

REFERAT Miljø og Planlægningsudvalget d. 25-01-2018

Mødedato Torsdag d. 25. januar 2018 kl. 08:00

Mødested Mødelokale D2

Mødedeltagere Kristin Arendt (C), Jan H. Klit (C), Charlotte Kirchheiner (C), Anne Ehrenreich (V), Fritz Reuther (V)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Miljø- og Planlægningsudvalget - Introduktion.....	4
Revision af plangrundlag, Byplanvedtægt 3.....	5
Startredegørelse for Gøgevangskvarteret.....	7
Startredegørelse - landzonelokalplan for Nebbegård.....	9
Fredheimvej 3, Overskridelse af byggehøjden i byplan 3.....	11
Ansøgning om to etager i Gøgevangskvarteret.....	13
Placering af legeplads på Nattergaleengen.....	15
Udmøntning af anlægsrammen 2018.....	17
Anlægsregnskab for Strømpeforing af Blårenden.....	20
Anlægsregnskab for Regulering af helleanlæg på Ådalsvej og rundkørsel ved Kokkedal Industrivej	21
Anlægsregnskab for Isterødvejen - ny asfalt.....	22

Punkt 1: Meddelelser

18/151

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

Anne Ehrenreich (V) orienterede om orienterede om mulige ændringer på busdriften og Kystbanen.

Punkt 2: Miljø- og Planlægningsudvalget - Introduktion

17/15134

Baggrund

Administrationen har udarbejdet præsentationsmateriale for Miljø- og Planlægningsudvalgets arbejde.

Forslag

Præsentationsmaterialet præsenteres på udvalgets møde i januar af administrationen.

Administrationen anbefaler, at Miljø- og Planlægningsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen ønsker at give Miljø- og Planlægningsudvalget en introduktion til fagudvalgets arbejde med baggrundsviden, politikker og strategier.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

Miljø- og planlægningsudvalget tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Miljø- og Planlægningsudvalget - Præsentation

Punkt 3: Revision af plangrundlag, Byplanvedtægt 3

17/17247

Baggrund

MPU besluttede på mødet den 17. maj 2017 og med uddybende kommentarer på mødet den 22. juni 2017 at nedlægge forbud mod samtlige ansøgninger om tofamiliehuse i Byplan 3-området. Beslutningen af 22. juni har følgende ordlyd:

”Miljø- og Planlægningsudvalget besluttede at godkende administrationens forslag nr. 2*. Den planmæssige begrundelse for at nedlægge §14-forbud er at sikre områdets grønne og åbne karakter med grunde på mindst 2.500 m² og kun én bolig på hver grund.”

* Administrationens forslag nr. 2: ”Der skal nedlægges forbud mod tofamiliehuse i dele af byplan 3 fx adskilt ved Rungsted Strandvej eller umiddelbart øst for Rungsted Strandvej”

Med baggrund i beslutningen og forudsætningen for at nedlægge § 14-forbud er opgaven at belyse konsekvenserne af en ændring af plangrundlaget for Byplan 3-området.

Forslag

Administrationen anbefaler, at udvalget godkender administrationens forslag til proces for det videre forløb.

Sagsfremstilling

Områdets historie

I 1899 er planområdet bebygget med ganske få store landsteder, men med kystbanens åbning i 1899 tager bosætningen til. I 1917 tinglyses der deklARATIONER om mindste grundstørrelser på 5500 m² nord for Folehavevej og i 1918 nord for Immortellevej. Påtaleberettigede er bl.a. de omboende.

I 1940 er der bebygget med store landsteder lang kysten, syd for Egtoftevej og syd for Kong Georgsvej. I 1955 vedtages Partiel Byplanvedtægt 3 for området.

Byplanvedtægt 3

Området omfattet af Byplanvedtægt 3 strækker sig fra Smidstrupørevej i nord til Sofievej/Elmevej i syd og fra Fuglevangsvej/banelegemet i vest til kysten i øst, se bilag 1. Supplerende oplysninger om indholdet af Byplanvedtægt 3, områdets servitutter og forholdet til Byggelovens § 10a findes i Bilag 4.

Kvarterets særpræg

De i 1917 og 1918 tinglyste deklARATIONER afspejler sig fortsat temmelig tydeligt i bebyggelser og grundstørrelser. Grundstørrelsen omkring Immortellevej og syd for Kong Georgsvej og syd på til kommunegrænsen ligger typisk på mellem 2000 m² til 3000 m² med enkelte højdespringere. Grundstørrelsen i området omkring Egtoftevej og nordpå er altovervejen ligger på omkring 5500 m². Området omkring Fuglevangsvej ligger typisk på lidt over 5000 m² (se bilag 2).

Byplanvedtægt 3 har været med til at sikre kvarterets særpræg med store haver og høje træer som det primære karkerskabende træk. På trods af områdets relativt store huse, opleves den bebyggede del af miljøet som noget sekundært pga. den åbne, grønne karakter, hvilket er et særligt karaktertræk for Strandvejen og helt unikt i Hørsholm Kommune.

Byplan 3 muliggør, at der opføres 1 beboelsesbygning på hver parcel, som højst må indeholde 2 lejligheder. Hensigten med denne bestemmelse er øjensynligt at bevare udtrykket af én bolig pr. ejendom. Dette er også tilfældet de fleste steder, mens man få steder kan diskutere, om hensigten med byplanens bestemmelse er overholdt.

Konsekvenser af en ændring af plangrundlaget

- Det skal undersøges, hvorvidt der udløses overtagelsespligt, hvis vi fratager muligheden for tofamiliehuse, men ikke giver mulighed for mindre grundstørrelser/udstyknings.
- Som beskrevet i dette dagsordenspunkt skal det pointeres, at der vil ske en markant ændring af områdets åbne karakter, hvis der fastsættes en ny minimumsgrundstørrelse på 2.500 m². Det er grundstørrelsen snarere end

tofamiliehuse, der giver kvarteret karakter.

