

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 15-01-2014

Mødedato Onsdag d. 15. januar 2014 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalgets konstituering.....	3
Meddelelser.....	5
Politikker, opgaver og udfordringer i Rudersdal Kommune.....	7
Forskerparken Scion DTU - Udarbejdelse af lokalplan.....	9
Kæmpehøjvej 4, matr.nr. 1x, 1y, 1æ og 4fu Sandbjerg by, Birkerød - Ansøgning om dispensation fra	13
Fredningen af Søllerød Naturpark - Orientering om Fredningsnævnets udkast til afgørelse m.m.....	16
Dronningholmsvej 6, matr.nr. 1aør Dronninggård, Ny Holte - Dispensation fra søbeskyttelseslinje t	19
Nedrivning af ejendommen Gøngehusvej 32-34, Vedbæk - Anlægsregnskab.....	22
Tilbagebetaling af gebyr for kopi af ejendomsskattebillet.....	25
Henriksholms Allé 22, matr.nr. 1dm, Vedbæk By, Vedbæk - Natur- og Miljøklagenævnet afgørelse o	27
Damgårdsvej 5, matr.nr. 2 bz Bistrup By, Bistrup - Byretsdom vedrørende kommunens godkendelse	29
Vedbæk Strandvej 344, matr.nr. 2a Enrum, Vedbæk - Natur- og Miljøklagenævnet afgørelse om afsl	31
Sylager 5, matr.nr. 2 gz Høsterkøb By, Birkerød – Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om dispe	33

Punkt 1: Byplanudvalgets konstituering

14/111

Byplanudvalgets konstituering

RESUMÉ

Valg af formand og næstformand.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Efter den kommunale styrelseslov § 22 vælger de stående udvalg selv deres formand, og der kan vælges en næstformand til, i formandens midlertidige fravær, at varetage de nødvendige forretninger.

Efter lovens § 6 ledes formandsvalget af det medlem, der har længst anciennitet i udvalget, eller, hvis flere har været medlem lige længe, af det ældste af disse.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) At Axel Bredsdorff leder formandsvalget, og
- 2) At der vælges formand og næstformand.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Axel Bredsdorff (L) blev valgt til formand og Søren Hyldgaard (V) blev valgt til næstformand.

Punkt 2: Meddelelser

Meddelelser

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

Axel Bredsdorff orienterede om Byplanmødet den 25. og 26. september 2014 i Herning.

Birgitte Kortegaard orienterede om henvendelse fra investor vedrørende Rundforbivej 2850 Nærum.

Axel Bredsdorff orienterede om kommende møde med SuperBest i Nærum.

Punkt 3: Politikker, opgaver og udfordringer i Rudersdal Kommune

13/31897

Bilag

Politikker, opgaver og udfordringer i Rudersdal Kommune

Politikker, opgaver og udfordringer i Rudersdal Kommune

RESUMÉ

Med udgangspunkt i *Politikker, opgaver og udfordringer i Rudersdal Kommune* orienterer forvaltningen om udvalgets ansvarsområder og budget samt om de enkelte driftsområders organisering og opgaver mv.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte pjece, *Politikker, opgaver og udfordringer i Rudersdal Kommune*, som giver en kortfattet beskrivelse af kommunens befolkningsudvikling og økonomiske forhold. Endvidere indeholder pjecen en oversigt over opgaver, politikker og udfordringer mv. på de enkelte områder.

Politikker, opgaver og udfordringer i Rudersdal Kommune supplerer de praktiske oplysninger, som findes i den elektroniske håndbog for kommunalbestyrelsen på kommunens intranet.

På mødet vil forvaltningen orientere nærmere om udvalgets ansvarsområder og budget (herunder større anlægsprojekter) samt om de enkelte områders organisering og opgaver.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Punkt 4: Forskerparken Scion DTU - Udarbejdelse af lokalplan

13/26666

Forskerparken Scion DTU - Udarbejdelse af lokalplan

RESUMÉ

Kommunen har fra Scion DTU A/S modtaget en henvendelse med et ønske om at få udarbejdet en ny lokalplan for forskerparken.

Der ønskes bredere anvendelsesmuligheder for området i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og en mere fleksibel bebyggelsesregulering.

En imødekommelse af Scion DTUs ønsker forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

Sagsfremstilling

Scion DTU rettede i oktober 2013 henvendelse med ønske om, at der igangsættes en lokalplanproces for forskerparken Scion DTU. Området omfatter Scion DTUs arealer mellem Helsingørmotorvejen, Hørsholm Kongevej, Brådebæksvej og Frederiksborgvej.

