

REFERAT Byplanudvalget d. 07-10-2020

Mødedato Onsdag d. 07. oktober 2020 kl. 09:15

Mødested Teams

Mødedeltagere Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Anne Christiansen (L), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (C), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Magleås, Høsterkøbvej 6, matr. nr. 6h, 6l, 14c, 14d og 15b Høsterkøb By, Birkerød – Opførelse af v	4
Forslag til Lokalplan 272 for et område ved Bistruphave og Bistrupvej og forslag til Tillæg 11 til K	8
Langkærsgaard, Attemosevej 169, matr. nr. 2ek Holte.....	12
Hovedgaden 2, matr. 78a, Birkerød by, Birkerød - Skitseprojekt for ny dagligvarebutik.....	15
Sandbjergvej 31, 2970 Hørsholm, matr.nr.1 ac Sandbjerg By, Birkerød – Dispensation fra lokalplan	20
Proces for uddeling af erhvervspris i 2020.....	23

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Nye sager vedr. hække og hegn i forhold til det grønne vejbillede
- Forventning til færdiggørelse af lokalplaner i 2020 og igangsættelse af arbejdet med nye i 2021
- Status vedr. oprensning af olieforurening på Morlenesvej
- Kystdirektoratets tilladelse til Vikingelaugets bygning af sauna i Skodsborg

Afdelingsleder Mette Preisler orienterede om:

- Status på sagsbehandlingstider for byggesager
- Afgørelse i klagesag vedr. Stenløkken 27, hvor sagen hjemsendes til fornyet behandling for så vidt angår antal etager.

Punkt 2: Magleås, Høsterkøbvej 6, matr. nr. 6h, 6l, 14c, 14d og 15b Høsterkøb By, Birkerød – Opførelse af vognport med pool

20/695

Resumé

Arkitekt for ejeren af ejendommen Magleås, Høsterkøbvej 6, ansøger om landzonetilladelse til opførelse af ny vognport med pool på i alt ca. 471 m². Vognporten skal fungere i forhold til den bolig, som Byplanudvalget den 15. januar 2020 besluttede, at der kunne meddeles landzonetilladelse og byggetilladelse til.

Den nu fremsendte ansøgning er både i forhold til anvendelse og størrelse ændret i forhold til den vognport, som Byplanudvalget på samme møde besluttede at give forvaltningen bemyndigelse til at godkende og meddele de fornødne tilladelser til. Vognporten var på det tidspunkt beskrevet til alene at skulle rumme parkerede biler og være på ca. 72 m².

Ejendommen er beliggende i landområdet vest for Høsterkøb, hvor bebyggelse med parkområde ligger i ly af Rude Skov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen består af matr.nr. 6h, 6l, 14c, 14d og 15b Høsterkøb By, Birkerød, som tilsammen har et matrikelareal på 79.127 m².

Skjult fra Høsterkøbvej, på to af ejendommens matrikler, ligger ejendommens bebyggelse, som ved ejers overtagelse af ejendommen tidligere i år både omfattede de oprindelige bygninger fra 1909 og de nyere bygninger fra 1960.

Bygningerne fra 1909 omfatter et hovedhus i to etager og udnyttet tagetage, opført i nationalromantisk stil i røde sten og tegl, og en oprindelig vognbygning i en etage og delvist udnyttet tagetage, opført i en mere neddæmpet stil, men i samme materialer og farver. Bygningerne fra 1960 omfattede gæstehus, anneks og foredragssal med mellembbygning, opført i gule sten.

Efter Byplanudvalgets behandling af ansøgning om ændring af ejendommens anvendelse fra kursuscenter til en bolig den 15. januar 2020 er der, efter meddelelse af byggetilladelse, foretaget nedrivning af foredragssal med mellembbygning og anneks. Af bygningerne fra 1960 er der således kun det gule gæstehus tilbage. Hovedbygningen er, også efter meddelelse af byggetilladelse, under nænsom restaurering og ombygning til bolig.

Ansøgning om vognport med pool

Den ansøgte vognport med pool ønskes opført i fodaftrykket fra den tidligere anneksbygning. Vognport med pool placeres i samme terrænkote, som gæstehuset mod nord, får en grundplan på 471 m² og udføres i en etage med en højde fra terrænkote på ca. 3,8 meter. Det er ca. 7 meter lavere end den tidligere anneksbygning.

Bygningens vestlige arealer, hvor der er udsigt mod Sjælsø, vil blive indrettet med pool. De bagvedliggende arealer indrettes til gymnastikrum, teknikrum og parkeringsområde for 4 biler.

Gavle og sternkanter, herunder udhæng med sider omkring vinduespartiet mod vest, udføres i henholdsvis granit og egetræslister holdt i mørke og naturlige farver. Materialeanvendelsen har reference til ejendommens hovedbygning. Taget udføres som grønt tag med vegetation.

Det ca. 25 meter lange vinduesparti opdeles i to af et fast murelement på ca. 5,5 meter i bredden. Murelementet fremstår med egetræslister.

Foran det sammenhængende vinduesparti mod vest, under udhænget, etableres skinner, hvor tre mobile skodder på ca. 3 meter i bredden vil medvirke til yderligere at opbryde det store vinduesparti. Skodderne fremstår med egetræslister.

Det er hensigten, at det gule gæstehus får reduceret taget, så det får samme højde og fremtræden som den ansøgte vognport med pool.

Af ansøgningsmaterialet fremgår det, at det samlede etageareal på ejendommen med den gennemførte nedrivning af hovedparten af bygninger fra 1960 og opførelsen af en vognport med pool reduceres med ca. 135 m².

