

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 11-01-2023

Mødedato Onsdag d. 11. januar 2023 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Christoffer Buster Reinhardt (C), Eva Leganger Glad, Birgitte Kortegaard, Iben Koch, Knud Skadborg (C), Jane Riskjær Hansen, Anette Maj Billesbølle (A), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Nicola Emily Larsen (C), Dorte Nørbo (F), Søren Hyldgaard (V)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 289 for Skovrød - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring.....	4
Forslag til Lokalplan 78.1 tillæg til Lokalplan 78 for et erhvervsområde område i Trørød og Tillæg	8
Naturskolen i Rude Skov, Biskop Svanes vej 50, matr.nr. 1a Rude Skov, Birkerød – Tilladelse til op	10
Højagervej 15A, matr.nr. 1dp Agershvile, Vedbæk – Tilbygninger til bevaringsværdigt enfamiliehus	12
Kong Valdemars Vej 44A og 54A, matr.nr. 6be Søllerød By, Søllerød - Udstykning af tofamiliehus..	15
Projekt om afløsning af servitutter og lokalplaner i Tingbogen og digitalisering af servitutdata - Sta	18
Øverødvej 102 A-E, 2840 Holte - Godkendelse af driftsbudget 2023.....	20
Underskriftsark.....	22

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Under punktet ønskes en evaluering af udvalgets arbejde i 2022 samt udvalgets ønsker og forventninger til 2023.

Udvalget gennemgik det forgangne års arbejde samt drøftede opgaver og fokusområder for 2023.

Områdechef Birgitte Kortegaard og afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for 2022.
- Status på lokalplanlisten.
- Fremlæggelse af hovedsynspunkter fra indsigelser i forbindelse med varsling af § 14-forbud for området omkring Mothsvej forud for beslutning om nedlæggelse af § 14-forbud.
- Nyt påbud til nye ejere af Strandridergården, Vedbæk Strandvej 506, om lovliggørelse vedrørende terræn og sekundær bebyggelse som følge af ny ejerkonstruktion.
- Stævning af Rudersdal Kommune i forhold til vedtagelse af Lokalplan 59.4 for Strandridergården.
- Tilladelse til evt. nyt testcenter på parkeringspladsen ved Holte Midtpunkt.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 289 for Skovrød - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring

22/911

Resumé

Den 7. juni 2017 besluttede det daværende Byplanudvalg at igangsætte arbejdet med landzonelokalplaner for Sandbjerg, Skovrød og Høsterkøb i Rudersdal Kommune ([link](#)).

Formålet med lokalplanen er at sikre Skovrøds særlige karakter som et grønt landområde, fastholde en hensynsfuld overgang til Dumpedalsfredningen samt at bevare karakteren af miljøet omkring den gamle Kongevej.

Forslag til Lokalplan 289 for Skovrød forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse til udsendelse i offentlig høring samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet består af et landområde beliggende omkring Skovrødvej og indeholder boligejendomme, en planteskole, dele af et anlægsgartneri og dele af en landbrugsejendom. Lokalplanen for Skovrød er den anden i rækken af landzonelokalplaner, idet lokalplanen for Sandbjerg blev vedtaget i 2019.

Lokalplanforslaget er udarbejdet i dialog med repræsentanter for Skovrød og på baggrund af de erfaringer, som kommunen har fået med Lokalplan 257 for et landområde omkring Sandbjerg landsby.

Eksisterende plangrundlag

Området er hverken omfattet af en bebyggelsesregulerende lokalplan, byplanvedtægt eller deklaration.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanrammeområderne Ru.Ri for Dumpedalen, Ru.B3 for Skovrød og Ru.R2 for Rude Skov, der udlægger området til henholdsvis naturområde og rekreative formål samt åben-lav bebyggelse. I retningslinjerne for landzonen fastlægger Kommuneplan 2021 blandt andet, at de landskabelige, arkitektoniske og kulturhistoriske værdier i landzonen skal bevares, at der skal fastholdes en veldefineret grænse mellem by- og landzone, samt at der ikke må ske en fortætning af værdifulde landskaber.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen og er udarbejdet med respekt for fingerplanens retningslinjer for indre grønne kiler.

Forslag til Lokalplan 289 for Skovrød

Formålet med Forslag til Lokalplan 289 for Skovrød er at fastholde en veldefineret grænse mellem Skovrød bebyggelsen og Dumpedalen samt at undgå fortætning. Formålet er også at sikre, at om- og tilbygning sker under hensyntagen til Skovrød bebyggelsens placering i det værdifulde landskab. Områdets grønne karakter og det historisk bebyggede område langs den gamle Kongevej ønskes med lokalplanen fastholdt. Lokalplanen afgrænses mod nord, syd, vest og øst af Dumpedalsfredningen.