Formålet med henvendelsen er at give mulighed for en lidt bredere anvendelse af arealerne og en mere fleksibel bebyggelsesregulering. Ønsket er, af hensyn til konkurrencen, at styrke områdets profil og volumen i form af øget vækst for højteknologiske virksomheder.

Scion DTUs ønsker er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013.

Kommuneplanens rammer for området, område Sa.E1, blev i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 ændret fra offentlige formål til erhvervsformål.

Områdets anvendelse fastlægges i kommuneplanens rammer til forskningscenter for offentlige og private institutioner og virksomheder, videnbaseret virksomhed, lettere industri og værksted samt offentlig og privat service, der understøtter områdets anvendelse som forskningscenter.

Scion DTUs ønsker er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan 54. Lokalplan 54 afviger fra Kommuneplan 2013 for så vidt angår anvendelsesbestemmelserne, idet området i lokalplanen er udlagt til offentligt formål.

Scion DTU er DTUs højteknologiske forskerpark. Scion DTUs mission er at sikre videnintensive virksomheder optimale rammer for vækst. Virksomhedernes aktiviteter ligger hovedsagelig indenfor medico, miljøteknik, biotek og IT.

Scion DTU er oprettet som forskningscenter af den danske stat for at skabe et aktivt, inspirerende og åbent miljø, hvor institutter, videncentre og virksomheder kan drive forskning og udvikling på de bedst mulige betingelser.

Området omfatter ca. 100 ha, som fremtræder grønt og skovbevokset. Området har en stærk visuel identitet som et campuslignende miljø med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet beliggende i et skov- eller parkmiljø.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes en ny lokalplan med udgangspunkt i nedenstående forslag til principper.

Der foreslås, at lokalplanens formål opdateres således at:

Områdets profil som forskerpark med henblik på at sikre vækstmuligheder for videnintensive virksomheder og institutioner med relation til forskning sikres, og således at områdets fremtræden som et campuslignende miljø med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet beliggende i et skov- eller parkmiljø sikres.

Det foreslås, at området fastholdes som forskningscenter, herunder til videnintensive virksomheder samt videnintensive offentlige og private institutioner, der har relation til forskning og udvikling.

Det foreslås endvidere, at området kan anvendes til funktioner, der betjener området og understøtter områdets anvendelse som forskningscenter. Dette kan være i form af offentlig og privat service, lettere industri og værksted.

Med lokalplanen skal det sikres, at den nuværende praksis med, at op til halvdelen af områdets etageareal vil kunne anvendes til videnintensive virksomheder samt videnintensive offentlige og private institutioner, som ikke har relation til forskning, videreføres.

Der må i området som helhed maksimalt opføres 240.000 m² bruttoetageareal jf. gældende rammebestemmelser.

Det foreslås, at bebyggelsens omfang reguleres, således at den enkelte ejendom maksimalt kan bebygges med 40 % og det samlede område maksimalt med 240.000 m². Den gældende lokalplan regulerer fordelingen af bebyggelsesmuligheder angivet som det maksimale etageareal i absolutte tal fordelt på otte delområder.

Ændringen af beregningsreglerne vil betyde, at der i forhold til den gældende lokalplan vil være mulighed for at etablere en større koncentration af bebyggelse i hele området.

Tætheden i lokale dele af området kan dog højest blive den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom dvs. 40 %. Sammenlignet med andre erhvervsområder i kommunen vil en bebyggelsesprocent på 40 ikke være tættere end normalt.

Fastsættelse af en maksimal bebyggelse på 240.000 m² svarende til ca. 25 % for området som helhed vil sikre at tættere bebyggelse lokalt vil medføre mere ubebygget areal andre steder inden for lokalplanområdet. Herved er der mulighed for en større rumlig variation med mulighed for større tæthed og aktivitet i dele af området og fredeliggørelse af andre dele af hensyn f.eks. til naturelementer eller lokale rekreative områder.

Det foreslås, at det maksimale antal etager ændres fra 3 til 4, dog således at den gældende maksimale bebyggelseshøjde på 14 m overholdes. Der ønskes mulighed for at enkelte tekniske anlæg skal kunne etableres og indpasses med en arkitektonisk hensigtsmæssig afskærmning med en højde over 14 m.

