

REFERAT Miljø og Planlægningsudvalget d. 29-06-2018

Mødedato Fredag d. 29. juni 2018 kl. 15:30

Mødested Mødelokale D2

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Revision af plangrundlag, Byplanvedtægt 3.....	4

Punkt 1: Meddelelser

18/151

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-06-2018

Administrationen blev bedt om at lave et beslutningspunkt vedrørende, hvilke kriterier udvalget lægger for typen af byggesager i Byplan 6, der skal forelægges udvalget.

Anne Ehrenreich (V) henviste til tidligere beslutning om at afholde borgermøde i forbindelse med omlægning af kryds på Ørbæksvej/Alsvej. Administrationen blev anmodet om at tage initiativ til borgermøde efter sommerferien.

Punkt 2: Revision af plangrundlag, Byplanvedtægt 3

17/17247

Baggrund

Miljø- og Planlægningsudvalget besluttede på mødet den 14. juni 2018 at udsætte beslutningen om revisionen af plangrundlaget for Byplan 3-området på baggrund af et ønske om, at få klarhed over de scenarier, som er i spil for den kommende planproces.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Miljø- og Planlægningsudvalget beslutter:

- At fastholde inddelingen i delområder A, B, C, D og tilføje et nyt delområde E, der fastlægger en særskilt ramme for ejendommen Kong Georgsvej 5 med mulighed for, at der kan indrettes indtil fire boliger i eksisterende bevaringsværdige bygning (bilag 1).

Administrationen anbefaler endvidere, at Miljø- og Planlægningsudvalget beslutter, at grundlaget for et kommende lokalplanforslag, som fremlagt i sagsfremstillingen tidligere (bilag 2), skal have følgende indhold:

- Fortsat mulighed for opførelse af tofamiliehuse i området med præciserende bestemmelser om, at eventuelle opdelinger i ejerlejligheder kun kan ske med helt og ikke delvist vandret skel.
- Fastlæggelse af bestemmelser om husenes placering på grunden, byggelinjer og mindsteafstande til skel på mindst 5 meter (ligeledes besluttet i forslag til Lokalplan 169 for en bolig på Fredheimvej).
- Fastlæggelse af bestemmelser om stier, materialevalg og skiltning.
- Fastlæggelse af bestemmelser om områdets beplantning og bevaring af eksisterende træer, vel vidende, at det er en ressourceopgave at iværksætte.

Sagsfremstilling

Opsamling på beslutningsprocessen

På mødet i Miljø- og Planlægningsudvalget den 22. juni 2017 blev det besluttet, at der fremover skulle nedlægges § 14-forbud mod alle ansøgninger om tofamiliehuse i Byplan 3-området. Forbud efter planlovens § 14 kan kun nedlægges for den enkelte ejendom.

Efterfølgende er der i en særskilt proces blevet udarbejdet og offentliggjort et lokalplanforslag for ejendommen Fredheimvej 2B, som fratager grundejer muligheden for at lave et tofamiliehus med lodret skel.

På mødet i Miljø- og Planlægningsudvalget den 24. maj 2018 blev administrationens forslag til en samlet proces for ny lokalplan for hele Byplan 3-området drøftet. Beslutningen blev udsat til udvalgets ordinære møde i juni, idet udvalget ønskede en vurdering af risikoen for erstatningspligt og lokalplanforslagets betydning for ejendomsbeskatningen (bilag 1).

På mødet i Miljø- og Planlægningsudvalget den 14. juni 2018 blev ovennævnte temaer drøftet. Beslutningen blev endnu engang udskudt med henblik på at sikre en helhed i området (bilag 2).

Indkomne projektforspørgsler og deres påvirkning af processen

I forbindelse med det indledende arbejde med revisionen af plangrundlaget for Byplan 3-området, har administrationen modtaget forespørgsler, som på den ene eller anden måde påvirker processen omkring revisionen.

Helt konkret foreligger der henvendelser på 3 ejendomme:

- Folehavevej 143-147
Forespørgsel om opførelse af række-, kæde- eller punkthuse
- Kong Georgsvej 5
Forespørgsel om mulighed for indretning af lejligheder i eksisterende bevaringsværdig ejendom

- Rungsted Strandvej 11
Forespørgsel om udstykning

De tre henvendelser skal ses som et udtryk for et øjebliksbillede og administrationen henleder opmærksomheden på, at der som følge af en beslutning om at fremme en eller flere af ovennævnte henvendelser, når der på et tidspunkt foreligger egentlige projekter/ansøgninger, kan komme flere lignende eller alternative henvendelser om projekter i området. Det er derfor vigtigt at have for øje, at beslutningen kan danne præcedens for typen af fremtidige ansøgninger i området.

Som bilag til sagen er der udarbejdet 4 scenarier, der beskriver muligheden for at indtænke forespørgslerne i den kommende planproces. Det skal dog understreges, at der altid vil være mulighed for at ændre plangrundlaget fremover, hvis kommunen modtager et projekt, som man ønsker at fremme, uanset udfaldet af denne beslutning. Hvad angår Rungsted Strandvej 11, anses forespørgslen for at kunne indgå i alle scenarierne som en almindelig udstyknings sag.

De fire scenarier

(Bilag 1)

Scenarie 1

Administrationens forslag til delområder fastholdes. Eventuelle fremtidige projekter, som ikke kan indeholdes af den samlede lokalplan, må afvente ny særskilt lokalplan efter modtagelse af fyldestgørende ansøgningsmateriale.

Scenarie 2

Administrationens forslag til de oprindelige delområder fastholdes, dog oprettes tillige to nye delområder (E og F) for henholdsvis Kong Georgsvej- og Folehavevej-forespørgslerne. Disse delområder kan indeholde bestemmelser om kommende bebyggelse svarende til en rammelokalplan. Dette vil efterfølgende kræve udarbejdelse af lokalplan for kommende projekter, men vil udadtil indikere, at man fra politisk side vil noget andet i disse områder.

Scenarie 3

Samme som Scenarie 2, dog med detaljerede bestemmelser for de to delområder, som ikke vil kræve yderligere lokalplanlægning. Dette vil kræve, at kommunen modtager detaljerede projektbeskrivelser og fyldestgørende lokalplanansøgninger. Processen med nyt plangrundlag for Byplan 3-området afventer et fyldestgørende materiale fra ansøger.

Scenarie 4

Ovennævnte delområder (E og F) medtages ikke i lokalplanafgrænsningen og vil ligge tilbage som to områder, som fortsat vil være omfattet af Byplanvedtægt 3, indtil eventuel ny planlægning igangsættes.

Servitutter

Som udgangspunkt vil en kommende ny lokalplan ikke kunne fortrænge eksisterende servitutter hvad angår bestemmelser om grundstørrelser, da servitutter og plangrundlag ikke vil være uforenelige. Servitutterne vil således bestå, men vil ikke have offentligretlig virkning, da de skrives ud af plangrundlaget.

Sagens tidligere behandling

Sagen blev behandlet i Miljø- og Planlægningsudvalget på møderne den 24. maj 2018 og 14. juni 2018.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-06-2018

Jan H. Klit (K) tilkendegav, at han kender ejeren af Kong Georgsvej 5, hvorfor han bad udvalget om at forholde sig til, hvorvidt han var inhabil i sagen behandling. Udvalget besluttede, at der ikke var grundlag for at erklære Jan Klit for inhabil.

Miljø- og planlægningsudvalget besluttede at fastholde inddelingerne i delområder A, B, C, D og tilføje delområde E, der fastlægger en særskilt ramme for ejendommen Kong Georgsvej 5 med mulighed for op til 5 boliger i eksisterende bygninger. Der udarbejdes bestemmelser, der sikrer at parkeringsplads til ejendommen får en grøn karakter og så vidt muligt skjules med beplantning mod Kong Georgsvej.

Miljø- og Planlægningsudvalget besluttede endvidere, at der

- fortsat skal være mulighed for tofamiliehuse i området med præciserende bestemmelse om, at eventuelle opdelinger i ejerlejligheder kun kan ske med helt vandret skel
- skal fastlægges bestemmelser om husenes placering på grunde, byggelinjer og mindsteafstande til skel på mindst 5 meter
- skal fastlægges bestemmelser om stier, materialevalg og skiltning
- ikke fastlægges bestemmelser for områdets beplantning og bevaring af eksisterende træer.

Der var udsendt supplerende bilag til udvalgsmedlemmerne inden mødet, og de vedhæftes punktet som bilag.

Bilag

Bilag 1 - Scenarier for kommende lokalplan.pdf

Dagsorden og beslutning_24-05-2018.pdf

Dagsorden og beslutning_14-06-2018.pdf

Notat om Kong Georgsvej 5 af 28.6.18

Bilag 1 - Scenarier for kommende lokalplan.pdf.PDF - Scenarie_indstilling.pdf

Kong Georgsvej 5 etageplaner