

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 25-10-2018

Mødedato Torsdag d. 25. oktober 2018 kl. 07:30

Mødested Virumhallen, Mødelokale 3 - Ekstraordinært møde

Indholdsfortegnelse

Enfamiliehus i to etager, Furesøvej 5A (Beslutning).....	3
Nyt enfamiliehus - Furesølund 22 (Beslutning).....	9
Etablering af detailhandel og showroom - Strandvejen 856 (Hegnslund) (Beslutning).....	12

Punkt 1: Enfamiliehus i to etager, Furesøvej 5A (Beslutning)

02.34.02-P19-248-18

Resume

Der er søgt om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus, delvist i to etager, på Furesøvej 5A. Ansøgningen vedrører en ejendom omfattet af lokalplan 195 for Furesøkysten. Derudover er der søgt om at placere garage mv. nærmere skel end 5 m og om at foretage negativ terrænregulering på mere end -30 cm.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles tilladelse i henhold til lokalplanens § 6.1.4, således at huset kan opføres i 2 etager i mørk nuance, på betingelse af at ejendommens synlighed også begrænses i forhold til Furesøen ved, at der udføres beplantning, som det fremgår af landskabsplanen, alternativt den reviderede landskabsplan, såfremt der ikke kan opnås tilladelse til beplantning i kloakdeklarationsarealet. Det er en betingelse at beplantningen vedligeholdes, og at der ikke ændres væsentligt uden tilladelse f.eks ved beskæring, fældning o.l.
2. der gives dispensation fra § 6.1.3, således at garage, mur og adgangsvej kan udføres nærmere skel end 5 m, på betingelse af, at facader udføres i samme nuance som beboelseshuset, og at der sker beplantning i henhold til landskabsplanen. Det er endvidere en betingelse, at garage og mur mod nord placeres i en afstand af 1 m fra naboskel for at sikre beplantning i skel.
3. der gives dispensation fra § 9.4.1 således at der kan udføres negativ terrænregulering. Terrænreguleringen skal ske i en sådan afstand fra skel, at der som aftalt med stiejer kan udføres levende hegn i skel.
4. forvaltningen bemyndiges til at godkende farveprøver.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus, delvist i to etager og med kælder (bilag). Huset overholder bygningsreglementets bestemmelser om byggeret. Husets højde varierer fra 5-8,50 m, målt fra naturligt terræn (bilag).

Lokalplanområdet er som sådan udlagt til bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage, men for grunde, der afgrænses af Furesøen, kan der efter en konkret vurdering tillades op til to etager, hvis det fremmer områdets skovklædte karakter og/eller landskabskarakteren. Ejendommen er omfattet af denne bestemmelse, og forvaltningen har modtaget en landskabsplan, der viser forstærkning af beplantningen (bilag). Eksisterende beplantning bevares i det omfang, det er muligt ud fra en træsagkyndig gennemgang.

Det fremgår af landskabsplanen, at der plantes skovfyr på skråningen oppe ved huset, og forskellige løvfældende træer langs skel i begge sider, som understreger den skovagtige beplantning, som ønskes i lokalplanen. Det er vurderet, at et enkelt træ midt på skråningen bør udskiftes med skovfyr for at skærme for indsigt fra søen. Til det har ansøger oplyst, at træet udskiftes til skovfyr, og at fem af de markante skovfyr vil blive etableret i stor størrelse, f.eks. højde 3,50-4 m og bredde 2-3 m. Det er ydermere oplyst, at huset ønskes opført i en mørk nuance.

Der er endvidere modtaget en justeret landskabsplan, der fortsat viser en forstærkning af beplantningen, som alternativ til den først indsendte plan, såfremt der ikke kan opnås tilladelse til beplantning i kloakdeklarationsarealet. Ansøger har dog oplyst, at der ikke i det første forslag er træer med dybdegåenede rødder i deklarationsarealet.

Der er søgt om at foretage negativ terrænreguleringer større end 30 cm, dels for at begrænse husets og garagens højde i forhold til omgivelserne, dels for at skabe bedre tilkørsels- og adgangsforhold.