Området er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Områdets bygninger har en varieret arkitektur, men kædes sammen af det vellykkede samspil mellem landsskabs- og bebyggelsesstrukturen. Kulturmiljøets bærende bevaringsværdier er skoven og de skovlignende beplantninger samt den åbne "slette".

Det foreslås, at gældende bestemmelser vedrørende områdets ydre fremtræden og skiltning opdateres med henblik på at fastholde områdets karakter, og bestemmelserne vedrørende sikring af beplantningsbælterne fastholdes.

Området indeholder fire bebyggelser, som foreslås bevaret: Venlighedsvej 10, Bøge Allé 3 og 5, Dr. Neergaards Vej 11.

Området er udpeget som risikoområde i det aktuelle udkast til kommuneplantillæg 2 vedrørende klimatilpasningsplan. I forbindelse med udbygningen af området er det aftalt, at området selv håndterer regnvand. Der skal i forbindelse med den stigende befæstelse af arealerne være fokus på om kapaciteten af regnvandssystemet er tilstrækkelig. Det foreslås, at lokalplanen indeholder en regulering af befæstelsesgraden.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning vedrørende etablering af en offentlig institution på Agern Allé 24-26, hvor Dong Energy er fraflyttet.

Den offentlige institutions arbejdsfelt omfatter administration af et statsligt ressortområde samt udvikling og implementering af sikkerhedssystemer inden for IT og datakommunikation til offentlige - og på længere sigt - private virksomheder.

Scion DTU betragter denne anvendelse som en fortsættelse af den anvendelse, som DONG Energy har gjort af bygningen, som omfattede administration af et statsligt selskab samt udvikling af gasledningsnet og olie-/gasfelter.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte anvendelse ikke vil foregribe en kommende planproces, og at den er i overensstemmelse med det gældende plangrundlag. Anvendelsen vil ikke være i modstrid med en evt. ny lokalplan, som udarbejdes på baggrund af ovenstående principper.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at udvalget godkender, at der udarbejdes et forslag til lokalplan for Forskerparken Scion DTU med udgangspunkt i de principper, som er skitseret i dagsordenspunktet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 5: Kæmpehøjvej 4, matr.nr. 1x, 1y, 1æ og 4fu Sandbjerg by, Birkerød - Ansøgning om dispensation fra fredning til om- og udbygning af villa m.m.

11/17449

Bilag

Oversigtskort over ejendom og omgivende landskab

Stueplan med angivelse af udbygning og anvendelse

Foto af eksisterende forhold

Ansøgning, facade mod øst

Ansøgning, facade mod syd

Ansøgning, facade mod nord

Ansøgning, facade mod vest

Kæmpehøjvej 4, matr.nr. 1x, 1y, 1æ og 4fu Sandbjerg by, Birkerød - Ansøgning om dispensation fra fredning til om- og udbygning af villa m.m.

RESUMÉ

Ejerne af Kæmpehøjvej 4 ansøger om dispensation fra fredning til om- og udbygning af eksisterende villa samt landzonetilladelse og dispensation fra fredning til opførelse af en større garagebygning m.m.

Ejendommen er beliggende øst for Sandbjerg Landsby i det nordøstlige landområde i kommunen, og er en ud af flere større boligejendomme beliggende i et skovbevokset område syd for Sandbjergvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ejendommens matrikelareal er på 32.472 m², hvoraf ca. 16.200 m² i ejendommens sydligste del er fredskov. Ejendommen gennemløbes af et stiforløb.

Udover den eksisterende villa i et plan med kælder og et etageareal på 232 m² ligger der et mindre udhus på ca. 12 m². Villaen ligger terrænmæssigt højt på den nordlige del af grunden, hvor terrænet falder mod syd og øst. Bygningernes placering og orientering på ejendommen og i forhold til det omgivende landskab fremgår af det til dagsordenen vedlagte oversigtskort.

Den ansøgte om- og udbygning omfatter følgende:

- Det nordlige indgangsparti på 11 m² fjernes
- På del af hævet terrasseareal mod syd opføres en tilbygning på 22 m²
- Tagkonstruktionen ændres fra lav til høj rejsning med indretning af 40 m² udnyttet tagetage til boligareal
- Kælderarealet udvides ud under hævet terrasseanlæg fra 52 m² til 153 m²
- Selvstændig garagebygning på 81 m² opføres nord for villaen i forlængelse af indkørslen til ejendommen
- Brystningsmuren omkring den hævede terrasse gøres 0,5 m lavere

Den om- og udbyggede villa får et boligareal på i alt 250 m². 33 m² af stueetagen indrettes til værksted og alene 40 m² af tagkonstruktionen indrettes til boligareal. Den øvrige del af tagkonstruktionen åbnes delvis fra stueplan til kip og lukkes delvis med gitterspær.