Administrationens forslag til den videre proces

Administrationen foreslår, at der som optakt til den kommende planproces indledes en dialog med områdets beboere, eventuelt i form af en workshop afholdt af en ekstern konsulent. Formålet er at få en føling med, hvilke kvaliteter, der i beboernes øjne er værd at bygge videre på inden for Byplan 3-området, så vi ikke kommer skævt fra start.

Administrationen foreslår ligeledes, at udvalget inden en evt. workshop besigtiger området sammen med administrationen.

Opmærksomhedspunkter

- I henhold til notat af 7. juni 2017 udarbejdet af Codex Advokater (Bilag 3), er der som udgangspunkt tale om, at en ny planlægning for området vil være en erstatningsfri regulering, som ikke udløser overtagelsespligt. Dog skal vi være opmærksomme på, at den enkelte grundejer ikke begrænses så meget i anvendelsen af sin ejendom, at overtagelsespligten kommer på tale, f.eks. hvis muligheden for opførelse af tofamiliehuse udgår af plangrundlaget.
- Der skal som et led i udarbejdelsen af et fornyet plangrundlag foretages en servitutundersøgelse af en landinspektør. Dette skønnes at koste i omegnen af 100.000 kr.

Udkast til tidsplan

Gennemføres besøget i området samt workshoppen hurtigst muligt i løbet af januar/februar 2018, kan der foreligge en startreddegørelse til politisk behandling til behandling på MPU-mødet den 22. februar 2018. Herefter kan planforslaget påbegyndes:

Marts-april: Lokalplanforslag udarbejdes
24. maj: Lokalplanforslaget behandles i MPU
7. juni: Lokalplanforslaget behandles i ØU
18. juni: Lokalplanforslaget behandles i KB
20. juni: Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring

Overholdes ovennævnte tidsplan, kan et planforslag således sendes i høring inden for et år efter beslutningen om nedlæggelse af § 14-forbud (22. juni 2017) mod opførelse af tofamiliehus inden for Byplan 3-området, som loven foreskriver det.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

Miljø- og Planlægningsudvalget godkendte administrationens forslag.

Bilag

Bilag 1 Luftfoto_1-6000_A4_byplan3.pdf

Bilag 2 To-familiehuse og matrikelstørrelser.pdf

Bilag 3 Redegørelse for planmæssige forhold.pdf

Punkt 4: Startredegørelse for Gøgevangskvarteret

15/19862

Baggrund

Der er et politisk ønske om at igangsætte fornyet planlægning for det område, der i forslag til Kommuneplan 2017-2029 er afgrænset ved rammeområde 2.B4 Gøgevangskvarteret. Baggrunden er dels et ønske om at fastholde kvarteret, som det ser ud i dag, dels at sikre klare, entydige regler for fremtidigt byggeri i området.

Forslag

Administrationen indstiller, at Miljø- og Planlægningsudvalget beslutter at igangsætte en lokalplanproces med henblik på at sikre områdets karakter.

Sagsfremstilling

Forventningen til en evt. ny lokalplan er at fastholde områdets karakter og klare retningslinjer for området som helhed i forhold til fremtidigt byggeri i området, svarende til kommuneplanens rammeområde 2.B4, herunder afgrænsning og indhold.

Gældende planlægning

I forslag til Kommuneplan 2017-2029 er området omfattet af ramme 2.B4, for hvilket der gælder følgende bestemmelser for fremtidig lokalplanlægning:

Forslag til Kommuneplan 2017-2029, 2.B4 - Gøgevangskvarteret:

Områdets anvendelse; Boliger, åben-lav og tæt-lav

Maksimal bebyggelsesprocent; åben-lav: 30 tæt-lav: 35

Maksimalt antal etager; 1½

Minimum grundstørrelse i m²; 800 m², dog 1.000 m² inkl. evt. andel i fællesareal for servitutområder 1, 3 og 4

Supplerende oplysninger; Maks. 1 beboelsesbygning pr. grund.

Servitutter

Indenfor område 2.B4 findes der i alt 12 områdeservitutter, indeholdende bebyggelsesregulerende bestemmelser, hvor kommunen har en påtaleret. De servitutter, der gælder for store dele af området i dag, har bestemmelser om blandt andet mulighed for at bygge i to etager. Servitutområder mod syd og øst har bestemmelser om, at bebyggelse kan opføres i 1 etage, mens et servitutområde mod øst har bestemmelser om mulighed for at bygge i 1 etage samt udnyttet tagetage.

Gøgevangskvarteret karakter

Gøgevangskvarteret blev udstykket og udbygget fra 1921 og i årene frem, og fremstår som et sammensat villaområde med boligbyggerier fra 1920'erne og frem til i dag. Den gennemsnitlige grundstørrelse i Gøgevangskvarteret er 1134 m², og derfor er et af kendetegnene ved kvarteret store grunde med god plads til beplantning.

Karaktergivende for området er tillige det kuperede dødislandskab, hvor forholdsvis store terrænforskelte er at finde. Eksempelvis er villaer i den nordlige del af området beliggende i kote 29, mens villaer i den sydlige del er beliggende i kote 45. Øst for Højdevang og syd herfor en slags højderyg beliggende.

Der er både bebyggelse i 1 etage, 1 etage med udnyttet tagetage og to hele etager i kvarteret. Generelt er der ikke en fremherskende bygningshøjde set ift. koter, da det enkelte byggeri kan fremstå i forskellig højde pga. terrænet.

