

REFERAT Byplanudvalget d. 02-05-2018

Mødedato Onsdag d. 02. maj 2018 kl. 09:00

Mødested NB: Administrationscentret Mødelokale 2

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Tillæg 49.2 til Lokalplan 49 for Trørød - Udstykning.....	4
Ny Lokalplan for Elleslettegård – Igangsættende redegørelse.....	6
Gl. Øverødvej 3, matr.nr. 6 o Øverød - Ombygning af erhvervsbygning i fredet landzone.....	8
Køromvej 24, matr.nr. 1ln, Agershvile, Vedbæk – Tilbygning på eksisterende enfamiliehus.....	9
Øverødvej 2, matr.nr. 1d Geelskov, Ny Holte – Opstilling af nødgeneratoranlæg.....	11
Vedbæk Sydstrand - Opstilling af sommerbro.....	13
Strukturrapport fra HovedMed – Forslag fra Byplan.....	15

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Axel Bredsdorff (L) orienterede om:

- Borgermødet på Comwell vedr. lokalplanforslaget.
- Mail til udvalget vedr. en hundetræningsbane. Forvaltningen svarer og redegør for forholdene, som også vedrører Teknik og Miljø.
- Et eventuelt tillæg til lokalplanen for Ebberød vedrørende etape 3 i delområde B til ældreboliger.
- Henvendelse fra beboere i Skoleparken 2. Det understreges, at det er den almennyttige boligafdeling selv, der beslutter et evt. renoveringsprojekt.
- Ny henvendelse fra naboerne til Højledet 53, hvor bøgebeplantningen findes utilstrækkelig til at skærme for det opsatte hegn.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Byggeri på Vedbæk Strandvej 506, hvor der vil blive varslet påbud.

Punkt 2: Forslag til Tillæg 49.2 til Lokalplan 49 for Trørød - Udstykning

18/16

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 07.02. 2018 at igangsætte et forslag til tillæg til Lokalplan 49 for Trørød Villakvarter under Trørød Bylaug med henblik på at supplere de nuværende bestemmelser om udstykning i § 4.

Forslag til Lokalplan 49.2 tillæg til Lokalplan 49 har til formål at sikre, at nye udstykninger i området har en hensigtsmæssig form ift. matrikelstruktur, bebyggelsesstruktur, adgangsvej og mulighed for ny bebyggelse samt at bevare områdets nuværende åbne og grønne karakter.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på offentliggørelse samt afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering i forbindelse med planen.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 49.2 tillæg til Lokalplan 49 omfatter alene bestemmelser om matrikulære forhold og supplere udstykningsbestemmelser i § 4, i Lokalplan 49.

Kommuneplan 2017

Forslag til Lokalplan 49.2 tillæg til Lokalplan 49 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 og indarbejder kommuneplanens generelle rammer for udstykning i åben lav boligområder.

Lokalplanen omfatter de områder som i kommuneplanen er udlagt til åben lav boligbebyggelse og omfatter følgende rammeområder:

Tr.B1 - Centrale del af Trørød

Tr.B2 – Ellebuen

Tr.B4 – Vietoften

Tr.B5 – Ellekrogen

Eksisterende lokalplan

Området er i dag omfattet af Lokalplan 49 som bibeholdes, bortset fra lokalplanens bestemmelser om udstykning i § 4, som foreslås erstattet af bestemmelserne i tillæg 49.2.

Tillæggets afgrænsning er tilsvarende det område, som i dag er omfattet af Lokalplan 49. Dog er der områder, som i dag er erstattet af nyere lokalplaner herunder lokalplan 251 (Kypergården), og Lokalplan 151 (seniorboliger ved Lindevangsvej). Tillægget omfatter ca. 1200 ejendomme.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at sikre, at nye udstykninger i området har en hensigtsmæssig form ift. matrikelstruktur, bebyggelsesstruktur, adgangsvej og mulighederne for ny bebyggelse samt bevare områdets nuværende åbne- og grønne karakter.

Delområde afgrænsning i Lokalplan 49 fastholdes, herunder differerede bestemmelser for mindste grundstørrelse. Det fastlægges således:

At det for delområde A1 gælder, at ingen grund, som opstår som følge af udstykning samt arealoverførsel, må have et areal på under 1000 m².

At det for delområde A 2 gælder, at ingen grund, som opstår som følge af udstykning samt arealoverførsel, må have et areal på under 800 m².