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje i forhold til Rude Skov og delvist inden for Naturklagenævnets afgørelse af 22. februar 2001 om fredning af arealer mellem Sjælsø og Rude Skov. Derudover ligger ejendommen i indre grøn kile i Fingerplan 2019 og i værdifuldt landskab i Kommuneplan 2017. Fredningen dækker ikke ejendommens bebyggede arealer med nære omgivelser og areal op mod Høsterkøbvej, og dermed heller ikke det sted, hvor den nye vognport med pool ønskes placeret.

Rammeområde Hø.L4, som ejendommen ligger inden for, fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

Under kommuneplanens tema for landområdet er det for større landsteder fastlagt, at anvendelse og eventuel ombygning skal respektere og understøtte de særlige værdier, der er knyttet til landstedets historie og arkitektur og om muligt tilbageføres til oprindelig anvendelse som bolig. Anvendelsen af et landsted kan ændres, hvis det kan ske uden at påvirke landskabet, arkitekturen, kulturhistorien og det almene friluftsliv.

I Kommuneplan 2017 er Høsterkøb med omgivende landområde med Magleås og Skt. Benedikts kloster nord for Høsterkøbvej kortlagt som værdifuldt kulturmiljø. Hovedbygningen og den tidligere vognbygning er i kommuneplanen og i Forslag til Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og røde porte udpeget med høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 3 i SAVE-databasen).

Rude Skov, som grænser op til ejendommens østskel, er registreret som Natura 2000-habitatområde. Den ansøgte vognport med pool ligger i en afstand af ca. 85 meter fra dette registrerede område, hvor hovedbygningen ligger i en afstand af ca. 50 meter fra det registrerede område.

Den ansøgte opførelse af vognport med pool forudsætter meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, herunder hensyntagen til skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5, og meddelelse af byggetilladelse.

Ombygningen af taget på det gule gæstehus forudsætter ikke meddelelse af landzonetilladelse, men alene meddelelse af byggetilladelse.

Da ejendommens adgangsarealer ikke ændres, og adgangsarealerne og vognporten kun skal betjene en bolig, vurderes det ansøgte ikke at medføre gener for Natura 2000-habitatområdet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte vognport med pool er udformet med respekt for den bebyggelse og det landskab, som den placeres i forhold til.

Fra den anvendte terrænkote for vognport med pool er der et fald på ca. 20 meter til ejendommens vestlige skel og til ankomstarealet ved ejendommens hovedbygning en stigning på 2-3 meter. Faldet mod ejendommens vestlige skel er bevokset med store træer og hovedparten af denne bevoksede skråning indgår i afgørelsen om fredning af arealer mellem Sjælsø og Rude Skov. Bevoksningen kan plejes, men ikke fældes uden meddelelse af dispensation fra fredningen.

Vognporten med pool kommer dermed til, set fra alle sider, at syne væsentligt mindre i landskabet end den tidligere anneksbygning gjorde. Vognporten med pool vil ikke kunne ses fra nabobebyggelse og Høsterkøvej.

Udhæng med sider, som indrammer det sammenhængende vinduesparti mod vest, vil med skygevirkning mindske indtrykket af det store vinduesparti. De tre mobile skodder og det permanente murstykke i vinduespartiet vil reducere oplevelsen af det ca. 25 meter lange vinduesparti med 9 - 15 meter (afhænger af skoddernes eventuelle placering foran det permanente murstykke). Det er dog forvaltningens vurdering, at der fortsat vil være tale om store synlige vinduespartier. For at mindske dette udtryk bør der etableres fire mobile skodder, som sammenlagt vil reducere oplevelsen af vinduespartiet med 12 - 18 meter.

På baggrund af ovenstående foreslår forvaltningen, at der meddeles landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, til det ansøgte på vilkår om,

- a) at antallet af mobile skodder øges til fire, som hver især får en bredde på 3 meter,
- b) at de mobile skodder udføres og monteres på tværgående skinner, så de fremstår parallelt med vinduespartiet og ikke kan skydes ind over hinanden, og
- c) at kunstigt lys i pool-området etableres, så det i mørke dag- og aften timer ikke påvirker natur og landskab mod vest med voldsomt lysudkast.

Naturstyrelsen har som ejer af Rude Skov, der afkaster byggelinjen, ingen bemærkninger til det ansøgte.

Inden der kan meddeles landzonetilladelser, herunder hensyntagen til skovbyggelinjen, til den ansøgte vognport med pool, skal det ansøgte sendes i naboorientering hos ejere og beboere af de to naboejendomme mod vest Birkehavevej 3 og

Høsterkøbvej 4.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen sender det ansøgte i naboorientering, og
- 2) at forvaltningen under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra naboer, meddeler landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, til opførelse af en vognport med pool som ansøgt og på de a) – c) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-10-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Skriftlig ansøgning.

Situationsplan med visning af bygninger.

Indretningsplan for vognport med pool.

Facadetegning af vognport med pool og gæstehus med ombygget tag.

Ortofoto af ejendommen med omgivelser og regulering.

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 272 for et område ved Bistruphave og Bistrupvej og forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2017 - Vedtagelse til udsendelse i høring

20/695

Resumé

Byplanudvalget og Økonomiudvalget vedtog i august 2019 at igangsætte ny planlægning for et område ved Bistruphave og Bistrupvej.

Lokalplanen omfatter ejendommen beliggende Bistruphave 1-3, matr.nr. 2e Bistrup By, Bistrup.

Lokalplanen indeholder Tillæg 11 til Kommuneplan 2017, da lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med rammeområde Bs.E4 i Kommuneplan 2017.

Planforslagene er blevet miljøvurderet i forhold til trafikstøj fra Bistrupvej.

Forslag til Lokalplan 272 med Tillæg 11 til Kommuneplan 2017 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på vedtagelse til udsendelse i offentlig høring i otte uger.