Villaens fremtræden fremgår af de til dagsordenen vedlagte facadetegninger. Det er ansøgers ønske med ombygningen, at husets fremtræden bliver mere i pagt med den omgivende natur. Materialevalget holdes i hvid og jordfarver og taget tækkes med strå. Der sker en forøgelse af facadernes vinduesareal, herunder ved isætning af kældervinduer i den hævede terrasse mod syd. Dette sker dog med respekt for fagopdeling og murpiller.

Ejendommen er beliggende i landzone inden for et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Sa.L1) og Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen.

Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området. Til sikring heraf indeholder fredningen bestemmelse om, at der ikke må foretages terræændringer eller ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne, og at der ikke må opføres ny bebyggelse, herunder skure, boder el.lign. og tilbygninger til eksisterende bebyggelser (§§ 2 og 8).

Det ansøgte kræver landzonetilladelse til værksted integreret i villa og fritliggende garagebygning på i alt 114 m² og dispensation fra fredning til tilbygning mod syd ud over hævet terrasseareal, ændring af facader med isætning af større og flere vinduespartier i udvidet kælder samt større tagkonstruktion.

Det er forvaltningens vurdering, at udtrykket af det ansøgte i højere grad harmonerer med den landskabelige beliggenhed end villaens nuværende udtryk. Den øgede højde vil få villaen til at syne mere markant i det store landskabsrum. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at det hverken fra det gennemgående stiforløb eller fra større afstande vil virke dominerende i forhold til landskabsoplevelsen.

Det faldende terræn på grunden mindsker oplevelsen fra stiforløbet af de øgede vinduespartier, herunder de nye kældervinduer.

Det samlede store værksteds- og garageareal begrundes af ansøger med det forhold, at der er tale om en stor grund, bl.a. med fredskovsareal, der skal plejes og som derfor kræver gode opbevaringsmuligheder for forskellige redskaber og maskiner. Ansøger har detaljeret redegjort for anvendelsen af både værksted og garage. Denne begrundelse finder forvaltningen rimelig.

Forvaltningen har vurderet, at den del af ansøgningen der forudsætter meddelelse af landzonetilladelse (fritliggende garage og samlet areal til værksteds- og garagefunktion) ikke skal sendes i naboorientering. Garagebygningen er beliggende bag villaen og omgivet af skovbeplantning. Derudover ligger både villa og garagebygning i en afstand af 80 – 120 m fra nærmeste beboelsesbygning.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) At den ansøgte om- og udbygning, herunder opførelse af fritliggende garagebygning, anbefales over for Fredningsnævnet for København med de angivne begrundelser, og
- 2) At der meddeles landzonetilladelse til et kombineret værksteds- og garageareal på i alt 114 m².

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 6: Fredningen af Søllerød Naturpark - Orientering om Fredningsnævnets udkast til afgørelse m.m.

09/16874

Bilag

Udkast til afgørelse for fredning af Søllerød Naturpark

Brev til lodsejere med frist for erstatningskrav

Uddrag af kortbilag 1, der viser udvidelsen af havearealer

Notat om ændring af bestemmelser i udkast til fredningsafgørelse

Fredningen af Søllerød Naturpark - Orientering om Fredningsnævnets udkast til afgørelse m.m.

RESUMÉ

Fredningsnævnet for København har den 17. december 2013 fremsendt udkast til afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark med fastlæggelse af frist for ejere, brugere og andre, der har rettigheder over fredede ejendomme, til at rejse erstatningskrav. Fristen for fremsættelse af erstatningskrav er fastsat til den 1. februar 2014.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen og Rudersdal Kommune rejste den 13. april 2012 forslag om fredning af Søllerød Naturpark over for Fredningsnævnet for København.

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.