Anvendelse

Anvendelsen af området fastholdes med sin nuværende lovlige anvendelse i form af landbrugsejendom, planteskole, anlægsgartneri samt helårsboliger. Der gives ikke mulighed for en ændret anvendelse eller bebyggelsesmæssig fortætning af hverken planteskole eller anlægsgartneri.

Bebyggelse

Lokalplanens bestemmelser skærper omfanget af byggeri i forhold til de rammer, som planloven fastlægger med landzonebestemmelserne. Stuehuse og helårsboliger kan udvides til et samlet areal på 350 m² (250 m² hvis grunden er under 1.600 m²). Planlovens nuværende regler giver mulighed for op til 500 m², og det er denne mulighed, der begrænses.

I forhold til planlovens mulighed for anvendelse af overflødiggjorte bygninger skærpes mulighederne for tilbygning samt anvendelsen. Erhverv indrettet i en overflødiggjort bygning kan udbygges til et maks. etageareal på 300 m² for det samlede erhverv. Herudover begrænses anvendelsen af overflødiggjorte bygninger til håndværksvirksomhed, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig samt kontorformål.

Udover vejbyggelinjer fastlægger lokalplanen en byggelinje mod Dumpedalsfredningen, der skal sikre en hensynsfuld overgang til det fredede område. Byggelinjen langs den gamle Kongevej, i dag Skovødvej, fastlægges som en form for facadelinje for helårshusene langs denne med det formål at fastholde den bebyggede karakter i området.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer karakteren af området ved den gamle Kongevej. Det sker blandt andet ved at stille krav om længehusbebyggelse, sadeltag samt hvidpudset murværk. Herudover udpeges et stråttækt hus, der er særligt værdifuldt for oplevelsen af karakteren af vejstrækningen, som bevaringsværdigt. Huset kan dermed hverken nedrives eller ombygges uden særlig tilladelse. Huset er i SAVE registreret med bevaringsværdi 4. For den øvrige bebyggelse fastlægges krav om sadeltag samt begrænsning af andel af vinduespartier. Herudover fastlægges bestemmelser om materialer i tråd med den eksisterende bebyggelse.

Regulering af vej

Vejene giver området en landlig karakter, og det fastlægges derfor, at den gamle Kongevej skal fastholdes med belægning af chaussésten, samt at den anden vej i området skal fastholdes som markvej eller med belægning af chaussésten eller brosten.

Regulering af ubebyggede arealer

For at fastholde områdets særlige grønne skovkarakter fastlægges beplantningsbælter mod Dumpedalsfredningen og Kongevejen.

Øvrig regulering

Udover ovennævnte indeholder lokalplanen bestemmelser om terrænregulering, belysning, tekniske anlæg, støjafskærmning, oplag, parkeringskrav og skiltning.

Støjhegn må kun etableres, hvis det kan dokumenteres, at vejledende støjgrænser er overskredet og det kan medføre støjreduktion. Støjhegn skal fuldt ud dækkes af levende beplantning.

Særligt for overflødiggjorte landbrugsbygninger

For overflødiggjorte bygninger på landbrugsejendommen reguleres kun størrelse og udseende ved udbygning af stuehuse eller til- eller ombygning til en anden anvendelse. Herudover begrænses ny anvendelse til håndværksvirksomhed, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, kontorformål samt stalddørssalg.

Lokalplanen begrænser således ikke landbrugets driftsmuligheder.

Lokalplanens bestemmelser og landzoneadministrationen

Lokalplanen tillægges alene bonusvirkning til opførelse af nyt byggeri til helårsboliger eller på matrikel udstykket med henblik på opførelse af ny helårsbolig, således at der ikke skal meddeles landzonetilladelse hertil.

Proces og kommunikation

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget har forvaltningen inviteret grundejere til en gåtur og dialog i området. Herudover har der været afholdt dialogmøde med repræsentanter fra området. Såfremt lokalplanforslaget vedtages, sendes det i høring i otte uger og i høringsperioden afholdes et borgermøde.

Miljøvurdering

Forslag til Lokalplan 289 for Skovrød er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Screeningen konkluderer, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering, da lokalplanforslaget ikke giver mulighed for større ændringer i det byggede miljø.

Igangværende byggeansøgninger samt ønske om udstykning af planteskolen

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget for Skovrød modtaget ansøgning om udstykning af planteskolen til 3 parceller.

