

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 15-05-2024

Mødedato Onsdag d. 15. maj 2024 kl. 08:30

Mødested Hotel Marina, Vedbæk Strandvej 391, 2950 Vedbæk

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Hotel Marina-grunden - Besøg og projektfremleggelse.....	5
Langsigtede politiske mål til budget 2025.....	6
Budgetopfølgning pr. 31.03.24 - Arkitektur- og Byplanudvalget.....	7
Temaorientering - Ejendomme under Arkitektur- og Byplanudvalget.....	12
Forslag til Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød - Endelig vedtagelse.....	13
Generelle regler om bopælspligt.....	16
Midlertidige tilladelser til projekt og anlæg, der understøtter byliv.....	19
Ubberødvej 35 og 38, matr.nr. 1a og 1c Ubberød By, Birkerød - Tilladelse til maskinhal, hestestald	21
Femsølyngvej 3, matr.nr. 5ae Høsterkøb By, Birkerød - Dispensation til opførelse af nyt enfamilieh	25
Kæmpehøjvej 4, matr.nr. 1x Sandbjerg By, Birkerød - Landzonetilladelse til om- og tilbygning af el	28
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	32

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Resumé

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

Resumé

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for april 2024.
- Prioritering af større opgaver.
- Støjskærm ved Helsingørmotorvejen ved Brådebæk.
- Afgørelse fra Ombudsmanden vedr. Kong Valdemars Vej 44A og 54 - Orientering.
- Navngivning af privatejede arealer, herunder søer.
- Dispensationsansøgning vedr. renovering af tag på Det Franske Palæ, Søllerødvej 90B i Holte.
- Dispensationsansøgning vedr. opførelse af ny rækkehusbebyggelse på Rungsted Strandvej 5 i Vedbæk.
- Fredningsnævnet har meddelt Nærum Camping dispensation til vinteropbevaring og faste telte.

Punkt 3: Hotel Marina-grunden - Besøg og projektfremlæggelse

Resumé

Ejerne af Hotel Marina-grunden har inviteret Arkitektur- og Byplanudvalget på besøg på Hotel Marina-grunden. Her vil de fremlægge forslag til et nyt projekt for Hotel Marina-grunden.

Arkitektur- og Byplanudvalget besøger Hotel Marina, Vedbæk Strandvej 391, 2950 Vedbæk.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering og således ikke til beslutning på mødet. Præsentationen vil blive offentliggjort sammen med referatet.

Sagsfremstilling

Visionsudvalget vedtog visionsplanen for Vedbæk den 5. december 2023, og planen blev fremlagt for Økonomiudvalget den 24. januar 2024, ([link](#)). Vedbækudvalgets anbefalinger blev derefter forelagt fagudvalgene samt Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til orientering.

Visionsplanen indeholder nedslag for Hotel Marina-grunden, og der er formuleret en række principper, der skal anvendes, når ejendommen enten skal renoveres eller ved opførelse af ny bebyggelse.

Ejerne af Hotel Marina-grunden har arbejdet med et nyt projekt for Hotel Marina-grunden med afsæt i visionsplanens principper. Ejerne har ønsket at fremlægge det nye projekt for Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på en tidlig drøftelse af projektet. På mødet vil der også være en kort rundvisning på Hotel Marina.

Besøget starter kl. 9:00, hvor ejerne af Hotel Marina og deres rådgiver fremlægger nyt projekt for Hotel Marina-grunden.

Indstilling

Direktionen forslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-05-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Projekt - Hotel Marina

Punkt 4: Langsigtede politiske mål til budget 2025

24/5742

Resumé

I kommunens budget indgår politiske mål for de enkelte fagudvalg. Målene, der skal indgå i budgetforslag 2025-2028, skal jf. tidsplanen for budgetprocessen drøftes i de enkelte udvalg i maj med henblik på eventuel genoptagelse på junimødet. De politiske mål godkendes endeligt af kommunalbestyrelsen sammen med budgettet til oktober.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget, Klima- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Social- og Sundhedsudvalget samt Økonomiudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med budgettet for 2023-26 gennemførte den nytiltrådte kommunalbestyrelse en større revision af de langsigtede mål og målene blev i begrænset omfang justeret i forbindelse med budget 2024-28.

Af tidsplanen for budgetprocessen for udarbejdelse af budget 2025-2028 fremgår, at de stående udvalg skal drøfte de langsigtede politiske mål for de enkelte fagudvalg på deres møder i maj til eventuel genoptagelse på møderne i juni måned. Det sker med henblik på at lade de reviderede langsigtede politiske mål indgå i det budgetforslag, der offentliggøres efter sommerferien.

Det bemærkes, at drøftelserne sker før der foreligger en afklaring af de økonomiske rammer og dermed det budgetmæssige råderum, som først kendes efter sommerferien. De enkelte udvalg har mulighed for at genbesøge de langsigtede mål på møderne i september i forbindelse med behandlingen af budgetforslaget.

De eksisterende politiske mål fra budget 2024-2027 er vedlagt som bilag. Derudover henvises til beskrivelserne af de enkelte politikområder i det senest vedtagne budget, som kan findes her: [Budget 2024-2027](#).

Indstilling

Direktionen foreslår Arkitektur- og Byplanudvalget, at de politiske mål for udvalget fastholdes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-05-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUVALGET tiltræder direktionens forslag med den bemærkning, at sagsbehandlingstiderne for enfamiliehuse og simple konstruktioner skal fastholdes på det nationale serviceniveau, og samtidig skal der arbejdes målrettet på at nedbringe sagsbehandlingstiderne på lovliggørelsessager. Endvidere bemærker udvalget, at borgerne herudover skal opleve, at sagsbehandlingstiderne er passende i forhold til de enkelte sagers kompleksitet.

Bilag

Langsigtede politiske mål - budgetforslag 2024-2027.docx

Punkt 5: Budgetopfølgning pr. 31.03.24 - Arkitektur- og Byplanudvalget

24/5578

Resumé

Forvaltningen har gennemført årets første store budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstillene pr. 31. marts 2024. I sagen gives et overblik over den samlede budgetopfølgning for hele kommunen. Dertil beskrives forventningen til regnskab 2024 på udvalgets område med en gennemgang af de områder, hvor der ses de største budgetudfordringer. Endelig fremlægges de tillægsbevillinger, der foreslås på baggrund af budgetopfølgningen på udvalgets politikområder.

Overordnet set bekræfter budgetopfølgningen vurderingen efter regnskab 2023 af, at der fortsat er større udfordringer med budgetoverholdelsen på særligt de specialiserede socialområder og på ældreområdet. Det vurderes samtidig, at de opbremsningstiltag, der er sat i værk, bidrager til at reducere presset på servicerammen som ønsket. Dermed giver nærværende budgetopfølgning ikke anledning til at anbefale yderligere initiativer til at reducere forbrugspresset.

Den fremlagte sag er fuldt finansieret, hvilket betyder, at den ikke indebærer et træk på kassebeholdningen. Sagen medfører derimod i sin helhed en mindre opjustering af gennemsnitslikviditeten i 2024 på ca. 5 mio. kr.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til politisk godkendelse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har gennemført årets første store budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstillene pr. 31. marts 2024. Jævnfør tidsplanen for budget og budgetopfølgninger, der blev behandlet på Økonomiudvalgets møde d. 24. januar 2024, forelægges fagudvalgene vurderingen af det forventede regnskab i 2024, samt de heraf afledte foreslåede tillægsbevillinger for deres politikområder.