Endvidere fastlægges for koteletgrunde, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være på mindst 80 procent af det samlede grundareal, dog mindst 800 m² for delområde A1 og mindst 650 m² for delområde A2.

For at imødekomme tillæggets formål om en hensigtsmæssig form i forhold til ny bebyggelse og adgangsvej fastlægger tillægget, at der ved udstykning eller arealoverførsel, hvorved der opstår en ny grund, skal der på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 m inden for 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel.

Adgangsarealer skal mindst have en bredde på 4 m for at sikre hensigtsmæssige adgangsforhold, herunder tilstrækkelig plads til adgangsvej, beplantning og evt. terrænregulering.

Screening for miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af tillægget er der gennemført en screening for, om der i forbindelse med planen skal udarbejdes en miljøvurdering i til henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

På basis af denne screening konkluderes, at tillægget til Lokalplan 49 ikke væsentligt påvirker miljøet. Vurderingen bygger på, at Tillægget 49.2 til Lokalplan 49 ikke rummer nye eller udvidede muligheder for bebyggelse eller anlæg, men alene supplerer de nuværende udstykningsbestemmelser i Lokalplan 49.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- at Forslag til Lokalplan 49.2 tillæg til Lokalplan 49 vedtages med henblik på offentliggørelse i 8 uger, og.
- at det vedtages, at der ikke i forbindelse med planen skal udarbejdes en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-05-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Tillæg 49.2 til Lokalplan 49

Screeningsskema tillæg 49.2 til Lokalplan 49

Punkt 3: Ny Lokalplan for Elleslettegård – Igangsættende redegørelse

18/16

Resumé

Den selvejende institution Elleslettegård (beliggende på adressen Gøngehusvej 162, 2950 Vedbæk) har ansøgt om, at der udarbejdes en ny lokalplan for institutionens arealer, som muliggør opførelse af to supplerende boligbygninger med tilhørende fællesfaciliteter for institutionens elever. De to nye bygninger vil svare til de eksisterende fire boligbygninger på matriklen i både størrelse og udseende.

Med henblik på at muliggøre den ansøgte bebyggelse foreslår forvaltningen, at der udarbejdes en ny lokalplan for Elleslettegård samt et mindre areal på ca. 500 m², der er placeret i grøn kile. Det sidstnævnte areal kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Den nye lokalplan skal indeholde en opdateret bebyggelsesplan og i øvrigt tage udgangspunkt i den eksisterende lokalplans bestemmelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning om udarbejdelse af forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Den selvejende institution Elleslettegård beliggende på adressen Gøngehusvej 162, 2950 Vedbæk har den 14.12.2017 ansøgt om, at der udarbejdes en ny lokalplan for institutionens arealer. Lokalplanen skal muliggøre opførelse af to supplerende boligbygninger med tilhørende fællesfaciliteter for institutionens elever. De to nye bygninger vil svare til de eksisterende fire boligbygninger på matriklen i både størrelse og udseende.

De nye bygninger skal dække et opstået behov for flere boliger til institutionens elever, som består af unge med særlige behov. De nye boliger skal endvidere gøre det muligt at modernisere de eksisterende fire boligbygninger på matriklen.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 6 Revalideringsinstitutionen Elleslettegård et område ved Gøngehusvej og Skyttehaven. Forslaget til 2 nye boligbygninger er omfattet af lokalplanens delområde A, hvor ny bebyggelse kun må opføres i overensstemmelse med lokalplanens retningsgivende bebyggelsesplan.

Forvaltningen anbefaler, at en ny lokalplan for Elleslettegård tager afsæt i bestemmelserne for den eksisterende Lokalplan 6, men at den retningsgivende bebyggelsesplan opdateres med henblik på at muliggøre de ansøgte to nye boligbygninger.

Forvaltningen anbefaler yderligere, at en ny lokalplan for Elleslettegård udvider lokalplanafgrænsningen med henblik på at samle hele institutionen Elleslettegårds område i byzone under samme lokalplan. Den anbefalede udvidelse af lokalplanafgrænsningen omfatter arealet omkring Elleslettegårds administrationsbygning, der ligger syd for Gøngehusvej. Her er der et ønske om at forbedre adgangsforholdene til hovedbygningen, inddrage tagetagen og opføre et drivhus til brug for de på stedet hørende aktivitetstilbud.