Der er søgt om at placere en del af bebyggelsen nærmere naboskel end 5 m i form en hævet adgangsvej, garage og mur. Selve beboelseshuset er dog placeret i en afstand af 5 m fra naboskel og stiskel. Kælder med adgangsvej og opholdsareal placeres 2,50 m fra stiskel.

Afgangsvej mod nord ligger 3,37 m fra naboskel. Højden af adgangsvej/kælder der fører til terrassen varierer fra at være i terrænniveau til en højde på ca. 1,50 m over naturligt terræn. Dertil skal lægges højde af værn. Højden vil herefter i alt være mellem 0,8 og 2,21 m inklusiv værn. Værnet er mod naboskel delvist udført i glas og mod sti i murværk. Garagen er placeret i skel i grundens nordøstlige hjørne. Murene ønskes opført mellem enfamiliehuset og skellene mod nord og syd. Murenes højde er 2,50 m, dog 1,79 m over naturligt terræn.

Sagen har været sendt i høring/orientering hos til naboer og grundejerforening. Der er modtaget individuelle bemærkninger fra alle hørte/orienterede samt supplerende bemærkninger fra advokat, som repræsentant for Furesøvej 1C, 3A, 3B og 7. Kun nr 7 er direkte nabo. 1C, 3A og 3B er adskilt af sti til sø.

Indsigelser (bilag):

Højde/etageantal

Flere oplyser, at bebyggelsen har en højere tagkote, kote 41,54, end andet byggeri i 1. række, som er oplyst til at have koter op til kote 38,80, gennemsnit 37,45, og at bygningen derudover også syner højere (10 m). Disse bygninger er alle opført i 70'erne. Nr. 7, der er højere og i 3 etager indgår ikke i dette tal. I anden og tredje række oplyses det, at der er højder op til kote 50,5, gennemsnit 45,62.

Byggeriet i 1. række beskrives som "gravet ned i skrænten", dvs. byggeri i én etage med frilagt underetage mod sø og med fladt tag / "terrassesehus". En enkelt finder, at huset skal trækkes 12 m længere tilbage på grunden mod øst og graves yderligere ned. Der nævnes også, at der forud for vedtagelsen af lokalplan 195 var lagt op til, at bebyggelserne skulle styres af tagkoter.

Indblik/udsigt (bilag)

Flere nævner, at den ny bebyggelse med sin højde vil give indblikgener og tab af udsigt, herunder på grund af murenes højde, skorsten og evt. træer, der skal skjule bebyggelsen. Det oplyses samtidigt, at ejere i flere af de eksisterende bebyggelser har taget hensyn til indblik ved kun at placere vinduer mod sø (vest) og på bagsiden (øst).

Andet

Flere finder at tab af udsigt og indbliksgener giver værdiforringelse. Træer tager udsigt og vilde roser og fine træer hører ikke til. En mener at huset ikke er mørkt, da der er tale om lys okker og finder at aftensolen vil spejle sig i bygningens vinduer og dermed reflektere. Huset er nyklassicistisk og adskiller sig derfor fra andre huse. Andre mener, at en dispensation er i strid med planens principper, som der ikke kan dispenseres for. Man finder, at nyopførelsen dels i to etager og dels i en mindre afstand end 5 m, der vil medføre en mere sammenhængende bebyggelse, ikke vil sikre områdets landskabelige karakter og områdets grønne karakter og sikre det eksisterende skovareal og skovbælte mod Furesøen, og dermed være i strid med principperne i planen.

Det bliver nævnt, at kommunen i 2009 nedlagde et forbud mod udvidelse og forhøjelse af bebyggelse i nr. 1C. Forbuddet blev senere ophævet på visse betingelser, herunder at højde ikke blev forøget mere end 20 cm. Forvaltningen kan oplyse, at forbuddet blev nedlagt med ønske om at helhedsvurdere området og fordi lokalplan 195 var under udarbejdelse. Siden er lokalplan 195 for Furesøkysten vedtaget.