I området findes endvidere 35 bevaringsværdige bygninger, heraf er 15 af dem beliggende på Stolbergsvej. De bevaringsværdige bygninger langs Stolbergsvej består af villaer opført af Hørsholm Byggeförening omkring 1920'erne. De fleste af villaerne er opført med inspiration i "Bedre byggeskik"-bevægelsens anvisninger på god arkitektur, og mange af husene fremstår som velbevarede og meget flotte eksempler på denne byggetradition.

Vurdering

Der har gennem senere tid været en del skrivelser i den lokale presse og henvendelser til kommunen, bl.a. om tilladelser til byggeri i to etager i Gøgevangskvarteret. Byggeri i to etager med en bygningshøjde på op til 8,5 m vurderes ikke at være fremmed for området, hvis kommunen fortsat ønsker at give mulighed for naturlig udvikling af et boligområde som Gøgevangskvarteret. Området er således allerede i dag karakteriseret, bl.a. ved varierende bygningshøjder, bebyggelse i både 1 etage, 1 etage med udnyttet tagetage samt to hele etager, og en arkitektonisk udvikling, der vidner om en gradvis fornyelse af området over tid.

Administrationen vurderer dog, at det kan være hensigtsmæssigt, at der udarbejdes en lokalplan for området, dels for at sikre områdets karakter, dels at være mere tydelig omkring, hvad der kan bygges i området, dette ikke mindst overfor borgerne.

Såfremt Miljø- og Planlægningsudvalget beslutter, at igangsætte en ny lokalplan for Gøgevangskvarteret, vil administrationen anbefale, at området inddeles i delområder, hvortil der kan udarbejdes specifikke bestemmelser, der tager udgangspunkt i karakteren af området. Det bør bl.a. være muligt at udnytte terrænet til at opføre nutidig arkitektur, grønne vejrum skal sikres, bebyggelse på forholdsvis store grunde bør bibeholdes for at sikre strukturen i området.

Kommunikation

Administrationen foreslår, at der afholdes dialogmøde med borgerne i forbindelse med lokalplanprocessen.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

Miljø- og Planlægningsudvalget godkendte administrationens forslag.

Punkt 5: Startredegørelse - landzonelokalplan for Nebbegård

17/11661

Baggrund

Hørsholm Kommune har modtaget en ansøgning om muligheden for, at de eksisterende bygninger på Nebbegård kan indrettes til boligformål. Bygningerne har stået tomme i en årrække og kan ikke anvendes uden istandsættelse og ombygning. Tidligere anvendelse af ejendommen til høj- og efterskole ophørte i 2011. Daværende anvendelse hvilede på en landzonetilladelse fra 1973. Ændret anvendelse af ejendommen til boligformål kræver udarbejdelse af landzonelokalplan, kommuneplantillæg og miljøvurdering. Sagen fremlægges for Miljø- og Planlægningsudvalget, som er planmyndighed, med henblik på at beslutte, om en lokalplanproces skal igangsættes.

Forslag

Administrationen indstiller overfor Miljø- og Planlægningsudvalget at beslutte, om en lokalplanproces med tilhørende kommuneplantillæg skal igangsættes. Lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering har til hensigt at muliggøre en ombygning og indretning af eksisterende bygninger på ejendommen boliger.

Såfremt processen besluttes igangsat, pålægges ansøger at bidrage til lokalplanen udarbejdelse i hele det omfang, Planlovens § 13, stk. 3 åbner mulighed for det.

Sagsfremstilling

Placering

Den samlede ejendom er på ca. 45 ha og det samlede etageareal er på ca. 5.000 m², fordelt på otte bygninger.

Det område, der ønskes omfattet af lokalplan med henblik på at muliggøre boliger på ejendommen, udgør ca. (areal) af den samlede ejendom. Området er i landzone og er beliggende øst for motorvejen i den vestlige del af Hørsholm Kommune mellem Isterødvej og Ravnsnæsvej, umiddelbart nord for Sjælsø.

Området omfatter del af matrikel 1a, Næbbe, Blovstrød. Området, der ønskes lokalplanlagt, udgør den bebyggede del af ejendommen og er undtaget af den fredning, der i øvrigt gælder for Sjælsø østende.

I relation til Landsplandirektiv Fingerplan 2017 er ejendommen beliggende i området ”de grønne kiler”.

Tidligere anvendelse

I nyere tid har Nebbegård været tilhørssted for mødrehjælpen, der boede der fra 1951-1974, hvor Tidens Højskole flyttede ind på området. De anvendte ejendommen frem til 1994, hvor Isterød Efter- og Højskole flyttede ind. Skolen gik konkurs i 2011.

Der er på ejendommen otte selvstændige bygninger, der således senest har været anvendt til undervisning, bolig og overnatning for elever. Bygningerne er bygget i perioden 1803 til 1985. Bygningerne er i varierende forfatning.

Fremtidig anvendelse

Det er ønsket fra ansøger, at ejendommen fremover kan anvendes til boligformål med ombygning af eksisterende bygninger til rækkehus og beboelseslejligheder med familie boliger i varierende størrelse. Det er ansøgers ønskes, at der etableres i nærheden af ca. 30 nye boliger i eksisterende bygningskroppe. Derudover ønsker ansøger mulighed for, at der kan gives tilladelse til opførelse af mindre bygninger til stalde samt til brug i forbindelse med lokal dyrkning af afgrøder, svarende til jordbrugsmæssig udnyttelse.

En ændret anvendelse kræver lokalplan for området.

Det vurderes, at den ændrede anvendelse er i overensstemmelse med de nye planlov, Planlovens § 35, stk. 10, da ændringen sker i eksisterende bygninger.

Kommuneplan 2017-2029

Området ligger i ramme 3.02 udlagt til offentlige formål, uddannelsesformål og boliger (i tilknytning til uddannelsesformålet) og er omfattet af retningslinjer for beskyttelsesområder for landskab- natur og kulturværdier.