Sagsfremstilling

Ejendommen Bistruphave 1-3 har tidligere været anvendt til erhvervsformål samt boligformål for en til virksomheden tilknyttet person. Ejendommen har de seneste mange år stået tom. Ejer ønsker nu at anvende ejendommen til boligformål.

Ejendommen er beliggende Bistruphave 1-3, matr.nr. 2e Bistrup By, Bistrup og har et grundareal på 3893 m². Ejendommen har overkørsel mod Bistruphave og er beliggende på hjørnet af Bistrupvej og Bistruphave. Ejendommen er beliggende mod kommunegrænsen til Furesø Kommune.

Ejendommen er bebygget med en gårdbebyggelse, som er udpeget som bevaringsværdig. Gården har senere fået tilbygninger, disse er ikke udpeget som bevaringsværdige. På ejendommen er der yderligere et parcelhus.

Eksisterende planlægning

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken og er beliggende i delområde B1, som i planen er udlagt til erhvervsformål, så som kontor, administration, liberale erhverv, kursus- og servicevirksomhed. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed.

Lokalplanen fastlægger endvidere, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30, og at bygninger ikke må opføres med mere end 1½ etage og i maksimal højde på 6,5 m. Mindste grundstørrelse er fastlagt til 1200 m².

Ejendommen udgør rammeområde Bs.E4 i Kommuneplan 2017, der fastlægger områdets anvendelse til erhverv, så som administration, liberale erhverv, forretningsservice samt kursus. Der må på ejendommen etableres en bolig for en til virksomheden tilknyttet person.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 30 for den enkelte ejendom, og det maksimale antal etager er to med en maksimal bygningshøjde på 6,5 m. Yderligere er der krav om, at eksisterende beplantning i en bredde af 5 m fra skel mod Bistrupvej skal bevares, samt at der skal etableres levende hegn mod vej og i naboskel. Mindste grundstørrelsen er fastlagt til 1200 m².

Tillæg til Kommuneplan 2017

For at muliggøre at ejendommen kan anvendes til boligformål, samt ændre den mindste grundstørrelse til 400 m² for tæt lav boliger, er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet Tillæg 11 til Kommuneplan 2017. Yderligere ændres bebyggelsesprocenten til 35 og den maksimale bygningshøjde hævet til 8,5 m. Kravet om 5 meters beplantningsbælte mod Bistrupvej udgår.

Ny lokalplan

Det er lokalplanens formål at sikre, at ny bebyggelse i volumen, placering og fremtoning tilpasses områdets karakter og eksisterende bevaringsværdige bebyggelse samt at udpege og sikre de bevaringsværdige bygninger.

Anvendelsen fastlægges til boligformål som enten tæt lav boliger eller etageboliger.

Lokalplanen fastlægger en mindste grundstørrelse på 400 m², såfremt ejendommen skal udstykkes til tæt lav boliger.

Vej- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet har fortsat vejadgang fra Bistruphave. Lokalplanen foreskriver, at der skal anlægges en adgangsvej på den sydlige del af ejendommen mod Bistrupvej.

Til hver tæt lav bolig skal der etableres 2 p-pladser, og til hver etagebolig skal der etableres 1,5 p-plads pr. bolig.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 35 for ejendommen som helhed. Ny bebyggelse kan opføres i maksimalt to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Lokalplanen udlægger et byggefelt inden for hvor, der kan opføres ny bebyggelse.

Ny bebyggelse på ejendommen skal af hensyn til sammenhæng med bevaringsværdige bygninger forelægges til Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Ny bebyggelse skal opføres i teglsten, der er pudset, filset eller malet. Tage skal udføres som saddeltag med tagdække af u-glaserede teglsten, skiffer eller tagpap i mørke nuancer.

Endvidere fastlægges bestemmelser for omfang og ydre fremtræden af sekundær bebyggelse.

Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanen udpeger den eksisterende gårdbygning som værende bevaringsværdig i overensstemmelse med udpegningen i Kommuneplan 2017 og Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger, hvor bygningen er udpeget med høj bevaringsværdi.

Lokalplanens fastlægger bestemmelser om, at de eksisterende bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives eller på anden måde ændres i sit ydre udtryk uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udpeger et enkelt bevaringsværdigt træ, som står tæt på skellet mod Bistrupvej.

Haverummet syd for den bevaringsværdige bygning skal fremstå som et fælles frirum og må ikke hegnes eller på anden måde afskærmes. Faste hegn mellem boliger skal fremstå ens og i en maksimal højde på 1,8 m og en maksimal udstrækning på 5 m fra facaden. Der skal mod Bistrupvej etableres støjafskærmning, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes. Foran støjafskærmningen mod Bistrupvej skal der plantes hæk i en bredde på minimum en meter.

Der må ikke foretages terrænændringer tættere end en meter fra naboskel. Terrænændringer må ikke overstige +/- 0,5 m.

Lov om miljøvurdering

På baggrund af en indledende screening har forvaltningen iværksat miljøvurdering af planforslagene. Screeningen viste, at planernes muligheder kunne medføre en væsentlig påvirkning af miljøet i forhold til trafikstøj. Planforslagene er derfor miljøvurderet i forhold trafikstøj.

Lokalplanen muliggør opførelse af nye boliger tæt på Bistrupvej. Boliger er en støjfølsom anvendelse.

Beregninger af støj fra trafik viser, at de fremtidige boliger vil blive påvirket af støjniveauer over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanforslaget er på den baggrund tilrettet, så det sikres, at de nye boliger beskyttes mod støj over grænseværdierne. Boligernes facader beskyttes af et maksimalt 1,8 m højt støjværn. Yderligere skal boligernes facader sikres byggeteknisk, f.eks. i form tætte facadeløsninger, hvis grænseværdierne ikke kan overholdes. Opholdsarealer skal placeres nord for bebyggelsen, således at grænseværdierne for udendørs opholdsarealer overholdes.

