

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 17-01-2024

Mødedato Onsdag d. 17. januar 2024 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Christoffer Buster Reinhardt (C), Dorte Nørbo (F), Alexander Friborg (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (V), Knud Skadborg (C), Iben Koch, Jane Riskjær Hansen, Martin Garling

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Tilsyn med de almene boligorganisationer og de selvejende ungdomsboliger og ældreboliger - Tem	4
Byggesager og servicemål.....	6
Vejlesøvej 41, matr.nr. 1dd Dronninggård, Ny Holte - Igangsættelse af ny lokalplan samt tillæg til k	9
Vedbæk Station - Dispensation til ny transformer til el-ladestandere.....	14
Stationsvej 46, matr.nr. 132q Birkerød By, Birkerød - Dispensation til ombygning af bevaringsvær	17
Havrevænget 29, matr.nr. 3ar Holte By, Holte - Dispensation til terrænreguleringer i forbindelse me	21
Kongevejen 495A, matr.nr. 1cm Rudegård, Ny Holte – Dispensation til placering af mast til telekor	24
Vedbæk Strandvej 505, matr.nr. 1as Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation fra bopælspligt.....	26
Holte Stationsvej 8, matr.nr. 2æ Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til udeservering i gårdrum.	28
Sandbjergvej 26, matr.nr. 7d Sandbjerg By, Birkerød - Planklagenævnets afgørelse til orientering....	31
Malerbakken 9, 6dz Øverød By, Søllerød - Afgørelse fra Byggeklageenheden og Planklagenævnet t	33
Miljøscreening af forslag til Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød - Afgørelse fra Plank	35
Damgårdsvej 5B, matr.nr. 2bz Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering...	37
Wesselsmindevej 7, matr.nr. 3f Nærum by, Nærum - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering..	39
Underskriftsark.....	40

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik december 2023.
- Status på lokalplanlisten.
- Orientering om stævning vedr. meddelt byggetilladelse på Damgårdsvej 5b i Bistrup.
- Ønsker til ændringer af bevaringsværdigt hus på Rosenvej 4 i Trørød.
- Ansøgning om dispensation til opførelse af sekundær bebyggelse på Kratmosevej 12 i Trørød.
- Lovliggørelse af carport og udhus på Isterød Byvej 11 A i Isterød ift. farve på carport og udhus.
- Ansøgning om udvidelse af eksisterende daginstitution på Skyttebjerg 58 i Nærum.

Punkt 2: Tilsyn med de almene boligorganisationer og de selvejende ungdomsboliger og ældreboliger - Temaorientering

23/15218

Resumé

Kommunen har pligt til at føre tilsyn med de almene boligorganisationer, de selvejende ungdomsboliginstitutioner og ældreboliginstitutioner.

I Rudersdal Kommune findes der 56 almene boligafdelinger, fordelt på ni almene boligorganisationer. Herudover er der tre selvejende ungdomsboliginstitutioner og fire selvejende ældreboliginstitutioner.

Gennemgangen af reglerne for det kommunale tilsyn vil omhandle de almene boligorganisationer, de selvejende ældreboliginstitutioner og selvejende ungdomsboliginstitutioner.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

I henhold til bestemmelserne i almenboligloven, driftsbekendtgørelsen samt en lang række øvrige bekendtgørelser har kommunen pligt til at holde tilsyn med de almene boligorganisationer og de selvejende ungdomsbolig- og ældreboliginstitutioner.

Tilsynet dækker et organisatorisk tilsyn, et økonomisk tilsyn, tilsyn med udlejningen og vedligeholdelsesstanden.

For at give indblik i tilsynet med henholdsvis de almene boligorganisationer og de selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner vil følgende emner blive gennemgået:

- Hovedområder for tilsynet
- Målsætning for tilsyn og styringsdialog
- Økonomisk tilsyn og enkeltdispositioner
- Henlæggelser og vedligehold
- Renoveringsprojektet, skema ABC og kommunal garanti
- Dispositionsfonden
- Landsbygefondens støtteordninger
- Eksempel på gennemgang af finansiering i en støttet renoveringssag

Som opfølgning på denne temasag deltager direktør for Landsbygefonden, Bent Madsen, på det næstkommende møde.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen fremlægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigt - Almene og D.S.I - Januar 2024

Almene boliger og D.S.I. - Power P. - 17. januar 2024 (002).pptx

Punkt 3: Byggesager og servicemål

23/17406

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget besluttede den 6. april 2022, pkt. 2, ([link](#)), kommunale servicemål for byggesager i 2022 og 2023. Siden er der arbejdet målrettet for, at byggesagsområdet får kortere sagsbehandlingstid samt øget tilgængelighed, som nærmer sig sagsbehandlingstiderne i omkringliggende kommuner og de nationale servicemål.

Udover de nationale servicemål er der også en forventning om, at lovliggørelsessager og øvrige sager uden servicemål får kortere sagsbehandlingstid.

Forvaltningen vil fremlægge status for byggesagsbehandlingen, tilgængelighed samt lovliggørelsessager med henblik på at fastlægge et mål for sagsbehandlingstiderne i 2024.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byggesagsbehandlingstiderne for 2022 og 2023 var fastlagt til et kommunalt servicemål, se nedenstående skema.

Kommunale servicemål for byggesager (dage)

Simple konstruktioner	75
Enfamiliehuse	75
Etagebyggeri, erhverv	90
Etagebyggeri, bolig	85

I 2023 er byggesagsbehandlingstiderne reduceret fra 112 dage gennemsnitlig sagsbehandlingstid til 32 dage. Statistik for byggesagsbehandlingstider er blevet fremlagt under meddelelser for Arkitektur- og Byplanudvalget i perioden 2022-2023.

I Rudersdal Kommune vægtes kvalitet i byggesagsbehandlingen. Der er et politisk ønske om at fastholde det grønne vejbillede, bevare god arkitektur og respektere det sted, man bygger. Her er ikke mindst terrænforhold og ønsket om at fastholde det grønne udtryk i de åbne villabebyggelser væsentligt for forståelsen af Rudersdal Kommune. Det gælder også ved byggesagsbehandlingen af kommunens bevaringsværdige bygninger, hvor god dialog prioriteres for at fastholde værdierne i det byggede miljø samtidig med, at det sikres, at boligerne fortsat er tidssvarende.

For særligt erhvervsager og etageboligbyggerier gælder også, at de typisk forudsætter tilladelser fra andre myndigheder. For at sikre, at projektet kan realiseres ift. vej- og miljøforhold, koordineres tilladelserne inden, der meddeles byggetilladelse. Det betyder en lidt længere sagsbehandlingstid.

Øget tilgængelighed

Siden april 2023 har Byplan indført mulighed for direkte telefonisk kontakt med en sagsbehandler i følgende tidsrum:

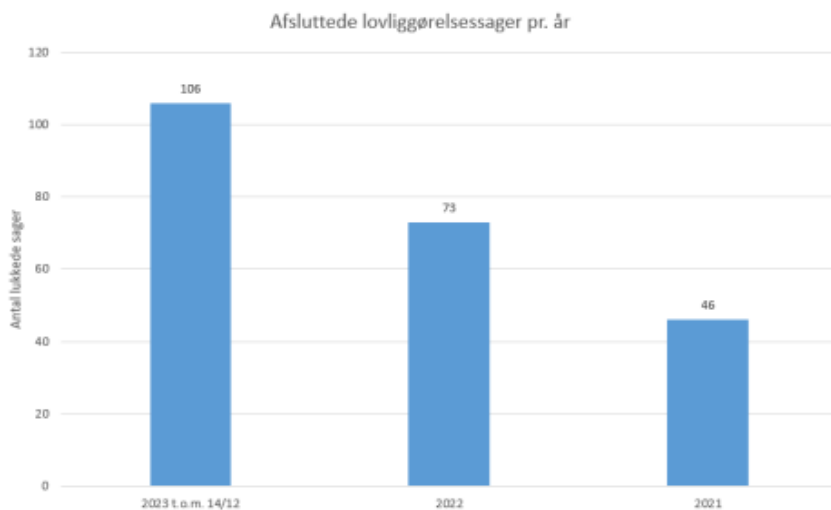
Åbningstider for Byplans telefoner

Mandag- tirsdag	10-12
Onsdag	Lukket
Torsdag	13-16
Fredag	10-12

Herudover er det fortsat muligt, at ringe til kontaktcenteret, der bistår med straksafklaring af en rækkesager og via kontaktcenteret lægge en telefonbesked til sagsbehandleren inden for kommunens almindelige telefontid. Sagsbehandleren vil herefter ringe op senest dagen efter. Fordelen ved denne mulighed er, at sagsbehandleren har mulighed for at forberede sig inden opkaldet. Udover telefonisk kontakt til Byplan er det også muligt at booke en forhåndsdialog, hvor borgeren kan blive vejledt om et byggeri på en konkret adresse, inden der ansøges.