Indhold i udkast til afgørelse

I udkastet til afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark begrundes Fredningsnævnet sin beslutning om at gennemføre fredningen. De fremhæver bl.a.,

- at de ikke mener fredningsforslaget skal afvises som overflødigt på grund af gældende fredninger,
- at forslagsstillernes efterfølgende ændringer i det oprindelige fredningsforslag ikke findes at være så væsentlige, at de ikke kan rummes inden for formålsbestemmelsen i det oprindelige forslag,
- at de reviderede fredningsbestemmelser på en række punkter er mindre indgribende i forhold til lodsejerne og at lodsejerne i øvrigt er blevet orienteret om disse ændringer af forslagsstillerne, og
- at de finder det hensigtsmæssigt, at de 28 gældende fredninger erstattes af én samlet fredning, der er tilpasset de nutidige forhold.

I forhold til styrelsens og kommunens reviderede fredningsforslag har Fredningsnævnet besluttet,

- at anvende betegnelserne 'Have' og 'Park' som i det oprindelige fredningsforslag,
- at udvide havearealerne på ejendommene Høje Sandbjergvej 8 og Højbjerggårdsvej 50 (Østerlide),
- at ændre stiforløbet ved Akademisk Skytteforening og Højbjerggårdsvej 63, og
- at ændre bestemmelser om anvendelsen af forskellige områdetyper, herunder hvilke anlæg, der skal godkendes af Fredningsnævnet.

Det er forvaltningens vurdering, at fredningsnævnets udkast til afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark respekterer de intentioner og den regulering, som Naturstyrelsen og Rudersdal Kommune oprindeligt har ønsket at fastlægge for den ca. 391 ha store naturpark.

De mindre ændringer og præciseringer, som fredningsnævnet har indarbejdet i deres udkast til fredningsafgørelse, er i overensstemmelse med de overvejelser og prioriteringer, styrelsen og kommunen har foretaget i den sidste fase af arbejdet med fredningen, hvor et revideret fredningsforslag blev udarbejdet på baggrund af den høring og dialog, der har været med lodsejere og brugere inden for området.

Forvaltningen vil i øvrigt gennemgå de væsentligste ændringer på udvalgsrådet.

Den videre proces

Efter udløbet af fristen for fremsættelse af erstatningskrav vil disse blive behandlet af Taksationskommissionen, hvorefter fredningssagen vil blive endeligt afgjort.

Fredningsnævnet har sat en frist for dette til den 13. april 2014.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

BYPLANUDVALGET tog orienteringen til efterretning.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 7: Dronningholmsvej 6, matr.nr. 1aør Dronninggård, Ny Holte - Dispensation fra søbeskyttelseslinje til udbygning af villa

13/17545

Bilag

Situationsplan, der viser udbygning og terrasseanlæg i forhold til søbeskyttelseslinje

Situationsplan, der viser udbygningens overskridelse af søbeskyttelseslinje

Facadetegninger mod vej og kanal

Dronninggårdskvarteret - Notat om sager på ejendomme omfattet af søbeskyttelseslinje

Dronningholmsvej 6, matr.nr. 1aør Dronninggård, Ny Holte - Dispensation fra søbeskyttelseslinje til udbygning af villa

RESUMÉ

Ejerne af Dronningholmsvej 6 ansøger om dispensation fra søbeskyttelseslinje i forbindelse med opførelse af tilbygning til eksisterende villa.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i Dronninggårdskvarteret i det østlige skel til kanalen mellem Furesøen og Vejlesø. Ejendommen har et areal på 1.970 m² og er bebygget med ca. 200 m² etageareal i 1½ plan. Den ønskede tilbygning er på ca. 225 m² i 1½ plan, hvoraf ca. 15 m² ligger inden for søbeskyttelseslinjen i en afstand af ca. 2 m fra denne. Derudover ligger en del af et terrasseanlæg inden for søbeskyttelseslinjen.

Dispensationsansøgningen begrundes med, at der er begrænset byggemulighed på grund af byggelinje mod vej og søbeskyttelseslinje beliggende længere oppe på grunden end på nabogrundene, samt at ejer ønsker en tilbygning i 1½ plan og ikke i 2 som lokalplanen giver mulighed for.

Med vedtagelsen af Lokalplan 44 i 1985 blev naturfredningslovens (den nuværende naturbeskyttelseslovs) generelle søbeskyttelseslinje på 150 m reduceret.

Den reducerede søbeskyttelseslinje er trukket langs søkant og kanal på en ulige måde, idet den reducerede linje for en række ejendomme er trukket væsentligt tilbage i forhold til naboejendommene.