Forvaltningen vurderer, at dette vil være i strid med Fingerplanen og Kommuneplan 2021's rammebestemmelser, hvorfor denne mulighed ikke indgår i lokalplanforslaget.

Aktuelle byggeansøgninger

Forvaltningen har modtaget to særskilte ansøgninger om landzonetilladelse til nye énfamiliehuse indenfor lokalplanområdet. Den ene ansøgning omhandler et nyt énfamiliehus, der opføres som erstatning for et eksisterende hus, der nedrives. Den anden omhandler nyt énfamiliehus på en ubebygget matrikel, som for år tilbage er godkendt udstykket med henblik på opførelse af ny helårsbolig.

De ansøgte byggerier vil med få justeringer være i tråd med lokalplanens bestemmelser. Det anbefales dog, at forvaltningen afventer med at træffe afgørelse om landzonetilladelse indtil, lokalplanen er endeligt vedtaget. Dette for ikke at foregribe eventuelle ændringer ved lokalplanens endelige vedtagelse efter den offentlige høring. De midlertidige retsvirkninger træder endvidere i kraft, når lokalplanen vedtages som forslag.

Indstilling

Direktionen forslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 289 for Skovrød vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring,
- 2) at der ikke gennemføres en miljøvurdering af lokalplanforslaget, og
- 3) at tilladelse til nye boliger afventer endelig vedtagelse af Lokalplan 289 for Skovrød.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 11-01-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den ændring, at de omkringliggende landbrugsejendomme også bør omfattes af lokalplanen.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 289 for Skovrød

Skovrødvej 8

Skovrødvej 13

Skovrødvej - Udstykning

Screening for miljøvurdering

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 78.1 tillæg til Lokalplan 78 for et erhvervsområde område i Trørød og Tillæg 8 til Kommuneplan 2021- Annullering

22/911

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog på mødet den 15. juni 2022 ([link](#)) Forslag til Lokalplan 78.1 tillæg til Lokalplan 78 for et erhvervsområde i Trørød samt Tillæg 8 til Kommuneplan 2021. Lokalplanen er et tillæg til Lokalplan 78 og omfatter alene den nordlige del af erhvervsområdet ved Frydenslundsvej.

Lokalplanen og kommuneplantillægget blev udarbejdet for at imødekomme ejerens ønsker om, at en del af erhvervsområdet kunne anvendes til et genoptræningscenter for hjerneskadede.

Forvaltningen har, efter at planforslagene har været i høring, modtaget besked om, at planerne om etablering af et center for hjerneskadede ikke mere er aktuelt.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning om, ikke at vedtage planforslagene.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget er et tillæg til Lokalplan 78 samt kommuneplantillæg og har til formål at udvide anvendelsen således, at der, ud over den nuværende anvendelse, kan etableres offentlige formål som sundhedsinstitutioner i form af rehabilitering med tilhørende funktioner.

Kommuneplantillægget omfattede hele rammeområde (TR.E2) med samme rammer for anvendelse. Planforslagene har været i offentlig høring i otte uger. Der er i perioden ikke indkommet høringssvar.

Forvaltningen har i høringsperioden modtaget besked om, at planerne ikke realiseres. Forvaltningen vil på baggrund heraf foreslå, at Lokalplan 78.1 samt tillæg 8 til Kommuneplan 2021 ikke vedtages, idet det pågældende tillæg var målrettet den ønskede anvendelse.

I forbindelse med eventuelle fornyede ansøgninger om at udvide anvendelsen eller øvrige lokalplanpligtige forhold, foreslår forvaltningen, at der for det samlede erhvervsområde udarbejdes et nyt plangrundlag. Baggrunden er, at den nuværende Lokalplan 78 på mange punkter ikke er tidssvarende for et erhvervsområde af den karakter og heller ikke fastlægger nærmere bestemmelser for områdets natur- og bevaringsværdier.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet

- 1) At Forslag til Lokalplan 78.1 tillæg til Lokalplan 78 for et erhvervsområde i Trørød samt tillæg 8 til Kommuneplan 2021 ikke vedtages, og
- 2) at beslutningen om ikke at vedtage planerne udsendes til den samme kreds af borgere, som har modtaget høringen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 11-01-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 4: Naturskolen i Rude Skov, Biskop Svanes vej 50, matr.nr. 1a Rude Skov, Birkerød – Tilladelse til opførelse af overdækket læringsrum

22/911

Resumé

Skoleområdet i Rudersdal Kommune søger om landzonetilladelse til at opføre en overdækning ved Naturskolen i Rude Skov.