På baggrund af de indarbejdede krav om afværgeforanstaltninger vurderer forvaltningen, at planforslagenes muligheder ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af miljøet.

Miljøvurderingen af planforslagene er beskrevet i en miljørapport, som er vedlagt.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 272 for et område ved Bistruphave og Bistrupvej og Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2017 vedtages og sendes i otte ugers høring sammen med den tilhørende miljørapport.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-10-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

lp 272 bistruphave hel plan forslag.

Miljørapport med bilag.

Punkt 4: Langkærgaard, Attemosevej 169, matr. nr. 2ek Holte

20/695

Resumé

Forvaltningen har behandlet en ansøgning om dyrkning af grøntsager, bærfrugt og blomster på matr.nr. 2ek Holte By, Søllerød, som er en del af landbrugsarealet hørende til landbrugsejendommen Langkærgaard, Attemosevej 169.

Dyrkning af grøntsager m.m. er etableret på matriklen, og der har været konstateret opsat salgsbod og et mindre salgsskilt mod Attemosevej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejeren af landbrugsejendommen Langkærgaard, Attemosevej 169, har udlejet matr.nr. 2ek Holte By, Søllerød, til brug for dyrkning af grøntsager og bærfrugter målrettet mod salg til lokale familier og restauranter.

Dyrkning, distribution, herunder salg, vil ske bæredygtigt med fokus på reduktion af CO₂ og reduktion af plastik og anden forurenende emballage. Der vil være tre fuldtidsstillinger og 6-8 studenterjobs knyttet til projektet.

Matriklen grænser mod øst op til Attemosevej og gennemskæres ca. midtvejs af et offentligt tilgængeligt stiforløb fra Attemosevej til Kalvemosen.

Projektet er ansøgt til at omfatte:

Dyrkning af grøntsager, der viser sig 20 – 30 cm over terræn, og frugtbuske, der viser sig ca. 2 meter over terræn.

Dyrkning af blomster i et bælte på 40 – 60 cm mod offentlig vej, så der sikres afstand til forurenende køretøjer.

Mulighed for 'selvpluk' af bær, blomster og grøntsager.

Mulighed for besøgende, herunder lokale skoler og børneinstitutioner, der ønsker at lære om bæredygtig mad.

Udlægning af flis på stier mellem bedene.

Etablering af hegn i naturlige farver.

Etablering af en mobil gårdbutik på maks. 12 m² og en højde på maks. 2,1 meter. Den vil fremstå i træ og andet naturligt materiale, være forsynet med solpaneler/batterier til brug for køling o.a. og blive parkeret et andet sted, når det ikke er sæson for salg af grøntsager m.m.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen Langkærgaard, Attemosevej 169, herunder matr.nr. 2 ek Holte By, Søllerød, er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. maj 2016 om fredning af Søllerød Naturpark.

Fredningen udlægger matriklen, der gennemskæres af det tidligere omtalte stiforløb fra Attemosevej til Kalvemosen, til landbrugsareal og fastlægger følgende for det ansøgte relevante bestemmelser:

Landbrugsarealer må kun benyttes til almindelig landbrugsdrift. Arealerne må dyrkes med sædvanlige afgrøder og periodevis braklægning. Dog må der ikke dyrkes høje, udsigtshæmmende afgrøder som f.eks. majs og energiafgrøder. Endvidere må der på arealerne ikke etableres frugtplantage, gartneri- eller planteskoledrift, herunder ske tilplantning med juletræer og pyntegrønt eller andre træagtige planter (§ 3.1).

Der må ikke opføres ny bebyggelse, herunder bl.a. skure, boder, jagthytter, pavilloner eller lignende, og at der ikke må etableres faste hegn (§ 4).

Enhver form for skiltning og reklamering, undtagen orienteringsskilte godkendt af plejemyndigheden, er forbudt (§ 4).

Der må ikke foretages terrænændringer eller foretages opfyldning (§ 6).

Forvaltningens godkendelse

Som tilsynsmyndighed på fredningen har forvaltningen vurderet, at dyrkning af grøntsager, bærfrugt og blomster på matr.nr. 2ek Holte By, Søllerød, på følgende vilkår er i overensstemmelse med fredningens bestemmelser:

- Ved dyrkning af bærbuske skal buskene holdes i en højde på maks. 80 cm over terræn.
- Ved dyrkning af jordbær o.a. må der ikke foretages overdækning med plastik o.lign.
- Omklædning, ophold, parkering m.m. for fastansatte og sæsonansatte forventes at ske i eksisterende bygninger på Langkærgaard.
- Der kan ikke etableres boder, læskure, parkeringsareal og afsætningspladser til brug for selvpluk og andre besøgende. Det forudsættes, at parkering og afsætning af besøgende sker på eksisterende parkeringsareal ved ejendommens hovedbygninger Langkærgaard eller ved anvendelse af offentligt tilgængeligt parkeringsareal ved stiforløbet ind til Kalvemosen.
- Der kan ikke opsættes skiltning på landbrugsarealet eller andre steder med henvisning til selvpluk eller andet.

Forvaltningen har samtidig orienteret ejer og lejer om, at etablering af mobil gårdbutik, skiltning og fast hegn forudsætter meddelelse af dispensation fra relevante fredningsbestemmelser, og at et konkret ansøgningsmateriale skal behandles af Byplanudvalget og Fredningsnævnet for København.

Forvaltningen er efterfølgende blevet orienteret om, at der vil blive anvendt sædvanlige landbrugshegn til hegning omkring matriklens dyrkede arealer, hvilket er i overensstemmelse med fredningens § 4, der fastlægger, at fredningen ikke er til hinder for midlertidig anbringelse af sædvanlige landbrugshegn til kreaturer og får.

