

# REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 16-03-2022

**Mødedato** Onsdag d. 16. marts 2022 kl. 08:00

**Mødested** Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsprojekter fra 2021 til 2022 for Arkitektur- og Byplanudvalget.....	4
Overførsel af mer-/mindreforbrug fra 2021-2022 på Arkitektur- og Byplanudvalget.....	6
Byggesager - Servicemål for 2022 og 2023.....	11
Forslag til Lokalplan 285 for et nyt børnehus i Birkerød og Kommuneplantillæg nr. 3 – Endelig vedtagelse.....	14
Forslag til Lokalplan 283 for et område omkring Paradiskvarteret i Øverød - Vedtagelse, godkendelse og ikrafttrædelse.....	17
Lokalplan og kommuneplantillæg for nye plejeboliger ved Vangebovej og Skovgærdet - Igangsættelse og godkendelse.....	20
Matr.nr. 4a og 4k, Sandbjerg By, Birkerød – Arealoverførsel fra landbrugsejendom til boligejendom.....	25
Matr.nr. 1e, Ubberød By, Birkerød - Tilbygning til enfamiliehus beliggende indenfor arealfredning.....	28
Malerbakken 9, Holte, matr.nr. 6dz, Øverød By, Søllerød – Nyt enfamiliehus, terræn- og fremtoningsregulering.....	31
Matr.nr. 1al, Ebberødgård, Birkerød - Dispensation til udstykning.....	33
Matr.nr. 2rc, Søllerød By, Søllerød - Tilladelse til etablering af shelter indenfor arealfredning.....	35
Ridehaller i landzone – Principiel drøftelse af hovedprincipper for tilladelse til ridehaller.....	38
Folebakke, Sandbjergvej 26, matr.nr. 7d, 7f og 10a, Sandbjerg By, Birkerød – Landzonetilladelse til ridehaller.....	41
Attemosevej 162, Holte, matr.nr. 5d, Holte By, Gl. Holte – Opdeling i to ejerlejligheder.....	51
Skodsborgparken 36, 5.tv. - Nedlæggelse af bolig.....	54
Boligselskabet Birkebo - Godkendelse af aftale om fleksibel venteliste.....	55
Søllerød almene boligselskab, Egevang Nord - Godkendelse af låneoptagelse.....	59
Søllerød almene boligselskab, Egevang Nord - Godkendelse af lån og revideret byggetransaktionsregulering, ske.....	61
Hegnsvej 69, matr.nr. 3bc, Nærum By, Nærum - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering.....	65
Underskriftsark.....	67

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Besigtigelse, Fredskovvej 12, 2840 Holte - Opsamling.
- Lokalplanforslag for DTU Science Park - Orientering om møde mellem repræsentanter fra grundejerforening i Brådebæk og DTU Science Park.
- Byggesag, Nærum Gadekær 6, 2850 Nærum - Ny potentiel ejer har indsendt ansøgning om nedrivningstilladelse af huset, og der skal snarest tages stilling til et eventuelt § 14-forbud.
- Lovliggørelsessag, Tovesvej 20A, 2850 Nærum - Det skrå højdegrænseplan er overskredet. Ejer har forslået løsning med et byggeretligt skel.
- Lille Eskemosepark - Opsætning af borde- og bænkesæt på fælles areal inden for søbeskyttelseslinje.



Det er ikke usædvanligt, at der er tidsmæssige forskydninger i den planlagte udgiftsafvikling i et anlægsprojekt, hvilket kan forårsage mer-/mindreforbrug imellem årene. Store budgetafvigelser og tidsforskydninger vanskeliggør dog den fremadrettede styring af anlægssporteføljen.

Den voldsomme prisudvikling i bygge- og anlægssektoren og leveranceudfordringer har fortsat ind i 2022. Overførselssagerne på anlæg er første trin i styringen af hele anlægssporteføljen.

I april foretages en gennemgang af alle igangværende og besluttede anlægsprojekter med henblik på at reperiodisere budgetterne, så der skabes et opdateret budgetbillede. Det er en vigtig øvelse i bestræbelserne på at overholde anlægsrammen og et nødvendigt afsæt forud for udarbejdelse af en investeringsoversigt til budget 2023, som forvaltning fremlægger udkast til i forbindelse med budgetstatus i juni. Investeringsoversigten skal navigere inden for den forventede bruttoanlægsramme for budgetperioden.

Sagen med forslag til budgetmæssige reperiodiseringer forelægges politisk i april for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at der på Arkitektur- og Byplanudvalgets område ydes en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløb i 2022 på i alt 2.509.000 kr. netto til de i bilaget anførte projekter, finansieret af kassebeholdningen.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Bilag**

Arkitektur- og Byplanudvalget

# Punkt 3: Overførsel af mer-/mindreforbrug fra 2021-2022 på Arkitektur- og Byplanudvalget

22/1029

## Resumé

Institutioner og øvrige organisatoriske enheder i kommunen har mulighed for at ansøge om overførsel af mer- eller mindreforbrug på områder omfattet af overførselsadgang. Overførsler skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Med denne sag anmodes om overførsel af driftsmidler fra 2021 til 2022.

Ansøgning om overførsel på Arkitektur- og Byplanudvalgets område forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Overførselsadgangen, som udspringer af selvforvaltningsprincippet, skal understøtte ansvarlig ressourceanvendelse og fleksibel planlægning. Dette styringsprincip udfordres imidlertid af flere faktorer, hvilket nødvendiggør, at der tages aktivt stilling til hver enkelt budgetafvigelse i forbindelse med overførselssagerne.

For det første oplever den kommunale sektor et stadigt større pres på serviceudgifterne, som vanskeliggør overholdelse af Økonomiaftalerne mellem regeringen og KL. Overskridelser kan medføre såvel økonomiske som styringsmæssige sanktioner, og derfor har Rudersdal Kommune forpligtet sig til at overholde sin del af aftalen ved at budgetlægge ansvarligt og overholde budgetterne på såvel service- som anlægsudgifter. Da der ikke følger ny serviceramme med de uforbrugte midler som overføres til servicebudgettet i 2022, vil store positive overførsler i kommunen samlet set opskrive kommunens servicebudget uden mulighed for at anvende disse, og dermed vanskeliggøre budgetoverholdelse yderligere.

Derudover har covid-19 pandemien i både 2020 og 2021 medført betydelige ændringer i aktiviteterne og dermed i mulighederne for at overholde budgettet på de enkelte politikområder. Særligt på ældreområdet har kommuner over en bred kam oplevet væsentlige merudgifter, og her kan imødeses et vedvarende udgiftspres ind i 2022. Derfor er det hensigtsmæssigt at anvende overførselssagen til at kompensere herfor og hjælpe de pressede områder i 2022.

Samtidig kigger hovedparten af kommunen ind i væsentlige mindreforbrug på særligt skoleområdet, primært på grund af nedlukningen. Hvis overførselssagen skal balancere økonomisk og ikke forøge kommunen serviceudgiftsbudget i 2022 mere end nødvendigt, er det således afgørende at overførselssagerne tager afsæt i det samlede, tværgående styringsbehov og derunder sikrer en fair og tilstrækkelig, men ikke ukritisk, overførsel af mindreforbrug i et år, hvor det ved budgetlægningsstidspunktet ikke var muligt at forudsige mer- og mindreforbrug på de enkelte områder.

I alt ca. 94,6 mio. kr. står som udgangspunkt netto til driftsoverførsel i hele kommunen, men der er blot afsat en nedsparingspulje på 20 mio., som er den buffer, der skal give plads til anvendelse af overførte driftsmidler. Imidlertid vil opsparede midler fra tidligere år typisk blive anvendt til engangstiltag, som har naturligt udgiftsopgør. Derfor kan flere af de overførte uforbrugte driftsmidler med fordel overføres til anlægsprojekter i 2022, hvilket forbedrer mulighed for, at pengene kan aktiveres, da den statslige styring af anlægsområdet er mindre stram end på service.

Samlet set indstiller forvaltningen med overførselssagerne, at ca. 50 mio. kr. overføres til driftsbudgetterne. Til sammenligning blev der fra 2020 til 2021 overført ca. 65 mio. kr. til driftsbudgetterne. Derudover indstilles, at der samlet set overføres ca. 35 mio. kr. af de uforbrugte driftsmidler til anlægsbudgettet.

