggefonden opkrævning på grundkapitallånet.

Forudsætning for at give et tilsagn om støtte er, at bestemmelser i almenboligloven og støttebekendtgørelsen er overholdt.

Forvaltningen anbefaler, at skema A godkendelse og tilsagn om støtte ydes efter almenboliglovens § 115, stk. 1, litra 1, §§ 120-126, samt § 127 til finansiering af byggeriet i form af kontant indskud af grundkapital på kr. 11.200.200.

Almindeligvis godkendes et tilsagn om støtte, skema A godkendelse, som første del i en byggesag om almene boliger, da det er relevant om kommune vil give et tilsagn.

Efterfølgende, men inden for 15 måneder, fremlægges den endelige sag og økonomi, skema B til godkendelse. I denne sag fremlægges både skema A og B, hvilket er muligt efter almenboliglovgivningen.

Forudsætning for, at meddele skema B godkendelse kræver, at der foreligger oplysninger om udbud og driftsbudget, dvs. alle økonomiske udgifter i byggesagen og den efterfølgende drift.

De økonomiske forhold i forbindelse med udbuddet, udvælgelsen af entreprenør og beregninger på et driftsbudget er modtaget, gennemgået og vurderet i overensstemmelse med bestemmelserne i almenboliglovgivningen af forvaltningen.

Endeligt skal der foreligge tinglyst skøde på køb af grunden, inden der kan meddeles en skema B godkendelse og byggeriet kan påbegynde. Men købet af grunden er betinget af, at køber opnår skema B godkendelse fra Rudersdal Kommune til iværksættelse af det påtænkte byggeri.

Det betyder, at skødet på grunden først vil blive tinglyst efter en politisk godkendelse af skema B.

Søllerød Almene Boligselskab har oplyst, at de har fået denne bestemmelse indarbejdet i købsaftalen for at sikre, at boligselskabet ikke skulle komme i den situation at stå som ejer af en grund tidligt i forløbet, og inden der har været afholdt udbud. Boligselskabet har villet sikre, at de ikke bliver ejer af grunden, før end det er afgjort, at der også kan opføres et byggeri, der overholder almenboliglovens bestemmelser.

Tinglyst skøde på grunden i forbindelse med skema B godkendelsen skal sikre, at kommunen kun udbetaler grundkapital til den ejer, der har opnået ejerskab til grunden ved endeligt tinglyst skøde og efterfølgende har til hensigt at opføre almene boliger.

Forvaltningen vurderer på det foreliggende grundlag, at skema B kan godkendes under forudsætning af, at der tages endeligt skøde på grunden, inden selve byggesagen kan igangsættes.

Der er i 2018 afsat 12.203.000 kr. i rådighedsbeløb på projekt 151049, Opførelse af 50 almene boliger. Når skema B godkendes kan kommunens grundkapital kræves udbetalt. Derfor anbefaler forvaltningen, at der fremrykkes 11.200.200 kr. til 2017, svarende til kommunens grundkapital.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at skema A godkendes og tilsagn om grundkapital meddeles,
- 2) at skema B godkendes, idet forvaltningen bemyndiges til at påse, at der tinglyses endeligt skøde med Vedbæk Park som ejer inden grundkapital udbetales og byggeriet kan påbegynde, og
- 3) at der ydes en anlægsbevilling på 11.200.200 kr. i 2017, finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2018 på projekt 151049 Opførelse af 50 almene boliger, der fremrykkes til 2017.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 19-04-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den tilføjelse, at skema A og skema B er godkendt på baggrund af sagsfremstillingens oplysninger med 4 stemmer (Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Anika Rée (V) og Jacob Jensen (Ø)) for og 1 stemme (Claus Holmegaard Larsen (I)) imod.

Claus Holmegaard Larsen (I) afgav den stemmeforklaring, at (I) hele tiden havde stemt imod lokalplanen for området.

Søren Hyldgaard (V) og Jens Bruhn (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Vedbæk Park - Projekt