Lejer har samtidig ønsket afklaring af muligheden for at etablere afhentningssteder for grøntsager rundt omkring i naboområdet til Langkærgaard og i øvrigt stillet tvivl ved, at etableringen af en salgsbod på markerne forudsætter godkendelse af fredningsnævnet.

Forvaltningen har udtalt over for lejer, at der i meget korte tidsperioder kan fungere afhentningssteder i grønne områder/parker under forudsætning af, at offentligheden fortsat har adgang til områderne/parkerne, og at eventuelle afhentningssteder på areal inden for vejudlæg skal godkendes af forvaltningen.

Lejer er derudover igen blevet oplyst om fredningens bestemmelser om forbud mod byggeri, herunder bl.a. skure, boder og pavilloner samt, hvad en ansøgning skal omfatte, og hvor den skal sendes til. Forvaltningen har over for lejer gjort det klart, at opstillingen af et telt og et bord med henblik på salg i umiddelbar tilknytning til markarealet, hvor der dyrkes grøntsager, er at betragte som en bod.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-10-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto med markering af matrikel med dyrkning af grøntsager m.m..

Ansøgningsmateriale.

Punkt 5: Hovedgaden 2, matr. 78a, Birkerød by, Birkerød - Skitseprojekt for ny dagligvarebutik

20/689

Resumé

Lidl indledte i november 2019 en dialog med forvaltningen om mulighed for at etablere en ny dagligvarebutik placeret Hovedgaden 2 ud mod Kongevejen. Lidl har efterfølgende fremsendt vedlagte projektmappe, som foreslår et byggeri bestående af butik, boliger og parkering i konstruktion.

Projektet ligger inden for den nuværende centerafgrænsning af bymidten, men vurderes at være af et omfang som vil kræve ny lokalplan.

Sagen blev forelagt Bycenterudvalget til drøftelse den 06.05., hvor udvalget besluttede, at udvalget forinden sagens genoptagelse ønsker at indhente en udtalelse fra Ejersforeningen og Handelsstandsforeningen i Birkerød.

Udvalget behandlede sagen igen den 12. august, hvor det blev besluttet, at sagen skulle genoptages efter møde med Ejersforeningen og Handelsstandsforeningen.

Sagen blev genoptaget i Bycenterudvalget 16.09. og forelagt Økonomiudvalget 23.09. og forelægges hermed Byplanudvalget til drøftelse og igangsættelse af arbejdet med udarbejdelsen af et lokalplanforslag til projektets realisering.

Sagsfremstilling

Lidl har den 14.04.2020 fremsendt deres projektforslag til en dagligvarebutik med boliger og parkering i konstruktion Hovedgaden 2, matr.78a, Birkerød by, Birkerød. Projektet er placeret ud mod Birkerød Kongevej indenfor bymidtens afgrænsning og indenfor Lokalplan nr. 92 for Birkerød bymidte – centerområdet.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at projektet ligger inden for kommuneplanens rammer, men er af et omfang, som gør, at forvaltningen anbefaler udarbejdelse af en projektlokalplan, såfremt det politisk anbefales at gå videre med projektet.

Projektet omfatter et byggeri, som anvender hele grunden. Bruttoetagearealet er på 2.885m², hvoraf 1.250m² anvendes til butiksformål, 860m² anvendes til parkering og 800m² anvendes til senioregnede boliger.

I forhold til vejadgang vil der være vejadgang fra Hovedgaden. Der foreslås etableret 30 parkeringspladser i konstruktion, og der henvises til muligheden for at lave en aftale om at inddrage de 70 offentlige p-pladser ud mod Kildedalsvej i projektet.

I bygningens placering er der arbejdet med sigtelinjer, så bygningskroppen muliggør en pladsdannelse ud mod Kongevejen, som sikrer, at det oprindelige rådhus stadig opleves fra Kongevejen, og at bygningen ikke slører kikket op mod Pengetorvet.

Arkitektonisk fremstår huset med glasflader ud mod Kongevejen og Hovedgaden, og de øverste etager er foreslået udført med en teglbeklædning.

I det opdaterede materiale fra 14.04. er der, udover lidt udtryksmæssige ændringer, fra Lidl særligt lagt vægt på følgende:

- Parkering: For at ”forstyrrer” Hovedgadens gående og kørende trafik så lidt som muligt, er det Lids forslag, at adgang til p-dækket sker fra p-pladsen ud mod Kildedalsvej bag det gamle rådhus og ikke fra stikvejen mellem matriklerne ud mod Hovedgaden.
- Højder og skygger: Bygningen er bygget mere i trin væk fra p-plads/boligområdet, og ud imod de mere trafiktunge veje - Hovedgaden og Kongevejen. Dette for at imødekomme den lavboligbebyggelse i og omkring området ved p-pladserne. Løsningen vil også give en taghave til boligerne ovenpå butikken.

Forvaltningen er umiddelbart af den opfattelse, at projektet er et godt grundlag for en fremadrettet dialog, såfremt udvalget ønsker at gå videre med at tillade opførsel af en ny bebyggelse med dagligvarebutik på hjørnet af Hovedgaden og Birkerød Kongevej.

Følgende punkter gives særlig opmærksomhed

- Huset fylder stort set matriklen ud og inddrager således det nuværende friareal i projektet. Det nuværende plangrundlag muliggør ikke, at der kan bygges i dette omfang.
- Parkeringsnormen er ikke opfyldt, medmindre de bagvedliggende offentlige p-pladser, som kommunen ejer, inddrages i projektet.
- Det samlede butiksareal ligger med det oplyste inden for kommuneplanens generelle rammer for detailhandel, og den konkrete ramme i kommuneplanen Bi.C4 Hovedgaden. Forholdet mellem det egentlige butiksareal og serviceareal skal dog eftervises.
- Det arkitektoniske udtryk er en moderne fortolkning af det murede hus.