En ændret anvendelse til boligformål kræver derfor en ændring af kommuneplanen. En kommuneplanændring sker gennem et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillægget følger lokalplanen i den offentlige høringsperiode.

Landsplandirektiv Fingerplan 2017

Ejendommen er omfattet af Landsplandirektiv Fingerplan 2017. Planlovens § 5j og Fingerplanens bestemmelser fastlægger, at de grønne kiler ikke må inddrages til byzone eller anvendes til bymæssige fritidsanlæg. For den kommunale praksis betyder det, at kommuneplanlægningen skal sikre, at de grønne kiler mellem byfingrene friholdes for yderligere bebyggelse til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål, dvs. anlæg og bebyggelse, der kræver landzonetilladelse eller lokalplanlægning.

Erhvervsstyrelsen er myndighed på Fingerplan 2017 og påser, at kommunerne i sin planlægning overholder landsplandirektivet.

Fredning og beskyttelseslinjer

Ejendommen er fredet ved kendelse af 30. juni 2006, men selve det byggede areal, som ønskes omfattet af lokalplan, er undtaget fredningsbestemmelser.

En del af området er berørt af søbeskyttelseslinje om Sjælsø. Hele området er berørt af skovbyggelinje. Langs områdets vestside er området afgrænset af beskyttet sten- og jorddige.

Vejadgang

Der er vejadgang via Ravnsnæsvej, som er den overordnede vejforbindelse mellem Hørsholm og Birkerød. Rudersdal Kommune er vejmyndighed, idet ændret anvendelse af ejendommen kræver ny overkørselstilladelse. Det er vejmyndigheden, der stiller vilkår i forbindelse med overkørselstilladelse. Der iværksættes én trafikanalyse som et led i iljøvurderingen.

Kommunikation

Det anbefales at holde et offentligt dialogmøde om projektet. Dialogmødet kan holdes som en del af den offentlige høring af planforslagene, hvis Miljø- og Planlægningsudvalget vælger at igangsætte processen. Eller forud for en egentlig igangsætning af processen som en foroffentlighed.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

Miljø- og Planlægningsudvalget godkendte administrationens forslag.

Punkt 6: Fredheimvej 3, Overskridelse af byggehøjden i byplan 3

17/14952

Baggrund

Administrationen har modtaget en ansøgning om etablering af et nyt fritliggende enfamiliehus i 2 fulde etager, som er 9,40 m højt. Der er søgt om tilladelse til at overskride byggeretten i forhold til den umiddelbart tilladte bygningshøjde.

Ansøgningen har været i partshøring, og der er indkommet en hel del indsigelser mod overskridelsen af byggehøjden.

Projektet går ud over det som normalt tillades i et villakvarter. Her er der dog tale om en område med meget store huse, hvor udvalget tidligere har ønsket at understøtte at området består af store enfamiliehuse med store haver.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Miljø- og Planlægningsudvalget meddeler tilladelse til overskridelse af bygningshøjden på 0,9 m til en højde på op til 9,4 meter over naturligt terræn.

Sagsfremstilling

Sagen forelægges Miljø- og Planlægningsudvalget, idet der vil være tale om en principiel tilladelse til at overskride byggerettens 8,5 m, hvilket administrationen normalt kun giver lov til, hvis der er helt særlige (typisk landskabelige) forhold, som taler herfor. En tilladelse vil have konsekvenser for sammenlignelige nye sager i byplanen.

Der er ansøgt om et enfamiliehus med integreret garage og kælder, som ligger på hidtil ubebygget grund – se kortbilag. Den ansøgte ejendom overholder byplanen, og er, ifølge ansøger, en klassisk palæejendom, som ligger centralt på en relativt stor (2800 m²) grund.

Tagkonstruktionen overskrider byggeretten med 90 cm, og der skal derfor foretages en helhedsvurdering. De relevante bestemmelser og lovgrundlag fremgår af bilag 2. Overskridelsen medfører ikke indbliksgener, idet overskridelsen skyldes en høj taghældning på huset, hvor der ikke er placeret vinduer – og der er ej heller beboelse i taget. Tegningsmaterialet fra ansøgningen fremgår af bilag 3, hvor overskridelsen også er markeret. Ansøger har fremsendt skyggediagrammer som viser, at skyggegenerne er minimale, se bilag 4, hvor skyggegener for husets ansøgte højde og skyggegenerne, hvis huset var 8,5 m højt fremgår.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at den ansøgte ejendom har en udformning og et omfang som er sædvanligt for området. Matriklens størrelse og ejendommens placering på matriklen bevirker, at der vil være mindst mulig skygge- og indbliksgener på de omkringliggende ejendomme. Intentionen for området har fra politisk side været, at de store grunde skulle opretholdes med henblik på opførelse af store prægtige enfamiliehuse med store parklignende haver. Ud fra den betragtning, lever ansøgningen op til intentionerne for området. Administrationen indstiller derfor at ansøgningen godkendes.

Absøgningen og kvarteret

Ansøgers argument for overskridelsen er, at der ønskes opført en klassisk palæ-ejendom, som passer ind i områdets øvrige smukke ejendomme, herunder fremhæves specielt ejendommen på Fredheimvej 2A, som er beliggende direkte overfor den ansøgte ejendom. Det oplyses endvidere, at man bevidst har valgt en taghældning på 30 grader, for at opnå de gammeldags dimensioner og et smukkere helhedsindtryk. Ejendommen ønskes opført i 2 fulde etager med en uudnyttet tagetage. Der ønskes etableret små pyntekviste i tagetagen, som udelukkende tilføres ejendommen af æstetiske årsager.