Udvidelsen omfatter også et mindre areal på ca. 500 m² på Elleslettegårds grund, der er placeret i grøn kile. Arealet ligger i et tidligere vejudlæg og omfatter blandt andet et hjørne af en bygning, en adgangsvej og et parkeringsareal. Med henblik på at få en mere hensigtsmæssig afgrænsning af Elleslettegårds område anbefales det, at et mindre areal udtages fra grøn kile, som overgår til byzone.

Grønne kiler er omfattet af landsplandirektivet Fingerplanen, og tilretning af de grønne kiler varetages af Erhvervsstyrelsen. Forvaltningen har modtaget skriftligt tilsagn fra Erhvervsstyrelsen om, at omtalte areal kan udtages fra grøn kile, og at kommunen kan påbegynde planlægning for arealet med begrundelse i, at arealet falder under bagatelgrænsen.

For at arealet kan overgå til byzone kræves udarbejdet et kommuneplantillæg. Forvaltningen foreslår, at der i forbindelse med en ny lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg, der tilføjer det omtalte areal til kommuneplanramme Tr.D3, som omfatter Elleslettegård.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at forvaltningen udarbejder et forslag til en ny lokalplan og forslag til kommuneplantillæg for Elleslettegård.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-05-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Elleslettegård lokalplanafrænsning

Forslag til bebyggelsesplan

Ansøgning om lokalplan Elleslettegård.

Punkt 4: Gl. Øverødvej 3, matr.nr. 6 o Øverød - Ombygning af erhvervsbygning i fredet landzone

18/16

Resumé

Ny ejer af ejendommen søger tilladelse til ombygning af tidligere erhvervsbygning til anvendelse til terapibehandlingssted.

Bygningens areal udvides ikke, men facaderne renoveres med nye vinduer, døre og ovenlys.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Fredningen for Søllerød Naturpark. Efter fredningskendelsen skal alle facadeændringer godkendes af Fredningsnævnet for København.

Byplanudvalget har tidligere behandlet sagen for så vidt angår meddelelse af landzonetilladelse. Sagen fremlægges på ny, da facaderenoveringen ikke var indeholdt i det oprindelige projekt, som alene omhandlede anvendelsen af ejendommen

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ny ejer af ejendommen søger om tilladelse til facaderenovering og indvendig ombygning af den tidligere erhvervsbygning på 159 m². Parkering kan ske på egen grund uden udvidelse af eksisterende parkeringsarealer.

Bygningens areal udvides ikke, men facaderne renoveres med nye vinduer i nord- og vestfacaderne, som er uden vinduer og døre i dag. Derudover isættes tre ovenlysvinduer i den nordvendte tagflade ind mod fredsskoven. Herudover skiftes eksisterende vinduer og døre, facaderne males hvide som i dag, og der opføres to stålørsskorstene i stedet for den nuværende murede, som er nedbrudt.

Ejendommen er beliggende i landzone, inden for skovbyggelinje og er omfattet af Fredningen for Søllerød Naturpark.

Fredningen for Søllerød Naturpark fastlægger ikke bestemmelser for ejendommens anvendelse. Til gengæld fastlægger fredningen i § 4, at tilbygning til og udvendig ombygning af de eksisterende bygninger kun kan ske efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering, størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg.

Der er ikke vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt for ejendommen.

Forvaltningen har den 28.04.2017 meddelt landzonetilladelse til den ansøgte anvendelse til terapibehandlingssted efter Byplanudvalgets beslutning den 19.04.2017.

Da der ikke sker udvidelse af arealet, kræver det ansøgte ikke dispensation i forhold til skovbyggelinje.

Det er forvaltningens vurdering, at renovering af facaderne kan anbefales godkendt af Fredningsnævnet på vilkår af, at de tre dobbeltdøre i nordfacaden ændres til tre enkeldøre, og at skorstensrørene skal males sorte.

Forvaltningen vurderer endvidere, at de tre ovenlysvinduer svarer til, hvad naboerne, der også er omfattet af fredningen, har fået tilladelse til. Herudover vil lyspåvirkningen fra vinduerne i facader og tag være inden for, hvad der normalt accepteres ved boliger og erhverv i landzone.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at fremsende sagen med anbefaling til Fredningsnævnet med ovennævnte vilkår, og
- 2) at der, under forudsætning af Fredningsnævnets godkendelse, meddeles byggetilladelse på ovennævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-05-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Gl. Øverødvej 3, bilag

Punkt 5: Kørøvej 24, matr.nr. 1ln, Agershvile, Vedbæk – Tilbygning på eksisterende enfamiliehus

18/16

Resumé

Forvaltningen har modtaget ansøgning om tilbygning til eksisterende enfamiliehus på ovennævnte ejendom.