Skolen er beliggende i landzone inde midt i Rude Skov og inden for grøn kile. Overdækningen forudsætter landzonetilladelse samt byggetilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der er et stigende behov for flere faciliteter ved kommunens to naturskoler. Skoleområdet i Rudersdal Kommune søger derfor for Naturskolen i Rude Skov om landzonetilladelse samt byggetilladelse til at opføre en overdækning på 33 m². Overdækningen skal bruges til udelæringsrum til skoler og børnehaver.

Overdækningen udføres i åben trækonstruktion i ubehandlet lærk og taget beklædes med tagpap med belægning af singels.

Plangrundlag

Naturskolen er ejet af kommunen og ligger på en lejet grund – Rude Skov – ejet af Naturstyrelsen. Overdækningen ønskes opført syd for skolen i et område med andre overdækninger og shelters og i afstand af min. 250 m fra naboer.

Naturskolen og Rude Skov er beliggende i landzone og inden for indre grøn kile. Der er ikke lokalplan eller byplanvedtægt for området, og arealerne er ikke omfattet af fredning. Rude Skov er omfattet af Kommuneplanrammen Ru.R2, hvorefter området er udlagt til større rekreativt naturområde, jordbrugsområde og naturområde.

I forhold til grøn kile er formålet bl.a. at sikre, at området forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse jf. planlovens § 18.

Området er ikke registreret som beskyttet natur i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Det ligger også uden for registreret værdifuldt kulturmiljø, fortidsminder og beskyttelseszoner fra diger og åløb.

Da den ansøgte overdækning er byggeri, og da der er flere småbygninger i området, kræves der byggetilladelse jf. BR 18, § 5, og dermed kræves der også landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Da Naturstyrelsen er skovejer og har givet fuldmagt til byggeriet, har ansøgningen ikke været sendt i høring.

Naturbeskyttelsesområde

Naturstyrelsen har foretaget vurdering af natura 2000-området og har vurderet, at ingen habitatnaturtyper eller arter vil blive negativt berørt. Det vurderes ligeledes, at ingen beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 eller andre arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt berørt.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at overdækningen i størrelse og udførelse er fint tilpasset en placering i skoven samt naturskolens øvrige bygninger. Den virker hverken dominerende eller forstyrrende i oplevelsen af skoven.

Herudover er der et stigende behov for mulighed for udelæring for skoler og børnehaver, hvilket en overdækning vil understøtte.

Forvaltningen finder, at der kan meddeles landzonetilladelse på betingelse af følgende:

- a) at overdækningen udføres som ansøgt,
- b) at der ikke opsættes belysning,
- c) at der ikke foretages terrænregulering, og
- d) at overdækningen fjernes, når den ikke længere anvendes til sit formål.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse på ovennævnte vilkår a) - d).

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 11-01-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Overdækning til naturskolen i Rude Skov

Punkt 5: Højagervej 15A, matr.nr. 1dp Agershvile, Vedbæk – Tilbygninger til bevaringsværdigt enfamiliehus

22/911

Resumé

Ejere af ejendommen Højagervej 15A, 2942 Skodsborg, ansøger om dispensation til at opføre to tilbygninger til et bevaringsværdigt enfamiliehus samt udvidelse af eksisterende kælder. Tilbygningen ønskes opført som en videreførelse af den eksisterende bygnings arkitektur.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, samt tilladelse efter en helhedsvurdering, jf. BR18, § 187.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejere af ejendommen Højagervej 15A, 2942 Skodsborg, ansøger om dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, til opførelse af to tilbygninger til bevaringsværdigt enfamiliehus og udvidelse af eksisterende kælder samt principiel tilladelse til at overskride byggeretten.

Det eksisterende hus er tegnet af arkitekt Frederik L. Levy og er opført i 1917. Huset er opført i en etage med udnyttet tagetage og kælder under en mindre del af huset. Huset har i 2019 gennemgået en større indvendig renovering, hvor oprindelige detaljer er bevaret.

Det eksisterende hus er udført med teglhængt sadeltag og hvidpudsede facader og fremstår overvejende symmetrisk. Mod vej er huset udført med en tilnærmelsesvis centreret frontkvist, mens huset mod haven er udført med en centreret kvist. Kvistene er udført med valmtag. Der er i hver gavl en karnap i en etage med tagterrasse. Vinduer er udført i hvidmalet træ med sprosser og kittede ruder. Der er i hver tagflade isat et tagvindue, som fjernes i forbindelse med til- og ombygningen af huset.

Forvaltningen har i november 2022 meddelt afslag til opførelse af et lignende projekt på ejendommen, hvorefter der på baggrund af dialogmøde med forvaltningen er sket tilpasning af projektet.