I henhold til planloven er det kommunen selv, der fastlægges afgrænsningen af centerområdet/bymidten, som er det område hvor indenfor, der må placeres butikker.

Der gøres således opmærksom på, at der i Birkerød bymidteplan – oplæg til en visionsplan fra 2012 lægges op til en fortætning, med en ny afgrænsning af bymidten således, at denne alene omfatter området fra Pengetorvet til Stiholmsvej. Denne diskussion om fortætning kontra synlighed fra hovedfærdselsårer som Kongevejen, har været diskuteret løbende og senest været i forbindelse med Planstrategi 2019, og i forbindelse med Fingerplanens revision i 2018.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet arbejder med en fin visuel tilpasning til det oprindelige rådhus og vil kunne fremstå som en synlig markering af Hovedgaden og dermed handelsgaden ud mod Birkerød Hovedvej.

Det anbefales, at sagen drøftes med henblik på, om projektet skal fremmes. I så fald skal der igangsættes ny lokalplanlægning for området, og sagen derfor videresendes til Økonomiudvalget og Byplanudvalget.

Sagens videre behandling

Udvalget besluttede, at udvalget forinden sagens genoptagelse ønsker at indhente en udtalelse fra Ejerforeningen og Handelsstandsforeningen i Birkerød.

Der er indkommet en udtalelse fra ejerforeningen ved Aage Godt Carlsen, som påpeger, at en dagligvarebutik på dette sted kan presse de eksisterende dagligvarebutikker, og ejerforeningen derfor foreslår en ”projektdetailhandelsanalyse” for projektet, som ordret citeret skal vurdere:

- Hvilken omsætning og kundestrøm den ny butik kan forventes at opnå.
- Hvilke eksisterende butikker i og uden for Birkerød omsætningen tages fra, specificeret for hver eksisterende dagligvarebutik og angivet i omsætning og antal kundebesøg pr. år.
- Hvilken virkning for udvalgsvarerhandelen i Bymidten som helhed den ny butik kan forventes at få, angivet med antal besøg og omsætning i Bymidten.

Handelsstandsforeningens udtalelse ved Brian Lund Nielsen er grundlæggende positiv. De finder at forslaget til byggeriet er en klar forbedring af stedets arkitektoniske kvaliteter, som kan opfattes som Hovedgadens port ud mod Kongevejen. De er dog ikke af den opfattelse, at der kan påvises en positiv effekt i forhold til detailhandel, og ser derfor gerne en dialog om kundegrundlag i forhold til behovet for en yderligere dagligvarebutik i bymidten.

Forvaltningens vurdering

I forhold til behovet for en analyse af detailhandlen må man konstatere, at al eksisterende viden ikke medtager konsekvensen af Covid19. Det anbefales derfor, at der afholdes et møde med deltagelse af Handelsstandsforeningen, ejerforeningen og ansøger, som kan belyse nogle af de ovenstående spørgsmål i august 2020. På baggrund af mødet med de lokale aktører vil forvaltningen udarbejde et notat, som vil kunne drøftes på september mødet i Bycenterudvalget og efterfølgende indgå i behandling af den igangsættende redegørelse i Byplanudvalget.

Udover dette skal følgende spørgsmål belyses nærmere inden udarbejdelse af forslag til ny lokalplan:

- Trafikal løsning, herunder særligt tilkørslen til parkeringsdæk og til den bagvedliggende eksisterende parkeringsplads.
- Parkeringsløsning, herunder særligt de eksisterende ejendommers brug af det kommunale parkeringsareal, og om der eventuelt skal ske et salg af dele af det kommunale areal i forbindelse med et forslag til lokalplan
- Den nye bygnings indpasning i byrummet og særligt facadens forhold til det oprindelige rådhus og relationen ud mod Kongevejen, som en ”ny forskønnet port til Birkerød bymidte”.

Dialogmøde den 27. august.

Møde med ejerforeningen og Handelsstanden, nu i form af Birkerød Byforum, er afholdt den 27. august, og forud for mødet havde Lidl tilsendt deres oplæg til hvor kunderne kommer fra.

Konklusionen på mødet var en grundlæggende positiv tilgang til, at det er positivt, at der sker noget i Hovedgaden. Der synes således at være en almindelig opfattelse af, at en ny Lidl ikke vil påvirke Irma, men måske nok trække kunder fra Føtex og Netto. Aldi vil med sin placering på Kongevejen umiddelbart overfor blive mest udsat.

En ny dagligvarebutik vil formentlig også kunne påvirke de to dagligvarebutikker ved Lupinkrogen og Ravnsnæsvej. Til gengæld vil en ny butik formentlig kunne tiltrække nye kunder fra Blovstrød og andre kunder, som kører ad Kongevejen.

Forvaltningen har i vedlagte notat kort opsummeret Planlovens krav i forbindelse med detailhandel. I samme notat er der udover dette, kort opsummeret en vurdering på baggrund af de oplysninger, som kan udtrages af Forretningsplan for Birkerød, Lidl's egen vurdering samt forvaltningens vurdering i forhold til detailhandelsanalysen fra 2011.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 06-05-2020

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget forinden sagens genoptagelse ønsker at indhente en udtalelse fra ejerforeningen og Handelsstandsforeningen i Birkerød.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget overdrager sagen til Økonomiudvalget og Byplanudvalget med en anbefaling om at igangsætte ny planlægning for området.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 12-08-2020

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at der aftales møde med repræsentanterne fra Birkerød Byforum, og at sagen genoptages på udvalgets næste møde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Bycenterudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byplanudvalget at igangsætte ny planlægning for området til en realisering af projektet.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 16-09-2020

BYCENTERUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med seks stemmer for (Erik Møllerup (V), Anne Christiansen (L), Court Møller (B), Thomas Lesly Rasmussen (A), Per Carøe (V) og Randi Mondorff (V)) og en stemme imod (Christoffer Buster Reinhardt (C)).