Enkelte nævner, at deklaration vedrørende kloak kan begrænse byggeriet. Ejer er opmærksom på dette.

Grundejerforeningen:

Grundejerforeningen har ved møde med parterne fået indtryk af, at der ikke var bemærkninger vedrørende afstand til skel og negativ terrænregulering og har på den baggrund ingen bemærkninger til dette, men finder, at det kan skabe præcedens. Vedørende højde gør Grundejerforeningen opmærksom på, "at der over tid er skabt panorama, hvor højeste punkt på boligerne i yderste række mod søen stort set flugter en horizontal linje". Ellers har grundejerforeningen ingen bemærkninger, såfremt lokalplanens bestemmelser om højde om maksimalt 8,50 m er overholdt. Højden på 8,50 m er overholdt, men er reguleret af bygningsreglementets bestemmelser. Grundejerforeningen har senere tilføjet, at de ingen bemærkninger har, "såfremt gældene lovgivning, reglementer, servitutter, bestemmelser og lokalplaner overholdes, samt at Lyngby-Taarbæk Kommunen medindtænker evt. bemærkninger og indsigelser fra naboer... i forbindelse med afgørelsen"

Ejere af sti syd for 5A

Ejere af adgangsvej til sø nævner, at der ingen bemærkninger er såfremt byggeriet er lovligt efter lokalplan og bygningsreglement med videre, såfremt stien ikke benyttes af 5A, og såfremt der fortsat vil være hæk i skel.

Ejers bemærkninger til indsigelserne (bilag):

- at huset overholder "fuldt ud" bygningsreglementets bestemmelser,
- at afvigelserne fra lokalplanen er begrænsede,
- at den særlige tilladelse til to etager netop giver kommunen mulighed for via landskabsplan at sikre at områdets landskabelige og grønne karakter forbedres og at dette medvirker til at begrænse synligheden, også ved at holde huset i matte mørke farver,
- at indsigernes visualisering af huset ikke er korrekt, da huset er vist for højt og der mangler beplantning. Huset er 2,50 m lavere end bebyggelse i nr. 7.
- at mure, kælder med videre ikke syner fra søen
- at huset set fra søen fremtræder mindre synligt end andre huse,
- at området bebyggelser har stor forskellighed og variation,
- at andre huse i nærområdet har højere tagkoter, herunder nr. 7 (kote 44),
- at bebyggelsesprocenten kun er 21,7,
- at der ikke var indsigelser i lokalplanens høringsperioden til 2 etager,
- at indblik- og udsigtsgener er begrænsede og sædvanlige i området og at det er uberettiget inddrage disse forhold, da byggeretten overholdes og der derfor er tale om en lovbunden afgørelse, der som udgangspunkt indeholder en generel stillingtagen til den udformning af byggeri, som naboer uden videre må tåle i tæt bebyggede områder.

Derudover nævnes, at afvigelserne ikke er i strid med lokalplanens principper (bilag), idet landskabsplanen sikrer, at kyststrækningen fremtræder med en mere sammenhængende grøn og skovklædt karakter mv; at lokalplanen ikke regulerer forholdet til naboer, men hensynet til naturen og udsigten fra søen; at udsigten er ikke større end indsigt i forbindelse med et hus i 1½ etage med kviste og at et hus i 1½ etage vil blive placeret nærmere søen for at sikre tilstrækkeligt areal, hvilket vil give større gener for hovedparten af naboer.

Ejer anfører endvidere, at idet der undervejs har været dialog om projektet har man en berettiget forventning om, at kommunen vil godkende projektet.

Forvaltningen modtog i første omgang et projekt, der blandt andet var i strid med lokalplanens bestemmelser om etageantal og bygningsreglementets bestemmelser om byggeriet. Der er derfor afholdt forhåndsdialog, hvilket i sig selv ikke kan give berettigede forventninger. Forvaltningen har tidligt i forløbet derudover oplyst, at da lokalplanens bestemmelse om etageantal er en kompetencenorm, skal der bl.a. derfor foretages nabo- og parthøring, inden der kan træffes en beslutning.