Håndtering af lovliggørelsessager

I 2023 blev der igangsat en særlig indsats ift. håndtering af lovliggørelsessager. Helt konkret betyder det, at alle i Byplan arbejder fokuseret med sagsbehandling af lovliggørelsessager to dage hver tredje uge. Det har betydet, at der i 2023 er blevet afsluttet 106 lovliggørelsessager, hvilket er højere end i 2022 og 2021. Byplan har pt. 436 lovliggørelsessager, der enten afventer sagsbehandling eller hvor sagsbehandling er påbegyndt.



Sagsbehandlingstider i 2024

Byplan har pt. ansat 12 byggesagsbehandlere til håndtering af sagsmængden. Under forudsætning af, at bemanningen fastholdes, vurderes det muligt i 2024 i gennemsnit at efterleve de nationale servicemål for så vidt angår simple konstruktioner og énfamiliehuse.

Enkelte sager vil overskride det nationale servicemål, da der i sagerne kan være et særligt behov for at sikre kvalitet. Det kan f.eks. være i sager, hvor huset er udpeget som bevaringsværdigt eller i sager, hvor der overvejes nedlæggelse af § 14-forbud.

Øvrige sager vil kunne håndteres hurtigere, hvorfor det vurderes realistisk med et mål om, at sagerne i gennemsnittet vil kunne efterleve de nationale servicemål.

Nationale servicemål for byggesager (dage)

Simple konstruktioner	40
Enfamiliehuse	40
Etagebyggeri, erhverv	55
Etagebyggeri, bolig	60

For så vidt angår sager vedr. erhverv- og etageboliger, så har det i 2023 ikke været muligt at følge de fastsatte nationale servicemål i disse sager. Det skyldes, at sagsbehandlere også har været prioriteret til sager vedr. brandsikkerhed i kommunens ejendomme. Denne indsats vil fortsætte også i 2024. Forventningen er derfor, at sager vedr. erhverv- og etageboliger vil kunne overholde det kommunale servicemål i 2024.

Mål for byggesagsbehandlingstiderne for 2024

Forvaltningen foreslår at fastlægge nedenstående servicemål for 2024 med afsæt i erfaringen fra 2023.

Simple konstruktioner	40
Enfamiliehuse	40
Etagebyggeri, erhverv	90
Etagebyggeri, bolig	85

I vurderingen af muligheden for efterlevelse af ovenstående mål servicemål indgår, at tilgængeligheden til Byplan samt ressourcer til håndtering af lovliggørelsessager fastholdes på nuværende niveau.

Det anbefales, at statistik for byggesager fremlægges under meddelelser på hvert udvalgmøde i 2024 samt, at målet for erhvervssager og etageboliger evalueres og evt. justeres i udvalget medio 2024.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Arkitektur- og Byplanudvalget drøfter sagen og beslutter servicemål for 2024 som foreslået i ovenstående skema.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 4: Vejlesøvej 41, matr.nr. 1dd Dronninggård, Ny Holte - Igangsættelse af ny lokalplan samt tillæg til Kommuneplan 2021

23/17406

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog på et møde den 13. september 2023, pkt. 4, ([link](#)), som led i ny planlægning at igangsætte en forhøring med henblik på udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2021, som ændrer anvendelse af ejendommen Vejlesøvej 41 til boligformål i form af etageboliger (to etager).

Der blev fra den 27. september til den 26. oktober 2023 gennemført offentlig indkaldelse af ideer og forslag.

Der blev den 10. september 2023 afholdt et dialogmøde for nørområdet og grundejerforeningen på ejendommen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Økonomiudvalget med henblik på vedtagelse af rammer for ny lokalplan samt tillæg til Kommuneplan 2021.

Sagsfremstilling

Ny planlægning omfatter ejendommen beliggende Vejlesøvej 41 i Holte, som er en større ejendom, der tidligere rummede Holtehus Efterskole. De nye ejere ønsker at anvende ejendommen til boligformål, dels i den eksisterende bebyggelse og dels ved opførelse af tre nye bygninger i to etager indeholdende etageboliger.

Den eksisterende bebyggelse på ejendommen er en sammensat bygningsmasse, som består af en bevaringsværdig hovedbygning opført i 1905 samt en række tilbygninger opført i 1969, hvoraf den seneste blev opført i 2005. Der er endvidere en mindre og fritliggende ældre bevaringsværdig bygning opført i samme arkitektur som hovedbygningen. De nyere tilbygninger forventes nedrevet i forbindelse med realisering af lokalplanen, bortset fra en mindre del af kælderen, der ønskes bevaret til fællesrum samt fælles terrasse.

Eksisterende planlægning

- Ejendommen udgør i Kommuneplan 2021 rammeområde HO.D15 - Holtehus. Området er udlagt til offentlige formål, såsom øvrige ferie- og fritidsformål, uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 22, og etageantallet må maksimalt være tre etager.
- Ejendommen er omfattet af Lokalplan 163 for Holtehus på Vejlesøvej. Planen blev vedtaget i 2004 for at muliggøre en udvidelse af den daværende efterskole. Lokalplanen udlægger området til offentlige formål i form af skole, kostskole, institution, fritidsformål og kulturelle formål. Der kan etableres en bolig med tilknytning til skolen. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 22. Lokalplanen fastlægger en række byggefelter, hvor der kan opføres ny bebyggelse og udpeger den ældre del af bebyggelsen som bevaringsværdig. Lokalplanen fastlægger endvidere et beplantningsbælte mod vest og Vejlesøvej.
- Ejendommen er også omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, hvor den ældre del af bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig.

Tidlig borgerinddragelse

Før en ændring af rammen i Kommuneplan 2021 har der fra den 27. september til og med den 26. oktober 2023, i overensstemmelse med planlovens § 23 C, været afholdt offentlig indkaldelse af ideer og forslag. I forbindelse med denne høring har forvaltningen modtaget fem høringssvar.

Høringssvarene, opsummering af høringssvarene samt forvaltnings forslag til besvarelse af de enkelte høringssvar er vedlagt som bilag.

Høringssvarene påpegede bl.a.:

- At der i dag er trafikale udfordringer på Vejlesøvej, og flere boliger vil forstærke dette.
- Flere af høringssvarene var positive overfor, at området ændrer anvendelse til boligformål og ser gerne, at der bygges seniorvenlige boliger.
- De nærmeste naboer har fokus på fastholdelse af beplantningsbæltet. Endvidere ønskes muligheden for fast hegn samt, at altaner og terrasser ikke vender direkte mod naboskel.
- Det påpeges, at ny bebyggelse fremstår højere end den eksisterende bebyggelse med henvisning til den højere gesimshøjde.
- Den eksisterende anvendelse til offentlige formål ønskes bevaret, så kvarteret ikke kun består af dyre villaer, og det blev påpeget, at naboskabet til efterskolen var uproblematisk.

Dialogmøde

Til dialogmødet den 10. oktober 2023 deltog ca. 36 grundejere fra nærområdet. På mødet redegjorde forvaltningen for processen i forbindelse med ny planlægning.

Ejeren af ejendommen og dennes rådgiver fortalte om deres visioner for stedet og gennemgik det foreliggende skitseprojekt. Endvidere var der mulighed for at blive vist rundt i bygningen samt på dele af udearealerne.

Generelt var der en positiv stemning overfor projektet som helhed samt overfor ejendommens ændrede anvendelse til boligformål. Endvidere gav flere udtryk for, at de ønskede, at de fremtidige boliger blev seniorenede og gerne med fokus på fællesskab.

Det forventes, at der i høringsperioden afholdes et borgermøde.

Rammer for ny planlægning

Ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg foreslås udarbejdet som en projektlokalplan, hvilket vil sige, at planen udarbejdes på grundlag af et konkret projekt med en detaljeringsgrad, der angiver det præcise udtryk af eksisterende og kommende byggeri. Herudover skal frembringes nødvendige tekniske undersøgelser, der sikrer mulighed for realisering af lokalplanen.

Det foreslås, at den nuværende kommuneplanramme HO.D15 ændres fra offentlig formål til boligformål.

Bebyggelse må maksimalt opføres i to etager, og den maksimale bebyggelsesprocent er på 22.