Ansøgning

Der ansøges om dispensation til at opføre 77 m² tilbygning mod vest, 6 m² tilbygning mod nordøst samt isætning af kældervindue i forbindelse med 13 m² udvidelse af eksisterende kælder.

Tilbygningen mod vest opføres som en umiddelbar forlængelse af det eksisterende hus, dog forskudt ca. 90 cm mod syd for at bevare og understrege de eksisterende facaders symmetri og gesims i gavl. Tilbygningen udføres med teglhængt sadeltag, hvidpudsede facader og med gesims svarende til eksisterende forhold, ligesom karnapmotiv og gavlvindue i spidsloft videreføres i den nye gavl. Tilbygningen udføres med to kviste.

Mod have etableres desuden en kvist i eksisterende tagflade, mens der mod vej isættes et tagvindue.

Alle kviste udføres med teglhængt valmtag svarende til eksisterende frontkvist. Alle kviste og tagvinduer flugter med den underliggende facades vinduessætning.

Tilbygningen mod nordøst opføres som en udfyldning mellem eksisterende hus og værkstedsbygning og udføres med hvidpudsede facader og fladt tagpaptag med murkrone afsluttet med tegl. Facaden er trukket ca. 15 cm tilbage i forhold til facaden på det bevaringsværdige hus og har karakter af sekundær bebyggelse for at underordne sig det eksisterende hus.

Der ansøges derudover i forbindelse med udvidelse af eksisterende kælder om dispensation til etablering af yderligere et kældervindue, som isættes i overensstemmelse med husets facadetakt.

Tilbygningen mod vest opføres ikke i overensstemmelse med byggeretten, idet det vandrette højdegrænseplan er overskredet med ca. 20 cm. Endvidere er det skrå højdegrænseplan fra modstående vejside overskredet. Det eksisterende hus overholder ikke byggeretten, og tilbygningen opføres som en umiddelbar forlængelse af dette. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan er derfor mindre end overskridelsen for det eksisterende hus.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte samt Lokalplan 64 for et villaområde ved Kørøvej.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, som fastsætter følgende:

”For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer.

Det vil indgå i kommunens vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygnings bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.”

Huset er senest SAVE-registreret som bevaringsværdigt den 23. juli 1992 med bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi). I SAVE-registreringen er særligt vægtet husets arkitektur, miljømæssige værdi, tilstand og bevaringsværdi.

Ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Beskyttelseslinjen afkastes af rundhøj beliggende på ejendommen Højagervej 11. Der er ansøgt om dispensation herfra, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3.

Høring

Principiel ansøgning om tilladelse til at overskride det vandrette højdegrænseplan samt det skrå højdegrænseplan fra modstående vejside er sendt i høring hos berørte ejendomsejere. Eventuelle indsigelser sendes til Arkitektur- og Byplanudvalget inden mødet.

Dispensationsansøgning fra fortidsmindebeskyttelseslinje er sendt i høring hos Museum Nordsjælland. Eventuelle indsigelser sendes til Arkitektur- og Byplanudvalget inden mødet.

Museets eventuelle vilkår vil blive indarbejdet i en dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation til de ansøgte til- og ombygninger, idet de udføres som en videreførelse af det eksisterende hus arkitektur, hvad angår proportioner, materialevalg og detaljering, og de ansøgte tilbygninger underordner sig det eksisterende, bevaringsværdige hus, så huset fortsat opleves som et overordnet symmetrisk hus.

Forvaltningen vurderer, at det, såfremt der ikke indgår væsentlige indsigelser fra naboejendommene, kan anbefales at meddele principiel tilladelse til, at den ansøgte tilbygning mod vest overskrider det vandrette højdegrænseplan og det skrå højdegrænseplan fra modstående vejside, idet det eksisterende bevaringsværdige hus overskrider byggeretten, og tilbygningen udføres som en umiddelbar forlængelse af det eksisterende hus.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til til- og ombygningen samt principiel tilladelse til overskridelse af byggeretten under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 11-01-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Tegningsbilag

Punkt 6: Kong Valdemars Vej 44A og 54A, matr.nr. 6be Søllerød By, Søllerød - Udstykning af tofamiliehus

22/910

Resumé

Medejer af ejendommen Kong Valdemars Vej 44A og 54A med et tofamiliehus har forespurgt til muligheden for udstykning af ejendommen.

Udstykning af ejendommen er reguleret i Lokalplan 53 for et område ved Attemosevej og Skodsborgsvej i Søllerød.

Forvaltningen har foreslået medejer af ejendommen at mødes til en drøftelse af sagen, men dette har medejer ikke ønsket.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Medejer af ejendommen Kong Valdemars Vej 44A og 54A har forespurgt til mulighed for udstykning af tofamiliehuset.

Ejendommen er opført i 1984 og tilbygget som et tofamiliehus i 1986. I 1989 besluttede Byplanudvalget at meddele afslag til udstykning, med begrundelsen, at det er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse. I 1989 fik ejerne dispensation fra lokalplanen til etablering af én ekstra overkørsel til ejendommen. Det fremgår af den politiske sag fra 1989, at ejendommen ville kunne udstykkes, hvis de to eksisterende boliger ikke var sammenbyggede. Ejendommen har et grundareal på 2700 m².

Medejer af ejendommen Kong Valdemars Vej 44A og 54A vurderer, at udstykning af ejendommen er umiddelbart tilladt som følge af en lovændring i 1991, hvilket medejer finder understøttet i lovbemærkningerne.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 53 for et område ved Attemosevej og Skodsborgsvej i Søllerød vedtaget i 1985.

Af betydning for sagen fastlægger lokalplanen følgende bestemmelser:

§ 1 Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanen fastlægger, at området er et boligområde, og bebyggelsen skal bestå af fritliggende én- og tofamiliehuse.

§ 3.1 Området må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse.

§ 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie. På grunde over 1.600 m² skal det være tilladt at opføre eller indrette to boliger, jf. § 8.1 og 9.1.

§ 4.1 Ingen grunde må udstykkes med et areal på under 1.200 m². For koteletgrunde gælder derudover, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være mindst 900 m².

§ 8.1 Bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremtræde som én beboelsesbygning i såvel arkitektonisk som fysisk henseende.

§ 9.1 Det ubebyggede areal skal fremtræde som friarealet for én beboelse uanset antallet af boliger.

Ændring af byggeloven (udstykningsreformen)

Den 1. april 1991 blev bl.a. byggeloven og udstykningsloven ændret således, at der fremover kun kan tillades etablering af et tofamiliehus med lodret skel såfremt, der foreligger en reel mulighed for udstykning.

Ændringen af lovgivningen havde bl.a. til hensigt at hindre opførelse af boliger med lodret skel, hvor boligerne ikke selvstændigt kan udstykkes. Efter lovændringen kan der ikke opføres sammenbyggede boliger med lodret skel med mindre, boligerne lovligt kan udstykkes.

Kommuneplan

Siden 1991 er kommuneplanen præciseret, så tofamiliehuse skal have vandret skel mellem boligerne samt, at der ved indretning af tofamiliehuse skal være et grundareal svarende til mindstegrundstørrelsen for området.

Herudover er der siden 2017 fastsat krav om, at der på nye grunde skal kunne indtegnes et kvadrat på mindst 20 m x 20 m.

På grundlag af bestemmelserne om 20 x 20 kvadratet er der siden nedlagt flere § 14-forbud mod udstykning, som er fulgt op af lokalplaner i Trørød og Holteområdet. Herudover er der igangsat planlægning langs Strandvejen med henblik på implementering af kommuneplanens krav til udstykning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at lovændringerne af 1991 alene regulerer for fremtidige forhold og ikke eksisterende bebyggelse, der er reguleret af eksisterende lokalplanlægning. Det fremgår af lovbemærkningerne til lovændringerne, at udstykning af bebyggelse opført før vedtagelse af lovændringen må bero på en konkret vurdering ift. det gældende plangrundlag.

Dispensation til udstykning vil ikke være i tråd med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, der fastlægger anvendelsen til fritliggende én- og tofamiliehuse (åben lav boligbebyggelse), da tofamiliehuset efter udstykning vil bestå af to sammenbyggede énfamiliehuse i form af rækkehuse/dobbelthus (tæt lav boligbebyggelse). Et tofamiliehus er et hus, der er opdelt i to boliger og dermed beregnet for to husstande. Tofamiliehuset er samtidig fritliggende. En tilladelse til udstykning af ejendommen vil bidrage til, at beboelseshuset ikke længere vil være fritliggende.

Kravet om anvendelse til fritliggende én- og tofamiliehuse er således både en del af lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, jf. §§ 1 og 3. Forvaltningen vurderer, at bestemmelserne er en del af planens principper, som kommunalbestyrelsen ikke kan dispensere fra.