Forvaltningens bemærkninger

Det fremgår af tidligere byggesager, at de fleste huse i 1. række i delområde 7 er i to etager, det vil sige med underetage frilagt på grund af det faldende terræn. Tilsvarende gælder for Furesøvej 5A, der udover denne frilægning ønsker en kælder. Kælderen er imidlertid ikke frilagt, og skal derfor ikke medregnes til etageantallet. Der er ikke tagetage. Huset er derfor i én etage mod vej (6,3 m i kip) og to mod sø (8,5 m i kip), idet den del, der er nærmest søen, dog også kun er i én etage (4,50 m i kip). Husets højde er forsøgt begrænset ved at udføre en negativ terrænregulering på mere end 30 cm. Husets stueetage er derfor beliggende i kote 33.50, som også er koten for det hævdede opholdsareal mod sø, hvilket er 1 m lavere end nabohuset 1C, som har sit hævdede opholdsareal i kote 34.63.

Bygningsreglementets bestemmelser om byggeret er iøvrigt overholdt. Heraf fremgår det blandt andet, at bebyggelse må ligge i en afstand af 2,50 m fra nabo- og stiskel. I denne afstand må der opføres kviste af normalt omfang, da disse ikke medregnes i bebyggelsens højde.

Furesøvej 5A har en normal facadeudformning med fem vinduer mod henholdsvis syd og nord. Det fremgår af bygningsreglementet, at Kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bebyggelse, såfremt byggeretten er overholdt. Byggeretten gælder ikke, hvor der er en lokalplan, der regulerer forholdet. Lokalplanen har ingen bestemmelser om højde, og bestemmelsen om afstand til skel på 5 m skal, jævnfør lokalplanens redegørelsesdel, sikre, at bebyggelsen på toppen ikke vil fremtræde som en sammenhængende facaderække.

Beboelseshuset er udformet med vinduer mod syd og nord samt mod vest. At der er vinduer mod syd og nord er en naturlig følge af grundens udformning, der modsat naboernes er smal. Vinduerne er af normalt omfang, herunder at vinduer i havestuen beliggende i underetagen, som udføres med et større glasareal mod syd og vest. Nabogrundene har bredder på mellem 30 og 40 m. Der er grunde med samme bredde som Furesøvej 5A. Disse grunde er imidlertid bebygget før lokalplanen, og har derfor haft mulighed for kun at holde en afstand på kun 2,50 m, herunder til hævdede opholdsarealer. Det har derfor været muligt, at udføre husene i større bredde end tilfældet er på Furesøvej 5A. Furesøvej 5A har en afstand fra skel til den til beboelse indrettede del på 5 m. Derudover er der langs sydskellet en 3 m bred sti, hvorfor den mindste afstand til naboskel mod syd er 8 m til 3A og ca. 14 m i forhold til 1C.

En 12 m tilbagerykning af beboelseshuset mod øst på grunden er ikke umiddelbart muligt. Tilbagerykningen vil være i strid med lokalplan og byggeret og naboskelskel vil blive overskredet. Beboelseshuset er projekteret 11 m fra naboskel og skal i følge lokalplanen placeres mindst 5 m herfra. En tilbagerykning vil derudover betyde, at huset placeres højere og dermed får højere tagkote, alternativt at huset graves endnu længere ned.

Vedrørende tagkoter vil disse afhænge af, hvor på skråningen mod søen bygningerne er placeret og om der ønskes fladt tag eller tag med rejsning. Jo nærmere vej en bebyggelse placeres jo højere tagkoter vil bebyggelsen få på grund af terrænforholdene. Imidlertid regulerer lokalplanen ikke højder og dermed heller ikke tagkoter. Udsigt reguleres ikke i hverken lokalplan eller bygningsreglement. Eventuelle refleksioner fra vinduer reguleres heller ikke i lokalplanen.