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 23-09-2020

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Bycenterudvalgets indstilling med seks stemmer for (Jens Ive (V), Anne Christiansen (L), Court Møller (B), Kristine Thrane (A), Daniel E. Hansen (V) og Randi Mondorff (V)) og en stemme imod (Birgitte Schjerning Povlsen (C)).

Indstilling

Direktionen foreslår, på baggrund af sagens behandling i Bycenterudvalget og Økonomiudvalget, at Byplanudvalget drøfter sagen og igangsætter udarbejdelsen af et lokalplanforslag til projektets realisering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-10-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder med 4 stemmer for (Anne Christiansen (L), Per Carøe (V), Erik Møllerup (V) og Thomas Lesly Rasmussen (A)) Direktionens forslag med den tilføjelse, at der forinden fremlæggelsen af den igangsættende redegørelse skal foretages en parkerings- og trafikanalyse samt ske en yderligere bearbejdning af byggeriets tilpasning til omgivelserne.

Imod stemmer 3 (Christoffer Buster Reinhardt (C) Elisabeth Ildal (C) og Erik Eugen Olsen (A)).

Bilag

Skitseprojekt

Ejerforeningens svar

Handelsstandsforeningens svar

Præsentation af Lidl's vurdering af opland

Notat om forudsætninger for planlægning for ny dagligvarebutik

Punkt 6: Sandbjergvej 31, 2970 Hørsholm, matr.nr.1 ac Sandbjerg By, Birkerød – Dispensation fra lokalplan til drivhus samt garage med kælder.

20/693

Resumé

Tegnestuen søger for ejer af ejendommen om dispensation til opførelse af et drivhus på 25 m² beliggende på plateau ovenfor beboelseshuset samt til opførelse af en fritliggende garage på 50 m² grundplan. For at sikre en arkitektonisk tilpasning til beboelseshuset søges garagen udført i en etage med saddeltag og med 100 m² kælder.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg Landsby.

Der søges om dispensation til garage med udnyttet tagetage og for højden af denne. Herudover kræver udformning af drivhus/orangeri en stillingtagen til, om der reelt er tale om en fritliggende udestue. Det befæstede areal ved drivhus/orangeri kræver desuden dispensation fra Lokalplan 257.

Det ansøgte kræver desuden landzonetilladelse.

Sagen blev forelagt på septembermødet med en faktuel fejl i sagsfremstillingen, hvorfor forvaltningen foreslår sagen genoptaget. Der er således under vilkår c henvist til garage/carport på maksimalt 75 m². Dette skulle i henhold til lokalplan 257 være 50m².

Sagen forlægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Tegnestuen søger for ejer af ejendommen om tilladelse / dispensation til opførelse af et fritliggende drivhus og til en garage med udnyttet tagetage og underliggende kælder.

Efter Lokalplan 257 gælder i henhold til § 6.18: garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på en beboelsesejendom skal placeres i en afstand af maks. 20 m fra beboelsesbygningen og minimum 1 meter fra naboskel. De må tilsammen maks. være 100 m², opføres i en etage og have en bygningshøjde på maks. 3,5 m.

Drivhus

Der ønskes opført et drivhus / orangeri på 25 m² med højde på ca. 3,2 m og placeret på det helt flade plateau ovenfor beboelseshuset og i en afstand af 6 m fra beboelse. Bygningen udføres med forhøjede murede sokler og glas på tag og facader. Der ønskes et befæstet – flisebelagt areal på ca. 70 m², inkl. orangeri.

Såfremt drivhus og sekundært byggeris samlede areal ikke overstiger 100m² er det ansøgte alene i strid med Lokalplan 257 § 8.5, hvorefter befæstede arealer skal begrænses til deres anvendelse til adgangs- og parkeringsformål, herunder manøreforhold, og fremstå med grus, græsarmering eller jord.

Garage med kælder

Der søges om dispensation til opførelse af stråtagt garage med grundplan på 50 m² og med udnyttet tagetage. Bygningen udføres med murede facader og stråtag med 450 taghældning og med højde til mønning på ca. 5,3 m. Der ønskes kviste i stråtaget. Med indvendig adgang fra garagen ønskes etableret en kælder på 100 m².

Ansøgning om dispensation for højde og bygning med udnyttet tagetage begrundes af ansøger med, at garagen vil fremstå som en fint tilpasset nedskaleret kopi af beboelseshuset.

Vurdering

Forvaltningen finder, at et drivhus med dyrkning for øje umiddelbart kunne anbefales godkendt, da det som drivhus vil overholde lokalplanbestemmelserne bortset fra det befæstede areal, og at det kan placeres som ansøgt uden terrænregulering. Det befæstede areal kan ikke anbefales.

Det ansøgte har imidlertid karakter af en fritliggende udestue, som i tilfælde af, at der også er mulighed for at oplyse rummet vil være meget eksponeret ud mod landskabet. Projektet foreslås derfor bearbejdet så der tilsikres at det primære formål ikke er ophold og at det ikke vil være oplyst og opvarmet med ophold for øje.

Hvad angår garagen bør denne holdes i et udtryk, som understreger garagens funktion som sekundær og bør derfor kun opføres i en etage. Ved at være mere integreret i eksisterende skrænt og støttemure vil den således kunne fremstå mere diskret og underordnet landskabet.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte kælder er umiddelbart tilladt.