På baggrund af ansøgningen har administrationen gennemgået byggesagsarkivet for en række ejendomme i nærområdet, og har fundet at flere af de omkringliggende ejendomme til Fredheimvej 3, har en større bygningshøjde end 8,5 meter. Ejendommen Fredheimvej 2A, har en bygningshøjde på ca. 11,5 meter. Naboejendommen Fredheimvej 7 har en bygningshøjde på ca. 10 meter, og endeligt har en forholdsvis tætliggende ejendom på Strandvejen 39, ligeledes en bygningshøjde på ca. 10 meter. Områdets hovedejendom "Fredheim", beliggende Fredheimvej 13-15, har en bygningshøjde fra ca. 9 til 10 meter.

Området består hovedsageligt af fritliggende enfamiliehuse. Ejendommene ligger på store grunde, og er generelt meget markante og voluminøse bygninger. Ejendommene varierer fra ét-planshuse til ejendomme i to fulde etager med afvalmet tag. Kendetegnet for området er, at der er stor afstand mellem bygningerne, og at ejendommene har store grønne og velholdte udenomsarealer med parklignende haver.

Den matrikel der søges om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på, er 1 ud af 4 grunde, der blev udstykket i 2014. Inden udstykningen fremstod området som en skov. Ud af de 4 udstykkede grunde, er der allerede opført to enfamiliehuse, i henholdsvis 1 plan og 2 plan.

Partshøringen

Byggeansøgningen har været sendt i partshøring til 10 naboer, samt ”Grønt Råd”. Der er indkommet 2 positive tilkendegivelser til projektet, og 1 negativ svarskrivelse, som omfatter indsigelser fra i alt 13 ejendomme på Fredheimvej. Ud af de 13 ejendomme, der er angivet i svarskrivelsen, er 7 af ejendommene ikke blevet hørt i forbindelse med partshøringen, da de ikke anses for parter i det ansøgte projekt. Svarskrivelsen er indsendt af Fredheimvej 2A, som hævder at have indhentet de øvrige beboeres samtykke. Administrationen har i forlængelse af de indkomne indsigelser, kontaktet enkelte af beboerne som fremgår i skrivelsen og fået bekræftet, at de er imod projektet, og at de har givet tilsagn om at fremgå i svarskrivelsen. Partshøringen og høringssvarene er vedlagt, jf. bilag 5.

Det fremhæves blandt andet i svarskrivelsen, at alle ejere respekterer og overholder gældende regler, hvorfor de bl.a. ikke mener der bør gives tilladelse til overskridelsen af bygningshøjden. Der udover anføres det, at der ikke bør gives dispensation til etablering af de ansøgte pyntekviste, da administrationen tidligere har afvist lignende kviste.

På baggrund af de indkomne indsigelser har administrationen den 3. januar 2018 modtaget bemærkninger fra ejeren af Fredheimvej 3, med tilhørende belysende materiale, herunder en række skyggediagrammer, der illustrerer skyggepåvirkningerne af ejendommen på de omkringliggende ejendomme, jf. bilag 6.

Vurdering af høringssvar

Administrationen har konstateret at de to ejendomme, som ligger tættest på den ansøgte matrikel, begge overskrider byggerettens byggehøjde. De er begge højere end den højde Fredheimvej 3 ønsker. Der udover er der yderligere to ejendomme i området, som har en bygningshøjde over 8,5 m.

I høringssvaret fremgår det endvidere, at der ikke bør gives dispensation til etablering af kviste på det ansøgte projekt, under henvisning til at administrationen tidligere har modsat at der blev etableret kviste i tagetagen på ejendommen Fredheimvej 2A. Det kan hertil oplyses, at ejendommen Fredheimvej 2A er erklæret bevaringsværdig, og omfattet af den bevarende lokalplan 143. Der vil desuden være tale om et tredje beboelseslag, hvorfor de to forhold ikke kan sammenlignes.

Tagetagen på den ansøgte ejendom er uudnyttelig, og vil ikke blive anvendt til beboelse. Administrationen har vurderet, at der ikke er tale om en overskridelse af byplanens bestemmelser om beboelseslag.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

For administrationens indstilling stemte Kristin Arendt (C), Charlotte Kirchheiner (C) og Jan H. Klit (C).

Imod stemte Fritz Reuther (V) og Anne Ehrenreich (V).

Anne Ehrenreich meddelte, at hun ønsker at benytte sig af standsningsretten, jf. kommunestyrelseslovens § 23, således at sagen indbringes til afgørelse af kommunalbestyrelsen. Sagen videresendes derfor til kommunalbestyrelsen og foreslås optaget på tillægsdagsordenen til kommunalbestyrelsens møde mandag den 29. januar 2018.

Det bemærkes, at fristen i kommunestyrelseslovens § 8, stk. 4, hvorefter dagsorden til kommunalbestyrelsens møder skal udsendes til medlemmerne senest 4 hverdage inden mødet, dermed ikke kan overholdes.

Bilag

Bilag 1: Fredheimvej 3 - kortbilag..pdf

Bilag 2: Relevante bestemmelser og lovgrundlag

Bilag 3 - Byggeansøgning af d. 10. okt. 2017 og d. 7. nov. 2017..pdf

Bilag 4: Skyggediagram - bygningshøjde 9,4 m og 8,5 m.pdf

Bilag 5: Partshøring og høringssvar.pdf

Bilag 6: Svar på indsigelser fra ejerne af Fredheimvej 3.pdf

Punkt 7: Ansøgning om to etager i Gøgevangskvarteret

17/18047

Baggrund

Administrationen har modtaget en ansøgning om at bygge til et enfamiliehus i Gøgevangskvarteret, så det bliver i to etager. Byggeriet overholder det gældende plangrundlag og byggeretten.

Sagen forelægges Miljø- og Planlægningsudvalget, idet antallet af etager har været til politisk debat i den seneste periode. Der er desuden et politisk ønske om at lokalplanlægge området.

Forslag

Administrationen indstiller, at udvalget nedlægger forbud efter planlovens § 14 mod opførelse af to etager.