Forvaltningen vurderer, at en beplantning i henhold til landskabsplanen vil være en væsentlig forstærkning af de eksisterende forhold, og at dette suppleret med et hus i mørk nuance vil betyde, at projektet lever op til intensionerne i lokalplanens § 6.1.4. om skovbælte, selvom ejendommen ikke har udlagt skovbælte. Der leves dermed også op til formålet om at sikre områdets landskabelige karakter og områdets grønne karakter. Der bør indsendes dokumentation for, at der er tale om en mørk nuance inden byggeriet påbegyndes.

Med hensyn til bebyggelse placeret nærmere skel end 5 m, er der tale om mure, garage og adgangsvej til terrasse. Det fremgår af redegørelsen, at bestemmelsen skal sikre at der ikke kommer en sammenhængende facaderække på toppen af skrænten. Mod naboskel mod øst har garagens placering ingen betydning i forhold til dette. Da garagen endvidere er lav, mellem 1,70 - 2,50 m og ligger længere tilbage end enfamiliehuset og i stor afstand fra søen, vil bebyggelsen som sådan ikke fremtræde sammenhængende. Dette underbygges endvidere af landskabsplanen, hvor grundens beplantning er suppleret, ikke kun foran huset mod søen, men også mellem hus og naboskel. Dette kan sikres yderligere ved, at også den

afgrænsende mur i garagen udføres i samme mørke nuance som enfamiliehuset. Mur mod naboskel har ligeledes en begrænset betydning, da højden her ikke overstiger 2 m og da muren tilsvarende er delvist skjult af beplantningen. Derudover bør mure have samme farve som enfamiliehuset. For at sikre levende hegn bør bebyggelse derudover mindst placeres 1 m fra skel. Det hævede adgangsareal, der er placeret nord for enfamiliehuset og ligger mere end 3 m fra naboskel, er tilsvarende en lav konstruktion og dermed uden betydning i forhold til sammenhængende bebyggelse, det er dog en forudsætning, at der ikke udføres andre konstruktioner, herunder pergola eller lignende, ovenpå adgangsvejen. Ejer har nævnt at facader begrønnes.

Idet terrænregulering er negativ og dermed begrænser bygningens højde og afgrænses af støttemure, vurderer forvaltningen, at der ikke er gener i forhold til de hensyn, som bestemmelsen varetager, såfremt der holdes en afstand der sikrer, at der kan plantes levende hegn, hvilket ejer har oplyst, at der plantes efter aftale med nabo (stiejer).

Idet byggeretten er overholdt, skal kommunen ikke foretage en helhedsvurdering, herunder vurdere forhold vedrørende skygge og indblikgener. Vedrørende indbliksgener vurderer forvaltningen på den baggrund, og idet beboelsesbygningen har stor afstand til naboskel (minimum 5 m) og til bebyggelse på naboejendomme (minimum 10 m), sammenholdt med det normale omfang af vinduer, og at det hævede opholdsareal er placeret cirka 1 m lavere end hævet opholdsareal ved naboen i 1C og betydeligt lavere end hævet opholdsareal i nr. 7, at der ikke er indbliksgener, udover hvad der er almindeligt i et område, hvor der må bygges i to etager, hhv. 1½ etage med kviste af normalt omfang.

Lovgrundlag

Lokalplan 195

§ 1 - lokalplanes formål: at fastsætte en del af områdets anvendelse til boligformål, dels til énfamiliehuse til helårsbeboelse, dels til tæt-lav og etageboliger til helårsbeboelse, at fastsætte en del af områdets anvendelse dels til offentlige formål, parker, og dels til landbrug og rekreative formål, at sikre områdets landskabelige karakter og områdets grønne karakter, at sikre bevaringsværdige bygninger, og særlig bevaringsværdig beplantning og træer, at sikre det eksisterende skovareal og skovbælte mod Furesøen, så kyststrækningen langs Furesøen vil fremtræde med en mere sammenhængende skovklædt karakter.

