

REFERAT Byplanudvalget d. 16-09-2020

Mødedato Onsdag d. 16. september 2020 kl. 09:00

Mødested Teams

Mødedeltagere Erik Mollerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Anne Christiansen (L), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (C), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til budget 2021-2024 for Byplanudvalget.....	4
Status for byggesagsområdet.....	7
Åsebakkegård, Høsterkøbvej 11, matr. nr. 10e og 10f Høsterkøb By, Birkerød – Landzonetilladelse	9
Vedbæk Havn, Vedbæk Strandvej 356D, 2950 Vedbæk, matr. nr. 2æ, Vedbæk By, Vedbæk – Dispen	13
Vangeboled 15, matr.nr. 8h, Søllerød By, Søllerød – Etablering af oplagsplads til affaldscontainere..	16
Teknikerbyen 26-36, matr.nr. 5ø, Søllerød By, Søllerød – Dispensation fra lokalplan.....	18
Skodsborgparken 8 - Skitseprojekt for nyt boligbyggeri.....	21
Sandbjergvej 31, 2970 Hørsholm, matr.nr.1 ac Sandbjerg By, Birkerød – Dispensation fra lokalplan	22
Matr. nr. 1a Geelskov, Ny Holte og matr. nr. 1i Rudeskov, Birkerød - Dispensation fra fortidsminde	24
Lokalplan for den vestlige del af erhvervsområdet nord for Bregnerødvej – Igangsættende redegørelse	26
Forslag til Lokalplan 92.1 for Cathrinelystparken- Tillæg til Lokalplan 92 for Birkerød Bymidte sar	28
Forslag til Lokalplan 277 for et område ved Wesselsmindevej samt Forslag til Tillæg 14 til Kommu	30
Lendemosevej 11, matr.nr. 66 Holte By, Gl. Holte - Opførelse af 3 nye bygninger med erstatningsb	34
Hovedgaden 8, matr.nr. 8 bq, Birkerød By, Birkerød - Ansøgning om dispensation til opsætning af	40
Bistrup Hegnsvej 9, del af matr. nr. 18b Bistrup By, Bistrup – Landzonetilladelse til opførelse af m	42
Dronninggårds Allé 82, matr.nr. 1 bh Dronninggård, Ny Holte – ombygning af orangeri og ny kæld	45
Lindebakken 35, matr.nr. 4at Bistrup By, Bistrup, 3460 Birkerød – Byggeklageenhedens afgørelse..	48
Krogholmgårdsvej 69A, matr.nr. 4pe Trørød By, Vedbæk, 2950 Vedbæk – Byggeklageenhedens afg	50
Stenløkken 27, matr.nr. 6 ly Kajerød By, Birkerød – Byggeklageenhedens afgørelse om 22m2 bebo	51
Trørødgårdsvej 10, matr.nr. 5fs Trørød By, Gl. Holte - Byggeklageenhedens afgørelse.....	53
Lindevangsvej 17A, matr. nr. 75ap, Birkerød By, Bistrup – Planklagenævnets afgørelse.....	55
Miljøscreening af landzonelokalplan for et område ved Sandbjerg - Planklagenævnets afgørelse.....	57

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Anne Christiansen orienterede om, at deltagelse i BYPLAN 20 den 1. og 2. oktober er aflyst.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Møde med Fredningsnævnet vedrørende fredning af Frederikslund Skov og anlæg af parkeringsplads.
- At der ikke uddeles arkitektur- og bevaringspris i år.
- At der pågår sagsbehandling vedrørende etablering af grøntsagsproduktion på Langkærgård.

Punkt 2: Forslag til budget 2021-2024 for Byplanudvalget

20/24973

Resumé

Som det fremgår af tidsplanen for budgetlægningen, skal fagudvalgene behandle budgetforslaget 2021-2024 på mødet den 16.9.2020. Der henvises til det administrative budgetforslag, som blev udleveret til kommunalbestyrelsen den 12.8.2020 (og som bedes medbragt til mødet) og til førstebehandlingen af budgetforslaget på Kommunalbestyrelsens møde den 26.8.2020.

Endvidere henvises til de indkomne høringssvar vedrørende budgetforslaget, som blev sendt til Kommunalbestyrelsen den 7.9.2020. Høringssvarene forudsættes politisk behandlet i de relevante udvalg.

Den 18.8.2020 indgik 22 af kommunalbestyrelsens 23 medlemmer aftale om hovedlinjerne i budgettet for de kommende fire år. Ifølge aftalen skal der blandt andet investeres massivt i børne-, skole- og idrætsområdet, så de samlede investeringer på de tre områder når op på 350 mio. kr. i løbet af budgetperioden.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på udvalgets anbefaling af budgetforslaget til Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens andenbehandling af budgettet.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af side 71-75 inkl. i ”Budgetforslag 2021-2024”. Nøgletalssammenligningen for udvalgets område er på side 39.

Under hvert udvalg fremgår de gældende langsigtede politiske mål. Udvalget bedes drøfte målene og forholde sig til den foreløbige målopfyldelse.

Der blev ikke fremlagt et budgetoplæg i juni, idet der ikke forelå en skatte- og tilskudsmodel fra Kommunernes Landsforening (KL). Dermed kunne der ikke beregnes skat, tilskud og udligning på grundlag af den nye udligningsreform.

Direktør og områdechef vil på mødet gennemgå udvalgets budget på politikområdet.

Udgangspunkt

Budgetforslaget tager udgangspunkt i budgettet for 2020-2023, som blandt andet er blevet opdateret med virkningerne af økonomiaftalen mellem regeringen og KL, de seneste landsgennemsnitlige skøn fra KL vedrørende udviklingen i priser, lønninger, udskrivningsgrundlag, grundskyld og selskabsskat samt KL's skatte- og tilskudsmodel af 6.7.2020.

Endvidere er der indregnet forslag til tekniske korrektioner for 39 mio. kr. og forslag til demografireguleringer på 0,4 mio. kr. i budgetperioden, jf. de to bilag i budgetforslaget.

I budgetforslaget er der beregningsteknisk forudsat en skattestigning på 0,13 procentpoint, hvilket svarer til den skatteforhøjelse, kommunen er sikker på at måtte gennemføre for at dække merudgifter i 2021 på 23 mio. kr. som følge af udligningsreformen. Ved førstebehandlingen af budgetforslaget besluttede kommunalbestyrelsen at ansøge Social- og Indenrigsministeriet om en skattestigning svarende til et provenu på 50 mio. kr. i 2021. Ministeriet tildelte den 10.9.2020 Rudersdal Kommune 27 mio. kr. af den resterende ramme til skatteforhøjelser. Dermed får kommunen det ønskede merprovenu på 50 mio. kr. Der vil blive forelagt en opdateret budgetoversigt til Økonomiudvalgets møde den 23.9.2020.

Som følge af coronapandemien er prognoser for samfundsøkonomien, og dermed kommunens økonomi, forbundet med ekstraordinær usikkerhed. Det gælder ikke mindst vurderingen af skatteindtægterne i overslagsårene samt udviklingen i udgifterne på beskæftigelsesområdet og andre coronarelaterede udgifter. Det er endvidere usikkert, om den statslige kompensation for merudgifterne i forbindelse med coronavirusen fuldt ud vil dække kommunens udgifter, og om merudgifterne vil blive afspejlet i en tilsvarende forhøjelse af servicerammen. Forvaltningen følger udviklingen i de coronarelaterede udgifter og vil gøre nærmere rede herfor i forbindelse med budgetopfølgningen pr. 30.9.2020.

Serviceudgifter

De budgetterede serviceudgifter overholder den beregnede udgiftsramme. Af forsigtighedshensyn er der indregnet nogle generelle puljer i budgetforslaget for blandt andet at tage højde for potentielle merudgifter og give plads til nedsparring af eventuelt opsparede midler fra tidligere år.

Det er vigtigt, at kommunernes samlede budgetterede serviceudgifter ikke overstiger det beløb, der er aftalt med regeringen, da bloktilskuddet fra staten ellers vil blive beskåret. Endvidere skal Rudersdal Kommunes afholdte serviceudgifter holde sig inden for det budgetterede beløb, da det vil udløse en sanktion, hvis kommunerne samlet set overskrider budgettet. Da mange kommuner får tilført ekstra midler som følge af udligningsreformen, øger det risikoen for en samlet overskridelse af servicerammen.

Anlægsudgifter

I hele budgetperioden 2021-2024 er der afsat over 490 mio. kr. til anlægsinvesteringer. I dette beløb er indregnet forventede indtægter fra salg af ejendomme mv. for ca. 60 mio. kr. Det betyder, at kommunen samlet set investerer for 550 mio. kr. i de fire år. I 2023 og 2024 er der en udisponeret anlægspulje på 15 mio. kr.

Den 18.8.2020 indgik 22 af kommunalbestyrelsens 23 medlemmer aftale om hovedlinjerne i budgettet for de kommende fire år. Ifølge aftalen skal der blandt andet investeres 107 mio. kr. ekstra på børne-, skole- og idrætsområdet. Med de investeringer, der allerede er inde i budgetforslaget, når de samlede investeringer på de tre områder op på 350 mio. kr. i løbet af budgetperioden.

Kassebeholdning

Kommunens kassebeholdning bliver gradvis forbedret i de kommende år, men ligger på et ret lavt niveau indtil 2023. Ved udgangen af 2024 er der en kassebeholdning på 131 mio. kr. Kommunalbestyrelsens målsætning om en kassebeholdning på mindst 125 mio. kr. ved udgangen af budgetperioden og ingen negativ kassebeholdning i 2021-2023 er dermed opfyldt.

Ifølge Social- og Indenrigsministeriets beregninger taber Rudersdal Kommune 115 mio. kr. om året på udligningsreformen, når den er fuldt indfasat. På den baggrund ser budgetforslaget væsentlig bedre ud, end oprindelig ventet. Det skyldes blandt andet, at virkningerne af udligningsreformen bliver modvirket af økonomiaftalen mellem regeringen og KL, som tilfører kommunerne flere penge til service og anlæg.

Den store økonomiske usikkerhed gør det særlig vigtigt, at kommunen har en solid kassebeholdning, som kan fungere som stødpude ved uforudsete forringelser af økonomien.

Rettelse

I den trykte udgave af budgetforslaget skal årstallene i tabellerne over udvalgenes og politikområdernes anlægsbudget være 2020-2024 (og ikke 2019-2023), som det også fremgår af bilaget med investeringsoversigten. Fejlen er rettet i vedlagte udgave af budgetforslaget.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget drøfter budgetforslaget på eget område, og
- 2) at udvalget fremsender budgetforslaget til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med anbefaling.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens indstilling.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Budgetforslag 2021-2024

Investeringsoversigt Budget 2021-2024

Punkt 3: Status for byggesagsområdet

20/693

Resumé

Resumé

Forvaltningen giver i denne sag en orientering om status på byggesagsområdet, herunder de opgjorte sagsbehandlingstider for perioden januar-juli 2020.

Forvaltningen kan på nuværende tidspunkt ikke opfylde servicemålene for byggesager i 2020 og fremlægger derfor de tiltag, der er sat i gang for at forbedre sagsbehandlingstiderne og håndtere den ophobning af nyere sager, der er sket i 2020.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen kan i 2020 ikke overholde servicemålene for byggesager som følge af en række vakancer i foråret. Som konsekvens heraf er der sket en ophobning af nyere sager i 2020.

For at forbedre sagsbehandlingstiden vil forvaltningen foretage en række tiltag, som vedrører egen organisering og prioriteringen af byggesagerne.

Forvaltningen har udarbejdet sagsstatistik for perioden med henblik på en orientering af Byplanudvalget. Rapporten er vedlagt som bilag til dagsordenen, og forvaltningen vil gennemgå de vigtigste nøgletal på mødet. Af rapporten fremgår blandt andet følgende nøgletal for perioden januar-juli 2020:

- Der er i perioden oprettet 1520 bygge- og plansager
- Heraf er 437 byggesager modtaget i Byg og Miljø
- Der er truffet afgørelse (byggetilladelse eller afslag) i 291 byggesager
- Antallet af forespørgsler er fortsat stigende og udgør nu 731 af de 1083 sager, der ikke modtages gennem Byg og Miljø
- Den gennemsnitlige bruttosagsbehandlingstid for alle byggesager er opgjort til 73 kalenderdage målt fra modtagelsesdato til afgørelsesdato
- Den gennemsnitlige nettosagsbehandlingstid målt i Byg og Miljø er 56 kalenderdage
- Der er registreret 150 sager med anmodning om forhåndsdialog
- Forårsaget af nedlukningen af NemIndsigt har forvaltningen endvidere modtaget over 500 anmodninger om indsigt i en eller flere sager.

Balancen mellem antallet af indkomne byggesager og det samlede antal sager, der er afgjort i 2020 er på 118 sager (146 med lovliggørelsesansøgninger), hvilket betyder, at forvaltningen på opgørelsestidspunktet antalsmæssigt har truffet afgørelse i 118 færre sager, end der er modtaget.

Tiltag til forbedring af sagsbehandlingstider mm.

- Bemanning er nu fuldtallig, men for at sikre en større robusthed gennemføres en organisationsforandring med større fokus på procedurer og flow og opgradering af digitale hjælpemidler.
- I 2020 prioriteres byggesagerne som udmeldt på hjemmesiden – erhverv, nyopførelse af boliger, tilbygninger til boliger, sekundært byggeri og andet, samt lovliggørelsessager i nævnte rækkefølge.
- Prioriteringen af erhvervsager og nye enfamiliehuse vil betyde, at sagsbehandlingstiden for nye sager vil kunne møde servicemålet fra årets udgang for denne kategori. Den forlængede sagsbehandlingstid for sagerne i 2020 vil dog slå igennem i opgørelsen af sagsbehandlingstiderne i en længere periode.
- Blandt lovliggørelsessager vil der blive prioriteret sager, som berører salg og sager, der er udløst af en klage over et igangværende byggeri. Disse sager er i et vist omfang undtaget i forhold til servicemål.