De indmeldte forbrugsforventninger i budgetopfølgningen er lavet med udgangspunkt i det korrigerede budget og på samtlige driftsudgifter, som både omfatter driftsudgifter der ligger indenfor og udenfor servicerammen. Der skelnes desuden mellem konti med og uden overførselsadgang.

Overordnet set bekræfter budgetopfølgningen vurderingen efter regnskab 2023 af, at der fortsat er større udfordringer med budgetoverholdelsen på særligt de specialiserede socialområder og på ældreområdet. Det vurderes samtidig, at de opbremsningstiltag, der er sat i værk, bidrager til at reducere presset på servicerammen som ønsket. Dermed giver nærværende budgetopfølgning ikke anledning til at anbefale yderligere initiativer til at reducere forbrugspresset.

Den fremlagte sag er fuldt finansieret, hvilket betyder, at den ikke indebærer et træk på kassebeholdningen. Sagen medfører derimod i sin helhed en mindre opjustering af gennemsnitslikviditeten i 2024 på ca. 5 mio. kr. i forhold til likvidetsprognosen, der blev forelagt Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i februar.

Overordnet status på kommunens samlede økonomi

Budgetopfølgningen viser samlet set et forventet merforbrug på 54,501 mio. kr. på kommunens driftsside, jf. tabel 1 (kolonne 4). Det svarer til 1,4 pct. af korrigeret budget. Af de 54,5 mio. kr. i forventet merforbrug udgør 18,9 mio. kr. merudgifter på renovationsområdet, der indhentes via taksterne og dermed ikke belaster kommunens økonomi. Det bemærkes i den forbindelse at dette merforbrug allerede er indregnet i likvidetsprognoserne. Dermed udgør det underliggende forventede merforbrug på driften 35,6 mio. kr. Det afspejler flere modsatte forhold af både større og

mindre karakter. Der er som varslet på ØU-mødet d. 21.02.24, punkt 3 (foreløbigt regnskab) især et stort forventet merforbrug på det specialiserede børneområde som følge af fortsat aktivitetsvækst og flere, dyrere sager samt større budgetubalancer på kontiene for køb og salg af plejehjemspladser, der bidrager til det samlede forventede merforbrug. Disse forhold er uddybet i udvalgssagerne til hhv. Børne- og Skoleudvalgt (fsva. politikområdet Børn med særlige behov) samt Social- og Sundhedsudvalget (fsva. politikområdet Ældre).

På de finansielle konti forventes nu en samlet netto merindtægt på 9,215 mio. kr. Det kan overvejende henføres til aktuelt højere renter end forudsat ved budgetlægningen, der medfører øgede renteindtægter.

Tabel 1. Forventet resultat på drift og finansielle konti

1.000 kr.	Forventet regnskab 2024 (2)	Korr. Budget 2024 (3)	Forventet afvigelse ((2)-(3)) (4)	Tillægsbevilling (5)
(1)				
Rudersdal Kommune	-208.855	-254.141	45.286	22.627
Drift	3.847.120	3.792.619	54.501	31.842
Finansielle konti	-4.055.975	-4.046.760	-9.215	-9.215

Note: Negativt fortegn i kolonne 4 indikerer et mindreforbrug, mens et positivt fortegn indikerer et merforbrug. I kolonne 5 angiver et positivt beløb, at der gives en bevilling der øger det tildelte budget, mens et negativt beløb angiver at der lægges penge i kassen.

Tillægsbevillingsbehovet ved budgetopfølgningen pr. 31. marts 2024

Med budgetopfølgningen pr. 31. marts 2024 indstilles tillægsbevillinger for samlet set 31,842 mio. kr. på driften (jf. kolonne 5, linjen ”drift”). Dette dækker bl.a. over store tillægsbevillinger til det forventede merforbrug på det specialiserede børneområde samt budgetubalancerne på ældreområdet vedrørende køb og salg af plejehjemspladser, jf. tabel 2. Omvendt bidrager færre børn end forudsat ved budgetlægningen på de demografiregulerede aktiviteter under politikområderne Dagtilbud og Undervisning til finansieringen med negative tillægsbevillinger.

Ved budgetopfølgningen gives der som udgangspunkt kun tillægsbevillinger på konti uden overførselsadgang, idet mer- og mindreforbrug på konti med overførselsadgang håndteres i overførselssagerne til marts 2025. I år, som sidste år, er der dog visse undtagelser, hvorfor der indstilles enkelte tillægsbevillinger med denne budgetopfølgning. Disse gennemgås mere detaljeret i de relevante udvalgssager.

Det bemærkes også her, at på de ikke-overførselsbelagte områder, hvor der ansøges om større tillægsbevillinger, er indlagt en forsigtighedsmargin. Det betyder, at der ansøges om tillægsbevillinger på 85 pct. af det forventede merforbrug for året. Det afspejler, at der dels er en vis usikkerhed om prognoserne og dels, at det fortsat er muligt at iværksætte tiltag til at begrænse merforbruget.

Tabel 2. Forventet resultat og foreslåede tillægsbevillinger pr. udvalgsområde

1.000 kr.

	Forventet regnskab 2024 (2)	Korr. Budget 2024 (3)	Forventet afvigelse ((2)-(3)) (4)	Tillægs- bevilling (5)
(1)				
Rudersdal Kommune	3.847.120	3.792.619	54.501	31.842
Arkitektur- og Byplanudvalget	9.554	5.676	3.878	0
Klima- og Miljøudvalget	157.764	141.231	16.533	750
Kultur- og Fritidsudvalget	149.359	150.103	-744	-300
Børne- og Skoleudvalget	1.217.807	1.195.799	22.008	22.141
Social- og Sundhedsudvalget	1.374.313	1.352.909	21.403	12.048
Erhverv- og Beskæftigelsesudvalget	473.283	474.016	-734	-734
Økonomiudvalget	465.041	472.885	-7.845	-2.064

Note: Negativt fortegn i kolonne 4 indikerer et mindreforbrug, mens et positivt fortegn indikerer et merforbrug. I kolonne 5 angiver et positivt beløb, at der gives en bevilling der øger det tildelte budget, mens et negativt beløb angiver at der lægges penge i kassen.

Ud over de finansieringsforhold, der er identificeret i budgetopfølgningen, kan forvaltningen pege på yderligere finansiering for samlet set 31,8 mio. kr., som dækker over flere forhold. Af de administrative opbremsningstiltag på 18 mio. kr., er knap 4 mio. kr. allerede indregnet i forbrugsforventningen mens tiltag for 14,03 mio. kr. endnu ikke er indregnet, og de kan derfor indregnes som yderligere finansiering. Derudover bidrager den del af de politiske opbremsninger, der lægges i kassen på samme møde med 4,267 mio. kr., de forventede merindtægter på de finansielle poster bidrager med 9,2 mio. kr., mens en række øvrige identificerede budgetposter under ØUs område bidrager med samlet set 4,33 mio. kr.

Tabel 3. Øvrige finansieringselementer under ØUs område

	Mio. kr.
Effekt administrative opbremsningstiltag	-14,030
Politiske opbremsningstiltag (det beløb sagen lægger i kassen)	-4,267
Merindtægter finansielle konti	-9,215
Øvrige budgetposter	-4,330
Samlet ekstra finansiering	-31,842

Det samlede tillægsbevillingsbehov finansieres således gennem andre negative tillægsbevillinger og den forventede merindtægt på finansielle konti. Påvirkningen for de enkelte politikområder fremgår af tabel 2.

Serviceammen:

Budgetopfølgningen bekræfter de tidligere vurderinger af presset på serviceammen i indeværende år. Der ses således merforbrug på det specialiserede børneområde på niveau med forventningen samt kendte budgetubalancer på ældreområdet vedrørende køb og salg af pladser. Som ventet er der desuden flere overførte merforbrug fra regnskab 2023, det vil tage nogle år at indhente.

Det bemærkes, at man ikke kan aflæse presset på serviceammen direkte ud af budgetopfølgningens resultat. Det skyldes to forhold. For det første vedrører budgetopfølgningen alle driftsudgifter, også dem der er udenfor serviceammen. Dertil kommer, at det oprindelige budget udgør sigtepunktet for overholdelse af serviceammen, mens budgetopfølgningen sker med afsæt i det korrigerede budget. Årsagen til det lavere korrigerede budget kan primært henføres til overførselssagen, hvor overførte merforbrug nedskrev en række budgetter, der således giver et korrigeret budget, der er lavere end oprindeligt budget.

Forvaltningen vurderer på nuværende tidspunkt, at de opbremsningstiltag, der er aftalt politisk og iværksat administrativt er et meget væsentligt bidrag til at sikre overholdelse af serviceammen. Der er dog behov for fortsat stram styring i løbet af året og forvaltningen vil følge forbrugsudviklingen tæt.

Likviditetsprognose

Forvaltningen fremlagde på mødet i Økonomiudvalget den 21. februar en prognose for gennemsnitslikviditeten i 2024-2027. Den var baseret på regnskab 2023 og de på daværende tidspunkt kendte ændringer til budgettet, herunder indfrielse fra borgerne til lån til betaling af ejendomsskatter og de ekstra opkrævninger fra Norfors på renovation. Der er en del korrektioner af budgettet i budgetopfølgningen, men da behovet for tillægsbevillingerne finansieres af opbremsende tiltag mv., ændrer budgetopfølgningen kun i begrænset omfang på likviditetsprognosen. Det forventes, at gennemsnitslikviditeten i 2024 vil ende på ca. 160 mio. kr. mod den tidligere prognose på ca. 155 mio. kr. Opjusteringen skyldes de forventede merindtægter på renter samt at renovationsområdet påvirker gennemsnitslikviditeten mindre negativt end forudsat i februar. Gennemsnitslikviditeten påvirkes af, hvornår på året betalinger og indtægter falder. Derfor vil prognoser for gennemsnitslikviditet altid være forbundet med et vist element af usikkerhed.

Udvalgets budgetopfølgning

I nedenstående afsnit fremgår det forventede regnskab i 2024 for fagudvalgets politikområder, hvor de største afvigelser gennemgås. I bilag 1 fremgår en mere detaljeret oversigt over det forventede regnskab i 2024. Dertil fremgår de tillægsbevillinger – både positive og negative, som vedrører udvalget.

Budgetopfølgning pr. 31. marts 2024 på Arkitektur- og Byplanudvalget

Budgetopfølgningen pr. 31. marts 2024 viser et samlet forventet merforbrug på 3,878 mio. kr. i 2024 for Arkitektur- og Byplanudvalget, politikområde Faste ejendomme mv. hvilket fremgår i nedenstående tabel 4 (jf. kolonne 4).

Tabel 4. Budgetopfølgning pr. 31. marts for Arkitektur- og Byplanudvalget

1.000 kr.	Forventet regnskab 2024	Korr. Budget 2024	Forventet afvigelse ((2)-(3))	Tillægsbevilling
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

Arkitektur- og Byplanudvalget	9.554	5.676	3.878	0
Faste ejendomme mv.	9.554	5.676	3.878	0
Overførselsadgang	9.554	5.676	3.878	0

Note: Negativt fortegn i kolonne 4 indikerer et mindreforbrug, mens et positivt fortegn indikerer et merforbrug. I kolonne 5 angiver et positivt beløb, at der gives en bevilling der øger det tildelte budget, mens et negativt beløb angiver at der lægges penge i kassen.

I nedenstående gennemgås de væsentlige afvigelser for politikområdet på de to overførselsadgange.

Overførselsadgang:

Der forventes et merforbrug på samlet 3,878 mio. kr. på politikområdets overførselsbelagte

konti, der i lighed med tidligere år hovedsageligt kan henføres til ukrainerelaterede udgifter til midlertidige flygtningeboliger, som overvejende skyldes nettolejudgifter til boliger på Krogholdgård og Nærum Hovedgade 33.

Ikke-overførselsadgang:

Der er ingen konti med ikke-overførselsadgang på politikområdet.

Udvalgets tillægsbevillinger

Forvaltningen indstiller til, at der ikke ydes tillægsbevillinger på udvalgets politikområde på nuværende tidspunkt. Tillægsbevillingsbehovet vurderes igen ved budgetopfølgningen pr. 31. august 2024, hvor forventningerne for året er mere sikre.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at budgetopfølgningen tages til efterretning.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-05-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Bilag 1 - Arkitektur- og Byplanudvalget.docx

Punkt 6: Temaorientering - Ejendomme under Arkitektur- og Byplanudvalget

24/548

Resumé

Med nærværende dagsordenspunkt giver forvaltningen en temaorientering om Politik- og Budgetområdet "Faste Ejendomme". Området omfatter, udover de boligsociale ejendomme, ejendomme til flygtningeboliger, erhvervsjendomme samt strategiske ejendomme.

Forvaltningen vil under dette dagsordenspunkt kort redegøre for ejendommene, herunder udfordringer i ejendomsporteføljen i forhold til varetagelse af den daglige drift og vedligehold, større renoveringsbehov og administration i forhold til lejeaftale m.m.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen vil give en orientering om ejendommene under udvalgets ansvarsområde svarende til "Faste ejendomme". De faste ejendomme omfatter sociale boliger, flygtningeboliger, erhvervsjendomme samt strategiske ejendomme. På mødet gennemgås ejendommene, herunder udfordringer i ejendomsporteføljen i forhold til varetagelse af den daglige drift og vedligehold, større renoveringsbehov, administration i forhold til lejeaftaler m.m.

I forhold til de boligsociale ejendomme har forvaltningen tidligere præsenteret resultaterne af bygningssynsrapporterne og energigennemgangene for Økonomiudvalget den 23. marts 2022, pkt. 7 ([link](#)). Herudover har Arkitektur- og Byplanudvalget drøfter de boligsociale ejendomme den 4. oktober 2023 pkt. 2 ([link](#)) samt den 7. februar 2024 pkt. 3. Forvaltningen vil under dette dagsordenspunkt kort redegøre for status med planen for dels igangsættelse af nødvendige vedligeholdelsesarbejder, dels afklaring af den videre proces med eventuelt salg af enkelte ejendomme. Herunder gives en kort status på implementeringen af indførelse af den nye pulje til normalstandsættelsen af boligen indvendig for lejere, som har boet mere end 10 år i lejemålet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-05-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ejendomsliste - Faste ejendomme

Punkt 7: Forslag til Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød - Endelig vedtagelse

24/4329

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 13. december 2023, punkt 5 ([link](#)), at sende forslag til Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød i offentlig høring.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 19. december 2023 til den 13. februar 2024. Der er i løbet af høringsperioden indkommet syv hørings svar. Der blev afholdt borgermøde om lokalplanforslaget den 7. februar 2024.

Forslag til Lokalplan 301 forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Boligområdet ved Nobisvej i Birkerød består primært af fritliggende enfamiliehuse og er før vedtagelse af denne lokalplan omfattet af to deklARATIONER samt to byplanvedtægter.

Lokalplan 301 viderefører de vigtigste principper fra det eksisterende plangrundlag. Formålet med Lokalplan 301 er at fastholde karakteren af boligområdet, samtidig med at der fastlægges et entydigt og opdateret plangrundlag for området.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 301 ophæves byplanvedtægterne for området. Derudover aflyses dele af de tinglyste servitutter.

Høring

I høringsperioden indkom der syv hørings svar. Hørings svarene omhandler fortrinsvis følgende forhold:

- Farver og materialer på facade og tag
- Sekundær bebyggelse
- Solceller mv.
- Landskabsfredning
- Anvendelse af kælder.

Vedlagt dagsordenen er samtlige hørings svar, skema over de opsummerede hørings svar med forvaltningens forslag til besvarelse og ændringer i lokalplanen.

er Der blev afholdt borgermøde om lokalplanforslaget den 7. februar 2024.

Foreslåede ændringer i Lokalplan 301

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen, at der i Lokalplan 301 foretages følgende ændringer:

- At § 2.2 ændres således, at matr.nr 7af ikke fremstår mere end én gang. (Ændringen retter trykfejl i forslaget)
- At § 5.6 ændres fra ”Ved nybyggeri skal der anlægges mindst to parkeringspladser. Desuden skal der udlægges areal til placering af carport/garage” til ”Ved nybyggeri skal der udlægges areal til placering af carport/garage. Der skal samlet set anlægges mindst to parkeringspladser på ejendommen inklusiv eventuel carport/garage”. (Ændringen skal gøre parkeringskravet mere tydeligt)
- At § 7.3 ændres fra: ”Inden for delområde 1 skal tage på beboelseshuset fremstå med tagbeklædning af tegltagsten i grå, røde, eller brune jordfarver.” til ”Inden for delområde 1 skal tage på beboelseshuset fremstå med tagbeklædning af tegltagsten i grå, røde, eller brune jordfarver”. Sorte tegltagsten kan tillades, såfremt minimum 20 % af den ene af tagfladerne er dækket med solceller. (Ændringen muliggør sorte tagsten og skal sikre et mere harmonisk udtryk for den enkelte bolig ved montering af solcellepaneler mv., der ofte er sorte)
- At Kortbilag 1 ændres således, at matr.nr 10ao Birkerød By, Birkerød (Nobisvej 88) overføres fra delområde 1 til delområde 3. (Ændringen sker, da den konkrete ejendom er mere i tråd med delområde 3 i forhold til udformning og arkitektur)
- At dispensationsmuligheden i § 4.7 for adgangsvejes tilladte hældning udfoldes i redegørelsen. (Ændringen sker for at skabe større tydelighed)
- At redegørelsen præciseres, så det tydeliggøres, at cementtegl ikke er tilladt i delområde 1. (Ændringen sker for at skabe større tydelighed ift. tilladte materialer))

Derudover er der foretaget redaktionelle ændringer med henblik på præciseringer, som ikke har betydning for mulighederne i planen.

Det er forvaltningens vurdering, at ovenstående ændringer ikke forudsætter gennemførelse af ny høring samt, at de ikke har indflydelse på den gennemførte screening og vedtagelse i henhold til miljøvurderingsloven. Afgørelsen om ikke at gennemføre miljøvurdering er ikke blevet påklaget.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød vedtages endeligt med de i dagsordenspunktet foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-05-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at muligheden for at fastholde status som to-familiehus på matr.nr. 10ao Birkerød By, Birkerød, fastholdes og herudover, at lokalplanen konsekvensrettes i forhold til etablering af solceller.

Bilag

Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød

Lokalplan 301 - Oversigt over indsigelser og bemærkninger

Punkt 8: Generelle regler om bopælspligt

24/4329

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget besluttede på mødet den 17. januar 2024, punkt 9, ([link](#)), at der skulle fremlægges en sag, der belyser de generelle regler for bopælspligt, herunder dispensationsmuligheder.

Ejer af en helårsbolig er som udgangspunkt pligtig til at udleje boligen til en fast lejer med folkeregisteradresse på stedet, såfremt ejer ikke selv bebor ejendommen.

Det er den enkelte kommuner, der afgør, om en bolig har bopælspligt, og derfor er det også den enkelte kommune, der fører tilsyn og kontrollerer, hvorvidt en bolig står ledig.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering og beslutning.

Sagsfremstilling

Bopælspligt er hjemlet i lov om boligforhold, og ifølge loven har ejer af en helårsbolig pligt til at sørge for, at boligen er beboet minimum 180 dage om året. Hvis ikke ejeren selv bor der, har ejeren pligt til at leje boligen ud.

Det overordnede formål med bopælspligten er at undgå affolkning af landdistrikter, udvikling af sommerhuskvarterer i områder, der er udlagt til helårsbeboelse, samt mindske spekulation på boligmarkedet og derved hindre boligmangel samt, at give kommunalbestyrelsen mulighed for at sikre hensigtsmæssig udnyttelse af boligmassen i kommunen.

For at overholde bopælspligten, skal ejer sikre følgende,

- at en bolig senest skal meldes ledig til kommunen seks uger efter fraflytning,
- at en bolig ikke må bruges til lejlighedsvis beboelse,
- at en bolig ikke må bruges til erhvervsformål, og
- at en husstand ikke må benytte mere end én bolig i Hovedstadsområdet og tilstødende kommuner.

En bolig kan stå tom i længere tid, hvis det skyldes større ombygning, renovering eller salg, eller hvis der er indgået leje- eller salgsaftale med indflytning senere end seks uger efter fraflytning, jf. lov om boligforhold § 5, stk. 5.

Bopælspligt for nyopførte boliger

Før den 1. januar 2021 kunne en kommune ikke forpligte ejere af nye boliger til at benytte disse til helårsbeboelse, heller ikke selvom de ifølge en lokalplan var udlagt til helårsbeboelse. Dette var især en udfordring i Københavns Kommune. Efter de nye regler blev indført i 2021, indtræder bopælspligten allerede, når der udstedes ibrugtagningstilladelse. Det betyder, at det ikke længere er muligt at anvende en nyopført ejendom som feriebolig eller til korttidsudlejning, hvis den efter en lokalplan er udlagt til helårsbeboelse.

For nyopførte boliger, der er omfattet af en lokalplan med boliger udlagt til helårsbeboelse vedtaget før den 1. januar 2021, vil bopælspligten dog først indtræde, når boligen har været benyttet helt eller delvist til helårsbeboelse, idet det er de tidligere regler på området, der skal følges.

Bopælspligt kan ikke pålægges med tilbagevirkende kraft, dvs., såfremt en lokalplan er vedtaget efter den 1. januar 2021, og den omfatter eksisterende ejendomme opført i henhold til en lokalplan uden krav om helårsboliger, vil de eksisterende ejendomme ikke være underlagt de nye krav. De nye regler omfatter først disse ejendomme, hvis anvendelsen senere bliver ændret.

Tilsyn, sanktioner og praksis

En kommune har mulighed for at politianmelde ejere, der ikke overholder reglerne om bopælspligt. Ejer kan blive pålagt bøder på 5.000-10.000 kr. og op til 20.000 kr. ved gentagelsestilfælde, jf. lov om boligforhold § 12. Kommunen kan endvidere i yderste konsekvens tvangsudleje boligen, jf. lovens § 5, stk. 4.

Ifølge rapporten 'Regulering af bestemmelser om helårsbeboelse i Københavns, Aarhus og Odense kommuner' fra 2017, er Københavns Kommune den af de tre kommuner, der oftest benytter sig af sanktioner i form af ca. 50 politianmeldelser om året. Københavns Kommune kontrollerer, om bopælspligten overholdes ved at samkøre ejendoms- og folkeregistret, hvorefter der tages kontakt til ejere, der ikke er tilmeldt en folkeregisteradresse. Politianmeldelser forekommer derimod sjældent i Aarhus og Odense kommuner.

Aarhus Kommune indsætter ikke længere lejere i tomme boliger, da de fleste boliger er for dyre til, at potentielle lejere har råd til at bo der. Procesen forud for tvangsindsættelser er endvidere kompleks og flere måneder lang. Det samme gør sig gældende for Københavns Kommune. Odense Kommune har aldrig benyttet muligheden for at indsætte en lejer. Rapporten er vedlagt som bilag.

Rudersdal Kommune fører ikke systematisk kontrol med anvendelsen af boliger i forhold til planlovens bestemmelser om helårsbeboelse. Forvaltningen følger op på konkrete henvendelser fra borgere om, at en ejendom ikke er beboet, hvorefter forvaltningen fremsender et brev til ejer med orientering om de gældende regler på området.

Forvaltningen i Rudersdal Kommune er bemyndiget til at give dispensationer fra bopælspligten, jf. lov om boligforhold, § 5, jf. § 7, stk. 1, på op til to år til midlertidig beboelse, f.eks. til borgere, som er udstationeret. Folketingsmedlemmer meddeles dispensation for den periode, vedkommende er medlem af Folketinget. Der kan endvidere meddeles dispensationer i kortere perioder, maksimalt i op til ét år, ved istandsættelse og salg. Perioder af længere varighed end to år, med undtagelse af folketingsmedlemmer, forelægges kommunalbestyrelsen til beslutning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det nuværende administrationsgrundlag fungerer, og at der ikke er behov for at ændre praksis på området. Dog anbefales det, at dispensationerne kan gives i op til fire år i forbindelse med udstationering.

Forvaltningen anbefaler således, at forvaltningen fremover gives bemyndigelse til at dispensere fra lov om boligforhold, § 5, jf. § 7, stk. 1, i op til fire år til midlertidig beboelse i forbindelse med udstationering.

Indstilling

Direktionen forslår,

- 1) at sagen forelægges til orientering, og
- 2) at forvaltningen fremover bemyndiges til at meddele dispensation fra lov om boligforhold, § 5, jf. § 7, stk. 1, i op til fire år til midlertidig beboelse i forbindelse med udlandsophold.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-05-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med seks stemmer for, Christoffer Buster Reinhardt (C), Alexander Friberg (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Søren Hyldgaard (UP), Knud Skadborg (C) og Anette Maj Billesbølle (A) og en stemme imod, Dorte Nørbo (F).

Bilag

Rapport - Analyse af bopælspligt, delanalyse om regulering af helårsbeboelse

Punkt 9: Midlertidige tilladelser til projekt og anlæg, der understøtter byliv

24/4329

Resumé

Det er med budgetaftalen 2024 blevet muligt at støtte bylivsgrupperne økonomisk til afholdelse af events og etablering af mindre anlæg til bylivet. Hovedformålet med indsatsen er at styrke organiseringen af bylivsgrupperne og give grupperne ansvaret for levende og interessante bymidter.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 20. marts 2024, punkt 19, ([link](#)) at aktivere muligheden for, at borgere, butikker og foreninger i Rudersdal Kommune kan søge puljemidler til at understøtte bylivsaktiviteter.

Forvaltningen foreslår, at der træffes beslutning om gennemførelse af strategien med midlertidige tilladelser og løbende evaluering af tiltag.

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

Sagsfremstilling

Der findes to puljer, en bylivspulje til events og aktiviteter og en større pulje til anlægsarbejder, dvs. installationer i byrummet, der bl.a. understøtter mere ophold og liv. Det primære formål med bylivsgrupperne er at skabe grobund for samskabelse om byliv. Grupperne har taget opgaven til sig, og de arbejder aktivt med udvikling af idéer til, hvordan bylivet kan styrkes.

Forvaltningen kan afledt heraf forvente at modtage en række ansøgninger om opsætning af diverse ting i byrummet, der kan stride mod Rudersdal Kommunes praksis ift. udseende og indpasning i byrummet. Det er dog vigtigt for energien i bylivsgrupperne, at kommunen griber initiativerne, da der er lagt mange kræfter i idéerne, og der skal også indimellem være plads til nytænkning.

Forvaltningen foreslår derfor, at alle ansøgninger til mindre anlæg udviklet af bylivsgrupperne, som forvaltningen kan anbefale, kan få midlertidige tilladelser på mellem 3-12 måneder afhængigt af initiativet. Indenfor denne periode vil fortrinsvis blive evalueret på initiativerne i bylivsgrupperne samt på SammenomRudersdal.dk. Det skal sikres, at der ved bevilling tages højde for udgifter til fjernelse af det midlertidige anlæg.

På baggrund af evalueringerne kan der udarbejdes indstilling til finansiering af permanente anlæg, der udformes, så de er i tråd med Rudersdal Kommunes standard for byrumsinventar. Her kan anlægspuljen på 1 mio. kr. blive bragt i spil.

Bemyndigelse

Strategien med midlertidige tilladelser samt evaluering vil indebære, at Arkitektur- og Byplanudvalget samt Klima- og Miljøudvalget giver forvaltningen bemyndigelse til at dispensere til/give tilladelse til midlertidige anlæg (i en periode fra seks måneder til et år, afhængig af anlæggets karakter), der ikke følger krav i gældende lokalplaner eller lever op til Rudersdal Kommunes krav til byrumsinventar mv.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget og Klima- og Miljøudvalget

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalgene godkender strategien med midlertidige tilladelser samt løbende evaluering af tiltag, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele midlertidige tilladelser på op til 12 måneder til installationer i byrummet.

Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget

Direktionen foreslår, at sagens forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-05-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 10: Ubberødvej 35 og 38, matr.nr. 1a og 1c Ubberød By, Birkerød - Tilladelse til maskinhal, hestestald og klargøringshal

24/4329

Resumé

Der ansøges om tilladelse til etablering af maskinhal, stald og klargøringshal på landbrugsejendommene Ubberødvej 35 og 38, der drives samlet som stutteri og hestepension.

Ejendommene er beliggende i landzone, og delvist indenfor skovbyggelinje og fredning.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning samt til udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Landbrugsejendommene Ubberødvej 35 og Ubberødvej 38 ligger i forlængelse af hinanden og drives som stutteri og hestepension.

Stuehus og primære driftsbygninger for stutteridrift og hestepension er beliggende på Ubberødvej 38. Anvendelsen til stutteridrift og hestepension med tilknyttede folde og læskure er tidligere godkendt i forhold til fredning, landzone og miljøregler.

De eksisterende bygninger med nærarealer på Ubberødvej 35 er udlejet til Københavns Kommune, som i mange år har drevet udflytterbørnehave på stedet.

På ejendommen er der i følgende driftsbygninger knyttet til ejendommens drift som stutteri og hestepension: løsdriftsstald m.m. 150 m², løsdriftsstald 140 m², læskur 12 m², flytbart læskur 40 m² og ombygget drivhus benyttet til opbevaring af maskiner 20 m².

Ansøger har oplyst, at det ombyggede drivhus forventes nedrevet ifm. etablering af et nyt maskinhus.

Ejendommene har et samlet grundareal på 19 ha, hvoraf ca. 12,1 ha er udlagt til græsningsfolde. Ansøger har oplyst, at heraf bruges ca. 6,3 ha to gange årlig til høst af stråfoder til egen drift. Efter høstsæsonen bruges arealet til afgræsning.

Ansøger har tillige oplyst, at der på ejendommen i alt er 31 heste, herunder 17 pensionærer, seks egne rideheste samt fire avlshopper og en avlshingst, der indgår i stutteridriften. De forventer yderligere 1-3 avlshopper indenfor en nærmere årrække, og det forventes, at der i denne sæson fødes tre føl.

Tegnestuen v/ Kurt Callesen ansøger på vegne af ejer om tilladelse til at opføre følgende bygninger:

- klargøringshal på 952 m², matr.nr. 1a.
- hestestald på 319 m², matr.nr. 1c, og

- maskinhal på 198 m², matr.nr. 1c.

Ansøger oplyser, at stald og maskinhal opføres med sedumtag og facader i glatte, hvide betonelementer. Omkring stald og maskinhal etableres fast belægning. Maskinhallen placeres ca. 35 m øst for stuehuset og omtrent 10 m vest for den ansøgte stald. Klargøringshallen udføres med bræddebeklædte facader og sort tag. Bygningen placeres mod vest nær bebyggelsen, der udlejes til udflytterbørnehave, omtrent 230 m fra stuehuset, der er knyttet til ejendommens stuttedrift.

Der terrænreguleres ikke mere end +/- 0,5 m i forbindelse med etablering af bygningerne.

Ansøger oplyser, at maskinhallen er til opbevaring af maskiner mv. til brug for ejendommens drift samt til rottesikker opbevaring af hestegrovfoder, strøelse mv.

Stalden vil rumme otte hestebokse. Ansøger oplyser, at de nuværende faciliteter på ejendommen ikke er tilstrækkelige for at opfylde de dyrevelfærdsmæssige mindstekrav ift. pasning og genoptræning af skadede heste, og at der over de sidste par år ikke har været tilstrækkelig med boksplads til evt. skadede eller syge heste.

Ansøger oplyser, at klargøringshallen adskiller sig fra en traditionel ridehal ved at den indrettes til klargøring og træning af ungheste. Formålet er bl.a. at sikre, at ungheste kan motioneres under kontrollerede og afskærmede forhold.

Plangrundlag

Ejendommene er beliggende i landzone og er i Kommuneplan 2021 beliggende indenfor rammeområde Sa.L1, der fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål samt i særligt værdifuldt landskab, i indre grøn kile i Fingerplan 2019, og indenfor Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby samt delvist indenfor naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje i forhold til Sandbjerg Østerskov.

Den ansøgte klargøringshal, og en del af den ansøgte hestestald, er desuden placeret indenfor fredningen vedrørende Krogsgård, Sandbjerg, jf. Overfredningsnævnets afgørelse af 10. juli 1972,

Fredningen har til formål at bevare det nuværende landskabsbillede uændret, fortrinsvist som landbrugsarealer, og fastlægger med relevans for det ansøgte:

- At opførelse af nybygninger ikke må foretages, dog tillades opførelse af bygninger, der er nødvendige for driften af allerede eksisterende landbrug. Det er en betingelse, at bygningerne placeres i tilknytning til bestående bygninger, og at tegninger visende placeringen samt byggeriets udseende og størrelse forelægges fredningsnævnet til godkendelse.
- At der ikke må anbringes boder, skure, campingvogne eller andre indretninger, som kan virke mispydende, herunder ledningsmaster, ligesom teltning er forbudt.
- Det naturlige jordsmon må ikke ændres ved afgravning eller opfyldning.

De tre ansøgte bygninger forudsætter landzonetilladelse og byggetilladelse. Etablering af stald og klargøringshal kræver tillige fredningsnævnets godkendelse/dispensation, og ift. klargøringshallen skal der tillige tages hensyn til beliggenheden indenfor skovbyggelinje.

Normalt forudsætter fysiske anlæg, herunder f.eks. ridehaller og læskure, ikke meddelelse af landzonetilladelse, hvis de skal anvendes til ren stuttedrift. Da der er tale om fysiske anlæg, der både skal anvendes til stuttedrift og hestepension, forudsætter det ansøgte meddelelse af landzonetilladelse.

Lokalplan 257 fastlægger hverken bestemmelser for bygninger og anlæg til stuttedrift eller almindeligt hestehold, som f.eks. hestepension. Sådanne bygninger og anlæg skal behandles efter planlovens landzonebestemmelser.

Mod sydvest på ejendommen er der registreret to mindre søer, der er registreret som beskyttet natur.

Høring

Det ansøgte har været udsendt i naboorientering i perioden fra den 12. april til 25. april 2024. Der er i perioden modtaget tre høringssvar. Et høringssvar er positivt, en ønsker orientering ift. sagens udfald, og en ønsker at besigtige området. Der er ikke indsendt bemærkninger pga. besigtigelsen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der bør meddeles afslag på ansøgning om landzonetilladelse til etablering af en klargøringshal. Hallen kan pga. anvendelse og størrelse sidestilles med en ridehal. Rudersdal Kommune har en restriktiv landzonepraksis, og som hovedregel kan ridehaller først opføres, når de er erhvervsmæssigt nødvendige for ejendommens landbrugsmæssige drift. I det konkrete tilfælde er det forvaltningens vurdering, at klargøringshallen ikke på nuværende tidspunkt, med stuttedriets nuværende omfang, kan betragtes som en landbrugsmæssigt nødvendig driftsbygning.

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til etablering af maskinhal og stald som ansøgt. Forvaltningen lægger vægt på, at maskinhallen og stalden opføres i tilknytning til stuttedriets primære bebyggelses- og færdselsarealer. De større driftsbygninger på ejendommen samles dermed. Det ansøgte byggeri fremstår fint tilpasset omgivelserne og den øvrige bebyggelse på ejendommen. Begge ligger tillige inden for de anvendelsesmuligheder, der er for landbrugsejendomme i forhold til beliggenheden i indre grøn kile og værdifuldt landskab.

Ift. fredningen vurderer forvaltningen tillige, at etablering af en stald som ansøgt ikke strider mod fredningen, da der iht. fredningen kan etableres nødvendige driftsbygninger placeret i tilknytning til bestående bygninger. Forvaltningen lægger vægt på, at ejendommen bl.a. drives som stuttedri, og at etablering af en stald med otte hestebokse efter forvaltningens vurdering, kan betragtes som en nødvendig driftsbygning.

Herunder lægger forvaltningen vægt på, at der i forvejen udelukkende er etableret løsdrietsstalde og læskure på ejendommen og ikke en egentlig stald med hestebokse. Forvaltningen vurderer, at den ansøgte bygning i materialevalg og farvesætning er fint tilpasset den øvrige bebyggelse på ejendommen og omgivelserne.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles afslag på landzonetilladelse til etablering af klargøringshal, at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte maskinhal og stald samt, at den ansøgte stald anbefales overfor Fredningsnævnet for København på følgende vilkår,

- a) at vinduer, døre og porte i både stald og maskinhal holdes i samme mørke, afdæmpede jordfarver, og

b) at ombygget drivhus på matr.nr. 1c Ubberød By, Birkerød (bygning 6, jf. BBR), nedrives inden opførelse af ny maskinhal.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles afslag på landzonetilladelse til etablering af en klargøringshal som ansøgt,
- 2) at der meddeles landzonetilladelse til etablering af en maskinhal som ansøgt på de under a) - b) nævnte vilkår, og
- 3) at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation/tilladelse fra fredning til opførelse af en hestestald som ansøgt på de under a) - b) nævnte vilkår samt, at der efterfølgende meddeles landzonetilladelse.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-05-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Principsnit - Stald og maskinhal

Facader - Stald

Plan - Stald

Facader - Maskinhal

Plan - Maskinhal

Beliggenhedsplan - Maskinhal og stald

Punkt 11: Femsølyngvej 3, matr.nr. 5æ Høsterkøb By, Birkerød - Dispensation til opførelse af nyt enfamiliehus

24/4329

Resumé

Ejerne af Femsølyngvej 3, 3460 Birkerød, ansøger om dispensation fra byggefelt og afstandskrav til vej i forbindelse med opførelse af et nyt enfamiliehus.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 94 for Høsterkøb by og bevaringsvejledning, §§ 5.2, 5.5 og 5.9 og naturbeskyttelseslovens § 17.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejerne af Femsølyngvej 3, søger om dispensation fra byggefeltet i Lokalplan 94 til at opføre et nyt enfamiliehus på 205,3 m² samt et udhus på 20 m². Både enfamiliehus og udhus planlægges opført med stråtag i én etage. Det ansøgte enfamiliehus ønskes opført som et længehus med en mindre bygningsdel mod øst og et fritliggende udhus.

Der ønskes dispensation fra byggefeltet, idet en del af byggefeltet er placeret i vejarealet. Derved er det vanskeligt at opføre et enfamiliehus og samtidig overholde afstandskravet på 2,5 m til vejskel i henhold til BR18. Enfamiliehuset ønskes opført med stråtag, og her er der ligeledes et afstandskrav på 5 m til vejmidten ift. brandkrav i BR18.

En del af det eksisterende enfamiliehus er også placeret udenfor byggefeltet. Det eksisterende enfamiliehus er i dag placeret, så kun halvdelen af enfamiliehuset er placeret indenfor byggefeltet.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 94 for Høsterkøb by og bevaringsvejledning, §§ 5.2, 5.5, og 5.9, som fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

5.2 "Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag nr. 4 viste byggefelter."

5.5 "Garager, udhuse og lignende mindre bygninger samt småbygninger skal primært sammen bygges med beboelseshuset og primært placeres inden for byggefeltet. Bygningsdele, der på grund af særlige forhold tillades opført uden for byggefeltet, skal altid respektere en mindste afstand til vejskel på 5 m."

5.9 "Ved anvendelse af stråtage skal der holdes en afstand på min. 20 m til byggefelter på nabogrunde, og bygningsreglementets krav om 10 m til vejmidte skal overholdes. Der kan i den forbindelse tillades anvendt stråtag i en afstand mindre end 10 m i forhold til naboskel."

Der skal meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17, da ejendommen er omfattet af skovbyggelinje for Rude Skov. Umiddelbart syd for matriklen er fredningen Femsølyng.

Høring

Dispensationsansøgningen har været sendt i høring hos omkringliggende naboer, Høsterkøb Grundejerforening og skovejer.

Der er kommet høringssvar fra skovejer, der noterer, at de ikke har bemærkninger.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra § 5.2 i Lokalplan 94 til det ansøgte enfamiliehus og udhus, idet overskridelsen har et mindre omfang, og da den lever op til hovedprincipperne i form af fastlagt længderetning ift. lokalplanen.

Det vil samtidig ikke være muligt at opføre et enfamiliehus samt udhus med stråtag indenfor det fastlagte byggefelt, hvis det skal efterleve brandkrav.

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 94, § 5.5, til, at udhuset kan opføres fritliggende og udenfor byggefeltet. Enfamiliehuset og udhuset er placeret med 3 meter mellem sig, og udhuset respekterer mindste afstandskrav til vejskel på 5 meter. Herudover fremtræder enfamiliehus og udhus, pga. den nære placering og arkitektonisk fremtræden, som en samlet bygningsmasse.

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 94, § 5.9, til bebyggelsens placering nærmere vejmidte end 10 m. Det skyldes, at det fremgår, at hensigten med bestemmelsen er at sikre bygningsreglementets brandkrav. Siden lokalplanens vedtagelse i 2006, er der udviklet brandsikring af stråtage, og i dette tilfælde har både enfamiliehuset og udhuset brandbeskyttet stråtag, som overholder de præaccepterede løsninger i BR18, hvilket medfører, at afstandskravet til nabo, sti- og vejskel er nedsat til 5 meter. Da afstandskravet på 5 meter til vejskel er overholdt, vurderes det, at både de arkitektoniske og brandtekniske hensyn er efterkommet.

Det vurderes også, at der bør meddeles dispensation fra § 17 i naturbeskyttelsesloven til at opføre bebyggelse indenfor skovbyggelinjen. Hele Høsterkøb by er omfattet af skovbyggelinjer, og der er i forvejen opført et enfamiliehus på grunden, hvorfor tilladelsen ikke medfører væsentlige ændringer ift. oplevelsen af skovbryn.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 94, §§ 5.2, 5.5 og 5.9, og fra naturbeskyttelseslovens § 17, til det ansøgte.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-05-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Gavlopstalter

Facadeopstalter

Situationsplan

Punkt 12: Kæmpehøjvej 4, matr.nr. 1x Sandbjerg By, Birkerød - Landzonetilladelse til om- og tilbygning af eksisterende helårshus samt dispensation fra fredning

24/4329

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog på møde den 14. juni 2023, punkt 14, ([link](#)), på en række vilkår at anbefale Fredningsnævnet for København at meddele dispensation til ansøgt om- og tilbygning af eksisterende helårshus samt opførelse af fritliggende garagebygning på ejendommen Kæmpehøjvej 4.

Fredningsnævnet afholdt den 16. november 2023 besigtigelse på ejendommen, hvor ejer redegjorde for ønskede ændringer til det anbefalede og fremlagte projekt, bl.a. et ønske om stråtag. Fredningsnævnet stillede sagen i bero til der forelå et tilrettet projekt. Forvaltningen, som deltog i besigtigelsen, gav udtryk for, at væsentlige ændringer af projektet ville skulle forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på en ny udtalelse til fredningsnævnet. Forvaltningen vurderer, at det er tilfældet.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til udtalelse overfor Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Kæmpehøjvej 4, 2950 Vedbæk, der omfatter matr.nr. 1x, 1y, 1æ Sandbjerg By, Birkerød, og 4fu Trørød By, Holte, har et samlet matrikelareal på 32.472 m², hvoraf det sydligste område, ca. 16.2000 m², er registreret som fredskov.

Ejendommen er bebygget med et helårshus i et plan med kælder. Boligarealet er registreret til 232 m² og kælderarealet til 52 m². Umiddelbart sydvest for helårshuset ligger et norsk rundbjælke skur på 12 m², som ønskes bevaret.

Helårshuset er udført i pudset mur og malet træbeklædning, og det fremstår med en stor variation i vinduesformater.

Helårshuset ligger terrænmæssigt højt på den nordlige del af grunden, hvor terrænet falder mod syd og øst. Helårshuset og det åbne have- og parkanlæg mod syd og øst ligger omgivet af bevoksning. Tilkørsel sker fra nord med parkering umiddelbart nordvest for helårshuset. Der eksisterer i dag hverken carport eller garage.

Mod syd har helårshuset en terrasse med niveaufri adgang fra husets stueplan. Terrassen er hævet over det faldende terræn og afgrænses mod det åbne have- og parkanlæg med en massiv brystningsmur på 2,5 meter over terræn.

Den reviderede ansøgning om om- og tilbygning af eksisterende helårshus og opførelse af fritliggende garagebygning på Kæmpehøjvej 4, matr.nr. 1x Sandbjerg By, Birkerød, adskiller sig i forhold til det tidligere ansøgte som følger:

- Det integrerede indgangsparti/vindfang mod nord øges fra 10 til 12 m² og tilbygningen mod syd reduceres fra 53 til 50 m². Det samlede boligetageareal reduceres hermed fra 285 m² til 282 m². Husets udvidelse sker fortsat kun i et plan, dog med udvidelse af det eksisterende kælderareal med nyt kælderareal under tilbygningen mod syd. Der er fortsat tale om egentligt kælderareal.
- Tagformen på indgangsparti/vindfang mod nord og tilbygning mod syd ændres fra symmetrisk sadeltag med gavlspejls til symmetrisk sadeltag med afslutning i helvalm.
Huset fastholdes som længehus, dog således at indgangsparti/vindfang og tilbygning fremstår som symmetrisk

sadeltag vinkelret på længehusets tagretning og med tagrygge i samme linje og med samme højde. I det tidligere ansøgte projekt flugtede de to tagrygge ikke med hinanden.

Husets røde teglsten fastholdes for alle tagflader, da prisen på stråtag er steget markant.

- Garagebygningen placeres i princippet som tidligere og øges fra 76 m² til 80 m². Tilkørsel sker fortsat fra øst, hvor der af hensyn til den kørende adgang graves 0,5 – 1,0 meter fri med afgrænsning mod nord af en stensætning på en strækning af ca. 3 meter. Garagens østfacade er fortsat disponeret med to porte og et vindue til udhusdelen. Garagens tag udformes i princippet med helvalm til hver side og med en højde til tagryg på 5,0 meter. Højden øges med 0,65 meter med den begrundelse, at tagryggen dermed kommer til at flugte med helårshusets tagryg. Løsningen med helvalm vil korrespondere med indgangspartiets/vindfangets og tilbygningens tagudformning. Afstanden mellem helårshus og garage reduceres fra 3,6 meter til ca. 1,0 meter. Garagens tagflader bliver i røde teglsten af samme type og farve som husets. Der er tale om en klassisk teglsten.
- Vinduespartier i husets facader øges ikke. Til gengæld er kældervinduerne mod vest fjernet og de øvrige kældervinduer får en mindre udstrækning under terræn.
- Både husets og garagebygningens facader pudses fortsat i dæmpet jordfarve og for husets vedkommende fortsat med etablering af skodder og espalier.
- Terrassen får samme udstrækning og fortsat med anlæg i to niveauer. Der sker fortsat en reduktion af husets nuværende terrasse med ca. 20 m². For at afskærme terrassen ønskes umiddelbart syd for denne plantet 2-3 træer og mod øst et enkelt træ. Beplantningen er ikke vist på de fremsendte tegninger. Den viste trappe mod syd vil ikke blive etableret.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone og er endvidere omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen og Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

I Fingerplan 2019 ligger ejendommen i indre grøn kile og i Kommuneplan 2021 i værdifuldt landskab samt inden for rammeområde Sa.L1 med generel anvendelse til landområde og specifik anvendelse til større rekreativt område, jordbrugsområde og naturområde.

Det nærmeste Natura 2000-område er Folehave Skov, habitatområde site nr. 168, som ligger i en afstand af ca. 700 meter fra det ansøgte.

Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området (§ 1). Til sikring heraf indeholder fredningen bestemmelse om, at der ikke må foretages terrænen ændringer eller ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne (§§ 3 og 5), at arealerne ikke må tilplantes, dog ikke når det gælder beplantning i haver (§ 4), og at der ikke må opføres ny bebyggelse, herunder skure, boder el.lign., eller tilbygninger til eksisterende bebyggelser (§ 8).

Lokalplanen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- at helårshuse eller stuehuse kan om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m² (§ 6.13),
- at garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på en boligejendom skal placeres i en afstand af maks. 20 meter 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 meter. En garage og carport må dog have et areal på maks. 50 m² (§ 6.18), og
- at tage skal udføres som symmetrisk sadeltag, også når det gælder garager og carporte, at vinduer skal fremstå som 'hul-i-mur-vinduer' samt, at facader skal fremstå i natursten, naturtræ i hvide nuancer eller klassiske jordfarver (§§ 7.3 og 7.4).

Den ansøgte om- og tilbygning af helårshuset forudsætter dispensation fra fredningens § 8 og byggetilladelse.

Garagen med værksted på sammenlagt 80 m² forudsætter landzonetilladelse, da det bevarede udhus og garagen sammenlagt er større end 50 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, dispensation fra fredningens § 8, dispensation fra lokalplanens § 6.18 til en garage over 50 m² og en bygningshøjde på 5,0 meter samt byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det reviderede projekt for om- og tilbygning af helårshus og opførelse af fritstående garagebygning med udhus til redskaber for pleje af ejendommens store grund tilpasser sig det fredede landskab. Valget af en helvalmet tagløsning øger oplevelsen af det røde tegltag på den en-etages bygning, hvilket, fremfor de tidligere gavlløsninger, får huset til at fremstå mere roligt. Garagens udførelse med samme tagløsning har forvaltningen ingen bemærkninger til.

Terrænregulering ved tilkørsel til garagebygning med afgrænsning af stensætning vurderes ikke at påvirke landskabsoplevelsen, da det ligger i kanten af et skovstykke nord for huset.

En reduktion af terrasseareal og kældervinduer, både i udstrækning og antal, vurderes at være et plus for husets fremtræden mod det åbne landskab. Det er væsentligt, at der ikke foretages terrænændring omkring huset andet end den, der følger med fjernelse af den store terrasse og etableringen af en mindre, der fortsat skal have gulvniveau på højde med husets gulvniveau.

Tilplantning med 3-4 træer syd og øst for hus og terrasse vurderes ikke at påvirke landskabsoplevelsen, såfremt det sker tæt på det bebyggede areal.

Både terrænregulering, herunder etablering af stensætning, samt tilplantning forudsætter dispensation fra fredningens §§ 4 (beplantning) og 5 (terrænændringer), hvilket ikke var tilfældet med det tidligere ansøgte projekt. I fredningens § 4 er beplantning i haver undtaget fra bestemmelsen om, at der ikke må ske tilplantning. I det konkrete tilfælde vurderes ejendommens store åbne landskab mod syd ikke at have karakter som egentligt haveareal.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation fra fredningens §§ 4, 5 og 8 (bebyggelse m.v.) til om- og tilbygning af eksisterende helårshus og opførelse af garage som ansøgt og på vilkår om,

- a) at tilladelse gives på vilkår af, at projektet ift. vinduer og døre opføres som ansøgt,
- b) at terrænregulering af tilkørsel med etablering af stensætning tilpasses til omgivende terræn og beplantning, og
- c) at tilplantning med tre til fire træer syd og øst for huset sker så tæt på huset som muligt, så oplevelsen af det store landskab ikke brydes.

Forvaltningen foreslår samtidig, at der efter fredningsnævnets eventuelle tilladelse meddeles dispensation fra lokalplanens § 6.18 til en garage med et areal over 50 m² og en bygningshøjde på 5,0 meter.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte hverken indebærer en forringelse eller en betydelig forstyrrelse af naturtyper og levesteder for arter, som indgår i udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område. Det ansøgte vurderes heller ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til naturbeskyttelsesloven, eller ødelægge de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven.

Der er ikke gennemført naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at kunne opleves fra de omliggende ejendomme, hvor afstanden til det nærmeste helårshus er ca. 85 meter.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at den reviderede ansøgning om om- og tilbygning, herunder opførelse af fritliggende garagebygning, anbefales over for Fredningsnævnet for København på de nye a) – c) nævnte vilkår, og
- 2) at der under forudsætning af fredningsnævnets godkendelse meddeles landzonetilladelse, dispensation fra § 6.18 i Lokalplan 257 samt byggetilladelse til en garage med et areal på 80 m² og en bygningshøjde på 5,0 meter.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-05-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Fremtidige tegninger (myndigheder)

Ansøgning - Kæmpehøjvej 4, 2950 Vedbæk

Ortofoto med ejendom, omgivelser og regulering

Punkt 13: Beslutningsprotokol og underskriftsark