Lokalplanafgrænsning

Lokalplanen foreslås afgrænset til matr.nr. 1dd Dronninggård, Ny Holte med et registreret areal på 7.904 m². Denne afgrænsning svarer til afgrænsning af den nuværende Lokalplan 163.

Anvendelse

Anvendelsen foreslås fastlagt til boligformål i form af helårsboliger opført som etageboliger og én åben lav bolig.

Hovedbygningen og ny bebyggelse skal etableres som etageboliger i maksimalt to etager. Den eksisterende anneksbygning forventes indrettet til en bolig og vil derfor i planmæssig sammenhæng være en åben lav bolig.

Ved etablering af etageboliger er der ikke krav om udstykning af grunden, hvilket giver mulighed for at bevare større, fælles friarealer, herunder bevarelse af et åbent område med parkpræg foran hovedbygningen.

Bygherre har fremsat ønske om, at bebyggelsen skal være senioregnet. Dette ønske blev også fremsat ved den gemmeførte forhøring. Endvidere havde de fremmødte et ønske om mulighed for fællesskab.

Matrikulære forhold

Det foreslås, at der ikke skal være mulighed for udstykning af ejendommen eller andre matrikulære ændringer, bortset fra mindre skelreguleringer. Eventuelt er det nødvendigt med en begrænset mulighed for udstykning af anneksbygningen (åben lav).

Omfang af bebyggelse

Det foreslås fastlagt:

- a) At der fastlægges en bebyggelsesprocent på 22 svarende til det gældende plangrundlag og det omgivende villaområde.
- b) At der maksimalt må opføres og indrettes 18 boliger indenfor området.
- c) At ny bebyggelse skal placeres indenfor nærmere fastlagte byggelinjer.
- d) At antallet af etager fastlægges til maksimalt to etager.
- e) At ny bebyggelse ikke må opføres højere end den eksisterende hovedbygning.
- f) At der skal etableres min. 5 procent fælles indendørs faciliteter.

Ydre fremtræden

Det er afgørende, at ny bebyggelse tilpasses og underordner sig den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, og følgende foreslås indarbejdet i ny lokalplanen:

- g) Tagdækning på ny bebyggelse skal udføres i ikke-reflekterende, mørke vingeteglsten (ikke betontegl).

- h) Facader på ny bebyggelse skal udføres i teglsten. Facaderne skal fremstå ensartet lyse eller hvid pudsede.
- i) Facader på ny bebyggelse skal brydes af karnapper og forsætninger i murværket.
- j) Terrasser og altaner må kun placeres, så de vender direkte mod naboskel, såfremt at afstanden er mindst 10 m fra naboskel.
- k) Tage skal udføres med et synligt symmetrisk saddeltag med taghældning på minimum 30 grader.

Bevaring

Hovedbygningen, køkkenbygningen og anneksbygningen er udpeget med høj bevaringsværdig i den nuværende Lokalplan 163 samt Lokalplan 264 temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Denne udpegning foreslås videreført i ny lokalplan. Det foreslås dog, at den såkaldte køkkenbygning tilbygget i 1916 udgår af udpegningen. Baggrunden er, at denne bygning trods sin alder ikke vurderes tilpasset hovedbygningen. Bygningen virker påklippet og indeholder ikke den samme detaljeringsgrad som hovedbygningen. Det vurderes, at hovedbygningen arkitektonisk vil fremstå mere helstøbt og i balance ved nedrivning af køkkenbygningen.

Lokalplanen vil fastlægge nærmere retningslinjer for omdannelse af den eksisterende og bevaringsværdige bebyggelse.

Vej og stiforhold

Lokalplanområdet foreslås vejbetjent for Vejlesøvej via eksisterende overkørsel.

Det foreslås, at det, i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer, fastlægges, at der til hver etagebolig skal etableres parkering svarende til 1,5 pr. bolig (etageboliger) samt 1,5 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Vej- og parkeringsarealer foreslås belyst ved lav pullert-belysning, som afskærmes mod naboskel.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer vil bestå af et fælles parkeringsareal i områdets østlige del, hvor der samtidig skal være plads til renovation.

De fælles friarealer skal fremstå med parkkarakter, og foran den eksisterende hovedbygning skal området friholdes for bebyggelse.

Der foreslås fastholdt et svunget beplantningsbælte mod Vejlesøvej samt i afgrænsningen mod syd og vest. Beplantningsbæltet skal have afskærmende karakter.

Hegn i området skal være levende hegn, dog med mulighed for fast hegn i naboskel i en højde på maksimalt 1,8 m. Ved parkeringsarealet foreslås krav om etablering af hegn eller lignede afskærmning, som hindrer lysindfald fra billygter mod de nærmeste naboer.

På det fælles friareal foreslås mulighed for etablering anlæg til regnvandshåndtering samt fælles rekreative anlæg som køkkenhaver, terrasser, petanque o. lign.

Adgangen til de enkelte boliger vil foregå ad stier, som krydser det fælles friareal. Adgangstier skal have fast belægning og må kun oplyses af lav pullert-belysning, som giver orienteringslys. Generelt bør lys begrænses på områdets adgangsveje/-stier, og det foreslås, at bygninger ikke må oplyses. Det foreslås, at der omkring de private terrasser skal være mulighed for ensartet afskærmning mod fællesarealet og nabobolig.

I forbindelse med den videre planlægning skal det undersøges, om der på ejendommen er træer, som er af en kvalitet således, at de udpeges som bevaringsværdig beplantning.

Bemærkninger vedrørende tidsplan

På dialogmødet blev forevist en forventet tidsplan, som skitserede en færdig vedtaget lokalplan til august/september 2024. Denne tidsplan kan blive forrykket, idet der generelt er iværksat en skærpet praksis for administrationen af EU's habitatdirektiv, som blandt andet omfatter alle typer af flagermus.

En realisering af lokalplanen kræver, at en del af den eksisterende bebyggelse nedrives, hvilket medfører, at der skal udføres en indledende screening af om, om bygningen huser flagermus. Viser screeningen tegn på flagermus, så skal der udarbejdes egentlige undersøgelser, og disse skal gennemføres i maj og september, hvorved lokalplanens tidsplan forrykkes tilsvarende.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at ny planlægning igangsættes for ejendommen på grundlag af de i dagsorden nævnte rammer, og
- 2) at forvaltningens forslag til høringssvar vedtages.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den tilføjelse, at beplantningsbælter både skal være mod Vejlesøvej og alle naboer.

Bilag

Opsummering fra forhåndsdialog den 10. oktober 2023

Opsamling af høringssvar i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag

Høringssvar forhøring Vejlesøvej 41

Punkt 5: Vedbæk Station - Dispensation til ny transformer til el-ladestandere

23/17406

Resumé

Rudersdal Kommune, Vej og Park, søger på vegne af Nexel om dispensation til at opsætte en transformerstation på parkeringsområdet ved Vedbæk Station, for at opnå den fornødne kapacitet til at etablere en elladestander.

Projektet forudsætter dispensation fra og godkendelse af bestemmelserne i Lokalplan 141 for et område syd for Vedbæk Station, § 5.2 og § 6.1.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune, Vej og Park, søger på vegne af Nexel om dispensation til at opsætte en transformerstation på parkeringsområdet ved Vedbæk Station. Transformerstationen ønskes placeret på en af de eksisterende p-pladser og har dimensionerne 1,675 m x 2,4 m x 1,8 m (HxLxB). Den foreslåede placering samt dimensioner kan ses i hhv. bilag A og bilag B. Parkeringsområdet har mere end 20 parkeringspladser og er i tilknytning til Vedbæk stationsbygning.

Det fremgår af ladestanderbekendtgørelsens § 1 samt byggelovens § 4 D, stk. 2, nr. 1, at der for eksisterende bygninger, der ikke er beboelsesbygninger, med mere end 20 p-pladser skal etableres ladestandere og/eller etableres forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer. Det fremgår desuden af ladestanderbekendtgørelsens § 3, at for førnævnte bygninger, skal der etableres mindst en ladestander i tilknytning til parkeringsområder med mere end 20 p-pladser senest den 1. januar 2025.

Da kapaciteten i det eksisterende el-net ikke er tilstrækkeligt til at forsyne en elladestander, er der behov for at udvide kapaciteten ved at opsætte en transformerstation.

Plangrundlag

Parkeringsområdet er omfattet af Lokalplan 141 for et område syd for Vedbæk Station og er placeret i delområde A.