§ 6.1.3 For boligejendomme, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4A – 4E, gælder, at bebyggelse ikke må opføres nærmere naboskel end 5 m.

§ 6.1.4 - Det maksimale etageantal må ikke overstige én med udnyttelig tagetage. Uanset ovenstående gælder det for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, jf. kortbilag 4A – 4E, at der efter en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan tillades op til 2 etager, hvis det fremmer områdets skovklædte karakter og/eller landskabskarakteren jf. note 6.1.4 på side 24.

Note til 6.1.4: Der skal fremsendes en landskabsplan sammen med projektet. En forbedring af landskabskarakteren kunne udover plantning af yderligere løvfældende træer og buske f.eks. også være at bebyggelse vil fremstå mindre synlig fra Furesøen f.eks. ved at bebyggelsen fremstår sort eller i en mørk nuance.

§ 9.4.1 Terrænreguleringer må kun udføres, såfremt disse ikke medfører gene i form af regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne. 9.4.2. Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

BR 18 - Byggeretten

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Ad 1-4) Udsat med henblik på besigtigelse inden næste møde.

Byplanudvalget, den 25. oktober 2018

Ad 1-4) Godkendt idet forvaltningen bemyndiges til at træffe afgørelse under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser inden høringsfristens udløb.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Bilag

Ansøgning

Projekt: Landskabsplan og tegninger

Visualisering - uddrag fra indsigelser fra naboer

Indsigelser

Brev til LTK med byherres bemærkninger til indsigelser og afgørelsesgrundlag

Notat om dispensation af afgørelsesgrundlag fra Kromann Reumert

Visualisering (ejer) - uddrag

Punkt 2: Nyt enfamiliehus - Furesølund 22 (Beslutning)

02.34.02-P19-335-18

Resume

Der er søgt om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus i to etager på Furesølund 22. Derudover er der søgt om at foretage negativ (afgravning) terrænregulering på mere end -30 cm. Ejendommen er omfattet af lokalplan 195 for Furesøkysten. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse i henhold til lokalplanens § 6.1.4, således at huset kan opføres i to etager i en mørk nuance, på betingelse af at ejendommens synlighed også begrænses i forhold til Furesøen ved, at der udføres supplerende beplantning, som det fremgår af situationsplanen, idet planen dog skal suppleres med oplysning om placering af nye buske, busk- og træsorter samt størrelser.
2. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra § 9.4.1 således at der kan udføres negativ terrænregulering.
3. forvaltningen bemyndiges til at godkende supplerende beplantning med buske, busk- og træsorter, størrelser samt farveprøver vedrørende mørk nuance.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus i to etager og med kælder (bilag). Huset overholder bygningsreglementets bestemmelser om byggeret, herunder det vandrette højdegrænseplan på 8,50 m. Husets højde er angivet til højst 8,45 m målt fra naturligt terræn. Huset ligger mindst 5 m fra skel i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Af hensyn til bagvedliggende nabo er huset placeret i en afstand af cirka 11 m fra det østlige naboskel, og der er søgt om at foretage negativ terrænregulering større end 30 cm.

Lokalplanområdet er som sådan udlagt til bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage, men for grunde, der afgrænses af Furesøen, kan der efter en konkret vurdering tillades op til to etager, hvis det fremmer områdets skovklædte karakter og/eller landskabskarakteren. Ejendommen er omfattet af denne bestemmelse, og forvaltningen har modtaget en situationsplan, der viser forstærkning af beplantningen (bilag).

Ansøger har oplyst, at alle træer indenfor søbeskyttelseslinjen bevares, og at kun et kirsebærtræ, der befinder sig udenfor skovbæltet, fjernes, da det står tæt på det nye hus. Ansøger har registreret eksisterende beplantning på den sydvestlige del af grunden, og oplyser, at der er 11 større bevoksninger, som ønskes fordoblet og ligeledes øges mængden af buske mm. på skrænten (bilag). Buske, busk- og træsorter og størrelser på træer er ikke oplyst. Der er endnu ikke oplysninger om husets farve. Situationsplanen viser beplantning i kloakledningsdeklarationsarealet.