Denne meget forskellige fastlæggelse af den reducerede søbeskyttelseslinje skyldes, at man på baggrund af den gennemførte offentlige høring af Lokalplanforslag 44 vedtog, at lade søbeskyttelseslinjen følge kloakoplandslinjen i området. En beslutning, der blev godkendt af Fredningsstyrelsen, som var den daværende overordnede myndighed på naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer.

Ansøger har i dialog med forvaltningen anført, at der i forhold til tidligere sag på ejendommen og til sager på andre ejendomme i området er belæg for at meddele dispensation fra søbeskyttelseslinjen til det ansøgte. Ansøgers redegørelse for disse sager og forvaltningens bemærkninger hertil fremgår af det til dagsordenen vedlagte notat. Som det fremgår af notatet, er det forvaltningens vurdering, at disse sager ikke er sammenlignelige med denne konkrete sag.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør meddeles afslag på den ansøgte dispensation fra den reducerede søbeskyttelseslinje, idet der ikke ses at være tale om helt særlige begrundelser for at dispensere, når en udbygning i det ønskede omfang kan ske uden for den fastlagte søbeskyttelseslinje.

Der henvises i den forbindelse til Naturklagenævnets afgørelse i tidligere sag på ejendommen. I afgørelsen giver nævnet udtryk for, at der, når der er tale om en reduceret søbeskyttelseslinje, principielt er gjort op med byggebestemmelser m.m. og at der kun i ganske særlige tilfælde bør meddeles dispensation fra sådanne linjer.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der ikke meddeles ansøger dispensation fra søbeskyttelseslinjen som ansøgt.

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 8: Nedrivning af ejendommen Gøngehusvej 32-34, Vedbæk - Anlægsregnskab

09/20296

Nedrivning af ejendommen Gøngehusvej 32-34, Vedbæk - Anlægsregnskab

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen bevilgede på sit møde den 27.10.2010 et rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 65.000 kr. til finansiering af nedrivningsudgifterne til afholdelse i 2010 finansieret af kasseholdningen, samt et rådighedsbeløb på -32.500 kr. til indtægter i form af statsrefusion af nedrivningsudgifterne. Idet arbejdet nu er færdigt aflægges hermed anlægsregnskab.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse af anlægsregnskabet og meddelelse af tillægsbevilling.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen bevilgede på sit møde den 27.10.2010 rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 65.000 kr. til finansiering af nedrivningsudgifter til afholdelse i 2010 finansieret af kasseholdningen, samt rådighedsbeløb på -32.500 kr. til indtægter i form af statsrefusion af nedrivningsudgifter.

Udgiften til nedrivningen blev forøget pga. strengere miljøkrav med henblik på sortering af affald, samt udgift til jordarbejde pga. opstået behov for ekstra jord. Desuden krav om rensning af indbo som følge af skimmelsvamp.

Idet arbejdet nu er færdigt aflægges hermed anlægsregnskab.

Anlægsbevilling		Kr.	65.000,00
Bogført:			
Rensning for skimmelsvamp	Kr.	20.260,00	
Nedrivningsudgift	"	76.913,90	
Jordarbejde	"	8.000,00	
Hegn (nabokrav)	"	23.600,00	
Genhusningsudgifter	"	54.447,13	
	Kr.	183.221,03	
Nabos andel af hegn	"	11.800,00	Kr. 171.421,03
			Kr. ÷106.421,03
Statstilskud			Kr. 58.487,00
Merforbrug			Kr. 47.934,03

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet

1) at regnskabet godkendes, og

2) at der gives en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløbet på 48.000 kr. finansieret af kassebeholdningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 9: Tilbagebetaling af gebyr for kopi af ejendomsskattebillet

12/20200

Tilbagebetaling af gebyr for kopi af ejendomsskattebillet

RESUMÉ

Rudersdal Kommune har indtil sommeren 2012 opkrævet gebyr for udlevering af kopi af ejendomsskattebilletten. Opkrævningen har været understøttet af Statsforvaltningens retsopfattelse.

Økonomi- og Indenrigsministeriet og Folketingets Ombudsmand underkendte imidlertid denne retsopfattelse i juli 2012, hvorefter forvaltningens straks ændrede praksis.