Projektet forudsætter dispensation fra og godkendelse af bestemmelsen i Lokalplan 141, § 5.2:

Inden for område A skal udlægges areal til parkering, som vist på tegningsbilag 2. I den nordligste del af arealet kan tillades etableret mindre bygninger til stationsformål, såsom overdækket cykelparkering el.lign. Parkeringsarealet skal indrettes efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan for området under ét, jf. § 9.6.

Lokalplan 141, § 9.6, vedr. den grønne afgrænsning af området og er således ikke påvirket af transformerstationen.

Projektet er indenfor bestemmelserne i Lokalplan 141, § 6.1:

Eltransformerstationer, måle- og trykregulerende for fremføring af gas til kvarterets forsyning og pumpestationer med et areal over 10 m² og en højde over 1,80 m skal ved placering og udformning tilpasses områdets karakter og godkendes af kommunalbestyrelsen.

Transformerstationen har et areal på ca. 4,3 m² og en højde på 1,675 m, hvorfor den er inden for lokalplanbestemmelsen.

I forhold til etablering af tekniske anlæg fremsætter Lokalplan 141, § 6.2 følgende krav:

El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at parkeringsområdet er omfattet af ladestanderbekendtgørelsen samt byggelovens § 4D, stk. 2, nr. 1, hvorfor der skal etableres mindst en ladestander inden den 1. januar 2025. Det er derfor nødvendigt at opsætte den ønskede transformerstation for at realisere dette.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 141, § 5.2 til etablering af en transformerstation, idet den i sin fremtoning kan sidestilles med mindre bygninger til stationsformål. Det vurderes ligeledes, at transformerstationen ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på områdets udtryk.

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation skal meddeles på vilkår af, at fremføringen af elkablerne skal udføres som jordkabler som angivet i Lokalplan 141, § 6.2.

Forvaltningen foreslår bemyndigelse til fremover at meddele dispensation fra vejbyggelinjer, illustrationsplaner og lignende tegninger i tegningsbilag samt krav til antal parkeringspladser angivet i lokalplaner til opsætning eller udvidelse af eksisterende transformerstationer. Den nye transformerstation må maksimalt have et bebyggeareal på 10 m² og en højde på 1,8 m.

Bemyndigelse

Forvaltningen kan meddele dispensation fra lokalplaner og byplanvedtægter fra afstandskrav i forbindelse med vejbyggelinjer, illustrationsplaner og lignende tegninger i tegningsbilag samt fra krav til antal parkeringspladser til opsætning af ny transformerstation eller udvidelse af eksisterende transformerstation under forudsætning af,

- a) at transformerstationen opsættes/udvides med henblik på at overholde gældende ladestanderbekendtgørelse,
- b) at transformerstationen får et maksimalt bebygget areal på 10 m²,
- c) at transformerstationen får en maksimal højde på 1,8 m,
- d) at opførelsen/udvidelsen af transformerstationen nedlægger maksimalt én parkeringsplads, og
- e) at transformerstationen fremstår i farver der følger Rudersdal Kommunes retningslinjer for byinventar.

Sager af principiel karakter forelægges udvalget til beslutning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra og godkende planen for området, jf. Lokalplan 141, § 5.2, til opsætning af en ny transformerstation under forudsætning af, at forvaltningens vilkår om udførelse med jordkabler opfyldes, og
- 2) at forvaltningen får bemyndigelse til at meddele dispensation fra lokalplaner, byplanvedtægter og deklARATIONER i overensstemmelse med ovenstående bemyndigelsestekst.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at forvaltningen bemyndiges til at finde den mest optimale placering af transformeren.

Bilag

Transformerstation - Vedbæk Station

Punkt 6: Stationsvej 46, matr.nr. 132q Birkerød By, Birkerød - Dispensation til ombygning af bevaringsværdig bygning

23/17406

Resumé

Pålsson Arkitekter ansøger på vegne af ejer i forbindelse med ansøgning om tilladelse til indretning af tre lejligheder i det gamle posthus i Birkerød, Stationsvej 46, om dispensation fra Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, § 9.2, og Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej-Rolighedsvej, §§ 7.1, 9.1 og 9.2, litra f, til udvendige ændringer samt lovliggende dispensation fra Lokalplan 267, § 10.2, til bibeholdelse af støjhegn mod Stationsvej.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om tilladelse til indretning af tre lejligheder i det gamle posthus i Birkerød, Stationsvej 46, ansøger Pålsson Arkitekter på vegne af ejer om dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, og Lokalplan 267, §§ 7.1, 9.1 og 9.2, litra f, til udvendige ændringer. Der ansøges derudover om lovliggende dispensation fra Lokalplan 267, § 10.2, til bibeholdelse af støjhegn mod Stationsvej.

Bygningen fremstår i to etager med udnyttet tagetage. Facaderne fremstår hvidpudsede og overvejende symmetriske og taktfaste, dog med en række ikke-tilpassede udblæsningsriste og enkelte ikke-tilpassede døre. Taget er udført som opskalket valmtag belagt med røde vingetegl og med en centreret skorstenspipe samt en række tagrækkevinduer i forskellige formater og flere større ventilationsafkast.

De udvendige ændringer omfatter:

- Blanding af opgangsdør og et mindre vindue samt etablering af to havedøre og et vindue i stueetagen i den østvendte facade.
- Udskiftning af eksisterende døre og etablering af ny dør i den vestvendte facade.
- Udskiftning af uoriginal dør i den nordvendte facade samt etablering af ny let altan med trappe som erstatning for eksisterende støbt trappe, som er i dårlig stand.
- Udskiftning af uoriginal hoveddør mod Stationsvej.
- Fjernelse af eksisterende kvist og tagvinduer i de øst- og vestvendte tagflader og etablering af otte kviste og otte tagvinduer.
- Fjernelse af eksisterende udblæsningsriste og ventilationsafkast i facader og tag samt etablering af nye afkast i form af mindre taghætter.

Derudover etableres der ud for den vestvendte facade et hævet opholdsareal, der mod Stationsvej beklædes med plader, som hvidpudses tilsvarende facaden.

Der etableres friarealer med et samlet areal svarende til 50,2 procent af boligarealet. Friarealerne indrettes som fælles have med terrasser og legeområde.

Mod Stationsvej er der etableret et mindre støjhegn øst for bygningen. Hegnet er begrønnet med stedsegrøn, selvbærende beplantning.

Vinduer er udskiftet i henhold til dispensation meddelt den 19. oktober 2021, hvor der blev stillet krav om, at vinduerne skulle udføres i træ.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte samt Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej-Rolighedsvej.

Temalokalplan 264 fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

§ 9.2: ”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 kommunes vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygnings bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.”

Lokalplan 267 fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

§ 7.1: ”De eksisterende og bevaringsværdige bygninger vist på kortbilag 1 må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse og i henhold til § 9.1 og § 9.2.”

§ 9.1: ”De eksisterende bygninger på matr.nr. 132h og 132q Birkerød By, Birkerød markeret på tegningsbilag 1 udpeges som bevaringsværdig og må kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.”

§ 9.2, litra f: ”Eventuelle tekniske installationer til ventilation, afkast eller lignende må ikke være synlige på facade og skal føres gennem skorsten eller tudsten.”

§ 10.2: ”Såfremt det kan dokumenteres, at støjbelastningen på friarealer ikke kan overholde Miljøstyrelsens til en hver tid gældende støjkrav, kan der etableres støjafskærmning i form af fast hegn efter kommunalbestyrelsens godkendelse og efter følgende retningslinjer.

Hegnet skal placeres minimum 1 m bag vej- eller naboskel og suppleres på ydersiden af afskærmende beplantning eller integreres i beplantning eller terræn.

Støjafskærmningen skal fremstå i naturlige materialer som ubehandlet eller malet træ, pileflet eller natursten, dog ikke i form af gabioner.”

SAVE-vurdering

Bygningen er senest SAVE-vurderet i 2012, hvor den er registreret med den høje bevaringsværdi 3. I vurderingen er særligt vægtet bygningens kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømæssige værdi, og bygningen beskrives bl.a. som værende en velproportioneret og repræsentativ bygning med gode, solide detaljer, særligt ved indgangspartiet, og som havende stor betydning i byrummet, blandt andet som rumdanner i forhold til stationen.