Forvaltningen anbefaler, at der, såfremt der ikke modtages indsigelser, kan meddeles byggetilladelse på vilkår:

- a) at drivhus ikke indrettes med ophold som primært formål, reduceres i omfang, opføres uden muret sokkel, ikke er oplyst og
- b) hvor arealer omkring drivhuset ikke befæstes.
- c) garage/carport på maksimalt 50 m², i en etage og i tilknytning til skrænten

Det kan oplyses, at klagesag fra 27. august 2019 vedrørende terrænreguleringer, herunder opførelse af støttemure med gabioner og beplantning, endnu ikke er afgjort i Nævnenes Hus. Sagen forventes afgjort i august / september.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse samt byggetilladelse på vilkår a) - c), såfremt der ikke modtages indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET ønsker, at forvaltningen meddeler afslag på det ansøgte orangeri.

Udvalget godkender, at bemyndige forvaltningen til at meddele landzonetilladelse til garagen på vilkår som anført under pkt. c.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetillade samt byggetilladelse på vilkår a) - c), såfremt der ikke modtages indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-10-2020

BYPLANUDVALGET ønsker, at forvaltningen meddeler afslag på det ansøgte orangeri. Udvalget godkender, at bemyndige forvaltningen til at meddele landzonetilladelse til garagen på vilkår som anført under pkt. c.

Bilag

Luftfoto Sandbjergvej 31

Projektforslag 08.06.2020

Ansøgning om dispensation til drivhus og garage

Punkt 7: Proces for uddeling af erhvervspris i 2020

20/9044

Resumé

Erhvervsudvalget besluttede på sit møde den 6.5.2020 en ny model og et nyt fokus for Rudersdal Kommunes Erhvervspris. I denne sag orienteres om processen for uddeling af erhvervsprisen for 2020, herunder indkaldelse af kandidater til priserne.

Sagen forelægges Erhvervsudvalget, Miljø- og Teknikudvalget, Byplanudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Social- og Sundhedsudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har i flere år uddelt en erhvervspris. Prisen har tidligere overvejende haft fokus på at anerkende vækst og nye arbejdspladser. Mange virksomheder i Rudersdal Kommune har fokus på samfundsmæssig ansvarlighed med udgangspunkt i FN's Verdensmål, og verdensmålene integreres i stigende grad i virksomhedernes strategier og forretningsudvikling fx i form af grønne og bæredygtige produkter. Det gælder såvel de store virksomheder, som små og mellemstore virksomheder, og for mange iværksættere er det ofte et afgørende element i deres forretningsideer.

På den baggrund besluttede Erhvervsudvalget i foråret 2020 at fastlægge følgende nye rammer for uddeling af Rudersdal Kommunes Erhvervspris. Således vil prisen fremadrettet blive uddelt ud fra nedenstående model:

- Erhvervsprisen dækker alle kommunens arbejdsfelter og har fokus på lokale virksomheders positive bidrag til samfundet, og til det gode og nyskabende samarbejde mellem virksomhed, kommune og borgere. Det er således ikke en klassisk erhvervspris med fokus kun på vækst eller arbejdspladser.
- Erhvervsprisen uddeles af Erhvervsudvalget én gang årligt efter en forudgående proces, hvor alle politiske udvalg kan fremkomme med forslag, og hvor nomineringerne kan komme fra foreninger, borgere, fagpersoner, politikere og virksomheder.
- Erhvervsprisen omfatter en eller flere pristildelinger, dog max tre. Der arbejdes ikke med egentlige kategorier, men det signaleres, at alle kommunens virksomheder fra iværksættere og start-ups til de store virksomheder kan modtage prisen for forskellige initiativer, lige fra bæredygtighed, det rummelige arbejdsmarked, udvikling af produkter til særlige samfundsudfordringer, digitale løsninger på coronarelaterede udfordringer og andre forhold, der særligt kommer samfundet til gode.

Nomineringen kan enten knytte sig til et specifikt produkt eller en særlig ydelse, som virksomheden har udviklet. Den kan også fokusere på samarbejdet med kommunen om konkrete indsatser. Det vil blive vægtet positivt, såfremt virksomheden har arbejdet innovativt og opnået konkret effekt, og at der er spredningspotentiale til andre virksomheder eller brancher.

Forvaltningen iværksætter processen for uddeling af erhvervsprisen for 2020 med denne orientering til de relevante fagudvalg. Fagudvalgets medlemmer opfordres til at drøfte, om der på udvalgets område er lokale virksomheder, der fortjener en særlig anerkendelse for deres positive bidrag til samfundet, og derfor bør nomineres til erhvervsprisen 2020.

I løbet af oktober vil der blive sat fokus på erhvervsprisen gennem lokale medier og kommunale kommunikationskanaler, herunder de sociale medier og evt. direkte mail til udvalgte virksomheder. Kommunikationsindsatsen forventes styrket i forhold til tidligere års prisuddelinger for at markedsføre den nye pris og de nye rammer, og for at få så bredt et kandidatfelt som muligt.

Nomineringen af virksomheder sker således løbende i oktober og november ved udfyldelse af et kort ansøgningsskema. I skemaet gives en begrundelse for nomineringen i relation til erhvervsprisens fokus.

Afhængig af antallet af indkomne forslag fremlægger forvaltningen en kategoriseret oversigt over kandidaterne til Erhvervsudvalget på udvalgsmødet i december. Det er Erhvervsudvalget, der udpeger vinderen af prisen, som efterfølgende overrækkes af borgmesteren på nytårskuren i januar 2021.

Der henvises i øvrigt til det vedlagte uddybende notat.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til drøftelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-10-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ny model for Rudersdal Kommunes Erhvervspris