Tilbygningen udformes som en første sal på en del af det eksisterende hus i et plan. Der sker ikke udvidelse af husets fodaftryk på grunden.

Byggeprojektet overholder byggelovgivningen og lokalplanens bestemmelser. Byggeprojektet er imidlertid ikke i overensstemmelse med bestemmelser om beboelses-lag i den på ejendommen lyste deklaration.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen søger om tilladelse til at opføre 50 m² tilbygning af en 1. sal på enfamiliehuset.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 64 (vedtaget i 1985). Området er præget af enfamiliehuse i 1 og 2 etager, og ejendommen er beliggende ud til fredede arealer og i umiddelbar nærhed til Jægersborg hegn.

Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser. Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål. Herudover er følgende bestemmelser i lokalplanen relevante for ansøgningen:

§ 7.1, som fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 22, samt

§ 7.4, som fastlægger, at beboelsesbygninger ikke må opføres med mere end 2 beboelseslag

Det ansøgte overholder lokalplanens bestemmelser og ligger indenfor byggeretten.

Dele af matriklen ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen af en fredet gravhøj, og forvaltningen har derfor hørt Museum Nordsjælland, som ikke har indvendinger mod det ansøgte byggeri, idet der er tale om en mindre tilbygning af en delvis 1. sal, hvorfor der ikke vil blive udført jordarbejder. Ligeledes vil indblikket til fortidsmindet ikke blive ødelagt, da byggeriet sker i et tætbebygget villakvarter, og tilbygningen vender væk fra fortidsmindet.

På ejendommen er endvidere den 30.01.1969 lyst en deklaration, som er tinglyst på (den oprindelige) matrikel 1a af Agershvile og på alle parceller udstykket heraf. Af deklarationens stk. 4 fremgår bl.a., at ”...på hver parcel må kun opføres én beboelsesbygning med et beboelseslag + kælder og eet køkken...”

Deklarationen er tinglyst på 8 ejendomme, se bilag, indenfor lokalplanområdet. To af ejendommene er i dag ubebyggede, mens de øvrige er bebygget med enfamiliehuse i 1 etage med lav taghældning.

Der er meddelt byggetilladelse til disse enfamiliehuse inden ikrafttræden af Lokalplan 64, og forvaltningen har ikke registreret byggesager på de 8 ejendomme efter Lokalplanens vedtagelse.

Projektet har været sendt partshøring efter forvaltningsloven, da det eksisterende enfamiliehus er i et plan, og der tilbygges en første sal på en del af huset. I forbindelse med høringen har forvaltningen modtaget indsigelser fra 2 af de berørte parter, som begge henviser til deklarationens bestemmelser om beboelseslag.

Forvaltningen har sendt indsigelserne til det ansøgte byggeri i høring hos ejer med frist for fremsendelse af bemærkninger den 23.04.2018.

Det er forvaltningens vurdering, at deklarationens bestemmelser om etageantal ikke kan opfyldes samtidig med overholdelse af lokalplanen.

Som enepåtaleberettiget i forhold til deklarationens håndhævelse er det op til Rudersdal Kommune at afgøre, hvorvidt kommunen ønsker at håndhæve den pågældende deklaration.

Her er det som udgangspunkt forvaltningens praksis at tillægge de politisk vedtagne planer forrang. I lokalplanområdet mod nord og øst er der endvidere flere tilfælde, hvor der er meddelt byggetilladelse til byggeri i 2 etager, hvilket lokalplanen giver mulighed for.

Det er således forvaltningens vurdering, at deklarationens bestemmelser om maksimalt 1 beboelseslag ikke bør håndhæves, hvilket understøttes af udviklingen i resten af lokalplanområdet.

Dertil kommer, at kommunen bør administrere i overensstemmelse med det politisk vedtagne plangrundlag, og forvaltningen anbefaler derfor at der meddeles byggetilladelse til det ansøgte byggeri.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget godkender den ansøgte tilbygning i henhold til gældende lokalplan.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-05-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag. Forinden besluttede udvalget, at der skal fremlægges en sag, der afklarer forholdet mellem deklarationer, hvor kommunalbestyrelsen er påtaleberettiget og de politisk vedtagne lokalplaner/byplanvedtægter.