Tilladelse til udstykningen vil medføre fortætning og et nyt skel med hegnsret i strid med § 9.1, der har til hensigt at fastholde områdets grønne og åbne udtryk. Udstykningen opfylder ligeledes ikke kommuneplanens krav om 20 x 20 kvadratet. Herudover vil en tilladelse risikere at danne præcedens ift. tilladelse til udstykning af tofamiliehuse med lodret lejlighedsskel. Det er ikke oplyst, om byggeriet vil kunne opfylde byggelovens krav i forbindelse med udstykning, fx i forhold til brand.

Det anbefales derfor, at ansøger modtager svar om, at der ikke kan forventes dispensation til udstykning af tofamiliehuset.

Tilbud om møde efter udvalgsrådet den 30. november 2022

Forvaltningen har, i forlængelse af udvalgets beslutning den 30. november 2022, foreslået medejer af ejendommen Kong Valdemars Vej 44A og 54A et møde om sagen. Medejer ønsker ikke at mødes om sagen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det meddeles ejer, at der ikke kan forventes dispensation til udstykning af tofamiliehuset.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET udsatte sagen til et kommende møde.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 11-01-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 7: Projekt om aflysning af servitutter og lokalplaner i Tingbogen og digitalisering af servitutdata - Status

22/911

Resumé

Projektet om 'Screening af servitutter og lokalplaner med henblik på aflysning og digitalisering' blev igangsat af det daværende Byplanudvalget den 16. juni 2021 ([link](#)). Projektet er efterfølgende blevet tilpasset i dialog med rådgiverfirmaet LE34 for at sikre, at projektet kan holde sig inden for den økonomiske ramme.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Projektet 'Screening af servitutter og lokalplaner med henblik på aflysning og digitalisering' blev igangsat af Byplanudvalget den 16. juni 2021. Formålet var at skabe et mere transparent grundlag for ansøgning om byggetilladelse for såvel borgere/rådgivere som forvaltning.

Projektet blev let tilpasset i den indledende fase fra at sigte mod aflysning af alle servitutter i åben lav villaområder til oprydning i Tingbogen samt etablering af et overblik over de i alt ca. 21.000 tinglyste servitutter i kommunens rækkehus- og villaområder, som har lokalplanlignende karakter, og hvor Rudersdal Kommune er påtaleberettiget.

Årsagen var, at tre landinspektørfirmaer vurderede, at det ikke var muligt at løse opgaven inden den økonomiske ramme.

Formålet med projektet er fortsat i tråd med det oprindelige formål. Hensigten er fortsat at skabe et bedre og mere retvisende overblik over hvilket plan- og servitutgrundlag, der gælder for en ejendom (både til gavn for borgere og forvaltning). Herudover er målet at danne grundlag for, at kommunen på sigt kan modernisere plangrundlaget og få afløst tilstandsservitutter, hvor Rudersdal Kommune er påtaleberettiget.

Den 12. april 2022 udsendte forvaltningen et revideret materiale til tilbudsindhentning til tre firmaer om et mere afgrænset projekt i form af aflysning af servitutter og lokalplaner i Tingbogen samt digitalisering af servitutdata. Forvaltningen indgik den 7. juni 2022 kontrakt med landinspektørfirmaet LE 34.

Status for gennemførelse af projekt

LE34 har leveret på i alt tre leverancer:

Leverance 1:

Aflysning af alle lokalplaner og byplanvedtægter i Tingbogen, som var tinglyst på en ejendom i Rudersdal Kommune. Lokalplaner og byplanvedtægter ligger nu kun i det nationale plansystem Plandata, som er det juridisk korrekte sted at finde dem.

Leverance 2:

Aflysning af servitutter, som er tinglyst på en ejendom i Rudersdal Kommune og afløst i en af de 83 gældende lokalplaner, og som er vedtaget i perioden 1. januar 2006 – 26. april 2022.

Tidligere end 2006 er det blevet vurderet, at lokalplaner blev systematisk tinglyst og eventuelle servitutter aflyst.

Ydelsen omfatter gennemgang af lokalplaner med henblik på at identificere de servitutter, som kunne aflyses samt aflysning og delaflysning af disse servitutter i Tingbogen samt gebyrer til tinglysningsretten.

Leverance 3:

Opgaven omfatter screening af servitutter tinglyst i åben-lav områder i Rudersdal Kommune. På baggrund af screeningen leveres et overblik over enslydende servitutter, som er tinglyst på minimum ti ejendomme, som har Rudersdal Kommune som påtaleberettiget, og som indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Næste skridt

Servitutdata vil fremover blive let tilgængelig i kommunens digitale kort. Det er ligeledes ønsket at sammentænke dette med udstilling af flere servitutdata i kommunens kort samt at skabe en lettere og mere direkte adgang til de relevante dele af servitutter. Derfor pågår der en afklaring i forvaltningen om muligheden for at skifte leverandør af udstillingsløsning til servitutdata indenfor det eksisterende budget.