Høring

Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer og andre, der har tilknytning til området, hvorfor der ikke er foretaget høring eller orientering.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, og Lokalplan 267, §§ 7.1, 9.1, 9.2, litra f, og 10.2, til de ansøgte udvendige ændringer samt bibeholdelse af støjhegn på følgende vilkår:

- a) Hvor døre og vinduer blændes, skal facaden hvidpudses tilsvarende øvrige facade.
- b) Nye vinduer og terrassedøre skal udføres tilsvarende hhv. eksisterende vinduer og terrassedør.
- c) Ny hoveddør udføres som fyldningsdør i teaktræ uden vindue, og nyt vindue over hoveddør udføres som fastkarmsvindue i teaktræ.
- d) Ny dør til elevatorforrum udføres som fyldningsdør i teaktræ med fast sideparti med en samlet bredde svarende til vindue ovenfor.
- e) Ny køkkendør i den nordvendte facade udføres som todelt fyldningsdør, evt. med vindue i den øverste del, i format svarende til eksisterende dør.
- f) Ny altan med trappe ud for køkkendøren mod nord udføres med sort ramme og sorte vanger og med dæk og trin i teaktræ.
- g) Kviste udføres med sadeltag med lav hældning, som dækkes med røde vingetegl tilsvarende øvrigt tag, uden tagrender og med front og flunker, der fremstår hvide eller zinkbeklædte.
- h) Kvistene placeres lodret over facadevinduer.
- i) Nye tagvinduer udføres som fredningsvinduer med sort ramme og mål 53 x 95 cm og isættes i en højde svarende til ca. to tagsten over kvistenes rygning og symmetrisk i forhold til rygningen.
- j) Diverse afkast i tag udføres som tudsten eller taghætter i farve svarende til tagsten.
- k) Det hævdede opholdsareal mod vest beklædes mod Stationsvej med plademateriale, som hvidpudses tilsvarende bygningens facade.
- l) Udvendige ændringer udføres i henhold til bevaringsbestemmelserne i Lokalplan 267, § 9.2, litra a-i, dog kan afkast over tag udføres som taghætter.

Forvaltningen har i sin vurdering lagt vægt på, at de ansøgte ændringer, hvad angår udførelse, materialer og dimensionering, sker i overensstemmelse med bygningens arkitektur og bevaringsværdier samt, at de ansøgte ændringer bidrager til et enklere og mere oprindeligt tag- og facadeudtryk, som vurderes i al væsentlighed at højne bygningens bevaringsværdi.

For så vidt angår den ansøgte altan med trappe mod nord, er det forvaltningens vurdering, at denne hverken har positiv eller negativ betydning for bygningens bevaringsværdi, men at altanen udgør et positivt bidrag til ejendommens udendørs opholdsarealer og sikrer personer med gangbesvær let adgang til et udendørs opholdsareal. Altanen er ikke synlig fra Stationsvej. Ansøger anfører, at den støbte trappe kan retableres såfremt, udvalget finder, at altanen er uforenelig med bygningens arkitektur og bevaringsværdi.

For så vidt angår bibeholdelse af støjhegnet har forvaltningen lagt vægt på, at der er fremsendt kort redegørelse, som overordnet løseligt dokumenterer, at støjbelastningen på friarealer ikke kan overholde Miljøstyrelsens gældende støjkrav med mindre at støjhegnet bibeholdes, at støjhegnet vil højne kvaliteten af ejendommens begrænsede friarealer, og at hegnet er begrønnet mod Stationsvej i henhold til Lokalplan 267, § 10.2.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, og Lokalplan 267, §§ 7.1, 9.1, 9.2, litra f, og 10.2, til de ansøgte udvendige ændringer samt til bibeholdelse af støjhegn under forudsætning af, at vilkår a) til l) overholdes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Udvalget anmoder forvaltningen om at undersøge muligheden for at få en mere tilpasset løsning for porten mod Stationsvej.

Bilag

Dispensationsansøgning med billeder

Produktdatablad på døre og vinduer

Fremtidige og eksisterende forhold

Punkt 7: Havrevænget 29, matr.nr. 3ar Holte By, Holte - Dispensation til terrænreguleringer i forbindelse med indkørsel og carport til nyt enfamiliehus

23/17406

Resumé

Ejere af ejendommen Havrevænget 29, 2840 Holte, ansøger om tilladelse til at opføre et fritliggende enfamiliehus samt en carport. I forbindelse med etablering af indkørsel og carport søges der dispensation til terrænreguleringer – både påfyldning og afgravning.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 48 for et villaområde nord for Gl. Holte, § 9.5.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejere af ejendommen Havrevænget 29, 2840 Holte, ansøger om dispensation fra Lokalplan 48, § 9.5, til at terrænregulere mere end det tilladte ved indkørsel og carport.

Det ønskede byggeri er forsøgt tilpasset grundens terræn. Det undgås dog ikke, at der skal terrænreguleres (både afgraves og påfyldes) mere end 0,5 meter langs boligens gavlfacade ud mod indkørslen samt i forbindelse med etablering af fremtidig carport til venstre for indkørsel. Overskridelsen af påfyldningen vil maksimalt blive på 1,06 meter. Overskridelsen af afgravningerne vil maksimalt blive på 0,90 meter.

På vedhæftede oversigt over terrænregulering ved facader er det tydeliggjort med farver i hvilket omfang, terrænreguleringerne ønskes udført.

På facaderne er der desuden vist, hvordan der i øvrigt terrænreguleres mindre end 0,5 meter, hvilket er tilladt i forhold til den gældende lokalplan.

Ansøgningen begrundes med, at ansøger ønsker at opføre en ny villa på sin grund, og da grunden skråner meget ned mod vejskel, ønskes der etableret carport i vejniveau, hvorfor det er nødvendigt at grave ind i den skrånende grund. I forbindelse med carporten ønskes udgravning af indkørsel til carporten og opfyldning af eksisterende udgravning.

Som det er i dag, er der udgravet til en carport, der ligger lidt over vejkote. Dette hul ønskes fyldt op til oprindeligt terrænniveau, og i stedet udgraves der ved den kommende carport. Eksisterende udgravning ønskes således flyttet længere mod sydøst. Ansøger oplyser, at terrænet tæt på naboskel derved vil blive genetableret som naturligt terræn, og at det dermed må anses ikke at have nogen betydning for grunden. Det er hverken til gene afvandsmæssigt eller indbliksmæssigt for naboen, tværtimod.

Endvidere er området kuperet, og der er mange ejendomme i nabolaget, der har valgt at udgrave en indkørsel til deres ejendom. Det er et generelt udtryk for området, og der må derfor foreligge præcedens for, at ansøger kan få lov til det samme.

Ansøger ønsker på den baggrund at anmode om at få dispensation til at etablere en carport i vejniveau med tilhørende fritlagt indkørsel fra vejen. Eksisterende overkørsel vil blive bevaret.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 48 for et villaområde nord for Gl. Holte vedtaget den 30. april 1985. Lokalplanen fastlægger området til boligområde.

Lokalplanen fastlægger følgende bestemmelser for terrænregulering:

§ 9.5: ”Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Såfremt der ikke anvendes støttemur må skråningen ikke være stejlere end 1:1,5, med mindre naboejendommen har givet sit skriftlige samtykke hertil.

Ved anvendelse af støttemur må dennes maksimale højde i forhold til afstand til naboskel ikke overstige en linje fra naturligt terræn i skel med hældningen 1:1,5”.

Det ansøgte projekt forudsætter dispensation fra Lokalplan 48, § 9.5.

Høring

Ansøgningen har været sendt i naboorientering i perioden fra den 21. november til 6. december 2023. I perioden er der ikke modtaget nogen høringssvar.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 48, § 9.5, til de ansøgte terrænreguleringer.

Der har tidligere været en carport på ejendommen, der var indbygget i terrænet. Den fremtidige carport ønskes placeret anderledes på grunden, hvorfor det kræver ændringer af terrænet.

Der er ved vurderingen lagt vægt på, at projektet umiddelbart er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen samt, at det vil være i overensstemmelse med områdets karakter, hvor der også ses andre udgravede indkørsler.

Terrænreguleringerne vurderes ikke at få betydning for de omkringliggende ejendomme, da hverken afvanding eller indblik vil kunne genere.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 48, § 9.5, til de ansøgte terrænreguleringer i forbindelse med etablering af carport og indkørsel.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

Arkitektur- og Byplanudvalget beslutter, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 48, § 9.5, til de ansøgte terrænreguleringer i forbindelse med etablering af carport og indkørsel på vilkår af, at overkørslen får en maksimal bredde på 4 m, og at arealet med fast belægning reduceres af hensyn til, at terrænreguleringen fremstår mindre dominerende.

Bilag

Tegningsæt

Begrundet dispensationsansøgning

Punkt 8: Kongevejen 495A, matr.nr. 1cm Rudegård, Ny Holte – Dispensation til placering af mast til telekommunikation

23/17406

Resumé

Kamtower Danmark A/S søger på vegne af TDC A/S om dispensation til at opføre en mast til telekommunikation på 36 m i kanten af skovbrynet i det sydlige landskabsrum på Kongevejen 495A, 2840 Holte. Masten skal forbedre mobildækningen samt 5G i området.