Bilag

Situationsplan-2.pdf

Facadetegninger-1.pdf

Afgrænsning af lokalplan og deklaration

Punkt 6: Øverødvej 2, matr.nr. 1d Geelskov, Ny Holte – Opstilling af nødgeneratoranlæg

18/16

Resumé

Rudersdal IT har anmodet om, at der ved Rådhuset etableres en nødstrømsgenerator for at sikre fortsat drift af IT-systemer ved strømafbrydelser. Rådhuset er IT-knudepunkt for hele kommunen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal IT har anmodet om, at der ved Rådhuset etableres en nødstrømsforsyning i form af en dieselgenerator for at sikre stabilitet og drift for kommunens IT-systemer og fortsat drift af Borgerservice ved strømudfald. Holte er IT-knudepunkt for hele kommunen, og skulle strømmen falde ud i mere end 20 minutter, vil nødkaldesystemer til bl.a. plejehjem, kritiske IT-systemer og telefoni ikke kunne holdes kørende. Der er desuden risiko for, at kritisk hardware tager skade eller ødelægges helt, hvis kølingen ikke skulle få strøm. Genetablering ved sådanne udfald kan vare op til en uge og have store omkostninger for kommunen.

Et tilsvarende anlæg er placeret i kælderen i Administrationscenteret i Birkerød og blev benyttet, da der først på året var længerevarende strømafbrydelse i Birkerød.

Rådhuset og omgivelser er omfattet af Lokalplan 136. Af tegningsbilag 2 fremgår hvilke arealer, der er omfattet af fredning sammen med fredet bebyggelse.

Der er ansøgt om tre mulige placeringer, som alle ligger inden for område P2 vist på lokalplanens kortbilag.

Efter lokalplanens § 6.1 gælder for tekniske anlæg: "Eltransformerstationer, måle- og trykregulatorer for fremføring af gas til kvarterets forsyning og pumpestationer med et areal over 10 m² og en højde over 1,8 m skal ved placering og udformning tilpasses områdets karakter og godkendes af kommunalbestyrelsen". Efter lokalplanens § 7 må der ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra eventuelle transformatorstationer el. lign.

Området P2 er beliggende i landzone. Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 6, kan udhuse op til 50 m² opføres uden landzonetilladelse, såfremt de er indskrevet tilladt i en lokalplan.

Arealerne anvendes til skovparkering og fredsskov med en eksisterende transformatorstation i skoven. Den blev opført sammen med rådhuset og er fredet og kan ikke rumme den ønskede generator.

Placeringen af et skur med generator vil kræve dispensation i forhold til skovbyggelinjen, der grænser op til stendiget langs p-pladserne. Kommunen ejer arealet og såfremt, der gives dispensation, har Naturstyrelsen, der ejer Geelsskov, 14 dage til at komme med eventuelle indsigelser.

Dieselgeneratoren samt en 1200 l tank skal placeres inde i en container eller et udhus, for at beskytte generatoren mod vejrlig og hærverk samt for støjdæmpning. Generatoren skal testkøre ca. en ½ time nogle gange om året. Kabel til serverrum skydes under jorden, så gravearbejder så vidt muligt undgås.

Efter gennemgang af kældrene i Rådhuset sammen med Rudersdal Ejendomme har det ikke været muligt at finde et kælderrum, som både var egnet og kunne undværes i driften.

Forvaltningen finder, at generatoren af sikkerhedsmæssige årsager bør placeres i et skur eller en container, alternativt nedgraves, hvis dette kan ske miljømæssigt forsvarligt.

For at skæmme omgivelserne mindst muligt er det forvaltningens anbefaling, at et skur eller container bør være med sort eller mørkmalet træbeklædning. Størrelsen på skuret skønnes til ca. 10 – 12 m² og kan holdes i højde af højst 2,5 m.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at behandle dispensation fra skovbyggelinje til en af de tre ansøgte placeringer, og til

2) at godkende udformning og placering af skur eller container til dieselgeneratoren i henhold til lokalplanens § 6.1.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-05-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og peger på, at skuret opføres på sydligst foreslåede placering.