Statsforvaltningen har anerkendt, at kommunens pligt til af egen drift at tilbagebetale ulovligt opkrævede gebyrer kan fraviges, såfremt dette er begrundet i, at en sådan vil kræve for store ressourcer set i forhold til gebyrernes størrelse. Dette forudsætter dog, at kommunerne via annoncering skal oplyse de berettigede om deres mulighed for at kræve tilbagebetaling.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune havde – som mange andre kommuner – praksis for at opkræve gebyr for udlevering af kopi af ejendomsskattebilletten. Gebyret var på 70 kr. i 2010, 71 kr. i 2011 og 73 kr. i 2012.

Statsforvaltningen vurderede oprindeligt, at kommunernes praksis var lovlig. Det var således Statsforvaltningens opfattelse, at gebyret havde hjemmel i ejendomsbeskatningsloven og bekendtgørelsen om opkrævning af gebyrer for meddelelse af ejendomsoplysninger.

Økonomi- og Indenrigsministeriet og Folketingets Ombudsmand underkendte imidlertid denne retsopfattelse i juli 2012, hvorefter forvaltningen straks ændrede praksis.

Forvaltningen overvejede i den forbindelse, om der skulle gennemføres tilbagebetaling af de ulovligt opkrævede gebyrer, men valgte at undlade dette på grund af de store administrative ressourcer, der ville være forbundet med at finde de berettigede set i forhold til gebyrets beskedne størrelse for den enkelte.

Statsforvaltningen har efterfølgende i to afgørelser offentliggjort primo december 2013 anerkendt, at udgangspunktet om kommunens pligt til af egen drift at tilbagebetale ulovligt opkrævede gebyrer kan fraviges med en sådan begrundelse.

Der gælder dog efter Statsforvaltningens opfattelse i så fald et krav om, at kommunerne via annoncering skal oplyse de berettigede om deres mulighed for at kræve tilbagebetaling.

På denne baggrund har forvaltningen besluttet at iværksætte annoncering.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

BYPLANUDVALGET tager direktionens orientering til efterretning.

Punkt 10: Henriksholms Allé 22, matr.nr. 1dm, Vedbæk By, Vedbæk - Natur- og Miljøklagenævnet afgørelse om midlertidige informationsskilte

13/16359

Bilag

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse

Henriksholms Allé 22, matr.nr. 1dm, Vedbæk By, Vedbæk - Natur- og Miljøklagenævnet afgørelse om midlertidige informationsskilte

RESUMÉ

Natur- og Miljøklagenævnet har den 6. december 2013 truffet afgørelse om, at opsætning af to midlertidige informationsskilte på ejendommen er umiddelbart tilladt efter den for ejendommen gældende lokalplan.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 228 for et boligområde ved Henriksholms Allé.

I forbindelse med det kommende byggeri på Henriksholm vedtog Byplanudvalget på mødet den 6. februar 2013 at tiltræde direktionens forslag om at meddele dispensation fra lokalplanen til opsætning af informationsskilte ved to af adgangsvejene.

En genbo klagede efterfølgende over godkendelsen.

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelsen af 6. december 2013, se bilag 1, ophævet kommunens afgørelse. Nævnet har i afgørelsen fastslået, at lokalplanens bestemmelse om skiltning ikke regulerer de midlertidige skilte, men alene er møntet på den færdige bebyggelse. Skiltene er derfor umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

BYPLANUDVALGET tog orienteringen til efterretning.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

**Punkt 11: Damgårdsvej 5, matr.nr. 2 bz Bistrup By, Bistrup - Byretsdom
vedrørende kommunens godkendelse af enfamiliehus**

10/42932

Bilag

Dom af 4-12-2013 i retssag mod Statsforvaltningen

Damgårdsvej 5, matr.nr. 2 bz Bistrup By, Bistrup - Byretsdom vedrørende kommunens godkendelse af enfamiliehus

RESUMÉ

Forvaltningen principgodkendte den 9. marts 2011 opførelse af et enfamiliehus på ovennævnte ejendom. Naboer klagede over afgørelsen til bl.a. Statsforvaltningen, men fik ikke medhold, hvorefter de anlagde sag mod Statsforvaltningen.

Byretten har frifundet Statsforvaltningen og dermed fastslået, at forvaltningens afgørelse er lovlig.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen principgodkendte den 9. marts 2011 opførelse af et enfamiliehus på ovennævnte ejendom. Byggeriet planlagdes placeret på stærkt skrånende terræn med to kælderplan, og forvaltningen indlagde i forbindelse med sagsbehandlingen to niveauplaner. Forvaltningen partshørte de omkringboende naboer om fastsættelsen af niveauplanerne.