Gennemgang af servitutter

Et mere langsigtet mål er at få et mere ensartet og nutidigt plangrundlag særligt i villaområderne, hvor der er et behov for oprydning i forhold til ikke mindst deklarationer og deres forhold til de gældende bestemmelser om byggeretten, men også for at få en mere entydig opfattelse af forholdet mellem kommuneplan, lokalplan og privatretlige servitutters håndhævelse. En sådan gennemgang vil kræve særskilt projektorganisering og finansiering, og kan f.eks. indgå i budgettet for 2021.

Forvaltningen vil på udvalgets møde i februar 2021 give en status på sagsbehandlingstiderne og på fremdrift i de planlagte tiltag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget ønsker en løbende status for udviklingen i sagsbehandlingstider for byggesager. Udvalget ønsker endvidere, at der iværksættes en informationsindsats, der kan sætte fokus på at plante grønne hegn mod vej og undgå faste hegn/plankeværk.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Sagsbehandlingstider 2020 jan-juli

Punkt 4: Åsebakkegård, Høsterkøbvej 11, matr. nr. 10e og 10f Høsterkøb By, Birkerød – Landzonetilladelse til hestepension med tilknyttede fysiske anlæg

20/693

Resumé

Ejeren af landbrugsejendommen Åsebakkegård ansøger om landzonetilladelse til etablering af hestepension for heste med livsstilssygdomme og til brug for dette at ombygge ejendommens ene stald- og driftslænge, at opføre tre nye løsdriftsbygninger samt opføre et drivhus og en overdækket hønsegård.

Byplanudvalget vedtog den 12. august 2020 at meddele landzonetilladelse til, at ejendommens eksisterende ridehal kan anvendes til den hestepension, der nu ansøges om landzonetilladelse til etablering af, og ikke kun til stuttedrift, som den tidligere har været betinget anvendt til. Forvaltningen har meddelt landzonetilladelse til, at ridehallen også kan anvendes til brug for hestepension.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Åsebakkegård, Høsterkøb 11, er hovednoteret med anvendelse som landbrugsejendom og omfatter matr.nr. 10e og 10f Høsterkøb By, Birkerød.

Åsebakkegård ligger øst for Høsterkøb landsby og nord for Høsterkøbvej. Ejendommens stuehus med to stald- og driftsbygninger ligger inden for landsbyens afgrænsning, som den er fastlagt i Lokalplan 94 for Høsterkøb. Ejendommens marker strækker sig fra gårdbebyggelsen i Høsterkøb og videre vest på mod Ravnsnæsvej. Mod syd grænser en stor del af ejendommen op til klosteret under Skt. Benedikts Stiftelse. Mod nord løber et rekreativt stiforløb i hele ejendommens længde.

Ejendommen har et samlet areal på 99.941 m² og er bebygget med et hovedhus og to stald- og driftslængder omkring en gårdsplads, en række mindre bygninger, herunder tre læskure, der har været anvendt til ejendommens mangeårige anvendelse som hesteejendom med forskellige typer af hestehold, og en ridehal på 849 m².

Ejer ansøger om landzonetilladelse til at anvende ejendommen til hestepension for 23 heste med livsstilssygdomme og derudover at have 7-10 får gående. Dette skal ses i forhold til, at eksisterende bebyggelse og folde har kunnet rumme i alt 38 heste. Ejer har siden sin overtagelse af ejendommen haft et mindre antal egne heste på ejendommen.

Udover redegørelse for det antal heste, der skal indgå i hestepensionen, omfatter ansøgningen:

- Erstatning af to eksisterende løsdriftsbygninger med en løsdriftsbygning til 19 heste på ca. 205 m² og en løsdriftsbygning til fire heste på ca. 60 m². De placeres samme sted som de eksisterende løsdriftsbygninger, jf. situationsplaner i ansøgningsmaterialet. Bygningerne udføres i robiniatræ og med vinduer i siderne, så dagslys kan komme ind. Løsdriftsbygningerne får en facadehøjde på 3,0 meter og en højde til tagryg på 4,3 meter. Løsdriftsbygningerne placeres i en afstand fra ejendommens nordlige skel på henholdsvis ca. 28 og ca. 47 meter. Den største løsdriftsbygning placeres i en afstand af ca. 13 meter fra skel mod klosterets ejendom.
- Opførelse af ny løsdriftsbygning på ca. 22 m² til brug for får og med anvendelse af samme materialer m.m. samt samme facadehøjde og højde til tagryg som for de to løsdriftsbygninger til heste. Løsdriftsbygningen til får placeres i en afstand af ca. 6 meter fra skel mod klosterets ejendom.
- Ombygning af dele af de eksisterende drifts- og staldbygninger ved stuehuset, så de kan fungere til isolering, strigling og klargøring af heste.

- Køkkenhave med drivhus på ca. 20 m², der placeres i foldareal nord for gårdbebyggelsens stuehus.
- Bærhave med overdækket hønsegård, der placeres i andet foldareal nord for gårdbebyggelsens stuehus

Ejer ønsker med det ansøgte at forbedre de eksisterende driftsforhold på ejendommen, så de lever op til bestemmelserne om dyrevelfærd for heste. Samtidig vil naturen komme i fokus med får, der skal indgå i ejendommens naturpleje samt de beskrevne bær- og køkkenhaver til egen forsyning.

Af ansøgningsmaterialet fremgår de forskellige bygningers placering nu, og som de ønskes. Endvidere fremgår tegninger med mål af løsdriftsstederne. Det er hensigten at få ryddet op i den noget blandede bebyggelse på ejendommen og sikre, at de enkeltstående løsdriftsbygninger får en ensartet fremtræden.

Produktionsarealet, som skal vurderes i forhold til husdyrbrugloven, går fra et nuværende areal på ca. 340 m² til ca. 330 m².

Det fremgår ikke tydeligt af ansøgningsmaterialet i hvilket omfang, der fjernes eksisterende bygninger.

De eksisterende foldarealer fastholdes med hegning i træstolper og to tværgående brædder.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen Åsebakkegård er beliggende i landzone og delvist inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje, som den afkastes af Rude Skov. På nær et eksisterende læskur tæt på ejendommens nordskel ligger ejendommens bygninger inden for skovbyggelinjen. De tre nye løsdriftsbygninger, drivhus og overdækket hønsegård ligger inden for skovbyggelinjen.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen i værdifuldt landskab og i Fingerplan 2019 i indre grøn kile. Ejendommen er delt mellem rammeområde Hø.L4 og Hø.B4. Hovedparten af ejendommen ligger inden for rammeområde Hø.L4, der fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål. Gårndanlægget med stuehus og to tilknyttede stald- og driftslænger ligger inden for rammeområde Hø.B4. De tre nye løsdriftsbygninger, drivhuset og den overdækkede hønsegård ligger inden for rammeområde Hø.L4.

Kommuneplanens retningslinjer for landbrugsejendomme fastlægger,

- at hestehold, der ikke er erhvervmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendom, skal søges indrettet i eksisterende bebyggelse,
- at der ved placering af fritliggende læskure skal tages hensyn til stedets topografi og mulighed for visuelt at ligge i ly af eksisterende beplantning,
- at læskure og tilknyttede faciliteter skal fjernes ved ophør af heste- og dyrehold,
- at permanent oplag og parkering af hestetrailere m.m. skal ske i tilknytning til ejendommens hovedbygninger og under hensyntagen til det omgivende landskab og miljø i øvrigt, og
- at dyrehegn og hegning omkring hestefolde skal etableres som almindeligt landbrugshegn med pæle i træ og tværgående glatte tråde.

Rude Skov, som grænser op til Høsterkøbevej, er registreret som Natura 2000-habitatområde. Ejendommen ligger i en afstand af 60 – 120 meter fra dette registrerede område.

Den ansøgte hestepension med fysiske anlæg skal miljømæssigt godkendes efter husdyrbruglovens § 16 b og efter planlovens landzonebestemmelser. Da hestepension med tilknyttede fysiske anlæg ikke i planlovens forstand betragtes som erhvervsmæssig nødvendig for driften af en landbrugsejendom, forudsætter det ansøgte meddelelse af landzonetilladelse, hvilket der skal tages stilling til inden den samlede sags færdigbehandling i forhold til husdyrbrugloven.

De driftsbygninger, der ligger nærmere nabobeboelse end 50 meter, forudsætter meddelelse af dispensation fra afstandsbestemmelserne i husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen. På grund af afstanden til naboejendommens boligbebyggelse kan der forventes meddelt de nødvendige dispensationer.

Landzonetilladelse til samtlige nybyggerier skal meddeles under hensyntagen til beliggenheden inden for skovbyggelinje og for så vidt angår hele ansøgningen for ejendommens beliggenhed i nærheden af Natura 2000-habitatområdet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en anvendelse af landbrugsejendommen Åsebakkegård til hestepension generelt, og dermed også til pension for heste med livsstilssygdomme, bør imødekommes.

Der er tale om en anvendelse, der naturligt hører hjemme på en landbrugsejendom. Den ansøgte ombygning af den ene stald- og driftslænge til isolering, strigling og klargøring af heste og nyopførelse af tre nye løsdriftsbygninger, der skal sikre, at løsdriftsbygningerne i tilknytning til ejendommens foldarealer får et ensartet udtryk, vurderes at tage de hensyn, der er fastlagt med kommuneplanens retningslinjer for landbrugsejendomme.

At der på de eksisterende foldarealer nord for stuehuset etableres køkken- og bærhave med drivhus og overdækket hønsegård vurderes at indgå som en del af haven nord for stuehuset. I forhold til stedets topografi og naboforhold vurderes der ikke, at ske en uhensigtsmæssig spredning af ejendommens fritliggende bygninger i forhold til situationen i dag. De tre nye løsdriftsbygninger ligger desuden i ly af beplantning.

Det er på baggrund af ovenstående forvaltningens vurdering, at der bør meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på vilkår om,

- a) at de nye løsdriftsbygninger fremstår i naturtræ, det vil sige i umalet robiniatræ,
- b) at der ikke etableres faste hegn omkring køkken- og bærhaver og dermed spærres for udsynet fra bygninger og fra det rekreative stiforløb nord for ejendommen,
- c) at de faldefærdige løsdriftsbygninger, herunder læskuret længst mod vest, fjernes, og
- d) at de løsdriftsbygninger fjernes ved ophør af heste- og dyrehold på ejendommen.

Anvendelsen til hestepension med ombygninger og nybyggeri vurderes ikke ville påvirke Natura 2000-habitatområdet, da der ikke sker en egentlig udvidelse af hidtidig anvendelse og bebyggelse.

Naturstyrelsen har som ejer af Rude Skov, der afkaster skovbyggelinjen, ingen bemærkninger til det ansøgte.

Ansøgning om landzonetilladelse til hestepension samt opførelse af nye løsdriftsbygninger og småbygninger i form af drivhus og overdækket hønsegård har ikke været sendt i naboorientering, idet det ansøgte ikke vurderes at have betydning for naboejendommene. Der sker i princippet ikke en udvidelse af det antal heste, der tidligere har været på ejendommen, og ny bebyggelse holder sig inden for tidligere bebyggede arealer i en rimelig afstand fra naboskel.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til etablering af pension for heste med livsstilssygdomme med ansøgte ombygninger, opførelse af nyt læskur, og indretning af fold- og havearealer på de under a) – d) nævnte vilkår, og

- 2) at tidspunktet for meddelelse af landzonetilladelse koordineres med sagens behandling efter husdyrbruglovens § 16 b.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens indstilling.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

2. Ansøgning om etablering af pension for heste med livsstilssygdomme

Ortofoto med ejendommens afgræsning, omgivelser og regulering.

Bygninger der nedrives og erstattes.

Punkt 5: Vedbæk Havn, Vedbæk Strandvej 356D, 2950 Vedbæk, matr. nr. 2æ, Vedbæk By, Vedbæk – Dispensation fra Lokalplan 232 til offentlige toiletter

20/693

Resumé

Der er af ejer, Vedbæk Havn, ansøgt om dispensation til udvidelse og forlængelse af den eksisterende toiletbygning på Havnen nærmest Sydstranden med yderligere offentlige toiletter og puslefaciliteter.

Den ansøgte toiletbygning kræver dispensation fra lokalplanen, idet den ligger uden for byggefeltet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Toiletbygningen beliggende ved Sydstranden er oprindeligt opført i 1968 som en gul murstensbygning med fladt tag. Bygningen har i 2001 fået sit nuværende facadeudtryk i sortmalet træbeklædning med hvide vinduesbånd, sorte døre og kobberdækket tag med meget lav hældning. Bygningen er i dag 61 m² iflg. ansøger. Den eksisterende toiletbygning er indrettet med toiletter og handicaptoilet med niveaufri adgang til HC-toilet.

Bygningen er ikke udpeget bevaringsværdig i lokalplan og er i SAVE systemet registreret med bevaringsværdi 5, middel bevaringsværdi

Bygningen falder som følge af materialekarakter og placering godt ind i havnemiljøets øvrige bevaringsværdige bebyggelse.

Bygningen er omfattet af Lokalplan 232 for et område ved Vedbæk Havn, og beliggende i lokalplanens delområde B. Lokalplanen er vedtaget den 19. juni 2013.

Ejendommen er endvidere omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Ejendommen er omfattet af strandbeskyttelseslinje, jf. Naturbeskyttelseslovens § 15. For havne fastlagt i lokalplan til havneformål gælder forbuddet mod ændringer inden for strandbeskyttelseslinjen ikke for så vidt angår bebyggelse, anlæg og lign. til havneformål efter nærmere vurdering.

Forvaltningen har vurderet, at offentlige toiletfaciliteter i forbindelse med lystbådehavnen udgør et havneformål, som er undtaget forbuddet.

Der er ansøgt om at udvide de eksisterende offentlige toiletbygninger med yderligere 3 toiletter og 1 puslefacilitet og et forrum med håndvaske. Der er i den eksisterende bygning 1 handicaptoilet med niveaufri adgang. Nye toiletter vil også blive med adgang efter bygningsreglementets regler.

Med udvidelsen forøges bygningen med 15 m² til i alt 76 m². Tilbygningen medfører ifølge ansøger at etagearealet øges til 2063 m² og bebyggelsesprocenten for ejendommen er herefter 9,2 i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Udvidelsen sker som en direkte forlængelse af den eksisterende bygning med samme facadelinje, taghøjde og udformning/udseende. Afstand til naboskel (Sydstranden) er ca. 2,7 m og afstand til Vedbæk Strandvej bliver ca. 15,25 m.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 232:

- § 6.5, idet den eksisterende bygning ikke ligger i et byggefelt, og forlængelsen også er uden for de lokalplanfastsatte byggefeltet.
- § 7.10, idet den eksisterende bygning er udført med saddetag med meget lav hældning (fremtræder som fladt tag), beklædt med kobber, og har eksisterende, hvide vinduesbånd. Efter lokalplanbestemmelsen må bebyggelsen kun udføres med dør – og vinduespartier i naturfarvet træ og sorte tagpaptage med en ensidig taghældning på 20°-30°.

Det er af ansøger begrundet, at der er behov for yderligere toiletter, som er offentlige tilgængelige på havnen, med tilknytning til strandene, som pt. er underforsynede med toiletfaciliteter.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens samlede vurdering, at det ansøgte projekt er en nødvendig udvidelse af de nuværende toiletter. Forvaltningen kan således anbefale en dispensation fra lokalplanens § 6.5 om byggefeltet og 7.10 om ydre fremtræden til forlængelse af den eksisterende bygnings placering og udseende. Forvaltningen finder, at forslaget er pænt tilpasset, og at facaderne fremstår harmoniske. Forvaltningen vurderer, at den ansøgte udvidelse falder naturligt ind i området og fint underordner sig det omgivende bevaringsværdige bygningsmiljø.

Naboorientering eller høring

Sagen er sendt i naboorientering til Vedbæk Grundejer- og Beboerforening. Eventuelle modtagne bemærkninger til det ansøgte forelægges for udvalget på mødet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanens § 6.5 til tilbygning til toiletbygning uden for byggefeltet, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanens § 7.10 til at tilbygningen udføres med samme ydre fremtræden og i samme materialer som den eksisterende toiletbygning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens indstilling.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort.

Foto fra vej.

Situationsplan med ny toiletbygning.

Plan- og facader eksisterende forhold.

Plan- og Facadetegninger fremtidige forhold.

Punkt 6: Vangeboled 15, matr.nr. 8h, Søllerød By, Søllerød – Etablering af oplagsplads til affaldscontainere

20/693

Resumé

Rudersdal Ejendomme har ansøgt om etablering af en oplagsplads på 15 m² til henstilling af affaldscontainere i det grønne område langs Vangeboled 13, til venstre for indgangen/porten til Børnehuset. Den ønskede placering kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i henhold til Lokalplan 140.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Ejendomme har ansøgt om at etablere en oplagsplads på 15 m² til henstilling af affaldscontainere i det grønne område langs Vangeboled 13, til venstre for indgangen/porten til Børnehuset.

Oplagspladsen ansøges som et flisebelagt område på ca. 15 m² med den eksisterende bevoksning omkring således, at den bliver mindst synlig fra omgivelserne. Der ansøges om 2 forskellige forslag til udformningen af oplagspladsen.

Placering fremgår på vedlagte oversigtskort, og oplagspladsens størrelse og indretning fremgår af vedlagte tegning.

Planmæssige forhold

Området, hvor oplagspladsen ønskes placeret, er omfattet af Lokalplan nr. 140 for Vangeboskolen.

Lokalplanens § 10.6 bestemmer blandt andet følgende:

Der må ikke oprettes oplagsplads af nogen art på ejendommen. Dog må der på en af kommunalbestyrelsen særligt udpeget plads opsættes de affaldscontainere, mv. der er nødvendige for områdets drift. Containerområdet skal ved belægning og beplantning mm. gives et ordentligt udseende.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at både forslag 1 og 2 til placering og indretning af oplagspladsen kan imødekommes, idet den ikke bliver synlig fra vejen, Vangeboled.

I vurderingen er der lagt vægt på, at dele af den eksisterende bevoksning mellem vejen og oplagspladsen bevares, og at placeringen for enden af Vangeboled er sikret fremkommelighed fra renovations-skøretøjer, idet der allerede forefindes en vendeplads. Dertil kommer, at tilgængeligheden for ejendommens brugere ligeledes er tilgodeset, da placeringen er i umiddelbar nærhed af ejendommen dog uden at optage legeareal for institutionens børn.

Med henvisning til planlovens § 20, stk. 2, nr. 1, er der ikke foretaget naboorientering i den konkrete sag. Det er forvaltningens skøn, at det ansøgte er af underordnet betydning for de omkringliggende naboejendomme.

Den ansøgte placering kræver ikke byggetilladelse, fordi der ikke opføres byggeri, men placeringen af oplagspladsen kræver kommunalbestyrelsens tilladelse i henhold til lokalplanens § 10.6.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til den ansøgte placering af oplagsplads (alternativ 1 eller 2) i henhold til Lokalplan 140, § 10.6.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens indstilling med den tilføjelse, at naboen overfor orienteres.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort - Vangeboled 15

Etablering af standplads forslag 1 og 2 juni 2020

Punkt 7: Teknikerbyen 26-36, matr.nr. 5ø, Søllerød By, Søllerød – Dispensation fra lokalplan

20/693

Resumé

Forvaltningen afholdt møde den 2. juli 2020 med ejer og dennes ansøger vedrørende kommende byggeri Teknikerbyen 26-36.

Der planlægges en om- og tilbygning bestående af en ny indgangsfacade med skiltning, herunder etablering af en hovedtrappe fra terræn til 1. sal, en ny gangbro, affaldsgård samt indvendige ombygninger.

Projektet kræver dispensation fra Lokalplan 161.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 2. juli 2020 afholdt møde med ejer og dennes ansøger vedrørende kommende byggeri på Teknikerbyen 26-36 i Virum.

HBK – Hottinger, Brüel & Kjær (HBK) flytter fra eksisterende domicil i Nærum til nyt domicil i erhvervsejendommen Teknikerbyen 26-42.

Den konkrete ejendom består af to fritstående bygninger, en større 8-tals formet bygningsstruktur kaldet Bygning B og en mindre kaldet Bygning K. Ejendommen er ejet af K/S Teknikerbyen Virum og totalrenoveres i forbindelse med HBK's indflytning.

I forbindelse med HBK's indflytning ønskes der etableret en ny synlig hovedindgang til ejendommen.

Hovedindgangen ønskes placeret ved nr. 34 og forbindes via en ny hovedtrappe fra terræn til 1. sal, hvor besøgende mødes af et større velkomstområde. Hovedindgangen ønskes tydeligt markeret ved en ny glasfacade i fuld højde med en udformning, der refererer til Teknikerbyens øvrige modulering og farvesætning.

HBK's arbejdsgange betyder tillige, at der er behov for at forbinde de to ejendomme med en gangbro i to etager samt disponere en affalds-/genbrugsgård udenfor ejendommen.

Med henvisning til byggefelt angivet i Lokalplan 161 foreslås der en ny gangbro indenfor byggefeltet, som både skal kunne anvendes til gående trafik og til kørsel med mindre vogne.

Den nye gangbro ønskes udformet som en let transparent stålkonstruktion med glasfacader. Udformning med reference til Teknikerbyens øvrige modulering og farvesætning og med en detaljering svarende til ny glasfacade ved hovedindgangen.

Planmæssige forhold

Ejendommen på Teknikerbyen 26-36 er omfattet af Lokalplan 161 for erhvervsområdet ”Teknikerbyen”.

Det kommende projekt kræver dispensation fra Lokalplan 161, som blandt andet bestemmer følgende:

- § 7.2 Ny bebyggelse skal opføres indenfor de byggefeltet, der fremgår af tegningsbilag 2 og under den eksisterende bebyggelse indenfor den lodrette projektion af facadelinjen på terræn. Dog skal underetagen under den del af bebyggelsen, der grænser op til vejen Teknikerbyen friholdes for bebyggelse jf. tegningsbilag 2. Udenfor kan disse arealer kan der med kommunalbestyrelsens

tilladelse opføres mindre bygninger, såsom mindre skure og overdækninger, o.lign., der er nødvendige for driften af ejendommene.

- § 8.1 Ny bebyggelse skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning.

- § 8.2 Den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Forvaltningen har endnu ikke sendt projektet i naboorientering, da høring først vil blive igangsat, såfremt der indsendes et konkret myndighedsprojekt umiddelbart efter Byplanudvalgets beslutning.

Forvaltningens vurdering

Trappen har en størrelse og et omfang, der karakteriseres som bebyggelse. Bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltet, anvist i lokalplanens tegningsbilag 2. Trappen er beliggende udenfor byggefeltet og kræver derfor dispensation.

Ændringer i bebyggelses ydre fremtræden må kun udføres med Kommunalbestyrelsens tilladelse. Facaden ved det kommende nye indgangsparti ønskes ændret i sådan et omfang, herunder også skiltning, at der skal tages stilling til, om det nye udseende på facaden og skiltningen kan godkendes.

Gangbroen i 2 etager tilfører en væsentlig ændring til facadens eksisterende omfang. Gangbroen ligger indenfor byggefeltet og overholder derfor lokalplanen i forhold til placeringen af bebyggelsen, men i forhold til udseendet på gangbroen, skal der ligeledes tages stilling til, om dette kan godkendes.

I forhold til placering og omfang af affaldsgården er det forvaltningens vurdering, at den er i overensstemmelse med lokalplanen, fordi det er nødvendigt for driften af ejendommen, som fremgår af lokalplanens § 7.2.

Det er forvaltningens vurdering, at det kommende om- og tilbygningsprojekt med etablering af et væsentlig mere synligt indgangsparti, bestående af en større glasfacade, en trappe op til hovedindgangen samt øvrige om- og tilbygningsforslag ikke modstrider de omkringliggende bygningers udseende, og at lokalplanens formål om at give mulighed for en udbygning og modernisering af bebyggelsen primært med henblik på en forbedring af adgangsforhold, møde- og fællesfaciliteter imødekommes med det viste projekt.

Forvaltningen kan således anbefale, at det kommende projekt godkendes med de nødvendige dispensationer.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til dispensere fra Lokalplan 161, §§ 7.2, 8.1 og 8.2 således, at det kommende projekt kan realiseres, såfremt der ikke i den kommende høringsproces fremkommer væsentlige, berettigede indsigelser mod projektet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens indstilling.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort - Teknikerbyen

Præsentation af kommende projekt i Teknikerbyen 26-36

Punkt 8: Skodsborgparken 8 - Skitseprojekt for nyt boligbyggeri

20/693

Resumé

I april 2020 behandlede udvalget en igangsættende redegørelse for Skodsborgparken 8 (Konkylien). Ejer har efterfølgende fremsendt revideret forslag til ny bebyggelse, som fremlægges til drøftelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Bygherre har fremsendt et revideret forslag, som ikke er i overensstemmelse med den igangsættende redegørelse i forhold til bebyggelsesprocent og antal boliger.

Bygherre anmoder om, at udvalget drøfter forslaget som fastholder en bebyggelsesprocent på 50, men har reduceret antallet af boliger fra 6 til 5.

I kommuneplanens rammer er fastlagt en mulig bebyggelsesprocent på 50, men udvalget har tidligere besluttet en maksimal bebyggelsesprocent på 45%, som var udgangspunktet i den igangsættende redegørelse.

Det er forvaltningens vurdering er, at det fremsendte skitseprojekt er bedre tilpasset det oprindelige fodaftryk af den tidligere bygning og forholdet til Skodsborgparken. Det er dog fortsat vurderingen, at bebyggelsesprocenten maksimalt bør være 45, og at projektet bør tilrettes herefter. Det samlede bruttoareal ved en bebyggelsesprocent på 45% reduceres fra de ønskede 896m² til 806m².

Facaderne foreslås tilpasset den gule tegl i området, mens det arkitektoniske udtrykket modernistisk. Det kan overvejes, om der skal ske yderligere tilpasning af facadeudtryk og de ønskede terrasser mod gravhøjen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det reviderede projekt drøftes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET drøftede sagen og vedtager, at bebyggelsesprocenten fastholdes på 45 henset til projektets indpasning i området.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Skodsborgparken 8 Skitseprojekt_-1.pdf

Punkt 9: Sandbjergvej 31, 2970 Hørsholm, matr.nr.1 ac Sandbjerg By, Birkerød – Dispensation fra lokalplan til drivhus samt garage med kælder.

20/693

Resumé

Tegnestuen søger for ejer af ejendommen om dispensation til opførelse af et drivhus på 25 m² beliggende på plateau ovenfor beboelseshuset samt til opførelse af en fritliggende garage på 50 m² grundplan. For at sikre en arkitektonisk tilpasning til beboelseshuset søges garagen udført i en etage med saddeltag og med 100 m² kælder.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg Landsby.

Der søges om dispensation til garage med udnyttet tagetage og for højden af denne. Herudover kræver udformning af drivhus/orangeri en stillingtagen til, om der reelt er tale om en fritliggende udestue. Det befæstede areal ved drivhus/orangeri kræver desuden dispensation fra Lokalplan 257.

Det ansøgte kræver desuden landzonetilladelse.

Sagen forlægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Tegnestuen søger for ejer af ejendommen om tilladelse / dispensation til opførelse af et fritliggende drivhus og til en garage med udnyttet tagetage og underliggende kælder.

Efter Lokalplan 257 gælder i henhold til § 6.18: garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på en beboelsesejendom skal placeres i en afstand af maks. 20 m fra beboelsesbygningen og minimum 1 meter fra naboskel. De må tilsammen maks. være 100 m², opføres i en etage og have en bygningshøjde på maks. 3,5 m.

Drivhus

Der ønskes opført et drivhus / orangeri på 25 m² med højde på ca. 3,2 m og placeret på det helt flade plateau ovenfor beboelseshuset og i en afstand af 6 m fra beboelse. Bygningen udføres med forhøjede murede sokler og glas på tag og facader. Der ønskes et befæstet – flisebelagt areal på ca. 70 m², inkl. orangeri.

Såfremt drivhus og sekundært byggeris samlede areal ikke overstiger 100m² er det ansøgte alene i strid med Lokalplan 257 § 8.5, hvorefter befæstede arealer skal begrænses til deres anvendelse til adgangs- og parkeringsformål, herunder manøreforhold, og fremstå med grus, græsarmering eller jord.

Garage med kælder

Der søges om dispensation til opførelse af stråttækt garage med grundplan på 50 m² og med udnyttet tagetage. Bygningen udføres med murede facader og stråtag med 450 taghældning og med højde til mønning på ca. 5,3 m. Der ønskes kviste i stråtaget. Med indvendig adgang fra garagen ønskes etableret en kælder på 100 m².

Ansøgning om dispensation for højde og bygning med udnyttet tagetage begrundes af ansøger med, at garagen vil fremstå som en fint tilpasset nedskaleret kopi af beboelseshuset.

Vurdering

Forvaltningen finder, at et drivhus med dyrkning for øje umiddelbart kunne anbefales godkendt, da det som drivhus vil overholde lokalplanbestemmelserne bortset fra det befæstede areal, og at det kan placeres som ansøgt uden terrænregulering. Det befæstede areal kan ikke anbefales.

Det ansøgte har imidlertid karakter af en fritliggende udestue, som i tilfælde af, at der også er mulighed for at oplyse rummet vil være meget eksponeret ud mod landskabet. Projektet foreslås derfor bearbejdet så der tilsikres at det primære formål ikke er ophold og at det ikke vil være oplyst og opvarmet med ophold for øje.

Hvad angår garagen bør denne holdes i et udtryk, som understreger garagens funktion som sekundær og bør derfor kun opføres i en etage. Ved at være mere integreret i eksisterende skrænt og støttemure vil den således kunne fremstå mere diskret og underordnet landskabet.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte kælder er umiddelbart tilladt.

Forvaltningen anbefaler, at der, såfremt der ikke modtages indsigelser, kan meddeles byggetilladelse på vilkår:

- a) at drivhus ikke indrettes med ophold som primært formål, reduceres i omfang, opføres uden muret sokkel, ikke er oplyst og
- b) hvor arealer omkring drivhuset ikke befæstes.
- c) garage/carport på maksimalt 75 m², i en etage og i tilknytning til skrænten

Det kan oplyses, at klagesag fra 27. august 2019 vedrørende terrænreguleringer, herunder opførelse af støttemure med gabioner og beplantning, endnu ikke er afgjort i Nævnenes Hus. Sagen forventes afgjort i august / september.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse samt byggetilladelse på vilkår a) - b), såfremt der ikke modtages indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET ønsker, at forvaltningen meddeler afslag på det ansøgte orangeri.

Udvalget godkender, at bemyndige forvaltningen til at meddele landzonetilladelse til garagen på vilkår som anført under pkt. c.

Bilag

Luftfoto Sandbjergvej 31

Projektforslag 08.06.2020

Ansøgning om dispensation til drivhus og garage

Punkt 10: Matr. nr. 1a Geelskov, Ny Holte og matr. nr. 1i Rudeskov, Birkerød - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjer til stiforløb

20/693

Resumé

Naturstyrelsen søger om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, fortidsmindebeskyttelseslinjen, til etablering af to stier nær fredede fortidsminder i hhv. Geelskov og Rudeskov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen søger om tilladelse til at etablere to stier i hhv. Geelskov (matr.nr. 1a Geelskov, Ny Holte) og Rudeskov (matr.nr. 1i Rudeskov, Birkerød).

Stiforløbet i Geelskov er placeret ca. 100 m nord for Geelskovparken. Stiforløbet er placeret umiddelbart nord for en gravhøj (F.nr. 2930-113), indenfor tre forskellige fortidsmindebeskyttelseslinjer, afkastet af hhv. gravhøje og helleristningssten.

Stiforløbet i Rudeskov er placeret i skoven ca. 300 m vest for Højbjerggårdsvej. Stiforløbet er beliggende umiddelbart nord for en gravhøj (F.nr. 2930-123) og indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen, som gravhøjen afkaster.

Ansøger har oplyst, at formålet med stierne er at lede færdsel uden om gravhøjene, idet der er brugere, der går og cykler hen over gravhøjene med slidskader til følge. Stierne etableres som 10-15 m lange grusstier, der forbindes med de eksisterende stier uden om gravhøjene. Der graves ikke vejkasse. Mulden rømmes af, hvorefter der udlægges slotsgrus i ca. 0,5 m bredde som nyt stiforløb. Stien vil blive anlagt uden for 2 meters beskyttelseszonen

Naturstyrelsen har desuden søgt Slots- og Kulturstyrelsen om tilladelse til at lægge kvas op på selve gravhøjene for at hindre færdsel på selve gravhøjene og dermed lede færdsel udenom gravhøjene.

Planmæssige forhold

Geelskov og Rudeskov er beliggende i landzone. I kommuneplan 2017 er områderne beliggende indenfor hhv. rammeområde Ho.R6 og RU.R2, hvor områdernes anvendelse er fastsat til rekreativ anvendelse, natur og skovbrug. Begge skovområder er desuden udpeget som bevaringsværdige landskaber, hvor der iht. kommuneplanens retningslinjer kan etableres rekreative støttepunkter, f.eks. stier, når de ved placering og udtryk passes ind i landskabet.

Iht. naturbeskyttelseslovens § 18, fortidsmindebeskyttelseslinjen, må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealer beliggende inden for 100 m fra et fredet fortidsminde. Formålet er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer og monumenter, herunder sikre indsyn til og ud fra fortidsminderne samt sikre de arkæologiske anlæg under jordoverfladen i nærheden af fortidsminderne. Iht. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, kan der kun i særlige tilfælde dispenseres fra forbuddet mod ændringer i tilstanden indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Geelskov er desuden udpeget som et kulturarvsareal af national betydning. Et kulturarvsareal er ikke i sig selv fredet. Det har som funktion at advare potentielle bygherrer om, at der er væsentlige fortidsminder i et område.

Geelskov indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde. Det nærmeste Natura 2000-område ligger i en afstand af ca. 0,7 km. Rude Skov er beliggende indenfor Natura 2000-området Rude Skov.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, og det skal desuden vurderes, om det vil påvirke et Natura 2000-område eller dyre- eller plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, og det ansøgte vurderes ikke at påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

I forhold til fortidsmindebeskyttelseslinjen er det forvaltningens vurdering, at der i den konkrete sag er tale om sådanne særlige tilfælde, hvor der kan dispenseres fra beskyttelseslinjen.

Forvaltningen finder efter en konkret vurdering, at etablering af de ansøgte stiforløb er af underordnet betydning i forhold til de hensyn som naturbeskyttelseslovens § 18 varetager. Herunder har forvaltningen lagt vægt på, at formålet med det ansøgte er at skåne de fredede gravhøje mod unødigt slid.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen, som ansøgt.

Ansøgningen er sendt til udtalelse hos Museum Nordsjælland. Eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på udvalgsrådet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til etablering af to stier i hhv. Geelskov og Rudeskov som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Stiernes forløb Geelskov og Rudeskov

Oversigtskort Rudeskov.

Oversigtskort Geelskov.

Punkt 11: Lokalplan for den vestlige del af erhvervsområdet nord for Bregnerødvej – Igangsættende redegørelse

20/693

Resumé

Byplanudvalget drøftede den 11.03.2020 sag vedrørende Bregnerødvej 132, hvor ejer ønsker at omdanne fra erhverv til boligformål.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for Erhvervsbyen, der udlægger anvendelsen til erhvervsformål. Den nye lokalplan vil udlægge området til blandet bolig- og erhvervsformål i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

I Kommuneplan 2017 blev anvendelsen af rammeområde Bi.BE9 nord for Bregnerødvej ændret fra erhvervsformål til blandet bolig- og erhvervsformål.

Ejer af Bregnerødvej 132 har henvendt sig med ønske om, at der udarbejdes en ny lokalplan for den vestlige del af erhvervsområdet nord for Bregnerødvej, med henblik på at muliggøre, at området kan anvendes til beboelsesejendomme.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om udarbejdelse af lokalplan for den vestlige del af området nord for Bregnerødvej.

Sagsfremstilling

I Rudersdal Planstrategi 2015 blev området nord for Bregnerødvej udpeget som omdannelsesområde fra erhvervsområde til blandet bolig og erhverv. Som konsekvens heraf blev området nord for Bregnerødvej, rammeområde Bi.BE9, ændret i Kommuneplan 2017.

I Kommuneplan 2017 blev rammeområdets anvendelse ændret fra erhvervsformål til blandet erhvervs- og boligformål. I den forbindelse blev bebyggelsesprocenten hævet fra 50 til 60.

Kommuneplanrammen foreskriver, at bebyggelse vest for Datavej, hvilket svarer til lokalplanområdet, i en afstand af 50 m fra Bregnerødvej, kun må anvendes til erhverv.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for Erhvervsbyen, som alene muliggør erhvervsformål i området.

Byplanudvalget besluttede den 12.06.2019 at igangsætte arbejdet med udarbejdelse af en ny lokalplan for den østlige del af Bregnerødvej, som muliggør, at ejendommene kan anvendes til blandet bolig og erhverv i lighed med kommuneplanrammen. Lokalplanen for den østlige del af Bregnerødvej er afgrænset således, at den støder direkte op til op til den foreslåede vestlige del. Samlet set vil de to lokalplaner omfatte størstedelen af erhvervsområdet beliggende nord for Bregnerødvej.

Lokalplanens område afgrænses mod nord af et fredet grønt område, mod syd af Bregnerødvej, mod vest af en ejendom, der anvendes til liberalt erhverv i form af kontorer og mod øst af området, hvor der ligeledes er igangsat udarbejdelse af

ny lokalplan.

Forvaltningen foreslår, at anvendelsen fastlægges til blandet bolig og erhverv.

I overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme foreslås det, at bebyggelsesprocenten for erhverv fastsættes til 60. Bebyggelsesprocenten for boligområder foreslås fastlagt til 45 for boligandel, med mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 47 efter en konkret vurdering af de fællesfaciliteter, der tilføres bebyggelsen.

Ligeledes foreslås det, at det maksimale antal etager fastsættes til 3 med mulighed for op til 4 etager efter en konkret vurdering, hvilket er i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme.

Ejer af Bregnerødvej 132 har fået udarbejdet et skitseprojekt, som efterfølgende er tilpasset i dialog med kommunen. Skitseprojektet tager udgangspunkt i at tilføre ekstra areal til matriklen og nedrive de eksisterende bygninger og anvende ejendommen til boligformål. Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at der kan opføres ca. 100 boliger på ejendommen og ca. 21.200 m². Bebyggelsen er foreslået som punkthuse i primært tre etager, enkelte steder fire etager.

Det er forvaltningens vurdering, at skitseprojektet respekterer overgangen til det fredede område og sikrer god sammenhæng mellem boliger og udendørsarealer. I forhold til antallet af boliger og det ønskede samlede etageareal forudsættes det, at projektet sikrer en god trafikal tilslutning til Bregnerødvej og at parkeringen og de interne vejadgange kan indpasses uden, at dette sker på bekostning af friarealerne. Disse forhold fastlægges i lokalplanen.

For erhvervsjendommene ud mod Bregnerødvej er det væsentligt at fastholde den nuværende bebyggelsesprocent og sikre en primær bygningsmæssig anvendelse til erhverv. Dette af hensyn til de eksisterende virksomheder og overgangen til erhvervsområdet syd for Bregnerødvej. Forud for lokalplanen skal der således foreligge en helhedsplan for området, så udvalget kan vurdere området i en sammenhæng. Som minimum skal det beskrives nærmere, hvilke typer erhverv, der fremadrettet skal planlægges for, og hvilke konsekvenser dette har for de eksisterende erhverv i området. Dette vil kunne få konsekvenser for eksisterende virksomheders udviklingsmuligheder.

Det foreslås således, at der i lokalplanen fastlægges et delområde ud mod Bregnerødvej, som er forbeholdt erhverv, dog således at der kan etableres adgang og parkering til de bagved liggende boliger ud fra en samlet plan.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der på baggrund af ovenstående udarbejdes et forslag til en ny lokalplan for området.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Lokalplanområde

Bregnerødvej Nord - 200909 Birkerød Parken, 110 boliger

Punkt 12: Forslag til Lokalplan 92.1 for Cathrinelystparken- Tillæg til Lokalplan 92 for Birkerød Bymidte samt tillæg 15 til Kommuneplan 2017

20/693

Resumé

I tilknytning til Cathrinelystparken ejer kommunen to bevaringsværdige bygninger. Bygningerne har været udlejet og anvendt til forskellige offentlige formål som politistation, lokalhistorisk arkiv mv., men der ønskes nu også mulighed for udlejning til andre formål. I den forbindelse ønskes anvendelsen i den nuværende lokalplan udvidet således, at bygningerne kan anvendes og udlejes til forskellige former for erhverv, som kan tilpasses Cathrinelystparkens funktion som bypark.

Denne udvidelse af anvendelsen kræver udarbejdelse af tillæg til den nuværende Lokalplan 92 for Birkerød Bymidte samt tillæg til Kommuneplan 2017.

Forslag til Lokalplan 92.1, tillæg til Lokalplan 92 samt Tillæg 15 til Kommuneplan 2017 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 92.1 er et tillæg til den nuværende Lokalplan 92 for Birkerød Bymidte og svarer til delområde 2 i Lokalplan 92. Lokalplanen omfatter hele Cathrinelystparken og to bygninger på Vilhelm La Cours Vej 9 og Vilhelm La Cours Vej 5-7.

Lokalplansforslaget fastlægger alene bestemmelser for få temaer.

- Anvendelsen af parken og de to eksisterende bygninger i Cathrinelystparken fastlægges til offentlige formål og en erhvervsmæssig anvendelse som kan indpasses i parken. Herudover fastlægges bestemmelser, som skal sikre, at de eksisterende bygninger og deres nære friarealer fremstår som en integreret del af Cathrinelystparken
- Der må ikke indenfor lokalplanområdet opføres ny bebyggelse bortset fra mindre overdækninger og anlæg, som understøtter områdets funktion som rekreativt område.
- De eksisterende og bevaringsværdige bygninger kan anvendes til kultur- og fritidsaktiviteter, offentlige formål som eksempelvis administration, uddannelses-, sundheds-, daginstitutioner eller foreningsaktiviteter, cafe og restaurant samt liberale erhverv og privat administration.
- Endvidere skal det sikres, at bygninger ved udlejning tager hensyn til områdets tilgængelighed og primære funktion som bypark og forsat fremstår som en del af Cathrinelystparken, bl.a. ved, at der ikke må opsættes hegn eller hæk i skel.
- For at imødekomme fremtidens klimaudfordringer fastlægges endvidere, at der i Cathrinelystparken kan etableres anlæg til brug for klimasikring, såsom regnvandsbede, forsinkelsesbassiner o. lign. Dette under forudsætning af, at anlæggene tilpasses parkens landskabelige værdier og rekreative funktion.

Screening for miljøvurdering

Planforslagene er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningskema er vedlagt. På baggrund af screeningen er det forvaltningens vurdering, at planforslagene i henhold til lovens § 10 medfører, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, idet indholdet i planforslagene ikke væsentligt vil påvirke de miljøforhold omfattet af screeningen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 92.1 for Cathrinelystparken og Tillæg 15 til Kommuneplan 2017 vedtages med henblik på en 8 ugers offentlig høring, og
- 2) at der ikke i forbindelse med planforslagene udarbejdes en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Screeningsskema til miljøvurdering af Lokalplan 92.1

Forslag til Lokalplan 92.1

Punkt 13: Forslag til Lokalplan 277 for et område ved Wesselsmindevej samt Forslag til Tillæg 14 til Kommuneplan 2017

20/693

Resumé

Byplanudvalget og Økonomiudvalget vedtog på i april 2020 at igangsætte ny planlægning for et område ved Wesselsmindevej 2,4-8 og 11 samt De Ovale Haver i Nærum.

Lokalplanen er i forlængelse af Fingerplanens sidste revision og har blandt andet til formål at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone. Lokalplanen har desuden til formål at fastlægge størrelse og placering af kolonihavehusene i De Ovale Haver samt at muliggøre udvidelse af døgninstitutionen beliggende på Wesselsmindevej 11.

Forslag til Lokalplan 277 med Tillæg 14 til Kommuneplan 2017 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på at godkende planforslagene til udsendelse i offentlig høring i otte uger samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter ejendommene på Wesselsmindevej 2, 4-8 og 11 samt De Ovale Haver, som er beliggende i Nærum. Lokalplanen omfatter det område, der er overført fra grøn kile til ydre storbyområde (landområde) i Fingerplan 2019. Lokalplanen overfører området til byzone, som forudsætter tilvejebringelse af tilhørende kommuneplantillæg. Overførelsen til byzone sker i overensstemmelse med planlovens princip om, at byudvikling med nye boliger skal ske i byzone.

Baggrunden for lokalplanforslaget er, at Fingerplan 2019 giver Rudersdal Kommune mulighed for, at ejendommene inden for lokalplanområdet kan anvendes til bredere anvendelse. CFD, Døvblindehuset har på baggrund af ændringen i fingerplanen fremsendt anmodning om ny lokalplan, der kan muliggøre opførelse af 12 boliger og fællesfaciliteter i tilknytning til institutionen på Wesselsmindevej 11.

Eksisterende planlægning

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og er i dag ikke omfattet af lokalplan. Lokalplanområdet udgøres af kommuneplanrammerne Næ. R6 og Næ. D14 i Kommuneplan 2017.

Anvendelsen for rammeområdet Næ. R6 er fastlagt til rekreativt formål i form af kolonihaver. Udstykning kan ikke finde sted. Anvendelsen for rammeområdet Næ. D14 er fastsat til offentlige formål. Området må anvendes til offentlige formål, administration og liberale erhverv. Der må kun ske yderligere bebyggelse til institutionsformål.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer inden for temaerne landområdet og natur og landskab.

Tillæg til Kommuneplan 2017

Kommuneplantillægget har til formål at ændre den fremtidige zonestatus til byzone, så lokalplanen ved endelig vedtagelse kan overføres til byzone.

Derudover er kommuneplantillæggets formål blandt andet at oprette et nyt rammeområde, Næ. BE1. Der er tale om et nyt rammeområde, der dækker over matriklerne 3cq, 3r, 3co og delvist 75 alle af Nærum By, Nærum, som er beliggende i lokalplanens delområde 2. For rammeområde Næ. BE1 fastsættes anvendelsen til blandet bolig og erhverv i form af åben-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv i miljøklasse 1 og 2 samt dag- og døgninstitution.

Afgrænsningen af rammeområde Næ. D14 reduceres til kun at gælde for matrikel 3g Nærum By, Nærum, som udgøres af delområde 3 i lokalplanen. Anvendelsen for rammeområdet fastsættes til område til offentlige formål i form af dag- og døgninstitution.

Med kommuneplantillægget ændres den geografiske afgrænsning af bevaringsværdigt landskab, kulturhistorisk bevaringsværdi samt område med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Udpegningen af bevaringsværdierne i Kommuneplan 2017 følger afgrænsningen af landområdet samt den grønne kile i Fingerplan 2017. Ændringen i Fingerplan 2019, hvor området er overført fra grøn kile til ydre storbyområde, landområde samt overførelse af området til fremtidig byzone resulterer i, at området udtages af kommuneplanens retningslinjer inden for temaerne landområdet og natur og landskab. Det tilstødende område er udpeget som Natura 2000 område, men forslaget vurderes ikke at have negativ effekt på Natura 2000 da det byggeri, som tillades, er begrænset og ligger i den størst mulige matrikulære afstand til dette.

Ny lokalplan

Det er lokalplanens formål at fastholde områdets karakter og muliggøre en begrænset byudvikling samt at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone. Derudover har lokalplanen til formål at fastholde anvendelsen af De Ovale Haver, som kolonihaveområde. Desuden er lokalplanens formål at sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets eksisterende hustyper og arkitektur.

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder.

Delområde 1 omfatter De Ovale Haver, der er omfattet af en fredning efter bygningsfredningsloven. Kolonihaveområdet administreres efter fredningskendelsen samt manual for den fremtidige udvikling og vedligeholdelse af De Ovale Haver. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om placering og størrelse af bebyggelse i kolonihaveområdet. De bebyggelsesregulerende bestemmelser stemmer overens med manual for den fremtidige udvikling og vedligeholdelse i henhold til bygningsfredningen.

Delområde 2 består af Wesselsmindevej 1, 2, 4-8.

Anvendelsen for delområde 2 fastsættes til blandet bolig og erhverv. Der er mulighed for opførelse af enfamiliehuse, kontor- og serviceerhverv inden for miljøklasse 1 og 2 samt offentlige formål i form af dag- og døgninstitution. Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 25, og der må opføres byggeri i maksimalt to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Facader på hovedhuse skal være i tegl og kan fremstå i blank mur eller som vandskuret, tyndpudsede eller som filset murværk i farverne hvid, grå eller jordfarver. Tage skal enten udformes med saddeltag eller tag med ensidig taghældning. Tage skal udføres med tagdække af teglsten eller skifer. Teglstenstage skal være røde eller gule. Tage med en maksimal taghældning på 15 grader kan dog udføres i tagpap i mørke nuancer.

Delområde 3 består af ejendommen på Wesselsmindevej 11.

I delområde 3 fastlægges anvendelsen til offentlige formål i form af dag- og døgninstitutionsformål. Byggeri må opføres i to etager og en maksimal bygningshøjde på 9,5 m. Bebyggelsens højde hæves til 9,5 meter for at kunne opnå en større taghældning på tagfladerne således, at der er mere arkitektonisk samspil med nuværende bebyggelse. Nybyggeriet vil ikke syne højere end eksisterende bebyggelse. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 35. Der er fastlagt et byggefelt, som sikrer en hensigtsmæssig placering af ny bebyggelse samt gode friarealer i tilknytning til bebyggelsen. Sekundær bebyggelse så som skure og drivhuse kan placeres uden for byggefelt.

Bebyggelsens facader skal i lighed med den eksisterende bebyggelse fremstå i tegl med enten vandskurede, tyndpudsede eller filset murværk i gule, hvide, lyse eller grålige nuancer. Tage vil blive udført som saddeltage i røde tegl. Det

arkitektoniske udtryk vil harmonere med eksisterende bebyggelse.

Der også mulighed for, at der kan blive opført en 'mellem' bygning, der forbinder eksisterende bebyggelse på ejendommen med ny bebyggelse, der skal anvendes til boliger til institutionens beboere.

Mellembygningen kan opføres med facader af glas og træ. Taget udføres som fladt tag med tagmateriale af tagpap i rød nuance eller som grønt tag. Mellembygningen anvendes til fællesfaciliteter i tilknytning til institutionen.

Der gives ligeledes mulighed for, at der kan opføres private og fælles terrasser, som kan anvendes til beboerne. Fra 1. salen er der mulighed for anlæggelse af balkon. Herved får beboerne på 1. sal bedre tilgængelighed til udendørsopholdsarealer.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af Forslag til Lokalplan 277 med Forslag 14 til Kommuneplan 2017 er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Forslag til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget er blevet screenet for påvirkning af miljøet, og screeningen omfatter blandt andet emnerne, biologisk mangfoldighed, landskab, kulturarv, støj, trafik og grund-, overflade- og spildevand.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planerne ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningsafgørelse og screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer, er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 277 for et område ved Wesselsmindevej og Tillæg 14 til Kommuneplan 2017 godkendes,
- 2) at det godkendes, at planforslagene fremlægges i offentlig høring i otte uger, og
- 3) at det godkendes, at der på basis af screeningen ikke gennemføres miljøvurdering til ovenstående planer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med fem stemmer for (Anne Christiansen (L), Erik Eugen Olsen (A), Erik Møllerup (V), Per Carøe (V) og Thomas Lesly Rasmussen (A)) og en stemme i mod (Christoffer Buster Reinhardt (C) med følgende mindretalsudtalelse: "Det Konservative Folkeparti er principielle modstandere af at konvertere landzone til byzone. Vi mener det er en glidebane, og er bekymrede for hvad det kan have af fremtidig betydning for det konkrete område og ikke mindst kommunens politik generelt."

Forinden blev følgende ændringsforslag ad indstillingens punkt 1) og 2), fremsat af Christoffer Buster Reinhardt (C), forkastet med fem stemmer imod (Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Per Carøe (V), Erik Eugen Olsen (A) og Thomas Lesly Rasmussen (A) og en stemme for (Christoffer Buster Reinhardt (C.): "At sagen sendes retur til forvaltningen med henblik på ændring af lokalplanforslaget således, at landzonestatus bevares. Det øvrige foreslåede i lokalplanen kan tiltrædes, såfremt det kan holdes inden for en landzonelokalplans rammer."

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 277 samt tillæg 14 til Kommuneplan 2017.

Miljøscreeningsafgørelse af Forslag til Lokalplan 277

Screeningsskema

Notat om overførsel til byzone for et område ved Wesselsmindevej

Punkt 14: Lendemosevej 11, matr.nr. 66 Holte By, Gl. Holte - Opførelse af 3 nye bygninger med erstatningsboliger

20/693

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af tre ny bygninger med i alt 10 boliger, der opføres som erstatningsboliger for de boliger, der nedlægges i forbindelse med lejlighedssammenlægning og renovering af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse i Buskehøj Haveby.

Der er ansøgt om niveauplan for fastlæggelse af bygningshøjde, dispensation til terrænreguleringer samt nedlæggelse og ændring af bevaringsværdig beplantning. Ny bebyggelses fremtoning skal endvidere være i overensstemmelse med den bevaringsværdige bebyggelse i lokalplanområdet og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Sideløbende med ansøgning om ny bebyggelse behandler forvaltningen en ansøgning om renovering af de eksisterende bevaringsværdige bygninger, herunder sammenlægning af boliger. Der ansøges i den forbindelse om dispensation fra tilgængelighedskrav i bygningsreglementet på grund af bygningernes høje bevaringsværdi og de eksisterende terrænforhold.

Sagen forlægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ansøger for Gammel Holte Boligselskab har søgt om tilladelse til at opføre tre nye bygninger med i alt 10 boliger. Bygningerne opføres på frastykket areal, der tidligere udgjorde en del af havelodderne tilhørende bebyggelsen Buskehøj Haveby. Samtidig er der i bebyggelsen ansøgt om renovering og sammenlægning af boliger i den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse. Nye boliger opføres som erstatning for de boliger, der sammenlægges i forbindelse med renovering af den samlede bevaringsværdige bebyggelse således, at der fremover vil være det samme antal almene boliger i området, men med en højere boligstandard.

Lokalplanen for området fastlægger, at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og gives en fremtoning som stilarten bedre byggeskik. I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse skal bevaringsværdig havestruktur i videst muligt omfang respekteres og bevares. Højde på ny bebyggelse er ansøgt ud fra foreslået niveauplan, fastlagt ud fra eksisterende terræn, der ifølge lokalplanen skal godkendes af Kommunalbestyrelsen

I forbindelse med ny boligbebyggelse ansøges der om opførelse af et mindre udhus til hver bolig.

Ved renovering og ombygning af den eksisterende bebyggelse skal der i henhold til Bygningsreglement 2018 sikres bedre tilgængelighed til boligerne. Eksisterende huse har ikke indgangsdøre placeret i niveau med terræn, og der er samtidig terrænforskelle fra vejniveau til indgangsdøre. Der søges derfor om dispensation for tilgængelighedskrav begrundet i bygningernes høje bevaringsværdi samt terrænforskelle.

Planforhold:

Bebyggelsen er omfattet af bevarende Lokalplan 260 for Buskehøj Haveby samt temalokalplan 264 for bevaringsværdig bebyggelse og de røde porte. Eksisterende bebyggelse er udpeget med høj bevaringsværdi, SAVE 3. Bestemmelser med særlig relevans for det ansøgte er oplistet nedenfor.

Det er Lokalplan 260's formål i § 1;

”at udpege bevaringsværdig bebyggelse med bebyggelsesplan, bygninger og havestruktur.

At bevare bebyggelsens miljømæssige, arkitektoniske og historiske værdier, som repræsentant for bedre byggeskik.

At muliggøre opførelse af et mindre antal nye boliger, der respekterer den eksisterende bebyggelses bevaringsværdier.”

I forhold til bebyggelsens omfang og placering og ydre fremtræden følger det af;

§ 6.1; ” Nye bygninger i bebyggelsen kan kun ske med Kommunalbestyrelsens tilladelse jf. § 9 og skal opføres i overensstemmelse med følgende bestemmelser

§ 6.5; Inden for delområde 2 og 3 skal sekundære bygninger placeres, således at de underordner sig havestrukturen og skal placeres min. 1 m fra ejendomsskel.

§ 6.10; hver bygnings maksimale højde beregnes ud fra niveauplaner godkendt af kommunalbestyrelsen. Niveauplanerne fastsættes på grundlag af koterne på det eksisterende terræn.

§ 6.13 Sekundære bygninger må ikke opføres nærmere end 1 m fra øst-vest gående grænse mellem delområde 2 og 3 eller nærmere end 13 m fra naboskel mod nord eller nærmere end 1 m fra skel mod vest, som vist på kortbilag 2.

§ 7.1; Opførelse og udførelse af nye bygninger kan kun ske med Kommunalbestyrelsens tilladelse jf. § 9 og skal opføres i overensstemmelse med følgende bestemmelser:

§7.2 Inden for det enkelte delområde skal det arkitektoniske udtryk, være ensartet og sammenhængende.

Nye bygninger skal gives et udtryk, som respekterer den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, hvorved der opnås et godt samspil mellem nye bygninger og eksisterende bebyggelse.

§ 7.6 Bygninger skal opføres i stil med den eksisterende bebyggelse som bedre byggeskik, og de enkelte bygningsdetaljer skal have reference til proportionering, detaljering og materialevalg og farver som vist på bilag 5. (Bilag 5 omhandler hovedtræk for byggestilen bedre byggeskik)

§ 7.7 Bygninger skal udformes med facade- og tagsymmetri og kviste, vinduer og udluftningskanaler skal placeres symmetrisk på hver tagside jf. vignet med symmetri akse. Der må maksimalt etableres 3 kviste pr. tagflade.

I forhold til ubebyggede arealer følger det af;

§ 8.1; Ændringer kan kun ske med Kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. § 9 og skal ske i overensstemmelse med følgende bestemmelser:

§ 8.5 Mod skel til nabo i nord for delområde 3 kan der etableres fast afskærmning mod lys fra billygter i form af dige, jordvold eller fast hegn i en højde op til 1,2 m. Afskærmningen skal suppleres af levende hegn.

§ 8.7 Alle hegn skal være levende hegn og skal følge den bevaringsværdige havestruktur. Levende hegn kan suppleres med et trådhegn i en maksimal højde på 1,2 m.

§ 8.9 der kan maksimalt foretages terrænregulering indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, dog ikke nærmere skel ved lokalplanens afgrænsning end 1 m.

§ 9.1 den eksisterende havestruktur og levende hegn der er markeret som bevaringsværdige på kortbilag 4 ikke må ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse (...) Den bevaringsværdige havestruktur omfatter en åben eller delvis åben forhave med kik til bygningerne samt levende hegn, der adskiller haverummene til de enkelte boliger og understreger bebyggelsesplanen.

Beskrivelse af projekt

-Terræn, ankomstvej, niveauplaner og tilgængelighed

Med opførelse af 3 nye bygninger anlægges der en ny intern vej til de 10 nye boliger. I forbindelse med etablering af vej og parkeringspladser er der ansøgt om dispensation fra lokalplanen til at terrænregulere ud over +/- 0,5 meter. Terrænregulering ansøges primært udført ved ny vendeplads og parkering, hvor der i dag er en forhøjning på grunden, der ønskes nedreguleret med ca. 1,6 m. fra kote 35.61 til kote 34.02 for at ny intern vej kan få et jævnt forløb. Herved vil parkering og vej placeres lavere i terrænet i forhold til den eksisterende klyngehusbebyggelse mod nord, hvorved lysgener mod nabobebyggelsen vil reduceres.

Der er langs parkeringspladser vist, at der etableres en terrænmur. Det fremgår ikke, at der etableres levende hegn som afskærmning af terrænmur, jf. Lokalplan 260, § 8.5.

Den nærmere regulering fremgår af vedlagte bilag 1, der med rød signatur viser ansøgt terrænregulering ud over 0,5 m.

Der fastlægges tre niveauplaner for bebyggelsen, hvorfra bygningshøjden er angivet. Fra hvert niveauplan overholdes en maksimal højde på 8.5 m for den pågældende bygning. Niveauplaner skal godkendes af Kommunalbestyrelsen og af vedlagte bilag 2 (situationsplan) fremgår koter for eksisterende terræn og for fremtidigt terræn.

I den eksisterende bebyggelse er der i forbindelse med renoveringen ansøgt om dispensation fra BR18, § 49 om tilgængelighedsforhold ved de eksisterende boliger. I dag imødekommer eksisterende bebyggelse ikke krav om tilgængelighed. Buskehøj Havehuse er udpeget med høj bevaringsværdi og for de bygninger, hvor der søges om dispensation fra tilgængelighedskrav, vil etablering af lange rampeforløb fremstå som markante elementer både i forhold til terræn samt op mod de bevaringsværdige huse.

-Bebyggelsens ydre fremtoning

De tre nye bygninger skal ifølge lokalplanens formål opføres i respekt for den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og opføres med en ydre fremtoning som bedre byggeskik, der kendetegner den bevaringsværdige bebyggelse i Buskehøj Haveby.

Ny bebyggelse er ansøgt opført som to huse i 1 ½ plan samt et i én etage. Alle tre huse opføres med symmetriske saddeltage hængt med røde vingetegl. Facader opmures og overfladebehandles med tyndpuds ført op til tagbelægningen. Mod tag afsluttes med gesimskant og døre og vinduer udføres, jf. lokalplanens § 7.11 som malet træ i farven dodenkopf.

Frontkviste på ny bebyggelse ansøges med ensidig taghældning og placeres i plan med facade, dog gennemskåret af gesimsbånd. Frontkviste placeres på tagflade mod øst på bygning 2 og 3. Vindue i frontkviste er vist i lavformat, hvor vinduer i den eksisterende bebyggelse er i højformat.

Vinduer i facader er primært ansøgt som lavformats vinduer. Øvrige vinduer er aflange vinduer, der går til gulv. Tagvinduer ansøges enten som enkelte vinduer på tagflader, hvor der er kviste, og på vestvendte tagflader som dobbeltvinduer. Nye huse opføres med facadesymmetri, men ikke med samme taktfasthed, som man finder i den bevaringsværdige bebyggelse eller som kendetegner bedre byggeskik.

Facader mod vest vil primært ses i sammenhæng med den bevaringsværdige bebyggelse, når man ankommer fra Lendemosevej og op mod Buskehøjvej, hvor ny bebyggelse og den bevaringsværdige bebyggelse vil ses i sammenhæng fra flere vinkler. Ansøger beskriver, at facader og vinduer i materialer og farver udføres i henhold til lokalplanens § 7.11. Vedlagt som bilag 3 er facadetegninger af bygning 1, 2 og 3.

-Bevaringsværdig beplantning

Lokalplanen udpeger områdets havestruktur som bevaringsværdig og fastlægger, at alle hegn skal være levende og følge den bevaringsværdige havestruktur, der fremgår af lokalplanens kortbilag 4. Af ansøgningen fremgår det, at nogle af de hække, som lokalplanen udpeger som bevaringsværdige, fjernes permanent for at muliggøre ny bebyggelse. Enkelte hække fjernes midlertidigt og reetableres igen og så vidt muligt indenfor den bevaringsværdige havestruktur. Nogle steder etableres hække som dobbelte forløb. Hække ansøges som dobbelte forløb langs nye interne adgangsstier til nye boliger, for at de enkelte private haverum kan afskærmes. Der er fremsendt et alternativ til de dobbelte hækforløb, men ansøger forespørger om mulighed for alternativ 1.

Levende hegn er en væsentlig kulturhistorisk fortælling for området, og den vifteformede havestruktur er et karakteristisk træk, som tillige er indskrevet i lokalplanens formål som bevaringsværdige. Vedlagt bilag 4, der viser udpegede bevaringsværdige levende hegn samt ansøgte dispensation til placering af fremtidige hegn anført som alternativ 1 og 2.

Forvaltningens vurdering

De ansøgte terrænreguleringer kan anbefales, i forhold til at etablere vej og parkering med en hensigtsmæssig hældning. Foran terrænmur ved parkering er det forvaltningens vurdering, at lokalplanens bestemmelse i § 8.5 skal efterkommes ved plantning af levende hegn foran terrænmur.

Endvidere kan de foreslåede niveauplaner for ny bebyggelse godkendes under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige og berettigede indsigelser i forbindelse med partshøring af nærmeste ejere og beboer.

Tilgængelighed til bygningerne Buskehøjvej 2-4 samt Buskehøjvej 8-10 er svære at forene med bygningernes arkitektur og høje bevaringsværdi. Ansøger vil fremsende dokumentation for, at dispensationsansøgningen er i overensstemmelse med krav fra Landsbyggefonden, hvilket er et forbehold forvaltningen vil stille før en dispensation kan meddeles. Forvaltningen bemærker, at der i den eksisterende bebyggelse i dag ikke er tilgængeligheds boliger, hvilket er et krav ved opførelse af nye boliger i delområde 3.

De ansøgte frontkviste fremstår som en uafklaret variant af frontkviste på den bevaringsværdige bebyggelse, der enten er med rejst tag eller med valm. Kviste opført med ensidig taghældning er på den eksisterende bebyggelse placeret ca. to teglsten oppe på tagfladen. Frontkviste er i den eksisterende bebyggelse medvirkende til, at de enkelte bygninger har et individuelt præg.

Endvidere finder forvaltningen ikke, at ny bebyggelse i overbevisende grad er tilpasset den bevaringsværdige bebyggelse eller stilarten bedre byggeskik. Det er forvaltningens vurdering, at vinduer bør være i højformat og primært udføres som hul i mur samt, at frontkviste og ovenlys skal bearbejdes yderligere for at efterkomme lokalplanens intention om, at nyt og gammelt får et fint samspil og større slægtskab til den bevaringsværdige bebyggelse og stilarten bedre byggeskik.

Hække, der understøtter den vifteformede havestruktur, er et væsentligt og karaktergivende træk i området, hvis læsbarhed sløres ved etablering af forskydninger af den oprindelige og bevaringsværdige struktur. Der kan, efter forvaltningens vurdering, meddeles dispensation til at fjerne eksisterende levende hegn, hvor hækkene i det nye delområde 3 er til hindrer for opførelse af nyt byggeri. Der bør imidlertid ikke dispenseres til levende hegn, der placeres forskudt med de oprindelige og bevaringsværdige levende hegn, eller til at sekundær bebyggelse kan placeres nærmere bevaringsværdige levende hegn end 1 m.

Det er endelig forvaltningens vurdering, at der kan dispenseres fra lokalplanens § 8.7, så ny intern sti mellem delområde 2 og 3 kan etableres med levende hegn på begge sider for at reducere indbliksgener for de enkelte haver fra sti. Dispensation til dobbelt levende hegn mellem nye boliger i delområde 3 vurderes ligeledes hensigtsmæssig, men eksisterende bevaringsværdige hegn skal bevares og friholdes af sekundær bebyggelse, jf. lokalplanens § 6.5.

Forvaltningen anbefaler, at ansøgningen godkendes på nedenstående vilkår samt under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige, berettigede indsigelser i forbindelse med naboorientering og partshøring:

- a) at terrænreguleringen godkendes under forudsætning af, at der etableres afskærmende levende hegn foran terrænmur,
- b) at niveauplaner godkendes for ny bebyggelse, og at det betinges i byggetilladelsen, at der skal fremsendes en IBS attest fra landinspektør, der viser at bygningshøjder overholdes,
- c) at forvaltningen bemyndiges til at godkende facader under forudsætning af, at der sker en væsentlig større tilpasning af projektet, hvor nye huse får et større slægtskab med de bevaringsværdige huse og bedre byggeskik,
- d) at bevarende levende hegn skal respekteres og sekundær bebyggelse i alle delområder skal respektere 1 m afstand. Længs ny intern sti og mellem ny bebyggelse kan der gives mulighed for dispensation til etablering af dobbelt levende hegn under forudsætning af at eksisterende bevaringsværdige hegn ikke fjernes for at muliggøre sekundær bebyggelse.

Ansøgningen er ikke sendt i naboorientering eller partshøring i forhold til de ansøgte dispensationer forud for udvalgsbehandlingen, idet forvaltningen ikke kan anbefale alle de ansøgte dispensationer. Ændringer på de bevaringsværdige huse vil ligeledes blive sendt i orientering til Rudersdal Museum forud for en dispensation.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige dispensationer på ovenstående betingelser a) – d) under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige, berettigede indsigelser i forbindelse med naboorientering og partshøring.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at der for så vidt angår pkt. c henvises til beskrivelsen ovenfor.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Terrænregulering.

Lendemosevej 11, Niveauplaner.

Lendemosevej 11, facader bygning 1-3

Bevaringsværdige og nye levende hegn.

Lokalplan 260 - fortolkning af bedre byggeskik

Punkt 15: Hovedgaden 8, matr.nr. 8 bq, Birkerød By, Birkerød - Ansøgning om dispensation til opsætning af 2 altaner i stueplan

20/693

Resumé

Forvaltningen har den 06.03.2020 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opsætning af 2 altaner på Hovedgaden 8 i Birkerød. Altanerne er placeret ud mod Hovedgaden i stueplan.

I henhold til Lokalplan 92, § 3.10 er det muligt at opsætte altaner på ejendommen efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 6. marts 2020 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opsætning af 2 altaner på ejendommen Hovedgaden 8 i Birkerød. Altanerne er placeret ud mod Hovedgaden i stueplan.

Som det fremgår af tegningsbilagene til sagen, er den af ejendommens facader, der vender mod Hovedgaden udsmykket med franske altaner og døre/vinduer. Det er et gennemgående træk for lokalplanområdet og i særdeleshed de bygningsfacader, der vender mod Hovedgaden at sikre, at ændringer - når der sker ændringer og fornyelser af facader, skilte, markiser m.v. i centerområdet - tilpasses ejendommens arkitektur, facadeforløb og gademiljø i lokalplanområdet.

Planmæssige forhold

Ejendommen på Hovedgaden 8 er omfattet af Lokalplan nr. 92 ”for Birkerød bymidte –centerområdet”. Ejendommen er placeret i lokalplanens område 1.

Det ansøgte altanbyggeri forudsætter en planmæssig tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanens § 3.10, idet der er tale om en kompetencenorm, der er formuleret således, at Kommunalbestyrelsen kan tillade påbygning af altaner mv.

Lokalplanens § 3.10 fastlægger, at

På eksisterende boliger i etagebebyggelser kan efter byrådets nærmere tilladelse, og såfremt det kan ske som arkitektoniske og funktionelle helhedsløsninger for de pågældende bebyggelser, forbedres ved påbygning af karnapper, glasaltaner o.lign.

Forvaltningens vurdering

Der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelser, hvis en dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1. Det er forvaltningens vurdering, at projektet umiddelbart er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen.

De ansøgte 2 altaner er i stueplan og placeres efter forvaltningens vurdering med respekt for ejendommens facadeforløb, ligesom de gennemgående linjer i facaden er opretholdt. Da der tillige ses altaner opsat på andre ejendomme på facaderne mod Hovedgaden i lokalområdet, kan forvaltningen anbefale projektet.

Forvaltningen har sendt ansøgningen i høring, og der er ikke indkommet indsigelser i forbindelse med høringen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til dispensere fra lokalplanens § 3.10 således, at der kan opsættes 2 stk. altaner i stueplan på ejendommen Hovedgaden 8 i Birkerød.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort - Hovedgaden 8

Hovedgaden 8 Altaner (RUDKOM Id nr.: 4526839) - 1-001I Situationsplan Rev.B.pdf.pdf

Opstalt nordøst-sydøst

Punkt 16: Bistrup Hegnsvej 9, del af matr. nr. 18b Bistrup By, Bistrup – Landzonetilladelse til opførelse af multihus til brug for dagtilbudsområdet Hestkøb

20/693

Resumé

Rudersdal Kommunes dagtilbudsområde ansøger om tilladelse til at opføre et multihus, som også skal kunne anvendes som bålhytte, i den østlige del af haven ved Bistruphus, Bistrup Hegnsvej 9. Multihuset skal anvendes af de børnegrupper fra det lokale dagtilbudsområde Hestkøb, som i dag anvender naturhuset Bistruphus.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Bistrup Hegnsvej 9 ligger i landzone og i den nordlige del af skovområdet Bistrup Hegn, der er registreret som fredskov.

Skovområdet med de tre bygninger, der udgør Bistruphus, ejes af Naturstyrelsen.

Bistruphus har i en længere årrække været lejet af kommunen til anvendelse som skovbørnehave for børneinstitutioner i Birkerød og Bistrup. Bistruphus er fortsat lejet af kommunen og fungerer i dag som naturhus med naturvejledningstilbud for dagtilbudsområdet Hestkøb.

Multihuset skal supplere naturhuset som et uderum, hvor der kan søges ly, spises madpakker, tændes bål og laves mad. Multihuset skal endvidere anvendes som børnenes og pædagogernes arbejdsrum for naturundersøgelser og andet pædagogisk arbejde i skoven.

Multihuset ønskes placeret i den østlige del af haveområdet øst for Bistruphus, hvor der i dag ligger en bålplads. Afstanden fra multihuset til skel mod villaejendommene langs Trekanten er ca. 40 meter. Afstanden fra multihuset til Bistruphus er ca. 105 meter. Haveområdet er delt i et større haverum uden skovvækst mod øst og et lille haverum også uden skovvækst mod vest, hvor multihuset ønskes placeret. De to haverum adskilles af et skovbeplantet areal, der har en bredde på ca. 20 meter.

Multihusets/bålhyttens grundplan er 5,5 x 5,5 meter, ca. 30,25 m², og højden fra terræn til øverste punkt er på 3,0 meter

Stolper udføres i robinia og taget i kalmarbrædder. Siderne vil være åbne, ligesom der vil være en åbning i tagspidsen af hensyn til anvendelsen som bålhytte.

Plangrundlag

Skovområdet Bistrup Hegn med Bistruphus og havearealer er beliggende i landzone og er registreret som fredskov.

Skovområdet udgør rammeområde Bs.R5 i Kommuneplan 2017, men er hverken beliggende i grøn kile eller i værdifuldt landskab. Der er heller ikke registreret arter i området, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, og området er ikke udpeget som Natura 2000-område, jf. habitat- og fuglebeskyttelsesdirektivet.

Rammebestemmelserne for Bs.R5 fastlægger områdets generelle anvendelse til rekreativt område og områdets anvendelse til skovbrug, natur og rekreative formål.

Opførelse af et multihus forudsætter meddelelse af landzonetilladelse med iagttagelse af kommuneplanens rammebestemmelser og dispensation fra skovloven til opførelse inden for fredskov.

Naturstyrelsen har den 1. juli 2020 meddelt dispensation fra skovloven til multihusets opførelse som ansøgt og på vilkår om, at husets areal ikke må overstige 33 m², at det skal opføres i træ, og at der, hvis det males, kun må anvendes jordfarver i sort eller svenskrød.

Det ansøgte multihus vurderes, med den beskrevne rekreative og naturrelaterede anvendelse, at være i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne for kommuneplanens rammeområde Bs.R5, men forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, da der er tale om en bygning til en anvendelse, der ikke er erhvervsmæssig nødvendig for skoven. Multihuset forudsætter derudover meddelelse af byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at et multihus som ansøgt understøtter den allerede eksisterende anvendelse af Bistruphus som naturhus for børn i dagtilbud.

Multihuset placeres i en lysning, der allerede i dag anvendes til ophold omkring et åbent bål, og udføres i naturmaterialer og med åbne sider. Multihuset lukker således ikke af for den visuelle oplevelse af skoven.

I forhold til Naturstyrelsens meddelelse af dispensation fra skovloven er det forvaltningens vurdering, at multihuset skal fremstå med u-malede materialer.

Det er på den baggrund forvaltningens vurdering, at der bør meddeles landzonetilladelse til opførelse af et multihus som ansøgt og på vilkår om,

- a) at multihusets grundplan ikke må overstige 33 m², jf. Naturstyrelsens vilkår for dispensation fra skovloven, og
- b) at multihytten skal fremstå i naturtræ, det vil sige i u-malede robiniastolper og kalmarbrædder.

Da multihuset placeres i en afstand af ca. 40 meter fra naboskel mod villagrund mod nord, og da der mellem det åbne areal og villagrunden er skovbeplantning, vurderer forvaltningen, at det ansøgte er af underordnet betydning for denne nærmeste nabo og at det ansøgte derfor ikke skal sendes i naboorientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af et multihus som ansøgt og på de under a) – b) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ansøgning om tilladelse til opførelse af multihus med referencefoto m.m.

Datablad på multihus.

Naturstyrelsens dispensation fra skovloven.

Ortofoto med markering af multihusets placering.

Punkt 17: Dronninggårds Allé 82, matr.nr. 1 bh Dronninggård, Ny Holte – ombygning af orangeri og ny kælder uden for bygning

20/693

Resumé

Arkitekt Ole Horst søger for ejerne af ejendommen om tilladelse til at etablere en kælder (garage) på 465 m² udenfor beboelseshuset og til etablering af kørerampe ned til denne. Herudover er der indsendt revideret forslag til facader og tagterrasse på orangeri.

Dronninghus er i Lokalplan 55 og Lokalplan 264 udpeget som bevaringsværdig med en samlet bevaringsværdi 3.

Byplanudvalget behandlede senest Dronninghus på møde den 13. marts 2019, hvor ombygning til orangeri blev principgodkendt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med igangværende renovering og ombygning af Dronninghus til enfamiliehus søger Arkitekt Ole Horst tilladelse til, at der udenfor bygningen etableres en kælder på 465 m² med nedkørselsrampe for anvendelse til parkering, kælderformål og teknikrum. Kælderen placeres på haveareal syd for bygningen, og får forbindelsesgang til beboelseshuset under terræn og en mindre overdækning på 38 m² ved nedkørslen.

Kælder, overdækning og rampe placeres minimum 5 m fra naboskel.

Efter Lokalplan 55 § 9.5 gælder: ”Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænregulering må ikke foretages nærmere naboskel end 1,0 m. Ved rampen drejer det sig om ca. 68 m², hvor der reguleres med end 0,5 m.

Kælder og overdækning er ikke synlige i terræn, idet de får min. 0,5 m jorddække og indgår i haveanlæg.

Rampe og kælder er placeret, så de fleste træer kan bevares.

Beregning af bebyggelsesprocent skal ske efter bestemmelserne i BR 82, som var gældende ved vedtagelse af Lokalplan 55. Grunden er på 6606 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 10. Selv om kælder på 465 m² udenfor bygning skal medregnes i bebyggelsesprocenten, er der stadig en restbyggeret på ca. 450 m² inden for lokalplanens maks. bebyggelsesprocent på 22.

Orangeri

Byplanudvalget vedtog den 13. marts 2019 at godkende facaderne på ombygning af værelsesfløj til orangeri principielt som ansøgt.

Ejer og arkitekt har nu fremsendt reviderede facadetegninger, som de finder bedre tilpasset facaderne på Dronninghus og for at efterkomme krav i Lokalplan 55 § 8.1 og 8.2, hvorefter bebyggelsen skal fremstå som én beboelsesbygning i såvel arkitektonisk som fysisk henseende, og bebyggelsens ydre fremtræden, dvs. udvendige bygningssider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældninger, farver mv. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning.

Facaderne ønskes hævet med 0,5 m, og alle vinduer skiftes til dobbelte palædøre med buet vinduesoverstykke, så disse kommer i samme højde som eksisterende vinduer. Dette for at få bedre lysforhold, bedre rumhøjde og pænere tilpasning til eksisterende hus.

På taget ønskes etableret to større men lave ovenlysvinduer, en glasoverdækning af trappe fra orangeri til taget samt opsætning af værn, der matcher værn ved øvrige kviste og søjler matcher skydeskår på tårn.

Den vestlige 1/5-del af orangeriet indrettes til redskabsrum. I facaden er der i dag alene en dør og et mindre vindue. I vestfacade ønskes isat vinduer som i øvrige facader. Bygningen filtses og hvidmales som eksisterende, og døre udføres i hvide træpartier.

Forvaltningen finder, at udførelse af kælder med parkering og kørerampe kan udføres uden at skæmme eksisterende bygning, og vil kunne indgå fint i haveanlægget.

Forvaltningen finder desuden, at facaderne på orangeriet ikke bør hæves i forhold til eksisterende, så underkant af værn kan holdes under hovedhusets gesims for at underordne sig dette og give en bedre arkitektonisk tilpasning. Herudover vil hævnning af tag med værn overskride det skrå højdegrænseplan, fastsat i BR 18. For at overholde højdegrænseplanet vil værn skulle flyttes ca. 0,5 m ind på bygningen og derved bringe ubalance i facaden.

Forvaltningen foreslår,

- a) at der ikke meddeles tilladelse til at forhøje bygningen,
- b) at palædøre kan godkendes som ansøgt, da disse findes pænere tilpasset huset end tidligere anbefalede, og
- c) at der bør findes en pænere løsning på trappeoverdækning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation fra lokalplan 55 § 9 til terrænregulering ved nedkørsel til ny kælder udenfor bygning, og at kælder godkendes som ansøgt, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at behandle revision af facader til orangeri ud fra ovenstående retningslinjer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Orangeri rev. projekt.

Udvendig kælder.

Facader marts 2019.

Punkt 18: Lindebakken 35, matr.nr. 4at Bistrup By, Bistrup, 3460 Birkerød – Byggeklageenhedens afgørelse

20/693

Resumé

Byggeklageenheden hjemviser med afgørelse af 7. juni 2020 kommunens afgørelse om, at byggearbejdet ikke kræver byggetilladelse til fornyet behandling ved kommunen.

Forvaltningen er ikke enig i Byggeklageenhedens begrundelse for hjemvisningen og har den 19. august 2020 anmodet Byggeklageenheden om at genoptage sagen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen meddelte den 4. april 2017, at etableringen af en mindre tagterrasse på Lindebakken 35 i Birkerød, var umiddelbart tilladt i henhold lokalplanen og ikke krævede byggetilladelse.

Naboerne (Lindebakken 37) påklagede afgørelsen til Statsforvaltningen, der modtog klagen den 8. maj 2017 (Sagen er pr. 1. januar 2019 overført til Byggeklageenheden, Nævnenes Hus1, jf. § 23 i byggeloven).

I forhold til spørgsmålet om, at tagterrassen ikke kræver byggetilladelse, følger det af Bygningsreglement 2018, at ombygninger og andre forandringer i fritliggende enfamiliehuse er undtaget fra kravet om byggetilladelse, jf. kap. 1.6, stk. 1, nr. 1. Det er dog et krav, at ombygningen eller forandringen ikke medfører en udvidelse af etagearealet eller en væsentlig anvendelsesændring.

Byggeklageenheden tiltræder i sin afgørelse, at tagterrassen ikke medfører en udvidelse af etagearealet og dermed ikke kræver byggetilladelse for så vidt angår dette punkt. Byggeklageenheden fastslår imidlertid i sin afgørelse, at byggearbejdet ikke er omfattet af undtagelsen i kap. 1.6, stk. 1, nr. 1, idet der er tale om etablering af en ny bygningsdel, og at etableringen af en tagterrasse på en eksisterende tagflade indebærer en væsentlig anvendelsesændring af tagfladens brug.

Byggeklageenheden traf derfor afgørelse den 7. juni 2020 om at afgørelse af 4. april 2017 hjemvises til fornyet behandling i kommunen.

Forvaltningen har den 19. august 2020 anmodet Byggeklageenheden om at genoptage den konkrete klagesag, idet forvaltningen ikke enig i eller bekendt med Byggeklageenhedens fortolkning af, hvornår der er tale om en væsentlig anvendelsesændring ved etablering af en tagterrasse i et eksisterende enfamiliehus.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Afgørelse fra BKE - Lindebakken 35

Punkt 19: Krogholmgårdsvej 69A, matr.nr. 4pe Trørød By, Vedbæk, 2950 Vedbæk – Byggeklageenhedens afgørelse

20/693

Resumé

Byggeklageenheden hjemviser med afgørelse af 2. marts 2020 sagen til fornyet behandling.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen meddelte den 27. maj 2016 byggetilladelse til parcelhus, altan, overdækket areal og fritliggende garage på Krogholmgårdsvej 69A, 2950 Vedbæk.

Byggetilladelsen til parcelhus, herunder en altan, et overdækket areal og en fritliggende garage, er meddelt med hjemmel i bygningsreglementet 2010 (BR10), kap. 1.3.13.

Det fremgår af sagen at forvaltningen vurderede, at byggeriet på nær garagen overholder byggeretten i BR10, kap. 2.2, stk. 1 samt Lokalplan 49 ”Trørød”. Garagen overholdt således ikke byggeretten mht. afstand til skel og højde, hvorfor der er foretaget en helhedsvurdering af garagen efter BR10, kap. 2.3.

Naboen (Krogholmgårdsvej 71) klagede den 4. april 2017 til Statsforvaltningen over afgørelsen (sagen er pr. 1. januar 2019 overført til Byggeklageenheden, Nævnenes Hus, jf. § 23 i byggeloven).

Byggeklageenheden traf afgørelse den 2. marts 2020 om fornyet behandling af forvaltningens afgørelse.

Forvaltningens afgørelse hjemvises til fornyet behandling, idet der alene er foretaget en helhedsvurdering af garagen og ikke af det samlede byggeri, hvilket Byggeklageenheden fandt i strid med reglerne i BR10, kap. 2.3, stk. 1 og en væsentlig retlig mangel.

En hjemvisning udelukker ikke i sig selv, at kommunen ved fornyet behandling af sagen kan komme frem til samme resultat. Forvaltningen vil herefter træffe fornyet afgørelse i sagen efter en helhedsvurdering af det samlede byggeri.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

(Afgørelse fra BKE - Krogholmgårdsvej 69A)

Punkt 20: Stenløkken 27, matr.nr. 6 ly Kajerød By, Birkerød – Byggeklageenhedens afgørelse om 22m2 beboelse i ny tagetage

20/693

Resumé

Den 30. august 2016 meddelte kommunen byggetilladelse til en 22 m2 udnyttet tagetage på

ejendommen. På baggrund af indsigelser mod byggeriet fra naboer m.fl. genoptog forvaltningen sagen og gennemførte en partshøring i december 2017. Efter gentagne henvendelser fra naboer i området blev Byplanudvalget orienteret om sagen på mødet den 10. januar 2018. Efter Byplanudvalgets ønske udarbejdede forvaltningen en nærmere redegørelse og afholdt møde med de berørte parter og deres rådgivere den 29. januar 2018.

Forvaltningen meddelte den 6. marts 2018, at byggetilladelsen til opførelse af 22 m2 beboelse i ny tagetage på ejendommen fastholdes. Sagen blev af naboer den 24. marts 2018 påklaget til (daværende) Statsforvaltningen. Byggeklageenheden har den 14. juni 2020 truffet afgørelse i sagen.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Klagesagen omhandler kommunens afgørelse om byggetilladelse af 30. august 2016 om opførelse af en ny tagetage på ejendommen beliggende Stenløkken 27, 3460 Birkerød.

I Forvaltningens udtalelse af 6. marts 2018 til Byggeklageenheden fastholder kommunen sin afgørelse om byggetilladelse af 30. august 2018 til opførelse af en ny tagetage på ejendommen.

På baggrund af en naboklage (Stenløkken 29) blev afgørelsen påklaget til Statsforvaltningen den 24. marts 2018, og sagen pr. 1. januar 2019 overført til Byggeklageenheden, Nævnenes Hus, jf. § 23 i byggeloven. Klagerne har klaget på egne vegne og på vegne af ejerne af Stenløkken 31

og 61, 3460 Birkerød.

Byggeklageenheden afviser at behandle den del af klagen der vedrører den tinglyste deklaration, da forholdet ikke er reguleret i byggeloven. Byggeklageenheden afviser også at behandle den resterende del af klagen, eftersom Byggeklageenheden ikke har kompetence til at tage stilling til afgørelser, der er truffet efter anden lovgivning end byggeloven, f.eks. planloven.

Byggeklageenheden henviser til, at det følger af byggelovens § 8, stk. 4, at en lokalplans bestemmelser om antal etager eller andre af de bebyggelsesregulerende forhold, der er nævnt i bestemmelsens stk. 1, gælder forud for bygningsreglementets bestemmelser.

Det fremgår endvidere af Byggeklageenhedens afgørelse, at spørgsmålet om, hvorvidt bebyggelsens etageantal, etageareal og udnyttelsesgrad er i overensstemmelse med lokalplanen, er en afgørelse truffet i henhold til planloven, og som følge heraf falder uden for Byggeklageenhedens kompetence at tage stilling til.

I afgørelsen uddyber Byggeklageenheden ovenstående med, at dette er tilfældet, selvom kommunen, når den skal træffe afgørelse om et forholds overensstemmelse med lokalplanen, anvender beregningsregler fastsat i det gældende eller i et tidligere gældende bygningsreglement.

Byggeklageenheden udtaler, at kommunens afgørelse om ovenstående forhold vil desuagtet være truffet med hjemmel i planloven, og at anvendelsen af bygningsreglementets beregningsregler ikke er en selvstændig afgørelse.

Byggeklageenheden har med sin afgørelse af 14. juni 2020 fastholdt kommunens afgørelse og har afvist at behandle ovenstående forhold med henvisning til at det falder uden for Byggeklageenhedens kompetence at tage stilling til disse.

Klagerne har endvidere påklaget afgørelsen til Planklagenævnet den 23. marts 2018, hvor der endnu ikke har truffet afgørelse. Derudover blev Rudersdal Kommune sagsøgt den 12. september 2018 ved Retten i Lyngby. Retssagen er anlagt af ejerne af Stenløkken 29, 31 og 61, 3460 Birkerød, og forelagt til orientering for Kommunalbestyrelsen ved møde den 24. oktober 2018.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Afgørelse fra BKE - Stenløkken 27

Punkt 21: Trørødgårdsvej 10, matr.nr. 5fs Trørød By, Gl. Holte - Byggeklageenhedens afgørelse

20/693

Resumé

Byggeklageenheden har i afgørelse af 21. april 2020 afgjort, at den del af forvaltningens afgørelse der vedrører carport og hegnsmur fastholdes, mens den del af klagen, der vedrører pumperum og byggesagsgebyr, hjemvises til fornyet behandling i kommunen.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen modtog den 5. maj 2015 ansøgning fra ejerne af ejendommen om dispensation til at opføre et udhus og et pumperum i det nordlige naboskel, samt en carport. På baggrund af en vurdering af omfang og anvendelse af pumperummet vurderede forvaltningen, at pumperummet skulle behandles som et udhus i sagsbehandlingen. Herefter blev det vurderet, at pumperummet, carporten og hegnsmuren tilsammen ville overstige 12 meter bebyggelse i naboskel.

Forvaltningen meddelte den 3. marts 2017 afslag på bibeholdelse af pumperum, carport, hegnsmur samt afgørelse om byggesagsgebyr på 21.048 kr. vedrørende ovenstående ejendom.

Ejerne af ejendommen påklagede forvaltningens afgørelse den 31. marts 2017 til Statsforvaltning (overført til Byggeklageenheden, Nævnenes Hus pr. 1. januar 2019, jf. § 23 i byggeloven) og kommunen indsendte udtalelse i klagesagen den 6. juli 2017.

Byggeklageenheden traf afgørelse i klagesagen den 21. april 2020.

Byggeklageenheden giver klager medhold i den del af klagen, der vedrører pumperummet og hjemviser den del af afgørelsen til fornyet behandling i kommunen, idet Byggeklageenheden finder, at afgørelsen mangler henvisning til retsreglerne og tilstrækkelig begrundelse.

Byggeklageenheden giver desuden klager medhold i den del af klagen, der vedrører byggesagsgebyr og hjemviser derfor den del af afgørelsen til fornyet behandling i kommunen. Byggeklageenheden finder således ikke, at den i sagen foretagne specificering af gebyret er tilstrækkelig.

Byggeklageenheden giver ikke klager medhold i den del af klagen, der vedrører carport og hegnsmur, hvilket betyder at forvaltningens afgørelse fastholdes vedrørende carporten og hegnsmuren.

Forvaltningen er i dialog med ejer og behandler en sag om lovliggørelse af carporten samt forholdet vedrørende pumpehuset.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Afgørelse fra BKE - Trørødgårdsvej 10

Punkt 22: Lindevangsvej 17A, matr. nr. 75ap, Birkerød By, Bistrup – Planklagenævnets afgørelse

20/693

Resumé

Planklagenævnet har i afgørelse af 9. juni 2020 stadfæstet forvaltningens afgørelse, om at tilbygningen til ovennævnte ejendom er i overensstemmelse med Lokalplan 79 "For et område omkring Birkerød sø". Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen meddelte den 19. august 2019 byggetilladelse til en tilbygning på 167 m² til et eksisterende enfamiliehus, på baggrund af en ansøgning fra ejeren af ejendommen om opførelse af en tilbygning mod syd på 167 m² med sadeltag. Tilbygningen erstatter den eksisterende tilbygning. Tilbygningen krævede ikke dispensation fra den for ejendommen gældende lokalplan. Det fremtidige etageareal for boligen vil være 348 m², fordelt på 208 m² i stueetage og 140 m² i udnyttet tagetage.

Naboen (Lindevangsvej 17B), repræsenteret ved advokat, klagede den 14. september 2019 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse, idet denne især anførte, at den ansøgte tilbygning er i strid med lokalplanens principper, herunder i strid med lokalplanens formålsbestemmelse, jf. afsnit 2.4.2.

Formålsbestemmelsen i lokalplanens § 1 fastsætter alene overordnede målsætninger om bl.a. at bevare de miljømæssige kvaliteter ved områdets åbne, grønne karakter.

En lokalplans formålsbestemmelse afgrænser nærmere de formål, som skal varetages med planens øvrige og mere detaljerede bestemmelser om f.eks. anvendelse og udformning af bebyggelse. Et forhold, som ønskes reguleret gennem lokalplanen, kan således ikke sikres gennem formålsbestemmelse alene, men skal komme til udtryk i planens konkrete bestemmelser.

Det er kun de egentlige lokalplanbestemmelser, der har bindende retsvirkning.

Lokalplanens redegørelsestekst er alene af oplysende karakter, men kan i et vist omfang anvendes som fortolkningsbidrag til lokalplanbestemmelserne.

Planklagenævnet fandt på den baggrund, at det ansøgte byggeri er umiddelbart tilladt efter lokalplanens formålsbestemmelse.

Naboen påklagede endvidere forvaltningens byggetilladelse af 19. august 2019 til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden, der har truffet delafgørelse den 12. februar 2020, om afslag på opsættende virkning i klagesagen om byggetilladelse til tilbygning til eksisterende enfamiliehus, vedrørende ejendommen beliggende Lindevangsvej 17A, 3460 Birkerød. Endelig afgørelse fra Byggeklageenheden foreligger endnu ikke.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Afgørelse fra PKN - Lindevangsvej 17A

Punkt 23: Miljøscreening af landzonelokalplan for et område ved Sandbjerg - Planklagenævnets afgørelse

20/693

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 13. december 2017 afgørelse om, at der ikke skulle gennemføres en miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 257, for et større landområde omkring Sandbjerg Landsby (screeningsafgørelse)

Screeningsafgørelsen blev påklaget med påstand om, at screeningen var mangelfuld og ikke opfyldte kravene i miljøvurderingslovens bilag 3. Planklagenævnet har den 19. august 2020 truffet afgørelse i sagen og givet kommunen medhold.

Endelig vedtagelse af Lokalplan 257 blev tillige påklaget til Planklagenævnet, som for snart et år siden d. 23. september 2019 opretholdt lokalplanen. Overholdelsen af miljøscreeningsreglerne er imidlertid en forudsætning for lokalplanens lovlighed.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Planklagenævnet har efterprøvet to spørgsmål:

- 1) Er planen omfattet af reglerne om obligatorisk miljøvurderingspligt eller af, at der skal ske en konkret vurdering af planens indvirkning på miljøet (miljøscreening)
- 2) Har kommunen inddraget de relevante kriterier/miljøparametre i forbindelse med den konkrete vurdering, og om proceduren er sket i overensstemmelse med miljøvurderingslovens krav

Spørgsmål 1: Planklagenævnet slår indledningsvist fast, at miljøscreeningsreglerne gælder uanset om planen medfører en skærpeelse af byggemulighederne eller ej. Ophævelse af en lokalplan – hvorefter et område eksempelvis alene reguleres efter landzonereglene, kan således også være screeningspligtigt. Det, som skal vurderes, er, om ændringerne i plangrundlaget vil afstedkomme en væsentlig indvirkning på miljøet eller ej.

Planklagenævnet har herefter fundet, at planforslaget ikke udløste en fuld miljøvurdering, selvom forslaget medfører en indskrænkning af udnyttelsesmulighederne i lokalplanens område.

Endvidere bemærker nævnet, at miljøvurderingsloven ikke kræver, at screeningen skal fremgå af ét samlet dokument. Således kan kommunen, som det er sket, vurdere miljøpåvirkninger dels ud fra et screeningskema og dels i redegørelsen til lokalplan forslaget.

Spørgsmål 2: Planklagenævnet finder, at Rudersdal Kommune har inddraget de relevante kriterier fra miljøvurderingslovens bilag 3. Planklagenævnet har navnlig lagt vægt på, at de relevante kriterier ses behandlet i et screeningskema og i lokalplanforslagets redegørelse. Endvidere finder nævnet, at kommunen ved inddragelsen af de to interne myndigheder: Vej og Natur, Park og Miljø har levet op til sin høringsforpligtelse af relevante myndigheder.

Planklagenævnet finder herefter, at miljøscreeningen er sket i overensstemmelse med de kriterier for screening, som fremgår af loven. Nævnet har lagt vægt på, at kommunen har vurderet planforslagets miljøkonsekvenser på de relevante miljøparametre efter de kriterier, som fremgår af bilag 3.

Planklagenævnet har således ikke givet medhold i klagen over miljøscreeningen, og Rudersdal Kommunes afgørelse om at lokalplan forslaget til lokalplan 257 ikke kræver en miljøvurdering står herefter ved magt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-09-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Afgørelsen.