Bilag

Øverødvej 2, bilag.pdf

Punkt 7: Vedbæk Sydstrand - Opstilling af sommerbro

18/16

Resumé

Den 31.05.2016 meddelte forvaltningen tilladelse til opsætning af en offentlig sommerbadebro ud fra Vedbæk Sydstrand. Sommerbroens placering blev påklaget og klagen havde som konsekvens, at broen ikke var opsat i 2017.

På baggrund af den gennemførte evaluering i foråret 2017 foreslås broen flyttet nærmere havnen. Dette vil forudsætte, at der gives en dispensation fra lokalplanen, og at det i forbindelse med byggetilladelse sikres, at de matrikulære forhold er håndteret i forhold til det umatrikulerede areal, som er tillagt stranden.

En flytning forudsætter således en dispensation fra lokalplanen og ny tilladelse i forlængelse af dette. Denne dispensation og tilladelse vil der være mulighed for at klage over.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Den 31.05.2016 meddelte forvaltningen tilladelse til opsætning af en offentlig sommerbadebro ud for den opfyldte ikke matrikulerede Vedbæk Sydstrand.

Sagen blev forelagt Byplanudvalget til orientering den 08.06. Udvalget tog sagen til efterretning med en tilføjelse om, ”at broen alene opsættes i badesæsonen og at broens anvendelse evalueres efter 1. sæson” (16/4184).

En kopi af tilladelsen blev den 31.05.2016 udsendt til ejere af naboejendomme og Vedbæk Grundejerforening til orientering. Det var forvaltningens vurdering, at der ikke var nogen høringsberettigede parter i sagen.

Broen var opsat i perioden den 13. juli – 6. september 2016.

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 modtaget en klage fra en nabo over tilladelsen til opsætning af broen. Klagen er den 06.01.2017 fremsendt til Kystdirektoratet, og klagen blev afvist 17.07.2017 på grund af overskridelse af klagefristen, hvilket betød, at tilladelsen til opsætning af badebroen ikke blev udnyttet i 2017.

Evalueringen forår 2017

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

Evalueringen viste, 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 Sydstrandens karakter af naturstrand og lokalplanens bestemmelser for Sydstranden.

Forvaltningen foreslog, at perioden hvor broen er opsat reduceres til skolernes sommerferie, og broen nedtages inklusiv bropiller uden for badesæsonen. Herved tilgodeses både surfere og badegæster på Sydstranden.

Byplanudvalget behandlede evalueringen positivt på mødet i juni 2017, men da Kystdirektoratet først afgjorde sagen den 11.07. 2017, valgte kommunen ikke at genopsætte broen i 2017.

Forholdet til servitut

Der er i 1967 lyst en servitut på daværende matr.nr. 3 u, Enrum, i forbindelse med kommunens køb af ejendommen. Servitutten har indskrevet følgende: På matr.nr. 3u Enrum by, Vedbæk sogn, må der ikke ske bebyggelse og ikke beplantning med træer og buske med en højde over 1,50 m.

Kommunen vil som myndighed, jf. planlovens § 43, kunne afholde sig fra at håndhæve servitutten, men kommunen er dog stadig bundet som ejer, hvorefter kommunen principielt vil skulle respektere servitutten.

I forhold til dette har forvaltningen vurderet spørgsmålet om, hvorvidt servitutten gælder for placering af en bro i strandkanten og dermed et godt stykke ud for, hvad der udgjorde den oprindelige matr.nr. 3 u – se kortbilag.

Forvaltningen vurderer overordnet, at badebroen ikke vil være i konflikt med servituten, idet de udsigtshensyn, som servituten skal sikre, ikke anfægtes med den foreslåede placering og udformning af broen. Det er vurderingen, at broen med sin enkle og lave konstruktion ikke hindrer naboens (klager) udsigt til Sydstranden. Dette underbygges af, at broen ikke opstilles direkte ud for den oprindelige matrikel nr. 3 u, Enrum - se kortbilag, men tilmed langt uden for dette felt og i strandkanten. Endvidere foreslås det, at badebroen udføres til at være under 1,50 m. over middel vandstand, dette inklusiv et eventuelt gelænder, hvorved servituttens højdebestemmelse for beplantning samtidig respekteres.

Lokalplan for Vedbæk Havn

Lokalplanen for Vedbæk Havn omfatter Sydstranden. Der er indtegnet et delområde C for matr. Nr. 1. ak. Det følger af lokalplanens § 3.3 at anvendelsen fastlægges til rekreative formål, strandpark. I § 6.12 står der, at: "Delområde C skal friholdes for bebyggelse".