Afgørelsen blev af naboerne påklaget til såvel Natur- og Miljøklagenævnet som Statsforvaltningen. Begge instanser gav kommunen medhold i afgørelsens lovlighed – Nævnets og Statsforvaltningens afgørelser af hhv. 19. maj 2011 og 26. januar 2012 blev forelagt udvalget på møde hhv. den 17. august 2011 og 14. marts 2012.

Naboerne stævnedes herefter Natur- og Miljøklagenævnet og Statsforvaltningen med påstand om afgørelsens ugyldighed. Nævnet blev frifundet ved byrettens dom af 10. september 2012 og Østre Landsrets dom af 12. august 2013. Sidstnævnte blev forelagt udvalget på møde den 9. oktober 2013.

Statsforvaltningen er nu ved Retten på Frederiksbergs dom af 4. december 2013 blevet frifundet. Byretten har hermed fastslået, at forvaltningen har indlagt niveauplanerne lovligt og sagligt samt gennemført korrekt partshøring herom.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

BYPLANUDVALGET tog orienteringen til efterretning.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 12: Vedbæk Strandvej 344, matr.nr. 2a Enrum, Vedbæk - Natur- og Miljøklagenævnet afgørelse om afslag på bibeholdelse af balkon/terrasse

10/11415

Bilag

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse

Vedbæk Strandvej 344, matr.nr. 2a Enrum, Vedbæk - Natur- og Miljøklagenævnet afgørelse om afslag på bibeholdelse af balkon/terrasse

RESUMÉ

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 2. december 2013 stadfæstet Rudersdal Kommunes afslag på dispensation til den på ovennævnte ejendom opførte balkon/terrasse, der er etableret i strid med den gældende lokalplan.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Der er uden tilladelse opført en balkon/terrasse på skrænten mod Øresund.

I medfør af Lokalplan 70 for et villaområde i den sydlige del af Vedbæk § 9.3 skal skrænten mod Øresund fremstå som en busk- og træbevokset skrænt, hvor der bortset fra nødvendig adgang til stranden ikke må indrettes anlæg som f.eks. terrasser og pavilloner uden kommunens tilladelse.

Forvaltningen meddelte den 15. september 2011 et lovliggørelsespåbud, som den 1. oktober 2011 blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet. Nævnet gav i afgørelse af 19. juni 2013 kommunen medhold i, at balkonen/terrassen er i strid med lokalplanen, og at kommunen var berettiget til at meddele påbud om lovliggørelse.

Forvaltningen behandlede efterfølgende en dispensationsansøgning, og meddelte ved afgørelse af 23. august 2013 afslag på bibeholdelse. Også denne afgørelse blev påklaget til Natur- og miljøklagenævnet, der i afgørelsen af 2. december 2013, se bilag, har givet kommunen medhold i, at forbuddet i lokalplanens § 9.3 kan håndhæves, og at balkonen/terrassen derved kan kræves fjernet.

Forvaltningen vil med egnede håndhævelsesmidler sikre, at der sker fysisk lovliggørelse af forholdet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

BYPLANUDVALGET tog orienteringen til efterretning.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 13: Sylager 5, matr.nr. 2 gz Høsterkøb By, Birkerød – Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om dispensation til terrænregulering

10/52079

Bilag

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse

Sylager 5, matr.nr. 2 gz Høsterkøb By, Birkerød – Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om dispensation til terrænregulering

RESUMÉ

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 15. oktober 2013 stadfæstet Rudersdal Kommunes dispensation fra lokalplanens krav til terrænregulering.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen meddelte den 27. januar 2011 byggetilladelse til opførelse af enfamiliehus og garage på ovennævnte ejendom. I forbindelse med byggeprojektet meddelte forvaltningen den 25. august 2011 dispensation til terrænregulering på ejendommen.

Naboen påklagede forvaltningens afgørelse til Natur- og Miljøklagenævnet, der i afgørelse af 15. oktober 2013, se bilag, ikke gav medhold i klagen.

Nævnet tiltræder forvaltningens opfattelse af, at det ligger indenfor kommunens kompetence at dispensere fra lokalplanens krav til terrænregulering, og Nævnet fastslår dermed, at Rudersdal Kommunes afgørelse af 25. august 2011 er lovlig.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2014

BYPLANUDVALGET tog orienteringen til efterretning.

Søren Hyldgard (V) deltog ikke i sagens behandling.