Den planmæssige begrundelse er, at nabohusene alle er i én etage. Nærområdet er generelt lavt bebygget, hvorfor et hus i to etager vil skille sig ud.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning om at bygge til et eksisterende enfamiliehus, så det vil blive i to etager. Der har været stort politisk fokus på højder og antallet af etager i området, hvor det har været et udtalt politisk ønske at begrænse antallet af etager. Der er afsat midler til at udfærdige et plangrundlag for området.

Samlet vurdering

Byggeriet er tilladt efter den gældende planlægning og regler, men vil skille sig ud i området. Det vil fremstå som markant anderledes end de omkringliggende huse. Huset giver begrænsede gener mod nord og syd, men får store vinduespartier og altaner mod øst og vest. Hvis områdets karakter af lavt byggeri i én etage skal fastholdes bør der nedlægges forbud. Omvendt har byggeriet altid været tilladt, der er blot kun ganske få ejendomme, som er bygget i to etager.

Ansøgningen

Der ansøges om at renovere et eksisterende hus og bygge 1. sal på en del af ejendommen beliggende Skovvænget 23. Der ønskes at bygge 83 m² på 1. sal og der etableres desuden altaner mod øst og vest – begge på 29 m². Tegninger af de ønskede fremtidige forhold er vedlagt som bilag.

Ansøgningen overholder plangrundlaget, byggeretten og bygningsreglementet. Den gældende praksis er derfor at give tilladelse til byggeriet.

Vurdering af byggeriet

På ejendommen er der hverken lokalplan eller servitutter som håndhæves af Hørsholm Kommune, der siger noget om i hvor mange etager, der må bygges.

Ejendommen ligger på hjørnet af Schæffersvej og Skovvænget og er det sidste hus inden en servitut som fastlægger at byggeri kun må være i én etage. Området er domineret af huse i én etage, mens der er nogle i halvanden etage og ganske få i to etager. Alle nabohusene er ligeledes i én etage.

Det ansøgte indeholder relativt små vinduesarealer mod syd og nord, mens de er noget større i enderne af huset, hvor der også ønskes placeret altaner. Særligt mod Schæffervej 4 kan der forventes et markant større indblik, idet der ikke er noget i dag. Bygningen ligger dog langt fra skel og er et godt stykke indenfor det som normalt defineres som tålegrænsen (byggeretten) mod øst.

Nedlægge forbud?

Der er netop vedtaget en ny kommuneplan for området, som slår fast at grundene kun må bebygges med ét plan og en tagetage. Det som kaldes 1½ etage.

Der skal nedlægges et forbud efter § 14 i planloven, hvis forholdet ønskes forhindret.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

Miljø- og Planlægningsudvalget godkendte administrationens indstilling.

Bilag

kort over området.pdf

Samlede tegninger

Punkt 8: Placering af legeplads på Nattergaleengen

17/700

Baggrund

Administrationen har modtaget en ansøgning om at placere en legeplads på Nattergaleengen. Der er tidligere udarbejdet en lokalplan 156, som gjorde det muligt at placere legepladsen på Nattergaleengen.

Det er efterfølgende vurderet, at den udpegede placering ikke er optimal og det er derfor ønskeligt med en anden og mere fremtrædende placering end den i lokalplanen fastsatte.

Placeringen var en del af høringsmaterialet for lokalplan 156. Administrationen har derfor sendt den nye placering i høring, så borgerne har kendskab til den nye placering og derved mulighed for at kommentere på placeringen.

Forslag

Administrationen indstiller at den nye placering tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Hørsholm kommune ønsker at placere en legeplads på Nattergaleengen. Placeringen afviger fra det som borgerne er stillet i udsigt i forbindelse med tilblivelsen af den lokalplan som muliggjorde legepladsen. Sagen forelægges Miljø- og planlægningsudvalget på baggrund af et stort antal indkomne høringssvar på den ændrede placering.

Sagen kort

Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med budgetaftalen 2017-20 afsat midler til at etablere en legeplads i naturmaterialer på Nattergaleengen. På den baggrund er der udarbejdet en lokalplan som muliggør en placering midt på engen.

Udvalget har efterfølgende den 24. august 2016 drøftet den fastlagte placering og er kommet frem til, at de ønsker en anden placering end det som fastlægges i lokalplanen, idet udvalget vurderer, at placeringen er for afsides og isoleret. Udvalget har derfor peget på en alternativ placering som de mener er mere central og tilgængelig for områdets beboere, hvilket skal medføre, at der er flere brugere af legepladsen. Ansøgningen fremgår af bilaget.

I lokalplanprocessen er alle som er blevet en del af lokalplanen hørt. Af forslaget fremgik en placering af legepladsen midt på Nattergaleengen, der er dog ikke fastlagt nogen præcis placering i paragrafferne i lokalplanen. Der er dog i et kortbilag angivet en zoneopdeling af Nattergaleengen, hvori placeringen af legepladsen midt på engen også fremgår.

Administrationen vurderer dog, at en anden placering ikke kræver dispensation, idet en placering skal være fastlagt i bestemmelserne for at kunne håndhæves. Den nye placering er sendt i høring hos de omkringboende, da der kan være en forventning om, at legepladsen placeres som tidligere foreslået.

Høringen

Placeringen har været i høring hos de personer og virksomheder i området som også fik høringen i forbindelse med lokalplanen i alt 1065 personer og virksomheder. Høringsbrevet og det øvrige materiale fremgår af bilaget.

Orienteringen er gennemført fordi, der i forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen har der været særligt fokus på placeringen af legepladsen. I forbindelse med orientering er der givet mulighed for at komme med bemærkninger til den ændrede placering.