Projektet forudsætter dispensation fra § 6.5 i Lokalplan 259 for et område vest for kongevejen og nord for Vasevej samt tillæg 2 kommuneplan 2017.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Kamtower Danmark A/S søger på vegne af TDC A/S om dispensation til at opføre en gittermast på 36 m til telekommunikation. På masten kan der være op til ni antennesystemer, som kan tilgås af flere mastbrugere (operatører).

Masten placeres i kanten af skovbrynet i det sydlige landskabsrum på Kongevejen 495A, 2840 Holte, og skal forbedre mobildækningen samt 5G i området.

Gittermasten er valgt frem for en rørmast for at give et mere ”luftigt” udtryk. En rørmast vil være for spinkel i forhold til hæftning af antennerne, som har en vis størrelse og vægt. Der plantes bøgehæk foran gittermasten samt teknikskab for at tilpasse masten til området og integrerer den som en del af skovbrynet.

Mastens placering, dækningskort samt visualiseringer fremgår af bilag A.

Plangrundlag

Projektet forudsætter dispensation fra bestemmelsen i Lokalplan 259, § 6.5:

Master til telekommunikation, mindre bygninger til brug for vedligehold af udearealer, tekniske anlæg som eltransformatorer, forsyningskabe, måle- og trykregulatorer, pumpestationer og lignende kan placeres uden for byggefeltene og skal ved placering og udformning tilpasses områdets karakter. Anlæggene må ikke placeres i de 2 åbne landskabsrum, der afgrænses af skovbryn og bebyggelse jf. kortbilag 2.

Høring

Der har i perioden fra den 7. december 2023 til den 29. december 2023 været foretaget partshøring og naboorientering. I perioden er indkommet ni høringssvar, hvoraf seks (ni tilstødende ejere/partner), støtter op om placeringen.

Tre høringssvar, hvoraf en er tilstødende ejer/part og to er omkringboende ejere, er imod, og de lægger vægt på følgende:

- Uoverensstemmelse mellem placering og illustrationer. Dette er korrekt, og materialet er blevet opdateret.
- Masten overholder ikke lokalplanen i forhold til generel indpasning og landskabsrummet, som lokalplanen lægger vægt på.
- Masten vil påvirke oplevelsen af landskabet samt naturen.
- Masten vil påvirke udsynet over landskabet og vil virke skæmmende i området.
- Der er ønske om udsættelse og dialogmøde om sagen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at placeringen af masten er hensigtsmæssig ift. mobildækning samtidig med, at den er afskærmet for de omkringboende borgere.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at hensigten med Lokalplan 259, § 6.5 er at forhindre bebyggelse af nogen art i landskabsrummene, hvilket er imødekommet ved at placere masten i kanten af skovbrynet til landskabsrummet, udføre masten så transparent som mulig og begrønne masten, så den bliver en del af skovbrynet.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 259, § 6.5 til opførelse af en mast til telekommunikation i kanten af skovbrynet i det sydlige landskabsrum angivet på lokalplanens kortbilag 2, idet den i sin fremtoning tilpasses området og bliver en del af skovbrynet.

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation skal meddeles på vilkår af,

- a) at masten udføres som en gittermast,
- b) at mast inkl. antenner fremstår i lysegrå og
- c) at der plantes bøgehæk foran gittermast og teknikskab.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 259, § 6.5, til opførelse af en ny gittermast på 36 m til telekommunikation under forudsætning af, at forvaltningens vilkår om a)-c).

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET genoptager sagen på et kommende møde med henblik på yderligere belysning af mulige masteplaceringer.

Bilag

Ansøgning

Samlet oversigt over fulde høringsvar

Punkt 9: Vedbæk Strandvej 505, matr.nr. 1as Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation fra bopælspligt

23/17406

Resumé

Ejere af ejendommen Vedbæk Strandvej 505 i Vedbæk, Deres Kongelige Højheder Prins Joachim og Prinsesse Marie, ansøger om dispensation fra lov om boligforhold § 7, stk. 1, til midlertidig benyttelse af helårsbolig fra den 1. november 2023 og fire år frem.

Forvaltningen er bemyndiget til at dispensere fra bopælspligten til folketingsmedlemmer i den periode, vedkommende er medlem af Folketinget, samt i maksimalt to år til personer, der vil flytte fra udlandet og til Danmark og bosætte sig i kommunen for fremtiden.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen på Vedbæk Strandvej 505 i Vedbæk er omfattet af bopælspligten. Overholdelse af bopælspligten forudsætter, at ejer opholder sig i helårshuset mindst 180 dage om året. Opfylder ejer ikke dette krav, er denne som udgangspunkt pligtig til at leje ejendommen ud til en lejer med folkeregisteradresse på stedet.

I henhold til lov om boligforhold § 7, stk. 1, må en bolig, der inden for de sidste fem år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse.

Det har været praksis i kommunen, at denne bestemmelse også omfatter midlertidig benyttelse, der begrundes med udstationeringer, og forvaltningen er bemyndiget til at give en toårig dispensation uanset, om der er tale om diplomater el.lign.

Ansøgningen om fireårig dispensation begrundes med, at Hans Kongelige Højhed Prins Joachim er tiltrådt en stilling som forsvarsindustriattaché på Danmarks Ambassade i Washington D.C., og Prinsen og Prinsessen har taget bopæl i USA med deres to yngste børn.

Både Prins Joachim og Prinsesse Marie er hyppigt i Danmark, hvor de begge har officielle pligter af en art, betydning og omfang, der ikke er aktuel for andre udsendte diplomater. Hyppigt, fordi de begge har opgaver med og for Kongehuset i Danmark samt et stort antal protektioner og æresmedlemskaber. Hofmarskalens notat af 18. december 2023, der nærmere beskriver parrets nuværende og fremtidige stigende virke for Kongehuset, er vedlagt som bilag.

For både Prins Joachim og Prinsesse Marie gælder det, at de har årlig kontakt i form af møder eller deltagelse i arrangementer med et antal af protektionerne og æresmedlemsskaberne og med andre med mellemrum, og de ønsker at bevare tilknytningen til Danmark. Ejendommen vil også blive anvendt i forbindelse med ferier i Danmark.

Udvalget har tidligere, i 2009, givet dispensation fra bopælspligten i 5 år i forbindelse med Anders Foghs varetagelse af stillingen som NATO-generalsekretær med den begrundelse, at der var tale om et offentligt embede af en særlig karakter.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at Prins Joachims og Prinsesse Maries mange protektioner og æresmedlemsskaber, det stigende antal opgaver med og for Kongehuset i Danmark samt behovet for tilknytningen til Danmark har en sådan særlig karakter, at den ønskede fireårige dispensation fra bopælspligten i forbindelse med Prins Joachims udsendelse som forsvarsindustriattaché bør meddeles.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra bopælspligten til Deres Kongelige Højheder Prins Joachim og Prinsesse Marie i en periode på fire år fra den 1. november 2023 og frem til den 31. oktober 2027.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med 6 stemmer for (Venstre, Det Konservative Folkeparti og Socialdemokratiet) og 1 stemme imod (SF).

Dorte Nørbo (SF) afgav følgende stemmeforklaring:

SF stemmer nej til at give dispensation. Vi vil sikre, at boliger ikke står tomme i længere perioder. Boliger med bopælspligt skal bebos hele året af borgere, der bidrager aktivt til at bevare et levende, lokalt miljø.

Udvalget ønsker forelagt en sag med belysning af de generelle regler for bopælspligt, herunder dispensationsmuligheder.

Bilag

Fortegnelse over protektioner m.m.

Notat fra Hofmarskallen

Punkt 10: Holte Stationsvej 8, matr.nr. 2æ Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til udeservering i gårdrum

23/17406

Resumé

Der er ansøgt om tilladelse til at etablere udeservering i baggården til Holte Stationsvej 8 for en ny café og vinbar.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 127 for en del af Holte Centerområde Vest, § 9.1.1., vedr. ubebyggede arealer.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning og Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Den del af gårdrummet, som ikke benyttes til færdsel, cykler og affald, udgør ca. 67 m², hvorpå der ønskes anlagt terrasse. Heraf ønskes 49 m² anvendt og indrettet til udeserveringsareal for caféens gæster, i alt 14 pladser.