Forud for en ibrugtagning skal der i henhold til lokalplanen gennemføres en matrikulær sag, hvor det indvundne strandareal tillægges matriklen. I forhold til den tidligere tilladelse vil en matrikulær berigtigelse medføre, at broens placering ligger inden for delområde C.

Det betyder, at en ny tilladelse vil kræve en dispensation fra lokalplanen, hvor forvaltningen vurderer, at broen med dens enkle konstruktion og den foreslåede placering ikke vil anfægte Sydstrandens rekreative formål og karakter af naturstrand.

Forvaltningens anbefaling

På baggrund af evalueringen, herunder surfernes kritik af broens nuværende placering og ønsker fra borgere og Vedbæk Havns foreninger anbefaler forvaltningen en dispensation til, at der kan opstilles en sommerbadebro tættere på havnen.

Det er forvaltningens anbefaling, at der som vilkår stilles krav om, at broen af hensyn til deklarationen opføres med en højde under 1.50m over dagligt vande samt, at broen fjernes helt ned til sandbunden uden for badesæsonen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget godkender opstilling af sommerbroen fra Skt. Hans til 1. september med en placering som anført på bilag 1 og på ovennævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen efter naboorientering bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanens § 6.12, såfremt der ikke i naboorienteringen kommer væsentlige nye indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-05-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Forslag til ny placering

Servitut for tidligere privatejet matr. 3 u, Enrum på Vedbæk Sydstrand.docx

Punkt 8: Strukturreport fra HovedMed – Forslag fra Byplan

18/16

Resumé

Byplan har udarbejdet et forslag, hvor fokus er på en videreudvikling af områdets struktur og opgaveløsning, herunder digitalisering af data og samskabelse i netværksstrukturer.

Værdien af forslaget for borgerne og erhvervslivet i Rudersdal Kommune er god service med rettidig sagsbehandling, åbenhed og koordinering på tværs af forvaltningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Forslaget lægger op til, at der arbejdes videre med udviklingen af strukturen og opgaveløsningen i Byplan, herunder øget digital understøttelse og udvikling af samskabende netværksstruktur i den retning, som allerede er sat i gang. Værdien af forslaget for borgerne og erhvervslivet i Rudersdal Kommune er god service med rettidig sagsbehandling, åbenhed og koordinering på tværs af forvaltningen.

Formål

Byplan har med OmrådeMED som tovholder drøftet mulige strukturforandringer i området.

På baggrund af den nylige omorganisering af Byplan fra at være 2 afdelinger med tilhørende administrativ stab til organisering i en selvledende teamstruktur er konklusionen, at der pt. ikke skal arbejdes med en egentlig ændring af omorganiseringen, men derimod med en fortsat organisationsudvikling.

En sådan udvikling skal foregå med fokus på videreudvikling af Byplans struktur og opgaveløsning, af fortsat digitalisering af data og af samarbejdsformer med andre områder og med borgere.

Forsat udvikling af Byplans struktur og opgaveløsning

Byplan har for 4 år siden implementeret en ny struktur, hvor området nu er organiseret i selvledende teams.

En justering og trimning af denne organisering pågår fortsat i dialog med området og OmrådeMED.

I dette arbejde og i relation til opgaveløsningen i Byplan er der fire primære fokusområder:

- Rettidig sagsbehandling
- God service og kommunikation
- God forvaltningsskik og åbenhed i forvaltningen
- Godt samarbejde med de øvrige områder

Med hensyn til udviklingen af opgaveløsningen kan den blandt andet beskrives i den udvikling, der har været i tilgang til mødet med såvel borgerne som med erhvervslivet.

I mødet med borgeren – Fra Myndighedskultur til Service- og vejledningskultur:

Her er det som et generelt myndighedstungt område ambitionen at videreføre overgangen fra en ren myndighedskultur til en service- og vejledningskultur, hvor åbenhed, dialog og en stærk faglighed understøtter borgernes og kommunens visioner, som de er udtrykt i kommuneplanen og områdets virksomhedsplan.

I dette arbejde er det tillige essentielt at arbejde videre med at flytte perspektivet blandt borgerne fra en rettighedskultur til en tillidskultur.