Ansøger finder, at uanset om ejendommen er ét plan med udnyttet tagetage eller i to etager, så vil samme maksimale højde, skrå højdegrænseplan og udnyttelsesgrad blive tilgodeset. Et hus i ét plan med udnyttet tagetage vil således opnå samme volumen som et hus i to etager med en lavere tagkonstruktion.

Der er endnu ikke oplysninger om husets farve.

Sagen har været sendt i høring/orientering hos naboer og grundejerforening. Forvaltningen har modtaget indsigelser fra to af de hørte naboer samt grundejerforeningen. En af indsigerne, Niels Skrivners Vej 10B, har bedt om fristforlængelse indtil

30. oktober 2018, hvilket er givet, da indsiger er part. Der kan derfor ikke træffes endelig afgørelse før høringsperioden er udløbet for denne part. Indsigelserne er vedlagt sagen (bilag). Indsigelserne går primært på byggeriets voluminøsitet, placering og indbliksgener.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne

Lokalplanen regulerer ikke bygningers udformning, udover den generelle bestemmelse for området om 1½ etage og en bestemmelse vedrørende refleksion fra tagmaterialer. Derudover reguleres bygningers placering, idet det fremgår, at bygninger på grunde med særlig signatur skal placeres mindst 5 m fra naboskel, hvilket er overholdt i den aktuelle sag. Den oprindelige udstykningssag, som en indsiger henviser til, viser ikke bygningers placering. Vedrørende skovbeplantningen er det oplyst, at eksisterende beplantning bevares, idet et enkelt træ dog ønskes fældet. Der er ikke vist ny beplantning omkring bebyggelsen. Den skovklædte karakter fremmes imidlertid, idet beplantningen forstærkes i skovbæltet mod Furesøen. Det er skovbæltet, der er karakteristisk for strækningen mod Furesøen. Landskabskarakteren kan udover beplantning også være, at huset fremstår mindre synligt fra søen, for eksempel ved en mørk farve.

Skovbeplantningen sker ikke i skel mod naboer. Vedrørende indbliksgener, som beskrevet af Furesølund 9, skal de nævnte bestemmelser i BR 18 ikke anvendes, da byggeretten er overholdt. Endvidere ligger Furesøvej 9 i stor afstand fra det nye enfamiliehus. Bebyggelsen overholder byggerettens bebyggelsesprocent på 30, som i øvrigt svarer til den bebyggelsesprocent som fremgår af kommuneplanen.

Vedrørende bygningens højde måles den fra naturligt terræn, det vil sige, at bygningsdele beliggende under jord ikke medregnes i højden. Projektet viser, at byggeretten er overholdt, hvilket også vil være en forudsætning i byggetilladelsen. Byggerettens højdebestemmelser om maksimalt 8,50 m er den samme uanset om der bygges i 1½ etage eller i to etager. To etager er angivet som en mulighed i lokalplanen for visse grunde under visse forudsætninger. Der er ikke indlagt niveauplan, idet byggeretten er overholdt.

Vedrørende præcedens, så fremstår en stor del af bebyggelserne mod kysten allerede i dag som bebyggelse i to etager. Bebyggelserne har forskellige arkitektoniske udtryk. Flere bebyggelser i udstykningen er endvidere i to etager med taghældning, herunder Furesølund 9 og 11. Tilsvarende er naboen mod syd, Niels Skrivets Vej 10 B i to etager med fladt tag.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at der kan gives tilladelse til en bygning i to etager, idet der sker en forstærkning af beplantningsbæltet. Dog bør det sikres, at der plantes i overensstemmelse med områdets skovagtige karakter med løvfældende træer og skovfyr samt suppleres i tilstrækkeligt omfang med buske. Forvaltningen foreslår endvidere, at huset udføres i mørk nuance for at sikre, at huset fremstår mindre synligt fra Furesøen.

Idet terrænregulering er negativ og dermed begrænser bygningens højde og falder jævnt fra naboskel mod grundens midte, vurderer forvaltningen, at der ikke er gener i forhold til de hensyn, som bestemmelsen varetager.

Idet projektet sikrer en forstærkning af skovbæltet, og dermed områdets skovklædte karakter, idet der ikke er bebyggelsesregulerende bestemmelser, som bygningen er i strid med, herunder bestemmelser om stilarter og højder, idet indbliksgenerne er begrænsede, da bygningen ligger i stor afstand fra naboskel, samt da terrænreguleringen ikke er til gene for naboer, vurderer forvaltningen, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte, idet der dog tages forbehold for supplerende bemærkninger fra naboen Niels Skrivets Vej 10B.

Lovgrundlag

Lokalplan 195

§ 1 - lokalplanes formål: at fastsætte en del af områdets anvendelse til boligformål, dels til énfamiliehuse til helårsbeboelse, dels til tæt-lav og etageboliger til helårsbeboelse, at fastsætte en del af områdets anvendelse dels til offentlige formål, parker, og dels til landbrug og rekreative formål, at sikre områdets landskabelige karakter og områdets grønne karakter, at sikre bevaringsværdige bygninger, og særlig bevaringsværdig beplantning og træer, at sikre det eksisterende skovareal og skovbælte mod Furesøen, så kyststrækningen langs Furesøen vil fremtræde med en mere sammenhængende skovklædt karakter.

§ 6.1.4 - Det maksimale etageantal må ikke overstige én med udnyttelig tagetage. Uanset ovenstående gælder det for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, jf. kortbilag 4A – 4E, at der efter en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan tillades op til 2 etager, hvis det fremmer områdets skovklædte karakter og/eller landskabskarakteren jf. note 6.1.4 på side 24.

Note til 6.1.4: Der skal fremsendes en landskabsplan sammen med projektet. En forbedring af landskabskarakteren kunne udover plantning af yderligere løvfældende træer og buske f.eks. også være at bebyggelse vil fremstå mindre synlig fra Furesøen f.eks. ved at bebyggelsen fremstår sort eller i en mørk nuance.

§ 9.4.1 Terrænreguleringer må kun udføres, såfremt disse ikke medfører gene i form af regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne. 9.4.2. Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Bygningsreglement BR 18 - Byggeretten

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. oktober 2018

Ad 1-3) Godkendt under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser inden høringsfristens udløb.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Bilag

Ansøgning

Uddybet ansøgning

Situationsplan

Indsigelser

Punkt 3: Etablering af detailhandel og showroom - Strandvejen 856 (Hegnslund) (Beslutning)

02.34.02-P19-502-18

Resume

Naturstyrelsen har ansøgt om at ændre anvendelse for Hegnslund. I dag anvendes ejendommen til selskabsvirksomhed. Naturstyrelsen ønsker, at ejendommen fremover kan anvendes som showroom med salg af vin og fødevarerdelikatesser. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til anvendelsesændringen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen har ansøgt om at ændre anvendelse for Hegnslund (bilag). Naturstyrelsen ønsker, at ejendommen fremover kan anvendes som showroom med salg af vin og fødevarerdelikatesser. Samtidigt vil der blive gennemført arrangementer, der åbner ejendommen mod offentligheden, heriblandt fredagscafé, foredrag med videre.

Ejendommen er beliggende Strandvejen 859 og er en del af Springforbiplanen. Ejendommen er omfattet af lokalplan 129. Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, park med udflugtsaktiviteter.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at showroom med tilhørende salg ikke umiddelbart lever op til formålet i lokalplanen. Men de arrangementer, der medfølger, ligger til gengæld i fin tråd med lokalplanens intentioner.

Anvendelsesændringen vil kræve en byggetilladelse.

Lovgrundlag

Lokalplan 129 - For Springforbiområdet i De grønne hovedtræk.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. oktober 2018

Godkendt.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Bilag

Ansøgning