Opholdsareal for de fire lejligheders beboere og de øvrige fem virksomheder udgør 18 m², der markeres ved skiltning. De 18 m² opholdsareal svarer til ca. 5% af boligarealet.

Foruden serveringsarealet i gårdrummet indeholder projektet cafépladser på vejareal på gadeside. Efter almindelig praksis kan fortove foran butikker i kommunens centerområder anvendes til udstilling af varer og udeservering under forudsætning af, at der er tilstrækkelig passagemulighed for gående med cykler, barne- og indkøbsvogne mv. Det er Vejafdelingen, der håndhæver dette.

Der er modtaget henvendelse fra Handelsstandsforeningen om en generel tilladelse til udeservering og udstilling for butikker på vejareal, som behandles i Vejafdelingen.

Udeservering for cafégæster i gården ønskes på alle dage fra kl. 9:00-22:00.

I forhold til baggårdens indretning ønskes der markiser over caféens udeserveringsareal for at forlænge sæsonen. Der udføres ny cykeloverdækning på knap 5 m² ca. 1,6 m fra facade med dør fra flugtvejstrappe. Tilgængelighed for mennesker med handicap til caféområde i gården via caféens bagdør med trappe er ansøgt som en fleksibel, personalebetjent rampe med tilkald via trykknop på væg inde og ude. På gårdfacader mod nord og vest ønskes opsat støjabsorberende beklædning som vist på tegning af gårdvendt facade N og V.

Ejendommen er en etageejendom med beboelse og erhverv. Forhuset fra 1890 mod Holte Stationsvej rummer i stueetage ny café og en butik. På første sal og i tagetagen er der i alt fire beboelseslejligheder på 73-81 m², jf. BBR. Kælderrum hører til caféen og butikken. Baghuset i to etager er tilbygget i 2001 og rummer fire erhvervslejemål.

Det aflukkede gårdrum er ejendommens eneste friareal. Gårdrummet har blandet andet funktion som opholds-, færdsels-, flugtvejs- og redningsareal, varelevering og affaldsplads for ejendommen. Herudover er plads til cykelparkering i

gårdrummet.

Grunden er kortlagt på V2, da der er konstateret forurening fra tidligere renseridrft. Regionen er i gang med yderligere undersøgelser.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 127 for en del af Holte Centerområde Vest, og ligger i delområde A3. Lokalplanen indeholder bestemmelse om anvendelse af gårdspladser.

§ 9.1.1: Ubebyggede arealer må kun anvendes som haver og gårdspladser (herunder parkering).

Tilladelse til udeservering forudsætter dispensation fra § 9.1.1.

Naboorientering og partshøring

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden fra den 18. december 2023 til den 7. januar 2024. Der er modtaget tre naboorienteringsvar i perioden samt to partshøringssvar (et fra ejer og et fra beboerne), der indkom i forbindelse med partshøring i oktober 2023.

Uddrag af indsigelser:

- At brugsmulighed af gårdrummet reduceres for beboerne, herunder manglende mulighed for tøjtørring i gården, så fugt i lejligheder undgås.
- At lejerne ønsker begrænsning af tidsrummet for udeservering, og de er bekymrede for støjgener som følge af udeserveringen. Lejerne gør opmærksom på, at soveværelserne vender mod gården, og der bor små børn i ejendommen.
- At offentligheden får adgang til gården.
- At gårdens indretning medfører, at der bliver for trangt.
- At der bekymring for rotter ved øget affaldsmængde og ønske af rottesikring ved etablering med terrasse.

Forvaltningens vurdering

Med det ansøgte ønskes en del af det ubebyggede areal i gården anvendt til erhvervsformål – udeservering. En anvendelse af baggården til udeservering vurderes at understøtte bylivet ved Holte Stationsvej. Anvendelsen af baggården til café og vinbar vil dog også indebære en markant begrænsning af boligernes friareal. Herudover vil lejerne i ejendommen samt beboerne i naboejendommene også kunne påvirkes af støj fra udeserveringen.

Jordforurening skønnes ikke at påvirke evt. udeservering, da gården er befæstet, og der ikke graves.

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til enten at meddele:

I. Afslag til dispensation fra Lokalplan 127, § 9.1.1, til at etablere udeservering for café og vinbar i baggården.

Eller

II. Dispensation fra Lokalplan 127, § 9.1.1, til at etablere udeservering for café og vinbar i baggården, under forudsætning af, at der ved naboorientering ikke modtages væsentlige indsigelser og på vilkår, som angivet under pkt. a) - d):

- a) At evt. belysning ved serveringsareal udføres som lavtsiddende, afskærmede lysarmaturer og med nedadrettet og dæmpet lys, som skal udføres med regulerbar bevægelsessensor eller slukkes helt uden for åbningstid, og når der ikke er gæster på udeserveringsarealet.
- b) At markiser udføres i ensfarvet dug i dæmpet farve uden reklame eller logo. Markiser skal som minimum rulles ind uden for åbningstid (dagligt). Markiser må ikke forsynes med belysning. Den udrullede markise må ikke understøttes.
- c) At dispensationen er betinget af, at støjkrav overholdes.
- d) At borde og stole på terrasseareal stedse er flytbare af hensyn til redningsberedskabets indsats.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til enten,

- 1) at meddele afslag, eller
- 2) at meddele dispensation fra Lokalplan 127, § 9.1.1, til at etablere udeservering for caféen på en del af det ubebyggede areal på de under a) -d) nævnte vilkår.

Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad pkt. 2.

Bilag

Tegnings- og illustrationsbilag udeservering

Naboorienteringssvar fra beboere

Partshøringssvar fra beboere og ejer

Punkt 11: Sandbjergvej 26, matr.nr. 7d Sandbjerg By, Birkerød - Planklagenævnets afgørelse til orientering

23/17406

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 14. september 2022 afslag på landzonetilladelse til opførelse af en ridehal på 800 m² med en højde på 8,5 m til brug for et privat hestehold på fire heste på en beboelses- og forretningsejendom, der har et samlet areal på 4,8 ha.

Ejer har påklaget afgørelsen til Planklagenævnet, der den 23. november 2023 har truffet afgørelse om at opretholde Rudersdal Kommunes afgørelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Matrikel, hvorpå ridehallen er ansøgt opført, ligger indenfor skovbyggelinjen i et område, der i Kommuneplan 2021 er udpeget som værdifuldt landskab. Ejendommen er desuden omfattet af indre grøn kile i Fingerplan 2019.

Natura 2000område ”Folehave Skov” ligger ca. 200 m fra den berørte matrikel.

I sagen var det meddelt klager, at man kunne forvente en tilladelse til den ansøgte ridehal, medmindre der indkom væsentlige indsigelser fra omboende. Efter et af forvaltningen efterspurgt revideret ansøgningsmateriale blev indsendt til Rudersdal Kommune, var Arkitektur- og Byplanudvalget på besigtigelse på ejendommen.

Udvalget besluttede på et møde den 16. marts 2022, pkt. 14, ([link](#)), at meddele afslag på landzonetilladelse. I afgørelsen henvises til hallens størrelse og placering uden tilknytning til det eksisterende byggeri på ejendommen. Desuden begrundes afgørelsen med de landskabelige udpegninger, herunder nærheden til et Natura 2000-område. Endelig har kommunen henvist til kommunens restriktive praksis for ridehaller – særligt når disse er til privat brug.

Planklagenævnet lægger i sin afgørelse vægt på, at det ikke er i strid med forbuddet mod ”skøn under regel”, at en kommune har en restriktiv praksis eller har fastsat retningslinier for praksis, når blot der foretages et konkret skøn i sagen.

At kommunen tidligere har tilkendegivet overfor ejer, at man var indstillet på at meddele landzonetilladelse til den ansøgte hal, har ikke i den konkrete sag givet ejer en sådan berettiget forventning, at kommunen var bundet af tidligere tilkendegivelser overfor ejer. Planklagenævnet lægger vægt på, at kommunen i sine tilkendegivelser overfor ejer har fastholdt, at der skulle indsendes tilrettet ansøgningsmateriale, og at endelig godkendelse var afhængig af naboorienteringens resultat.

Endelig gentages planklagenævnets faste praksis omkring ridehaller, nemlig at der i områder med særlig landskabelige værdier udvises særlig tilbageholdenhed med at tillade nyt byggeri, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbrugserhvervet. I overensstemmelse hermed er praksis om opførelse af ridehaller i sådanne områder restriktiv.

Planklagenævnet opretholder herefter kommunens afgørelse og lægger samlet vægt på, at der er tale om en privat ridehal, som er beliggende på en ejendom med landskabelige udpegninger samt, at ridehallen ikke er placeret i tilknytning til ejendommens eksisterende bygger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse af 23. november 2023 fra Planklagenævnet

Punkt 12: Malerbakken 9, 6dz Øverød By, Søllerød - Afgørelse fra Byggeklageenheden og Planklagenævnet til orientering

23/17406

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 23. august 2022 byggetilladelse til opførelsen af en en-familiebygning på 220 m² i to etager på en ejendom beliggende indenfor Lokalplan 63, Villaområder i Øverød øst for Pileallé. Kommunen traf samtidig indirekte afgørelse om, at bebyggelsen var i overensstemmelse med lokalplanen.

Den 14. juni 2023 hjemviste Planklagenævnet sagen til fornyet behandling i kommunen, idet nævnet fandt, at kommunen havde sidestillet beboelseslag med etager i planlovens forstand og dermed ikke taget stilling til, hvor mange beboelseslag, der var i enfamiliehuset, jf. lokalplanens § 7.1.4.

Den 29. juni 2023 traf Rudersdal Kommune afgørelse om, at opførelsen af et enfamiliehus på Malerbakken 9 var i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Byggeklageenheden traf den 18. september 2023 afgørelse om at opretholde kommunens byggetilladelse.

Planklagenævnet opretholdt den 14. november 2023 Rudersdal Kommunes afgørelse af 29. juni 2023, og byggetilladelsen af 23. august 2022 er herefter at anse som lovligt meddelt.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Huset, der er beliggende på Malerbakken 9 i Holte, er fordelt på 110 m² i stueplan, 110 m² på første sal samt kælder på 110 m². Herudover er der meddelt tilladelse til en overdækket altan på 10 m² og en overdækket terrasse på 10 m².

Rudersdal Kommune har, i sin afgørelse af hvorvidt det ansøgte er umiddelbart tilladt, lagt vægt på, at kælderen ikke kan anvendes til beboelse, da den ikke er godkendt hertil.

Planklagenævnet er enig i kommunens vurdering, og giver på baggrund heraf ikke klager medhold i sit klagepunkt om, at huset er opført med tre beboelseslag og derfor krævede en dispensation fra lokalplanen.

I øvrigt slår Planklagenævnet igen fast, at bestemmelser så som planens § 8.2, der fastsætter at:

”Bebyggelsens ydre fremtræden skal gives sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning”

mangler den fornødne klarhed og præcision til at kunne håndhæves.

Det er uklart hvilken ydre fremtræden af bebyggelsen, der i forbindelse med omgivelserne vil give en god helhedsvirkning. Byggeriet kræver derfor ikke en dispensation fra bestemmelsen, da denne ikke kan håndhæves.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansernes afgørelser forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 13: Miljøscreening af forslag til Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

23/17406

Resumé

Planklagenævnet har den 3. november 2023 opretholdt Rudersdal Kommunes screeningsafgørelse af 26. oktober 2022 om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød.

Afgørelsen blev påklaget af en grundejerforening.

Planklagenævnet har efterprøvet, om der skulle have været foretaget en miljøvurdering af planen, og om kommunen burde have foretaget en høring af offentligheden, før der blev truffet afgørelse efter miljøvurderingslovens § 10.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød blev endeligt vedtaget den 29. marts 2023. Ca. 400 meter fra lokalplanområdet ligger Natura 2000-området N258, Rude Skov.

Miljøvurderingsloven fastlægger, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering af en nærmere angivet række af planer, som fastlægger rammerne for fremtidige projekter. Det gælder blandt andet for planer, som kan påvirke et Natura 2000-område.

Planklagenævnet har ikke fundet, at der i den konkrete sag er grundlag for at antage, at det planlagte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, eller at planen af andre grunde skulle være omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt. Det skyldes blandt andet, at lokalplanen omfatter en eksisterende villabebyggelse, og at lokalplanen ikke giver mulighed for udvidelse villakvarteret.

Planklagenævnet har endvidere fundet, at Rudersdal Kommune ikke har tilsidesat høringsreglerne fastsat i miljøvurderingsloven.

Skovly-deklarationen ophævedes ved vedtagelsen af lokalplanen. Planklagenævnet har i forbindelse med et klagepunkt, der relaterer sig hertil, fundet, at kommunen har foretaget den fornødne vurdering i forhold til lokalplanforslagets landskabelige påvirkning i forbindelse med miljøscreeningen.

Planklagenævnet fandt, at der ikke på baggrund af klagen eller i øvrigt er grundlag for at fastslå, at miljøscreeningen ikke er sket i overensstemmelse med miljøvurderingsloven.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse af 3. november 2023 Planklagenævnet

Punkt 14: Damgårdsvej 5B, matr.nr. 2bz Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

23/17406

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 2. december 2022 byggetilladelse og dispensation fra Lokalplan 43 for Bistrup til opførelsen af en tilbygning på 110 m² til et énfamiliehus på ejendommen beliggende Damgårdsvej 5B. Begge afgørelser blev påklaget.

Kommunen meddelte på ny dispensation fra lokalplanen den 26. juni 2023, efter at kommunens oprindelige dispensation fra lokalplanen var blevet delvist ophævet og hjemsendt til fornyet behandling af Planklagenævnet ved afgørelse truffet den 25. april 2023.

Omboende har på ny påklaget dispensation af 26. juli 2023 til Planklagenævnet.

Byggeklageenheden har den 4. juli 2023 truffet afgørelse om at afvise klagen fra realitetsbehandling.

Der foreligger nu også afgørelse fra Planklagenævnet, som den 1. november 2023 har opretholdt kommunens afgørelse om at meddele dispensation fra lokalplanen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Planklagenævnet ophævede den 25. april 2023 den del af kommunens oprindelige dispensation, der vedrørte etageantal, idet nævnet fandt, at kommunen ikke havde oplyst sagen tilstrækkeligt. Nævnet ophævede desuden kommunens afgørelse om, at det ansøgte byggeri mod vest var i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om kviste.

Rudersdal Kommune foretog en ny behandling af sagen og meddelte herefter dispensation til en ansøgt kvist samt dispensation på vilkår til overskridelse af etagearealet. Det indgik bl.a. i kommunens vurdering, at der er tale om et hus på en skrånende grund, og at der blev stillet vilkår om, at tagetagen blev gjort uudnyttelig.

Planklagenævnet har behandlet klagepunkter vedrørende kommunens hjemmel til at træffe pågældende afgørelse om, hvorvidt forholdet var umiddelbart tilladt efter lokalplanen, om hvorvidt kommunens skønsmæssige vurdering var baseret på planlægningsmæssige relevante hensyn og endelig, om reglerne om henholdsvis naboorientering og partshøring var overholdt.

Planklagenævnet kunne ikke give medhold i klagepunkterne, og opretholdt kommunens afgørelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse af 25. april 2023

Afgørelse af 1. november 2023

Punkt 15: Wesselsmindevej 7, matr.nr. 3f Nærum by, Nærum - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

23/17406

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 30. marts 2023 landzonetilladelse til naturstøttepunkt på ejendommen beliggende Wesselsmindevej 7 i Nærum.

En omboende har påklaget afgørelsen til Planklagenævnet.

Planklagenævnet har den 23. november 2023 truffet afgørelse om at stadfæste Rudersdal Kommunes afgørelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Kommunen har meddelt landzonetilladelse til at etablere et naturstøttepunkt, som skal erstatte en tidligere institutionsbygning og legeplads. Der skal etableres to skure på henholdsvis 35 m² og 21 m². Det største af skurene indeholder toilet- og badefaciliteter. Herudover er der meddelt tilladelse til en overdækket cykelparkering samt en åben bålhytte med en enkelt tavlevæg. Anlæggene er under 2,5 m i højden, bortset fra bålhytten, hvis saddeltag har en højde på 3,8 m.

Der er bl.a. klaget over, at naturstøttepunktet reelt udgør etablering af en skovbørnehave samt over den trafik i området, som naturstøttepunktet vil medføre.

Planklagenævnet har opretholdt kommunens afgørelse. Det er indgået i Planklagenævnets vurdering, at ejendommen er omfattet af en kommuneplanramme, som udlægger området til offentlige formål med specifik anvendelse som koloni- og nyttehave samt daginstitutioner.

Herudover er det vægtet i nævnets vurdering, at kommunen har stillet som vilkår, at det ansøgte skal være tilgængeligt for offentligheden. At ejendommen tidligere har været en institutionsbygning og legeplads – hvorfor anvendelsen er uændret – har tillige spillet ind i Planklagenævnets afgørelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse af 23.11.2023

Punkt 16: Underskriftsark