Resultatet af orienteringen er, at der er modtaget i alt 39 svar som i grove træk kan kategoriseres som følger:

- 4 ikke relevante
- 22 negative
- 5 neutrale
- 8 positive

Alle høringssvar fremgår af bilaget.

Der er fremkommet 22 negative svar som repræsenterer 30 adresser og Grundejerforeningen Birgitparken (=GF Birgitparken) og 8 positive svar som repræsenterer 8 adresser.

De negative høringssvar kan kategoriseres som følger Antallet af bemærkninger med relation til de enkelte punkter fremgår af tallet i parentes. Det skal bemærkes at der er tale om en grovkornet kategorisering og der er indkommet bemærkninger ud over de, som er anført nedenfor – typisk bemærkninger som kun fremkommer i et enkelt høringssvar:

- Ændret placering i forhold til høringsmaterialet i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen (3)
- At den eksisterende legeplads på Birkevej ikke benyttes ret meget (6)
- At legepladsen placeres for tæt på Nattergalevej, hvilket kan udgøre en fare og medføre u hensigtsmæssige trafikale konsekvenser (14)
- At brugen vil kunne medføre en forøget og u hensigtsmæssig parkering i området (10)
- At placeringen vil ødelægge det åbne areal og medføre bebyggelse i et af de få åbne arealer i området og dermed indskrænke Bolbroengens herlighedsværdier (11)
- At placering af legepladsen vil medføre øget uro og svineri i området og give opholdssted for ballademagere (7)
- At den øgede synlighed ikke vil være af afgørende betydning for benyttelse af legepladsen (6)
- At aktiviteterne samles mere end før, hvilket vil medføre en øget støj belastning mv. af de ejendomme som er beliggende omkring aktiviteterne (1)

De positive svar karakteriseres ved at være kortere svar, der tilkendegiver at placeringen er fin.

Tidsplan for projektet

Anlægsmidlerne er afsat i 2018.

Tidsplan for det resterende projekt er:

25. januar 2018	Godkendelse i MPU (høring af flytningen i forhold til lokalplanen)
Medio marts	Udsendelse af udbud og kontraktindgåelse
Ultimo april	Opstart anlæg
Sommer 2018	Indvielse

Sammenfatning

De modtagne negative svar forekommer generelt at være bedre uddybet end de positive tilkendegivelser og indeholder typisk en række forskellige bemærkninger. Det samlede indtryk af svarene er, at der i overvejende grad er modtaget bemærkninger af negativ karakter, der taler imod en ændret placering i forhold til den skitserede placeringen på lokalplanens kortbilag. Set i forhold til antallet af udsendte høringsbreve vurderes 22 negative høringssvar ikke at være voldsomt.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

Miljø- og Planlægningsudvalget tog administrationens indstilling til efterretning med ønske om, at legepladsen rykkes så langt ind mod fodboldbanen som muligt.

Bilag

Høringsmateriale om placering af legeplads på Nattergaleengen.pdf

Punkt 9: Udmøntning af anlægsrammen 2018

17/5508

Baggrund

Miljø- og Planlægningsudvalget behandlede den 14. december 2017 forslag til udmøntning af anlægspuljen 2018. Udvalget godkendte alle forslag, men ønskede forslaget om mindre projekter fra Natur- & Friluftspan 2016 til behandling på ny. Forslaget præsenteres på ny med uddybende og supplerende beskrivelser.

Forslag

Administrationen anbefaler Miljø- og Planlægningsudvalget at godkende

1. at administrationen arbejder videre med de foreslåede tiltag fra Natur- og Friluftspan 2016

Sagsfremstilling

I forbindelse med Budgetaftalen 2017, blev der afsat 2,1 mio. kr. i 2018 til udmøntning af forskellige projekter på veje og grønne områder.

Miljø- og Planlægningsudvalget godkendte den 14. december 2017 administrationens forslag til udmøntning af anlægspuljen, men ønskede at yderligere drøftelse af de foreslåede tiltag fra kommunens Natur- & Friluftspan 2016, hvor udvalget også bliver præsenteret for tiltag i/ved Kokkedal Skov.

[Natur- & Friluftspan 2016 kan ses her](#). Planen er udarbejdet i samarbejde med en lang række lokale foreninger, der alle er kommet med ønsker og ideer.

Kokkedal Skov (pkt. 17 i bruttolisten over anlægsprojekter)

- Shelter og bålplads med udsigt over Øresund. Projektet og placeringen er drøftet med Rungsted Kajakklub, der gerne vil involveres som frivillig arbejdskraft til opførelse. Forventes at kræve dispensation fra fredning.
- Borde/bænkesæt på stranden ud for skoven ved den kommunale badebro (er indkøbt). Dispensation fra Kystbeskyttelseslinje er opnået.
- Opsætning af redekasser til fugle, flagermus og egerne i samarbejde med lokale institutioner.

Alle forslag kræver dispensation fra fredning.

Elleskoven (pkt. 18 og 19 i bruttolisten over anlægsprojekter)

- Platform til ophold, hvile og formidling af elleskovens særprægede natur på broens forløb gennem skoven eller
- Borde/bænkesæt og formidling af elleskovens særprægede natur for enden af stien ved Sjælsø
- Fugleobservationssted ved søbred på den bedst egnede fuglelokalitet

Alle forslag kræver dispensation fra fredning.

Folehave Overdrev (pkt. 21 i bruttolisten over anlægsprojekter)

- Sempel facilitet til ophold og hvile (borde/bænkesæt er indkøbt)
- Opsætning af informationstavler ned formidling om områdets naturværdier som eksempelvis Grøn Mosaikguldsmed (informationstavle er indkøbt)



Kyst ud for Kokkedal Skov



Folehave Overdrev, Krebseklohul

Bruttoliste over anlægsprojekter, bilag 1

Miljø- og Planlægningsudvalget præsenteres samtidig for Bruttolisten over forslag til anlægsprojekter som evt. kan prioriteres ved kommende budgetproces. Listen ses i bilag.