I mødet med erhvervslivet – Etablering af tværfagligt netværk for håndtering af kompleksitet:

I forhold til mødet med erhvervslivet, er der i Erhvervs- og Vækstpolitikken peget på behovet for, at kommunen bliver endnu bedre til at samarbejde i et tværfagligt netværk, så erhvervslivet møder en professionel organisation, som kan håndtere kompleksiteten i erhvervslivets ønsker om at udvikle sig.

Et sådant netværk er etableret, først og fremmest mellem Beskæftigelse, Teknik- og Miljø og Byplan og skal løbende evalueres og videreudvikles.

I forhold til den øvrige byggesagsbehandling har den igangværende regelforenklaring øget behovet for den gode dialog og vejledning. Dette skal ses som konsekvens af

- At der uanset nye bestemmelser om fritagelse for byggesagsbehandling fortsat er et plangrundlag, som skal respekteres,
- At fritagelse for teknisk sagsbehandling og krav om certificering sætter stærkere fokus på forhåndsdialogen og
- At de kommende muligheder for egen-registrering af ejendomme i BBR kan udfordre lovgrundlaget.

Derfor vil der også fremadrettet være fokus på en god forhåndsdialog og sagsbehandling.

Øget behov for digital understøttelse

I de kommende år vil digitalisering fortsat være et væsentligt redskab til at effektivisere og skabe større åbenhed. Her vil det fortsatte arbejde med åbne arkiver, digitale planer/plandata og god kommunikation på hjemmesiden være de indsatsområder, som der arbejdes med.

Byplan ønsker at inddrage 4 kommune-samarbejdet aktivt i udviklingen af især digitale plandata/digitale planer og hjemmesidekommunikation med henblik på ensartede løsninger og mulighed for benchmarking.

Særligt behovet for at kunne styrke bevaringsindsatsen og statens ønsker om digitale lokalplaner, som muliggør nationale plandata, vil her blive et stort indsatsområde. Som afledet effekt vil dette understøtte arbejdet med at fastholde Rudersdal Kommune i en god udvikling med en god struktur, idet data også vil kunne anvendes til at synliggøre muligheder for udvikling og vækst i kommunen.

Samskabelse i netværksstrukturer

Samskabelse i netværksstrukturer er i Byplan – sammen med selvledende teams – fremtidens svar på effektiv og rettidig ressourceudnyttelse samt borger- og brugerinddragelse.

4 kommune-samarbejdet på byggesagsområdet (4K BYG) er blevet fast etableret i en netværksstruktur netop i erkendelsen af, at fremtidens udfordringer mødes bedst i ad hoc samarbejder.

I Rudersdal Kommune arbejder Byplan videre med samarbejdsaftaler med de øvrige områder, eksempelvis Teknik og Miljø, hvor forpligtende samarbejder om sagsbehandlingen fortsat udvikles og indarbejdes i kvalitetsstyringssystemer, videnshåndbog og digital sagsstyring.

I relation til planer og udvikling af bycentre og erhvervslivet vil Byplan sammen med den øvrige forvaltning, borgere og brugere fortsætte sporet fra Bycenterudvalget og for eksempel arbejdet med Trørød Torv og Nærum.

Forventede effekter – potentialet i forslaget

Forslaget understøtter den udvikling, som allerede er sat i gang i forhold til at udvikle strukturen og opgaveløsningen i Byplan. Det er forventningen, at udviklingen vil betyde en god service for borgerne og erhvervslivet med rettidig sagsbehandling, åbenhed og koordinering på tværs af forvaltningen.

Et stort fokus i digitale data og sikring af disse, sammen med et stort fokus på god forvaltningsskik, forventer at kunne flytte opgaveløsninger fra f.eks. en sag om aktindsigt til, at borgeren kan opsøge data på hjemmeside og i digitale fagsystemer, som BOM, der er den nationale byggeansøgningsportal.

Her arbejdes der både lokalt og nationalt for at tilrettelægge denne løsning, så borgeren sikres en god og effektiv sagsbehandling og ikke mindst at naboerne oplever, at de er velorienterede i forhold til sagen og deres muligheder for at kommentere og påvirke byggeriet, så det understøtter det gode naboskab.

Effekten er dermed en mere effektiv sagsbehandling og høringsproces. Denne rettidighed skulle gerne reducere mængden af forespørgsler om aktindsigt og afgørelser, der påklages. En anden effekt skulle gerne være, at borgerens perspektiv flyttes fra en rettighedskultur til en tillidskultur.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen drøftes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-05-2018

BYPLANUVALGET tiltræder Direktionens forslag og drøftede sagen.