Overførselssagerne er teknisk komplicerede. Da de kommunale driftsbevillinger er etårige, skal der i overførselssagen både gives tilladelse til, at uforbrugte midler lægges i kassen samt til, at de tages op igen og gives på ny. Kommunalbestyrelsen skal godkende begge dele. På udgiftssiden indebærer begrebet 'positiv tillægsbevilling', at der tages penge fra kassen, som så lægges ud i driftsbudgettet. Modsat indebærer en 'negativ tillægsbevilling', at der tages penge fra budgettet, som så tilgår kassen.

#### Princip for håndtering af uforbrugte mindreforbrug

Idet 2021 var stærkt påvirket af covid-19 pandemien, har der været større mer- og mindreforbrug på tværs af områderne end normalt. Der er tale om et generelt mønster for den kommunale sektor.

For at håndtere de særlige udfordringer har forvaltningen håndteret overførselssagerne med afsæt i et princip, der tilsiger, at intet politikområde skal overføre større beløb til deres driftsbudget i 2022 og efterfølgende år end de overførte ind i 2021. Samme filter er langt over institutionsniveauet på de områder, som har oplevet markante mindreforbrug pga. nedlukninger mv.

Der er dog indført nogle nødvendige og væsentlige undtagelser til dette princip. Midler som er bundet til at skulle anvendes i 2022 eller senere, fx pga. lovgivning eller konkrete politiske beslutninger, bliver overført. Det samme gælder fx for eksternt finansiering i form af øremærkede fondsmidler, som skal tilbagebetales, såfremt de ikke anvendes og for kendte udgifter, som endnu ikke er afholdt, fx udbetaling af overarbejde i forlængelse af pandemien.

Derudover er der overført uforbrugte driftsmidler til anlæg således, at størstedelen af midlerne forbliver på de områder, hvor mindreforbruget er registreret.

Restbeløbet finansierer tillægsbevillinger til særligt Ældreområdet, der har været hårdt udfordret af covid-19 pandemien, og som har finansieret en række fælles covid-19-udgifter, f.eks. pødenheden, der også har betjent Skoleområdet, Dagtilbudsområdet mv. samt håndtering af andre ekstraordinære udfordringer.

#### Resultat 2021 for Rudersdal Kommune

Årets resultat for 2021 udviser et mindreforbrug på 94,6 mio. kr. i 2021. Sidste år udviste årets resultat 2020 et mindreforbrug på i alt 112 mio. kr., hvoraf ca. 65 mio. kr. blev overført til driften.

Tabel 1: Resultat 2021 for Rudersdal Kommune på udvalg og politikområder:

Hele kommunen, i 1.000 kr.	Korr. Budget 2021	Resultat 2021 Mindre- forbrug (+) Merforbrug (-)	Forvaltningen indstiller overførsler for 2021			Over- førte drifts- midler 2020	Over- førte anlægs- midler 2020
			Overfø- res til drift 2022 og efterføl- gende år*	Anlæg	I alt		

Udvalg Politikområde

BSU	Undervisning	491.216	39.807	21.582	10.184	31.766	20.951	10.048
BSU	Børn og unge med særlige behov	100.166	3.761	2.909	0	2.909	1.557	0
BSU	Dagtilbud	371.294	9.835	4.374	2.824	7.198	11.279	2.545
ABU	Faste Ejendomme	1.629	4.915	480	4.100	4.580	1.997	4.041
KMU	Veje, Grønne områder	123.046	8.454	1.727	1.987	3.714	5.439	7.250
KMU	Miljø	7.910	5.824	3.108	1.223	4.331	4.454	0
KFU	Kultur, fritid og idræt	142.617	4.486	1.876	1.100	2.976	1.875	2.721
SOSU	Sundhed	64.521	-1.970	-2	0	-2	125	0
SOSU	Ældre	583.881	-14.440	2.783	0	2.783	-8.643	4.000
SOSU	Voksne med særlige behov	199.079	7.973	4.327	1.447	5.774	4.327	725
EBU	Beskæftigelse	0	0	0	0	0	0	0
EBU	Erhvervsudvikling	1.658	-16	-16	0	-16	125	0
ØU	Administration	386.807	26.017	11.827	13.504	25.331	22.856	16.000
Hele kommunen i alt		2.473.824	94.647	54.974	36.369	91.344	66.342	47.330

Note: \*Heraf overføres 48,2 mio. kr. til 2022 og 6,8 mio. kr. til efterfølgende år.

Det fremgår af tabellen, at der i alt overføres 91,3 mio. kr. til drift og anlæg ud af det samlede mindreforbrug på 94,6 mio. kr. Princippet om at intet politikområde skal overføre større beløb til deres driftsbudget i 2022 og efterfølgende år, end de overførte ind i 2021, har således tilvejebragt et finansieringsoverskud på 3,3 mio. kr.

Forvaltningen foreslår, at beløbet reserveres i en pulje i 2022 til at håndtere følgerne af, at der har været en mangelfuld praksis for klagehåndtering i Pædagogisk Psykologisk Rådgivning (PPR). En intern undersøgelse har vist, at sager om specialpædagogisk bistand og specialskoletilbud til børn og unge ikke har været håndteret i overensstemmelse med forvaltningsloven i en periode på ca. to år, jf. sag til Børne- og Skoleudvalget på mødet den 16. marts.

Forvaltningen har bedt Advokatfirmaet Poul Schmidt (Kammeradvokaten) om, at gennemføre en undersøgelse af, i hvilket omfang PPRs behandling af de pågældende klagesager har været håndteret i strid med reglerne.

Puljen nedsættes under Børne- og Skoleudvalget, hvilket vil blive indstillet i sagen om overførsel af mer-/mindreforbrug på Økonomiudvalget den 23. marts, der også fungerer som en samlet opsamling på overførselssagerne fra de stående udvalg.

## Resultat 2021 for Arkitektur- og Byplanudvalget

Nedenstående tabel viser det opgjorte mer-/mindreforbrug på det enkelte politikområde under Arkitektur- og Byplanudvalget. I vedhæftede dokument vises en detaljeret oversigt over de enkelte overførsler.

Tabel 2: Arkitektur- og Byplanudvalgets overførsler 2021-22:

Arkitektur- og Byplanudvalget, i 1.000 kr.	Korr. Budget 2021	Resultat 2021		Forvaltningen indstiller overførsler		Overførte drifts-midler 2020	Overførte anlægs-midler 2020	
		Mindreforbrug (+)	Merforbrug (-)	fra 2021	Overføres til drift 2022 og efterfølgende år			Overføres til anlæg
Politikområde Faste ejendomme mv.	1.629	4.915		480	4.100	4.580	1.997	4.041
Arkitektur- og Byplanudvalget i alt	1.629	4.915		480	4.100	4.580	1.997	4.041

Årets resultat udviser et mindreforbrug på ca. 4,9 mio. kr. i 2021, som hovedsageligt kan tilskrives:

- Opsparing til større vedligeholdelsesarbejder på kommunens boliger på 3,4 mio. kr. Vedligeholdelsen af ejendomme er udskudt pga. vedligehold på kommunens øvrige ejendomme. Dette foreslås overført til anlæg.
- Mindreforbrug på 0,7 mio. kr. til diverse renoveringer på erhvervsejendomme. Dette foreslås overført til anlæg.
- Mindreforbrug på driftssikring af boligbyggeri pga. mindre fraflytning i alment boligbyggeri samt en mindredgift vedr. koloni- og nyttehaver på i alt 0,5 mio. kr., som foreslås overført til 2022.
- Mindreforbrug vedrørende midlertidige flygtninge på 0,3 mio. kr., som ikke overføres. Budgettet er vanskeligt at forudsige, så sædvanlig praksis er, at mer-/mindreforbrug finansieres af eller tilgår kassebeholdningen.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der afsættes et rådighedsbeløb med tilsvarende anlægsbevilling på 3,4 mio. kr. til vedligeholdelsesarbejder på kommunens boliger finansieret ved, at det tilsvarende mindreforbrug på driften i 2021 ikke overføres,

- 2) at der afsættes et rådighedsbeløb med tilsvarende anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. til projekt 100016 Vedligeholdelse af erhvervsjendomme finansieret ved, at det tilsvarende mindreforbrug på driften i 2021 ikke overføres,
- 3) at der vedr. politikområdet Faste ejendomme mv. ydes en positiv tillægsbevilling til driften på 0,48 mio. kr., finansieret af kassebeholdningen, og
- 4) at mindreforbruget vedrørende midlertidige flygtninge på 0,3 mio. kr. ikke overføres og tilgår kassebeholdningen.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Bilag**

Overførelsessag 2021-2022

## Punkt 4: Byggesager - Servicemål for 2022 og 2023

22/901

### Resumé

Byggesagsområdet er udfordret på sagsbehandlingstider og tilgængelighed. Der er derfor behov for, at der arbejdes målrettet for, at byggesagsområdet får en sagsbehandlingstid og tilgængelighed, som nærmer sig de regionale sagsbehandlingstider og nationale servicemål.

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

Med udgangspunkt i dette vil Byplan fremlægge et overblik over opgaver og et forslag til servicemål samt indsatsområder, som vil kunne bidrage til at nå målet om kortere sagsbehandlingstider og større tilgængelighed.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse.

### Sagsfremstilling

Overordnet set er der pres på byggesagsområdet som følge af et stigende antal sager – ikke alene BOM-sager med servicemål – men særligt klagesager, lovliggørelsessager, forespørgsler mv.

Hertil kan det konstateres, at der er en stigende kompleksitet, og bl.a. øget fokus på datasikkerhed og BR18 har øget udfordringerne ved at søge som lægmand, men også for f.eks. rådgivere, der ikke har de it-kompetencer og den faglige indsigt, det kræver i forhold til et bygningsreglement af i dag. Den regelforenkling, som var stillet i udsigt i BR18, har blot betydet flere tilbageløb på byggesagerne, og at flere sager alene skal have en planmæssig tilladelse, hvilket mange borgere/ansøgere ikke er klar over.

Særligt for Rudersdal gælder det, at der er stadig større opmærksomhed fra naboer ved nye byggesager og i relation hertil, er der et politisk ønske om at fastholde det grønne vejbillende, bevare god arkitektur og respektere det sted, man bygger sig ind i. Her er ikke mindst terrænforhold og ønsket om at fastholde det grønne udtryk i de åbne villabebyggelser væsentligt for forståelsen af Rudersdal.

Siden juni 2021 har kommunen arbejdet med både nationale og kommunale servicemål. Dette har været i erkendelse af, at de nationale servicemål ikke vil være realistiske at opnå for Rudersdal Kommune, der gennem årene har ligget på niveau med en lang række andre hovedstadskommuner.

Byggesager med den højeste prioritet har været nye enfamiliehuse og ansøgninger, som ikke kræver dispensation. Det har imidlertid i 2021 skabt et stort efterslæb for tilbygninger og for sekundært byggeri, hvilket for borgerne virker utilsigtet, da det er svært at forstå, at en carport kan have væsentligt længere sagsbehandlingstid end et nyt hus.

De sidst vedtagne servicemål fra 2021 fremgår af nedenstående tabel. Det er forvaltningens vurdering, at disse mål ikke vil være realistiske for de kommende to år. Således foreslås det, at enfamiliehuse og simple konstruktioner (udhuse, carporte mv.) fastsættes til 75 dage, hvilket svarer til det niveau, Rudersdal Kommuner tidligere har ligget på.

Sagstype	Nationale servicemål	Kommunalt servicemål 2021	Aktuel tid	Kommunalt servicemål 2022	Kommunalt servicemål 2023	Målopfyldelse
						kommunalt servicemål 1/7-22 / 31/12-22
Simple konstruktioner	40	50	230	75	75	50 / 75 %
Enfamiliehus	40	60	93	75	75	50 / 75 %
Erhverv*	55	65	91	90	85	50 / 75 %
Etageboliger	60	75	185	85	85	50 / 75 %

\*inkl. omdannelse til bolig

Ifølge DI var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle byggesager i 2020 91 dage i Hovedstadsregionen. De 75 dage er således et ambitiøst mål, og derfor må man også forvente, at en del sager ikke opfylder målet. Deraf det nye tal for målopfyldelse.

#### Ressourcer og bemanning

I en benchmarking fra 2020 med 7 kommuner i Nordsjælland lå gennemsnittet af BOM-sager pr. årsværk på 46 sager, og hvis man ser på sager i alt, så lå gennemsnittet på 157 sager pr. årsværk.

I 2022 må Byplan forvente at skulle løse 800 sager med servicemål, hvilket giver et behov for 12,5 byggesagsbehandlere set i forhold til tallene fra 2021. Dette er med et forventet antal indkomne BOM-sager på ca. 650 og inkl. sager fra 2021, som endnu ikke er afgjort.

I forhold til alle sagstyper er der i 2021 oprettet 2545 enkeltsager, og hvis man tager udgangspunkt i, at der i 2021 blev løst 157 sager pr. årsværk, giver det et samlet behov på ca. 16 årsværk til enkeltsagsbehandling, som dækker alt fra forespørgsler, klager og udstykninger til en større landzonesag.

Forvaltningens vurdering på baggrund af disse estimater er, at der er behov for 12 byggesagsbehandlere og 4,2 årsværk til at følge op på administrative opgaver, lovliggørelsessager mv. Byplanområdet har på nuværende tidspunkt ansat de 12 byggesagsbehandlere og forventer ud over dette at ansætte en medarbejder mere, som særligt skal arbejde med lovliggørelsessager. Budgetmæssigt blev der i juni 2021 givet en midlertidig bevilling i to år på i alt 4 mio.kr. til at øge bemanningen i Byplan, heraf resterer 2,5 mio. kr., som anvendes i 2022.

Der må således forventes et yderligere behov for finansiering i 2023 og frem på fortsat 2,5 mio. kr., såfremt sagsmængderne er på samme niveau.

Udover bemanning arbejdes der sideløbende med en række tiltag for at effektivisere sagsbehandlingen og gøre det mere transparent for borgeren at søge. Det handler om at iværksætte spor for særlige typer af sager, herunder deklarationsprojektet, som der orienteres om i en særskilt sag på et kommende møde.

Endelig arbejdes der i forhold til telefonbetjeningen på at finde en løsning, der vil øge tilgængeligheden til Byplans medarbejdere og den deraf oplevede service. Forvaltningen vil orientere om dette på et senere møde.

Statistik for byggesager fremlægges under meddelelser på hvert udvalgmøde, og de her fastsatte mål evalueres og justeres i udvalget i november 2022.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at sagen drøftes med henblik på fastsættelse af servicemål for 2022 og 2023 på det næstkommende møde.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og besluttede, at sagen genoptages på næstkommende møde.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

# **Punkt 5: Forslag til Lokalplan 285 for et nyt børnehus i Birkerød og Kommuneplantillæg nr. 3 – Endelig vedtagelse**

22/901

## **Resumé**

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 15. december 2021, punkt 29 ([link](#)), forslag til Lokalplan 285 for et nyt børnehus i Birkerød og Kommuneplantillæg 3 – til udsendelse i offentlig høring samt afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planforslagene har været i otte ugers offentlig høring fra den 20. december 2021 til den 14. februar 2022. I høringsperioden, den 19. januar 2022, er der afholdt virtuelt borgermøde om planforslagene.

Forslag til Lokalplan 285 og Kommuneplantillæg nr. 3 forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 9330 m<sup>2</sup> og er afgrænset af Ravnsnæsvej mod syd med Rude Skov Skole afd. Sjælsø på modsat side af vejen, boligparceller og Sjælsøparken mod øst samt et stort fredet naturområde mod nord og vest, som strækker sig helt ud til Sjælsø.

I planområdet ligger Sjælsøhallen, som er planlagt til nedrivning.

Der er med lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2021. Med Kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2021 fastholdes rammeområdet Bi. D3's generelle anvendelse til offentlige formål, men den specifikke anvendelse ændres til også at omfatte institution.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at der kan opføres en ny daginstitution på arealet. Lokalplanen har også til formål at sikre og styrke områdets landskabelige karakter og kvaliteter samt sikre, at ny bebyggelse tilpasses de landskabelige kvaliteter. Lokalplanens bestemmelser stiller krav til omfang og placering samt bebyggelsens ydre fremtræden og bevaring af beplantning.

### Trafikanalyse

Der er i forbindelse med planarbejdet for det nye børnehus blevet udarbejdet en trafikanalyse af det rådgivende firma "Valentin Trafik" med henblik på at belyse den bedst egnede adgangsvej.

Analysen omfatter en vurdering af kapacitet, trafiksikkerhed og trafikafvikling og behandler både eksisterende adgangsvej samt alternative løsninger.

Analysen konkluderer, at den eksisterende vejadgang vurderes som den bedst egnede og mest trafiksikre adgangsvej.

Analysen blev politisk forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 15. september 2021, punkt 6, ([link](#)).

Herudover er der foretaget en vurdering af et forslag til ny vejtilslutning på baggrund af et forslag fremsendt af en borger. Det er vurderet, at forslaget til ny vejtilslutning vil medføre en række trafikikkerhedsmæssige udfordringer og dermed en forringelse af trafikikkerheden. Det konkluderes også her, at den eksisterende vejadgang vurderes som den bedst egnede og mest trafiksikre adgangsvej.

Trafikanalysen er vedlagt sagen som bilag.

## Høring

Lokalplan 285 for et nyt børnehus i Birkerød med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021 har været i otte ugers offentlig høring fra den 20. december 2021 til den 14. februar 2022.

I høringsperioden er der indkommet 12 høringsvar.

Høringsvarene omhandler fortrinsvis følgende forhold:

- Tilslutningspligt til naturgas
- Trafik og parkeringsforhold
- Placering af deklareret hovedledning
- Etablering af mast
- Bebyggelsen
  - Højde
  - Størrelse på institutionen
- Miljøvurdering
- Fældning af beplantning
- Genanvendelse af bølgetag fra Sjælsøhallen

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

Notatet indeholder også besvarelse af de høringsvar, der vedrører forhold, der ikke reguleres med lokalplanen.

## Foreslåede ændringer i Lokalplan 285 med tilhørende kommuneplantillæg

På baggrund af de indkomne høringsvar foreslår forvaltningen, at der i Lokalplan 285 og Kommuneplantillæg nr. 3 foretages følgende ændringer:

- At redegørelsens afsnit om ”Forhold til anden planlægning – Spildevandsplan” konsekvensrettes, så indhold, der angår deklARATION, præciserer, at Novafos har en hovedledning i byggefeltet, og hvis der ønskes opført en bygning i en afstand mindre en 2,5 meter fra hovedkloakledningen, skal Novafos kontaktes i god tid inden byggeriet påbegyndes.
- At § 6.2 ændres til følgende ordlyd ”§ 6.2 Ny bebyggelse i byggefeltet må ikke overstige en højde på 8,5 meter og må maksimalt opføres i to etager. Derudover skal bygningshøjden tilpasses landskabet og terræn, så toppunktet af

bygningen falder mod engen, og det sikres, at institutionsbygningens facade mod engen ikke overstiger Sjælsøhallens nuværende facadehøjde på det gældende sted. (se figur på side 9).”

- At der tilføjes en ny § 7.6 med følgende ordlyd ”§ 7.6 Antennemast må kun opføres som rørmast (monopole). Masten skal fremstå i galvaniseret stål. Antennepaneller og øvrigt på masten skal fremstå i mat, grå farve. Evt. tilhørende teknikskur til mast skal males i en mørk grøn farve og skal skjules af levende dække i form af klatreplanter eller hækbeplantning.”  
Derudover konsekvensrettes nummereringen i § 7, ydre fremtræden.
- At angivelsen ”Karaktergivende landskab” i kortbilag 4 ændres til ”Karaktergivende natur og beplantning.”  
Derudover konsekvensrettes teksten i lokalplanen, så de steder i teksten, hvor der henvises til karaktergivende landskab bilag 4, ændres til karaktergivende natur og beplantning.
- At § 7.3 ændres til følgende ordlyd ”§ 7.3 Tage skal opføres med sort listedækket tagpap, sort bølgeeternit eller beplantet tag. Tage på sekundærbebyggelse er undtaget herfra og kan opføres med anden tagmateriale. Ovenlysvinduer i tag skal begrænses og isættes som enkeltvinduer og ikke som gennemgående vinduesbånd, så det sikres, at tagfladen omkring vinduerne fremstår ubrudt.  
På bygningernes tage kan der opsættes solcelle- og solfangeranlæg med matte ikke-reflekterende overflader. De skal integreres og placeres parallelt med tagflader.  
Taget på institutionsbygningen skal udføres som saddeltag. Tage på sekundær bebyggelse er undtaget herfra og kan opføres med anden tagform.”

Derudover er der foretaget redaktionelle ændringer med henblik på præcisering. De redaktionelle ændringer har ikke betydning for mulighederne i planen.

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne 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 påklaget.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 285 og Kommuneplantillæg nr. 3 vedtages endeligt med de i dagsordenspunktet foreslåede ændringer.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Vurdering af forslag til ny vejtilslutning

Samlet høringssvar lokalplan 285 og Kp-tillæg nr. 3 inkl. bilag

Hvidbog forslag til Lokalplan 285 og Kommuneplantillæg nr. 3

Lokalplan 285 og tillæg 3 til Kommuneplan 2021 inkl. bilag

# **Punkt 6: Forslag til Lokalplan 283 for et område omkring Paradiskvarteret i Øverød - Vedtagelse, godkendelse af udsendelse i offentlig høring og afgørelse om miljøvurderingspligt**

22/901

## **Resumé**

Byplanudvalget vedtog den 2. december 2020, pkt. 6 ([link](#)), at igangsætte Lokalplan 283 for et område omkring Paradiskvarteret i Øverød (tidligere titel: Lokalplan 283 for et område omkring Borgmester Schneiders Vej og Skovlydeklarationen område).

Forslag til Lokalplan 283 er udarbejdet i samarbejde med den lokale grundejerforening med henblik på at sikre et entydigt og opdateret plangrundlag, fastholde områdets karakter og sikre afløsning af den eksisterende lokalplan samt Skovlydeklarationen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen til vedtagelse og udsendelse i offentlig høring samt afgørelse om miljøvurderingspligt.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende boligområde med 170 boliger i Paradiskvarteret, Øverød. Området består af åben lav bebyggelse, herunder enfamiliehuse.

Den 2. december 2020 vedtog Byplanudvalget i Rudersdal Kommune at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for området. Udgangspunktet for lokalplanen har været ønsket om en løbende dialog med grundejerforeningen med henblik på at sikre et entydigt og opdateret plangrundlag for området, der samtidig fastholder områdets særlige karakter.

Området er før vedtagelsen af denne lokalplan omfattet af to ældre lokalplaner (Lokalplan 63 for villaområder i Øverød øst for Pileallé og Lokalplan 66 for et villaområde ved Højbjerggårdsvej, Højbjergvang og Oksemosen) samt en servitut (Skovlydeklarationen), der alle foreskriver bestemmelser for såvel bebyggelse som beplantning på forskellig vis.

Både Lokalplan 63, Lokalplan 66 og Skovlydeklarationen aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 283.

### **Skovlydeklarationen**

Skovlydeklarationen er en servitut tinglyst den 2. marts 1960 og den 18. august 1960. Skovlydeklarationen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser om bygningers placering, højde, taghældning, materialer og farver.

Deklarationen fastsætter også, at der på de strækninger langs skel mod vej og sti skal plantes og vedligeholdes et levende hegn, der skal bestå af specifikke plantearter. Ydermere skal der på hver ejendom være et 5 m bredt beplantningsbælte ud til ejendommens facade, der skal bestå af specifikke træsorter. Disse plantearter og træsorter er specificeret i deklARATIONEN og varierer efter, hvilken vej ejendommen er beliggende ud til.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har forvaltningen været i løbende dialog med grundejerforeningens bestyrelse. Forvaltningen har i hovedtræk imødekommet bestyrelsens bemærkninger til lokalplanens indhold for så vidt angår bebyggelsen.

Bestyrelsen har ønsket, at Skovlydeklarationens detaljerede krav burde videreføres 1:1 i Lokalplan 283. Forvaltningen har ikke imødekommet dette, fordi det ikke er blevet håndhævet fuldt ud for så vidt angår beplantningen, men princippet om at kun visse arter kan anvendes til hegn mod vej er videreført. Tilladte arter og rækker af beplantning varierer dog ikke længere fra vej til vej. Lokalplanforslaget udpeger desuden bevaringsværdige træer, som bidrager til at understøtte områdets grønne karakter.

Det forventes, at grundejerforeningen generelt støtter lokalplanforslagets fremlagte bestemmelser og dermed kan støtte aflysningen af Skovlydeklarationen.

### Forslag til Lokalplan 283

Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende boligområde og at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag for det eksisterende boligområde.

Lokalplanen inddeles i 3 delområder: Delområde 1, hvor boligbebyggelse i én etage er tilladt; Delområde 2, hvor halvanden etage er tilladt (én etage med udnyttelig tagetage) og delområde 3 (parkområde), hvor ingen bebyggelse er tilladt.

Områdets anvendelse forbliver åben lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse.

Boligbebyggelse i delområde 1 må opføres med en maksimal højde på 5,5 m og med en maksimal facadehøjde på 3,5 m. Ligeledes må boligbebyggelse i delområde 2 opføres med en maksimal højde på 8,5 m og med en maksimal facadehøjde på 4,0 m. Dette er lidt højere end, hvad der har været tilladt i Skovlydeklarationen, men det muliggør et mere tidssvarende byggeri i forhold til isoleringskrav mv.

Beboelsesbyggeri skal orienteres således, at facaderne er parallelle eller vinkelrette med en byggeretning, der er fastsat for hver enkel parcel, jf. lokalplanens kortbilag 2. Dette er en videreførelse fra Skovlydeklarationen.

Bebyggelsesprocenten fastholdes til 22 i lighed med Lokalplan 63 og Lokalplan 66. Ligeledes videreføres minimumskravet til grundstørrelser på 1000 m<sup>2</sup>, men der indsættes yderligere krav til, hvordan matriklen må være udformet.

Der fastlægges en byggelinje svarende til 5 m fra vejskel og 2,5 m fra stiskel, hvor der ikke må bygges. Hegn mod vej og sti skal etableres som levende hegn. Hegnet skal plantes mindst 0,7 m. fra vej- og stiskel og kan på den indvendige side suppleres med et trådhegn med en maksimal højde på 1,2 m.

Der skal etableres levende hegn mod vej- og stiskel. Hegnet skal bestå af de samme arter som fastsat i skovlydeklarationen. Der skal dog ikke være bestemmelser om antal af rækker af beplantningen og præcis hvilken art, der skal plantes ud til hvilken vej, som det ellers er fastsat i Skovlydeklarationen.

På denne måde videreføres det grønne vejbillende som området er kendetegnet ved uden at være for restriktivt for områdets beboere. Ydermere udpeges nogle af områdets store og flotte skovtræer som bevaringsværdige for at bevare områdets grønne karakter.

Da en del af området kan være påvirket af støj fra Øverødvej samt fra Øverød erhvervsområde, gøres det muligt at etablere støjafskærmning, hvis det kan dokumenteres, at de vejledende grænser er overskredet.

Det eksisterende plangrundlag (Lokalplan 63, Lokalplan 66 og Skovlydeklarationen) aflyses for at skabe et entydigt og opdateret plangrundlag for området.

#### Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Forvaltningen vurderer, at planerne ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er nødvendigt at miljøvurdere planforslagene.

#### Kommunikation og proces

Planforslagene sendes i offentlig høring i otte uger. I høringsperioden afholdes et borgermøde og en gåtur i området med henblik på at se nærmere på beplantningen.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 283 for et område omkring Paradiskvarteret i Øverød vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring samt,
- 2) at planforslaget ikke er miljøvurderingspligtigt.

### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET besluttede, at sagen genoptages på et kommende møde.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Forslag til lokalplan 283 for et område omkring paradiskvarteret i Øverød

# Punkt 7: Lokalplan og kommuneplantillæg for nye plejeboliger ved Vangebovej og Skovgårdet - Igangsættende redegørelse, genoptagelse

22/900

## Resumé

Behovet for plejeboliger i Rudersdal Kommune forventes at stige. For at imødekomme behovet foreslås det, at det eksisterende Plejecenter Skovbrynet, beliggende på Søengen i Holte, udvides med en ny bygning i delvist tre etager.

Det kræver, at den gældende Lokalplan 153 for et område ved Søengen og Øverødvej i Holte erstattes af en ny lokalplan samt et kommuneplantillæg. Ny planlægning foreslås også at omfatte villabebyggelsen beliggende syd for Plejecenter Skovbrynet.

Byplanudvalget behandlede den 1. december 2021, pkt. 7 ([link](#)), sagen om igangsætning af ny lokalplan for nye plejeboliger ved Vangebovej og Skovgårdet. På mødet blev det besluttet, at sagen skulle genoptages med henblik på belysning af muligheder for at bygge i henholdsvis to og tre etager.

Igangsætning af ny planlægning for området forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Økonomiudvalget til vedtagelse.

## Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på møde den 1. december 2021:

Den gældende Lokalplan 153 for et område ved Søengen og Øverødvej i Holte omfatter Plejecenter Skovbrynet, Genoptræningscenter Skovbrynet, Holte Vandværk, Reprise Teater, en offentlig ejet villa samt rekreativt område, et villaboligområde samt en bebyggelse med klinik for fysioterapi mv. De nye plejeboliger forventes opført i det ubebyggede område i den vestlige del af området ud til Øverødvej og Vangebovej.

Lige syd for Plejecenter Skovbrynet, Genoptræningscentret Skovbrynet og Holte Vandværk ligger en villabebyggelse, og i den sydvestlige del af området ligger Kridthuset, som er en offentlig ejet villabebyggelse.

Gældende regulering  
Kommuneplan 2021

Genoptræningscenteret og plejecenteret er omfattet af rammen Ho.D12 i Kommuneplan 2021. Kommuneplanrammen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed på 65 og et maksimalt etageantal på to.

Holte Vandværk er omfattet af rammeområde Ho.T4 i Kommuneplan 2021. Kommuneplanrammen fastlægger områdets anvendelse til teknisk anlæg med en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed på 50 og et maksimalt etageantal på to.

Reprise Teater samt en tilhørende administrativ bygning kaldet den 'Hvide Villa' udgør rammeområde Ho.D13 i Kommuneplan 2021, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, herunder kulturelle institutioner og offentlig administration.

Den offentligt ejet villa samt et rekreativt område udgør rammeområde Ho.D14, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, herunder nærrekreativt område og døgninstitutioner med et maksimalt bebyggelsesprocent på 25.

Villabebyggelsen beliggende op mod skovbrynet udgør rammeområde Ho.B14, der fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 30, et maksimal etageantal på

to og en minimum grundstørrelse på 1000 m<sup>2</sup>.

#### Lokalplaner

Lokalplan 153 for et område ved Søengen og Øverødvej i Holte, vedtaget den 25. september 2002, fastlægger områdets anvendelser samt bebyggelsesregulerende bestemmelser i tråd med Kommuneplan 2021. Den gældende Lokalplan 153 indeholder mulighed for udvidelse af det eksisterende Plejecenter Skovbrynet med en bygning i 2 etager. For at imødekomme behovet for nye plejeboliger er der behov for en bygning i 3 etager, hvorfor det er nødvendigt med en ny lokalplan for området.

Byplanvedtægt 7 for arealer ved Holteværket, vedtaget den 26. marts 1956, omfatter villabebyggelse beliggende op mod skovbrynet. Byplanvedtægten fastlægger, at området skal anvendes til håndværk og lettere industri inklusiv en tilhørende bolig med en maksimal bebyggelsesgrad på 25 og en minimumgrundstørrelse på 800 m<sup>2</sup> og en maksimal bebyggelsesvolumen på 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Reprise Teater, og den "Hvide Villa" har en bevaringsværdi 3 og er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger. Holte Vandværk er udpeget med bevaringsværdig 4 i kommunens SAVE-database.

#### Øvrige bindinger

##### Beskyttelseslinjer

Lokalplanområdets sydvestlige hjørne er omfattet af en reduceret skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, fra Geels Skov.

Lokalplanområdets sydøstlige hjørne er omfattet af en beskyttelseslinje fra et fortidsminde inde i Geels Skov.

#### Rekreative ruter

De to officielle ruter RudersdalRuten og KulturSlangen går igennem lokalplanområdet.

#### Jordforurening og støj

En del af lokalplanområdet har tidligere rummet et gasværk, der har forårsaget jordforurening i området. Der er sket delvis oprensning af området, men ejendommen er stadig forurennet. Ny bebyggelse skal derfor have en tilladelse efter jordforureningsloven § 8.

Lokalplanområdet ligger også op ad Øverødvej, og en større del af området er derfor registreret som støjbelastet i Kommuneplan 2021.

Ovenstående forhold kan betyde, at lokalplanen skal miljøvurderes.

#### Forvaltningens forslag

Det er forvaltningens forslag, at der udarbejdes en ny lokalplan som erstatning for gældende Lokalplan 153, og Byplanvedtægt 7. Formålet er at give mulighed for udvidelse af Plejecenter Skovbrynet med en ny bebyggelse i op til tre etager, og i tråd med den gældende lokalplan fastlægge en maksimal bebyggelsesprocent på 65 for området som helhed. Herudover er formålet at sikre en god indpasning af nye plejeboliger ift. nærliggende villabebyggelse, samt give mulighed for opdatering af den gældende Byplanvedtægt 7, som villabebyggelsen er omfattet af. Det foreslås, at Temalokalplan 264 fastholdes for så vidt angår bevaringsbestemmelser for "Reprise Teater", og den "Hvide Villa"

I forbindelse med udarbejdelsen af ny lokalplan vil forvaltningen vurdere, hvorvidt Holte Vandværk, udpeget med bevaringsværdi 4, skal udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen.

For så vidt angår den nye bygning med plejeboliger, foreslås det, at lokalplanen bl.a. fastlægger følgende:

- Fastlæggelse af byggefelt i lokalplanområdets vestlige del, der tager udgangspunkt i en placering minimum 5 m fra skel mod nabo og mod vej. Byggefeltets placering vil forudsætte, at Skovgærdet 4 (offentlig ejet villa) nedrives.
- Fastlæggelse af maksimalt antal plejeboliger på 32-36 boliger og med et samlet bruttoetageareal på maksimal 3.000 m<sup>2</sup>.
- Fastlæggelse af et maksimum etageantal på tre og med et lavere etageantal mod villabebyggelsen mod syd.
- Fastlæggelse af adgangsvejen til de nye plejeboliger via Søengen som en fortsættelse/forgrening til adgangsvejen til de eksisterende plejeboliger, evt. suppleret med en vejadgang fra Skovgærdet.
- Fastlæggelse af grønne arealer omkring den nye bygning. Indretning og beplantning, herunder også belægnings, skal planlægges, så den offentlige adgang igennem området fastholdes. De to stier, der går i gennem området, skal fastholdes, men evt. omlægges.
- Fastlæggelse af bygningens ydre fremtræden skal sikre en god tilpasning til det eksisterende Plejecenter Skovbrynet samt området.

Foruden udarbejdelse af lokalplanen er det også forvaltningens forslag, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021, med følgende ændringer:

Rammeområde Ho.D12 ændres således, at højst tre etager gøres muligt i stedet for højst to etager. Dette muliggør, at plejeboligerne kan opføres i op til tre etager.

Matr.nr 2sl, Øverød By, Ny Holte, hvor der ligger en klinik for fysioterapi mv., overføres fra Rammeområde Ho.B14 til rammeområde Ho.D12. Dette gør, at rammeområde Ho.B14 kun består af boliger, og rammeområde Ho.D12, der i forvejen omfatter genoptræningscenteret og plejeboligerne, fortsat kun består af bygninger med sundhedsrelaterede funktioner.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslag og kommuneplantillæg foreslår forvaltningen, at jordforureningen samt støjmåling undersøges nærmere med henblik på at tage højde for det i planlægningen.

Sagens opfølgning efter den 1. december 2021

Siden Byplanudvalget behandlede sagen den 1. december 2021 har forvaltningen fået udarbejdet to scenarier, der viser nye plejeboliger opført i henholdsvis to og tre etager. De to scenarier vises også i vedlagte volumenstudie.

Version 01 - Plejeboligerne forslås opført delvist i tre og to etager med 42 boliger fordelt på tre boenheder. I scenariet er plejeboligerne skitseret i tre etager mod Øverødvej og i to etager mod villabebyggelsen mod syd. Det samlede bruttoetageareal for dette scenarie er på 3.270 m<sup>2</sup>. Den samlede højde på bebyggelsen i tre etager vil være ca. 11 m, hvor der i et almindeligt villakvarter godkendes 8,5 m.

Version 02 - Plejeboligerne forslås opført i to etager med 32 boliger fordelt på to boenheder. Det samlede bruttoetageareal for dette scenarie er på 2.480 m<sup>2</sup>.

Det er forvaltningens anbefaling, at den nye lokalplan for udvidelse af Plejecenter Skovly tager afsæt i volumenstudiet version 01 med en ny bebyggelse i delvist tre etager, hvor bebyggelse mod nord opføres i tre etager, og bebyggelse mod syd opføres i to etager (version 01).

Denne anbefaling skal ses i lyset af, at kommunen har et stort behov for at opføre nye plejeboliger, og at det er vanskeligt at finde ledige byggegrunde til formålet i en ellers udbygget kommune. Fremskrivninger viser, at behovet for plejeboliger

alt andet lige stiger med ca. 160 boliger fra 2022-2032. Der er iværksat faglige initiativer med forventning om at reducere behovet med op til 70 boliger, og der arbejdes med en ud- og ombygningsplan, som bl.a. involverer helhedsplanen for Plejecenter Sjælsø.

Tilføjes af en ekstra boenhed i version 01 vil have positiv indvirkning på den samlede kapacitetsudvikling af plejeboliger i kommunen. En øget kapacitet på Skovbrynet i sammenhæng med de aktuelle beregninger af antallet af boliger med helhedsplanen for plejecenter Sjælsø, kan potentielt friholde andre lokationer for yderligere plejeboligbyggerier de næstkommende år.

Tilføjes af 42 boliger til de eksisterende 24 plejeboliger på Skovbrynet vil konsolidere driften. En større samlet enhed vil understøtte en mere stabil og sikker drift. Samtidig bliver der andre og flere muligheder for at arbejde tværfagligt, hvilket også har betydning for rekruttering og fastholdelse af medarbejderressourcer. Plejecenter Skovbrynet har endvidere en eftertragtet lokalisering, og udbygningen bidrager til en øget geografisk spredning i placeringen af kommunens plejeboliger.

Endvidere er det vurderingen, at bebyggelsen i tre etager mod Øverødvej modsvarer skalaen på den modsatte side af vejen. Udførte skyggediagrammer viser endvidere, at bebyggelse i tre etager mod Øverødvej ikke påvirker villabebyggelsen. Det er således forvaltningens vurdering, at bebyggelsen kan opføres uden væsentlige genevirkninger for den omkringliggende bebyggelse.

Forvaltningen anbefaler således at fastholde forslaget til principper for lokalplanen forelagt Byplanudvalget den 1. december 2021. Det maksimale bruttoetageareal for nye plejeboliger anbefales dog justeret til 3.270 m<sup>2</sup> og med maksimalt 42 boliger i tråd med volumenstudiet (version 01).

Siden Byplanudvalget behandlede sagen den 1. december 2021, har forvaltningen endvidere vurderet, at det langsigtet kunne være hensigtsmæssigt, at den kommunale ejendom, matr.nr. 2hx, Søllerød By, Søllerød beliggende lige nord for Søvej 5 i Holte, gives mulighed for også at kunne anvendes til dagtilbud. Det anbefales derfor, at anvendelsesbestemmelsen for denne ejendom udvides til også at omfatte daginstitution.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan samt kommuneplantillæg med udgangspunkt i den anbefalede lokalplanafgrænsning samt de beskrevne principper fra sag af den 1. december 2021, punkt 7, dog justeret således, at lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i henhold til volumenstudiet (version 01) med et maksimalt bruttoetageareal på 3.270 m<sup>2</sup> til boliger mv., og
- 2) at anvendelsesbestemmelsen for matr.nr. 2hx, Søllerød By, Søllerød, udvides til også at omfatte daginstitution el.lign.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag pkt. 1) tiltrådt med den ændring, at bebyggelsen skal holdes i to etager, evt. med mulighed for tagterrace. Udvalget tiltræder endvidere pkt. 2). Udvalget ønsker derudover, at vandværksbygningen udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Volumenstudier plejeboliger

Lokalplan og kommuneplantillæg for nye plejeboliger ved Vangebovej og Skovgæret

# **Punkt 8: Matr.nr. 4a og 4k, Sandbjerg By, Birkerød – Arealoverførsel fra landbrugsejendom til boligejendom i landzone og indenfor fredning**

22/901

## **Resumé**

Landinspektørfirmaet Skel.dk ansøger på vegne af de berørte ejere om tilladelse til arealoverførsel af del af matr.nr. 4 a og 4k, Sandbjerg By, Birkerød, tilhørende landbrugsejendommen Gammelmossegård, Gammelmoselvej 1, til boligejendommen Moseranden 2.

De to ejendomme ligger i den nordlige del af kommunens landzone mellem Sandbjerg landsby mod syd og Ubberød mod nord.

Matr.nr. 4k, Sandbjerg By, Birkerød, er beliggende inden for en landskabsfredning.

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

## **Sagsfremstilling**

Den ansøgte arealoverførsel af del af matr.nr. 4a og 4k, Sandbjerg By, Birkerød, som udgør i alt 13.964 m<sup>2</sup>, indgår i en matrikulær sag, hvor beboelsesejendommen Moseranden 2, udover at få tillagt den ansøgte arealoverførsel, får fraskilt et større areal, som registreres som ubebygget areal og vejareal.

Beboelsesejendommen Moseranden 2 har i dag et matrikelareal på 22.072 m<sup>2</sup>. Efter gennemførelsen af den matrikulære sag vil beboelsesejendommen have et matrikelareal på 19.879 m<sup>2</sup> og det ubebyggede areal og vejareal et matrikelareal på 17.098 m<sup>2</sup>.

Landbrugsejendommen Gammelmossegård har i dag et samlet landbrugsareal på 381.833 m<sup>2</sup> og vil efter arealoverførslen have et areal på 367.869 m<sup>2</sup>.

Den overførte del af matr.nr. 4a og 4k, Sandbjerg By, Birkerød henligger som et bevokset areal uden landbrugsmæssig drift. For nogle år tilbage blev eksisterende træplantning bestående af rødgran fældet af arealets nuværende ejer og delvist nyplantet med Sika nåletræer.

Ejerne af Moseranden 2 har beskrevet, at de ønsker at få overført arealet for at kunne skabe en løvskov i stil med resten af beplantningen i området. De ønsker at skabe et stort sammenhængende område med stor træ- og plantemæssig diversitet, som kan understøtte det fugle- og insektliv, som allerede udfolder sig i lavningerne på deres egen grund.

## **Plangrundlag**

Landbrugsejendommen Gammelmossegård, Gammelmoselvej 1, er beliggende i landzone og inden for fredningsdeklaration af 20. marts 1964 for ejendommene Gammelmossegård og Haugegård med Fredningsnævnet for København som myndighed.

Boligejendommen Moseranden 2 er beliggende i landzone i området Gammelmose, som rummer en række mindre søer med åbent vandspejl, nogle ubebyggede landbrugslodder og seks boligejendomme med bygninger, der ligger i åbne lysninger i den ellers tætte bevoksning. Det naturlige udtryk skaber et harmonisk samspil mellem naturgrundlaget og arealanvendelsen.

Begge ejendomme ligger inden for Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

Fredningen har til formål at bevare det for de berørte landbrugsejendomme karakteristiske landskabsbillede, som det fandtes på fredningstidspunktet, og som i det væsentligste er bestemt af marker til landbrugsformål.

For at opnå og bevare denne tilstand er det forbudt

- at udstykke arealerne (a),
- at anvende arealerne til have- og gartneribrug, bortset fra sådan anvendelse til personligt forbrug for gårdens beboere og beskæftigede (d), og
- at forøge eller fjerne den på matr.nr. 4k, Sandbjerg By, Birkerød, beplantning med træer (k).

Lokalplanen fastlægger i § 8.15, der gælder for delområde 5, Gammelmose, at beplantning skal ske med hjemmehørende arter, og at hegning af afgræssede arealer skal ske ved hegning med pæle i træ med tværgående hegstråde. Lokalplanens bilag 1 er en liste over hjemmehørende arter.

Lokalplanen fastlægger i § 4.1 for hele lokalplanområdet, at der ikke kan ske arealoverførsel til en boligejendom. Dog fastlægges det i § 4.2, at arealoverførsler, der ikke medfører en øget byggeret for helårshuse eller stuehuse, ikke er omfattet af § 4.1.

I forhold til lokalplanens §§ 6.13 og 6.14 kan helårshuse og stuehuse om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m<sup>2</sup>, hvis der er et sammenhængende matrikelareal på over 1.600 m<sup>2</sup>, og til maks. 250 m<sup>2</sup>, hvis det sammenhængende matrikelareal er under.

Den ansøgte arealoverførsel medfører ikke en øget byggeret, da Moserandens sammenhængende matrikelareal både før og efter gennemførelse af den matrikulære sag er væsentligt over 1.600 m<sup>2</sup>.

Det nærmeste Natura 2000-område, habitatområdet Sandbjerg Østerskov, ligger i en afstand af 1-1,5 km fra den del af de fredede matrikler 4a og 4k, Sandbjerg By, Birkerød, som ønskes arealoverført.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte arealoverførsel af dele af matr.nr. 4a og 4k, Sandbjerg By, Birkerød, forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningens nummer a), hvor arealoverførsel på fredningstidspunktet også var omfattet af begrebet udstykning, og k), idet en opfyldelse af ønskerne fra ejerne af Moseranden 2 både omfatter fældning og tilplantning.

Det ansøgte forudsætter hverken landzonetilladelse eller godkendelse (dispensation) i forhold til lokalplanen og heller ikke screening i forhold til det nævnte Natura 2000-område.

## Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte arealoverførsel af fredet landbrugsareal til en boligejendom beliggende i Gammelmose, med de af ejerne af Moseranden 2 fremsatte ønsker for arealet med ændret træbeplantning fra nåletræer til løvtræer, hverken vil bryde med fredningens formål eller med de særlige karakteristika, som Gammelmose i dag fremstår med.

Der vil fortsat være en afskærmning mellem de åbne landbrugsarealer og Gammelmoses bebyggelse og naturpræg. Samtidig vil det med tilplantning med hjemmehørende løvtræer komme til at fremstå som en mere hjemmehørende og naturlig afskærmning.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales over for Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningens a) og k) til den ansøgte arealoverførsel fra landbrugsejendom til boligejendom og ønskede fældning og beplantning på vilkår om,

- a) at det overførte og fortsat fredede areal i hele sin udstrækning fastholdes med naturlig træbeplantning og uden anlæg af have- og parkareal til længerevarende ophold,
- b) at udskiftning af eksisterende nåletræer med løvtræer sker med udgangspunkt i listen over hjemmehørende arter på bilag 1 til Lokalplan 257 og efter den kommunale tilsynsmyndigheds godkendelse af en plan for udskiftningen, og
- c) at både fældning og tilplantning af hele arealet sker inden for en tidsbegrænset periode. Fældning af eventuelt hule træer skal i henhold til Artsfredningsbekendtgørelsen ske i perioden fra 1. november til 31. august.

Arealoverførslen vurderes ikke at påvirke yngle- og rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, som er nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3 eller de plantearter, der er nævnt i lovens bilag 5.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at den ansøgte arealoverførsel sendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling af meddelelse af dispensation på vilkår a) – c).

## Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

## Bilag

Skriftlig ansøgning om arealoverførsel fra landinspektør

Ortofoto, markering af fredet areal, der overføres fra landbrugsareal til boligejendom

LP 257's bilag 1, oversigt over træer og buske, der kan kaldes hjemmehørende eller danske

Fredningskort med markering af areal beplantet med træer

Ejer af Moseranden 2, ønsker for det overførte areal

## **Punkt 9: Matr.nr. 1e, Ubberød By, Birkerød - Tilbygning til enfamiliehus beliggende indenfor arealfredning**

22/901

### **Resumé**

Rudersdal Kommune har modtaget ansøgning om dispensation fra arealfredningen Krogsgård, Sandbjerg til at opføre en tilbygning på 86 m<sup>2</sup> til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen beliggende på Ubberødvej 40, 2970 Hørsholm.

Rudersdal Kommunes Byplanudvalg behandlede på møde den 16. juni 2021, pkt. 12 ([link](#)), en ansøgning om opførelse af et nyt hus. Et projekt, som ejer ikke har valgt at gå videre med. I stedet ønsker de at opføre to tilbygninger til det eksisterende hus, hvor det eksisterende enfamiliehus bevares og arkitektur videreføres.

Tilbygninger placeres delvis under eksisterende tag væk fra de åbne arealer, fri af skovbyggelinje og indenfor rammerne af Landzonelokalplan 257.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning i forhold til indstilling til Fredningsnævnet.

### **Sagsfremstilling**

Ejendommen beliggende på Ubberødvej 40, Hørsholm, har et matrikulært areal på lidt over 2 hektar og ligger i et fredet naturområde, hvor landskabet præges af åbne og let bølgende landbrugsflader, som brydes op af levende hegn. Nord og nordøst for ejendommen ligger Folehaveskoven og Sandbjerg Østerskov samt Arboretet, som rummer en stor samling af forskellige arter af træer og buske, og hvor der er et offentligt stisystem, hvorfra der er udsigt over det fredede naturområde.

Ejendommen afgrænses mod nord af opdyrkede landbrugsjord og levende hegn. Den nærmeste nabo findes mod syd og mod øst anes Krogsgård. Grunden er karakteriseret som en naturgrund med grønne beplantningsbælter og læhegn, mindre trægrupper samt en lille sø. De forskellige grupper af træer giver en fin vekselvirkning mellem aflukkede private rum samt lange udkig over landskabet.

Ejendommen er i BBR registreret som en beboelsesejendom, hvor der på grunden er registreret landbrugspligt.

### **Ansøgning**

Nye ejere af ejendommen har tilbage i juni 2021 haft forelagt et større projekt for Rudersdal Kommunes Byplanudvalg, hvor eksisterende bebyggelse ønskedes nedrevet og erstattet af en ny trelænget gård. Dette projekt har ejer valgt ikke at gå videre med og søger i stedet om tilladelse til at opføre to tilbygninger til det eksisterende enfamiliehus med et samlet areal på 86 m<sup>2</sup>.

Eksisterende enfamiliehus har et boligareal på 197 m<sup>2</sup>. Efter tilbygning vil det samlede boligareal udgøre 283 m<sup>2</sup>. Den ene tilbygning ønskes opført under eksisterende tag mellem eksisterende bolig og udhus. Den anden tilbygning ønskes tilbygget husets sydvestlige facade, hvor vinduer primært udføres mod vest. Der ansøges således om et væsentligt reduceret projekt, der tager udgangspunkt i det eksisterende hus arkitektur.

## Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende i landzone og indenfor arealfredningen Krogsgård, Sandbjerg, og dele af grunden er beliggende indenfor skovbyggelinje. Ejendommen er reguleret af Lokalplan 257 for et større område omkring Sandbjerg landsby.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 10. juni 1972 vedrørende fredningen af arealer i Sandbjerg By og Ubberød By. Fredningen Krogsgård, Sandbjerg er en "status quo"-fredning, der har til formål at opretholde det nuværende landskabsbillede, der overvejende præges af store, ubrudte marker afgrænset af levende hegn eller skovbryn foruden enkelte frugtplantager og spredt, ekstensiv bebyggelse.

Indenfor fredningen er det navnlig forbudt at opføre bygninger, der ikke kræves af ejendommens drift som landbrugsejendom. Der må ikke etableres boder, skure, campingvogne eller andre indretninger, som kan virke mispydende. Det naturlige jordsmon må ikke ændres ved afgravning eller opfyldning. Der må ikke foretages beplantning udover vedligeholdelse af den eksisterende beplantning. Ved nyopførelse samt genopførelse eller ombygning af eksisterende bygninger, skal tegninger udvisende husenes udseende, størrelse og beliggenhed forinden godkendes af Fredningsnævnet.

Dele af ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje, Folehaven, men den ansøgte tilbygning vil ikke være i konflikt med skovbyggelinjen.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Landzonelokalplan 257 for et større område omkring Sandbjerg landsby.

Lokalplanen fastlægger med relevans for det ansøgte at:

§ 6.13: Helårshuse eller stuehuse kan om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m<sup>2</sup>.

§ 6.15: En tilbygning skal være fysisk sammenhængende med det eksisterende helårshus. Tilbygningens fremtræden skal opfylde § 7.3. Ved fysisk sammenhængende forstås, at bygningerne skal dele mindst én facademur.

§ 6.16: Om- og tilbygning, jf. §§ 6.13 og 6.14, kan ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i forhold til karakteren af de omgivende landskaber, terrænforhold, historisk betinget bebyggelsesstruktur, byggeskik og naboforhold.

§ 7.1: Eksisterende bebyggelse kan kun med kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse nedrives, om- og tilbygges eller på anden måde ændres, jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 17.

§ 7.3: Om- og tilbygninger af helårshuse skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter følgende retningslinjer: (uddrag)

- b) Facader skal fremstå i blank mur, fuldpudsede, malede eller kalkede.
- c) Antal og størrelse af vinduer i facader skal indpasses under hensyntagen til den oprindelige bygnings facadetakt, herunder opdeling i dør- og vinduesfag. Vinduer i facader må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd, men skal udføres som "hul-i-mur-vinduer".

- d) Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, med mindre andet kan begrundes i forhold til tagformen på det oprindelige helårshus.
- g) Materiale- og farveholdning skal fastholdes (...)
- h) (...) Skorstene skal bevares.

§ 8.8: Der må maks. gennemføres terrænregulering på +/- 0,5 meter.

#### Forvaltningens vurdering

Det ansøgte projekt forudsætter ikke meddelelse af landzonetilladelse, men dispensation fra fredningsbestemmelser, idet ny bebyggelse skal godkendes af Fredningsnævnet inden byggetilladelse kan meddeles.

Det er forvaltningens vurdering, at de to ansøgte tilbygninger ikke forudsætter andre dispensationer fra landzonelokalplanen end tilladelse til, at eksisterende skorsten nedrives. Nye tilbygninger opføres som en videreførelse af det eksisterende hus arkitektur og således med samme materialer, en lav bygningshøjde og tilbagetrukket i forhold til de åbne landskaber, som fredningen har til formål at sikre.

Landzonelokalplan 257 tilstræber, at bebyggelse i området opføres med vinduer som ”hul i mur”. Denne bestemmelse har blandt andet til hensigt at reducere mængden af større vinduer ud mod de åbne landskaber. Den viste tilbygning har enkelte større vinduer, men samtidig arbejdes der med større lukkede murflader. Det eksisterende enfamiliehus har tilsvarende vinduer, som der ønskes anvendt i ny tilbygning.

I forhold til lokalplanens bestemmelse om at tage skal udføres som symmetriske sadeltage, med mindre andet kan begrundes i forhold til tagformen, er det forvaltningens vurdering, at en forsættelse af det eksisterende build-up tag vil være den mest harmoniske løsning og således i overensstemmelse med Lokalplanens § 7.3 pkt. d.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte projekt kan anbefales overfor Fredningsnævnet, idet nye tilbygninger ikke vurderes at have en negativ påvirkning i forhold til den landskabelige oplevelse af området og ikke vil medføre en væsentlig øget lyspåvirkning eller virke mispydende på anden vis.

#### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at indstille for Fredningsnævnet, at der kan meddeles dispensation fra fredningen til en tilbygning som ansøgt.

#### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

#### **Bilag**

Bilag, Ubberødvej 40, 2970 Hørsholm, matr.nr. 1e, Ubberød By, Birkerød

# **Punkt 10: Malerbakken 9, Holte, matr.nr. 6dz, Øverød By, Søllerød – Nyt enfamiliehus, terræn- og fremtoning**

22/901

## **Resumé**

Ejerne af ejendommen Malerbakken 9 i Holte ønsker at opføre et nyt enfamiliehus, der forudsætter dispensation fra det gældende plangrundlag for så vidt angår bestemmelser om terrænregulering samt etageantal.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 63 villaområder i Øverød øst for Pile Alle.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Ejerne af ejendommen Malerbakken 9 i Holte ansøger om tilladelse til at opføre et enfamiliehus, som fremstår i tre etager mod syd. De øvrige tre facader fremstår i to etager med kælder.

Det ansøgte enfamiliehus overholder byggeretten i forhold til, at huset, jf. byggeloven, ikke er mere end 8,5 m højt. Mod syd fremtræder kælderen som en høj kælder, men fra underkant loft til eksisterende terræn er der 1242 mm, hvilket betyder, at i byggelovens forstand er der tale om en kælder, som ikke skal regnes med i etagearealet.

I det ansøgte materiale fremgår det dog, at etageadskillelsen mellem kælder og enfamiliehus ønskes opført 503 mm tykt med en konstruktion bestående af 200 mm beton og 57 mm gips og forskalling, hvoraf de sidste 246 mm er nedhængt loft. Denne konstruktion og byggeriets udformning gør, at udtrykket på bygningen kommer til at fremstå i tre etager mod syd. