

DAGSORDEN Kommunalbestyrelsen 2021 d. 29-01-2018

Mødedato Mandag d. 29. januar 2018 kl. 17:30

Mødested Borgerservice

Mødedeltagere Morten Slotved (C), Thorkild Gruelund (C), Kristin Arendt (C), Charlotte Kirchheiner (C), Morten Bast Hall (C), Nadja Hageskov (C), Maj Allin Thorup (C), Jan H. Klit (C), Annette Wiencken (V), Anne Ehrenreich (V), Kristian N. Jensen (V), Ann Lindhardt (V), Fritz Reuther (V), Niels Lundshøj (A), Svend Erik Christensen (A), Marcus Guldager (A), Henrik Klitgaard (B), Jakob Nybo (I), Glen Madsen (O)

Indholdsfortegnelse

Fredheimvej 3, Overskridelse af byggehøjden i byplan 3.....	3
Endelig vedtagelse af Lokalplan 163 for et erhvervsområde ved Slotsmarken.....	5

Punkt 1: 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 2: Endelig vedtagelse af Lokalplan 163 for et erhvervsområde ved Slotsmarken

16/219

Baggrund

Forslag til Lokalplan 163 for et erhvervsområde ved Slotsmarken har været fremlagt i 2 ugers offentlig høring i perioden 1. til 15. november 2017. Der er indkommet 2 høringssvar i høringsperioden. Disse samt administrationens bemærkninger hertil fremlægges til politisk behandling med henblik på endelig vedtagelse af Lokalplan 163.

Lokalplanen omfatter matr.nr. 168b, Usserød By, Hørsholm og udgør et areal på 8819 m². Området rummer i dag Rosendahls kontordomicil og er en del af Lokalplan 142 fra 2010.

Rosendahl ønsker at udvide deres domicil med 2000 m² (1500 m² til kontorer og 500 m² til udstilling og lager). Den eksisterende lokalplan giver mulighed for dette, men med forudsætning om, at parkeringspladser skal etableres i kælder. Bygherre ønsker en ny lokalplan, der tillader parkering på terræn.

Forslag

Administrationen indstiller, at Miljø- og Planlægningsudvalget over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler, at forslag til Lokalplan 163 for et erhvervsområde ved Slotsmarken vedtages endeligt uden ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget to høringssvar i høringsperioden. Begge høringssvar kommer fra beboere i Mariehøjgård-bebyggelsen umiddelbart nord for lokalplanområdet og omhandler i hovedtræk følgende:

- Andelen af biler på terræn skal nedbringes
- Der skal tages større hensyn til Mariehøjgårds beboere i forhold til lysgener fra biler, trafik, sol/skygge-forhold, byggehøjder og områdets æstetiske udtryk.
- Parkeringsnormen på 1 p-plads pr. 50 m² er ikke tilstrækkelig.

Flere af punkterne i høringssvar nr. 2 omhandler forhold, der allerede er muliggjorte med gældende planlægning. På den baggrund kan flere af indsigers ønsker og kommentarer ikke imødekommes. Administrationens behandling af høringssvarene er vedlagt som bilag til sagen.

Sagens tidligere behandling

Miljø- og Planlægningsudvalget besluttede på mødet den 28. april 2016 at igangsætte lokalplanprocessen for Lokalplan 163.

Lokalplanforslaget blev vedtaget til fremlæggelse i offentlig høring på mødet i Kommunalbestyrelsen den 30. oktober 2017.

Noter til bilag

Bilag 1 – Indkomne høringssvar og administrationens bemærkninger hertil
Bilag 2 – Forslag til Lokalplan 163 for et erhvervsområde ved Slotsmarken

Beslutning Miljø- og Planlægningsudvalget den 14-12-2017

Miljø- og Planlægningsudvalget godkendte administrationens indstilling.

Bilag

Bilag 1 - Behandling af høringssvar

Bilag 2 - Lokalplan 163_FORSLAG