Forvaltningen vil som led i opgaven med udarbejdelsen af lokalplaner for uplanlagte villaområder anvende oversigten over tilstandsservitutter, hvor Rudersdal Kommune er påtaleberettiget til at få aflyst servitutterne og erstattet med nye lokalplaner. Prioriteringen af dette vil pågå løbende.

Økonomi

Ved igangsættelsen blev der afsat 1.000.000 kr. til at gennemføre projektet i 2021 og 2022. Der er på nuværende tidspunkt forbrugt 732.500 kr. til gennemførelse af selve projektet.

De resterende midler vil blive anvendt til yderligere gennemgang og aflysning af servitutter i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 11-01-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 8: Øverødvej 102 A-E, 2840 Holte - Godkendelse af driftsbudget 2023

22/17215

Resumé

Den kommunale almene ældreboligafdeling, Øverødvej 102 A-E, 2840 Holte har nedstemt driftsbudget for 2023 på afdelingsmødet den 13. september 2022.

Boligkontoret Danmark har efterfølgende indbragt budgettet til kommunens bemærkninger og endelige godkendelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for afdeling Øverødvej 102 A-E om godkendelse af afdelingens driftsbudget for 1. januar 2023 – 31. december 2023 med en stigning på 1,27 % svarende til, at lejen forhøjes med 17,44 kr. pr. m².

Øverødvej 102 A-E er opført i 1939, ombygget i 1999 og består af 14 ældreboliger.

Afdelingens nuværende leje er 1.373 kr./m², jf. årsregnskab for 2021.

Driftsbudgettet for 2023 er udarbejdet af Boligkontoret Danmark og tager udgangspunkt i årsregnskabet 2021.

Den 13. september 2022 blev der afholdt beboermøde, hvor budgettet for 2023 blev fremlagt og gennemgået for beboerne af Boligkontoret Danmark. Der var fremmødt fem beboere, hvoraf én stemte for, to stemte i mod og to stemte blankt.

Ved forvaltningens gennemgang af budgettet fremgår det, at udgifter til offentlige og faste udgifter samt nettokapitaludgifter er forhøjet. I forhold til de variable udgifter er der derimod udsigt til et fald. For de ekstraordinære udgifter, der indeholder afvikling af et underskud, er der indarbejdet en stigning og for henlæggelser til vedligehold, svarende til 155 kr./m², er der også indarbejdet en forhøjelse. Det samlede budget for 2023 udgør i alt 1.054.433 kr.

Den samlede lejeindtægt for 2023 udgør 1.041.300 kr. Da der skal være balance mellem udgifter og indtægter, betyder det en lejestigning på 13.133 kr. svarende til 1,27 %.

Lejeforhøjelsen medfører, at beboerne vil få en lejestigning på 17,44 kr. årligt/m². Ny leje pr. m² udgør 1.390,64 kr., hvilket svarer til en stigning på mellem 70-90 kr./måned afhængigt af lejemålets størrelse.

Forvaltningen har gennemgået budgetterne for 2023 for de øvrige afdelinger af de kommunale almene ældreboliger, der administreres af Boligkontoret Danmark. For at kunne foretage en relevant sammenligning i forhold til størrelse, økonomi og leje er følgende fire afdelinger udvalgt, idet de har forhøjelser, der udspringer af nettokapitaludgifter, vand/el/vand, renholdelse, henlæggelser til vedligehold samt afvikling af underskud i forhold til driften:

- Teglpporten 15 – 15 ældreboliger. Ny leje 1.390 kr. Forhøjelse med 13,5 %
- Teglpporten 17 og 19 – 14 ældreboliger. Ny leje 1.146 kr. Forhøjet med 6,24 %
- Soldraget 35 og 39 - 12 ældreboliger. Ny leje 1.044 kr. Forhøjet med 7,9 %
- Søengen 8 – 24 ældreboliger. Ny leje 1.369 kr. Forhøjet med 3,24 %

Afdelingen er forpligtet til at sikre, at den samlede leje til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser, jf. almenboligloven § 45, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at den indarbejdede tilpasning af budgettet og lejen er en nødvendig tilpasning af budgettet for at sikre balance mellem udgifter og indtægter, der samtidig sikrer overensstemmelse med afdelingens forventet økonomi for det kommende driftsår.

Budgettet kan godkendes med en stigning på 1,27 % for 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Indstilling

Direktionen foreslår, at driftsbudgettet med 1,27 % stigning godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 11-01-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 9: Underskriftsark