Tidligere godkendte projekter, anlægspuljen 2018

De tidligere godkendte projekter kan ses af bilag 2.

Økonomi/personale

Det forventes, at de foreslåede delprojekterne fra Natur & Friluftspanen kan gennemføres for 386.000 kr.

De allerede indkøbte materialer er finansieret af restbeløbet fra planens udarbejdelse.

Den samlede økonomi til realisering af de foreslåede projekter er:

Hørsholm Skole	420.000 kr.

Natur & Friluftspan	386.000 kr.
Styreapparater, signalanlæg	500.000 kr.
Digital p-henvisning	300.000 kr.
Busstoppesteder	350.000 kr.
Uforudsete omkostninger	156.400 kr.
I alt	2.112.400 kr.

Da anlægspuljen er afsat ved Budgetaftalen 2017, er der ikke afsat driftsmidler til projekterne. Den afledte drift på de enkelte delprojekter fremgår af bilag 2, hvor projekterne også er beskrevet. Afledt drift på 65.000 kr/år. søges indarbejdet i budgetopfølgning 2.

Kommunikation

Relevante interessenter involveres i processen.

Sagens tidligere behandling

MPU den 14.12.2017

MPU den 17.05.2017

MPU den 27.04.2017

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

Miljø- og Planlægningsudvalget besluttede at udsætte punktet til næste ordinære møde d. 22. februar.

Bilag

Bruttoønskeliste_17.01.2018.xls

Miljø og Planlægningsudvalget godkendt den 14.docx

Punkt 10: Anlægsregnskab for Strømpeføring af Blårenden

17/18029

Baggrund

Der er aflagt anlægsregnskab for strømpeføring af Blårenden.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Miljø- og Planlægningsudvalget overfor Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse godkender anlægsregnskabet.

Sagsfremstilling

Anlægsregnskabet for strømpeføring af Blårenden udviser et forbrug 2.482.595 kr. og en anlægsbevilling på 2.500.000 kr. svarende til en mindre udgift på 17.405 kr. (Bilag1)

I forbindelse med anlægsprojektet er ca. 400 m af den rørlagte del af vandløbet Blårenden blevet strømpeført, det der var risiko for sammenstyrtning.

Der foreligger ”Den uafhængige revisors revisionserklæring” fra PrincewaterhouseCoopers dateret den 19. december 2017. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger (Bilag 2).

Sagens tidligere behandling

KB 30.05.2016

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

Miljø- og Planlægningsudvalget indstillede administrationens anbefaling godkendt.

Bilag

Bilag 1: Anlægsregnskab for Strømpeføring af Blårenden

Bilag 2: Den uafhængige revisors revisionserklæring

Punkt 11: Anlægsregnskab for Regulering af helleanlæg på Ådalsvej og rundkørsel ved Kokkedal Industrivej

17/16636

Baggrund

Der foreligger anlægsregnskab for regulering af helleanlæg på Ådalsvej og rundkørsel ved Kokkedal Industrivej.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Miljø- og Planlægningsudvalget overfor Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse godkender anlægsregnskabet.

Sagsfremstilling

Anlægsregnskabet udviser en nettoudgift på 4.572.962 kr. og en nettobevilling på 4.555.500 kr. svarende til en merudgift på 17.462 kr. (bilag 1)

I forbindelse med anlægsprojektet er der anlagt rundkørsel i krydset Ådalsvej/Kokkedal Industrivej samt etableret flere krydsningsheller langs Ådalsvej. I forbindelse med gravearbejdet har det været nødvendigt at omlægge bassinledning samt kommunens IT kabler. Der er opsat ekstra belysning i rundkørslen samt afholdt udgifter til arealerhvervelse og beplantning.

Kommunen har modtaget tilskud fra cykelpuljen til realisering af projektet.

Der foreligger ”Den uafhængige revisors revisionserklæring” fra PricewaterhouseCoopers dateret 21. december 2017. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger (bilag 2).

Sagens tidligere behandling

KB 19.12.2011

KB 27.08.2012

KB 29.04.2013

KB 25.11.2013

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

Miljø- og Planlægningsudvalget indstillede administrationens anbefaling godkendt.

Bilag

Bilag 1: Anlægsregnskab for regulering af helleanlæg på Ådalsvej og rundkørsel ved Kokkedal Industrivej

Bilag 2: Den uafhængige revisors revisionserklæring

Punkt 12: Anlægsregnskab for Isterødvejen - ny asfalt

17/16624

Baggrund

Der er aflagt anlægsregnskab for Isterødvejen – ny asfalt.

Forslag

Administrationen foreslår, at Miljø- og Planlægningsudvalget overfor Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse godkender anlægsregnskabet.

Sagsfremstilling

Anlægsregnskabet udviser et forbrug på 3.454.003 kr. og en bevilling på 3.500.000 kr. svarende til et mindre forbrug på 45.997 kr.

Regnskabet omfatter udlægning af ny asfaltbelægning på Isterødvejen samt efterfølgende afstribning på belægningen. Der er desuden afholdt udgifter til rådgiver i forbindelse med udbud samt annoncering i forbindelse med asfaltarbejdet.

Anlægsregnskabet kan ses af bilag 1.

Der foreligger ”Den uafhængige revisors revisionserklæring” fra PWC, dateret 1. december 2017, jfr. vedlagte bilag 2. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Sagens tidligere behandling

KB 16.12.2013

KB 25.08.2014

KB 15.12.2014

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 25-01-2018

Miljø- og Planlægningsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt.

Bilag

Bilag 1: Anlægsregnskab for Isterødvejen - ny asfalt

Bilag 2: Den uafhængige revisors revisionserklæring - Isterødvejen - ny asfalt-underskrevet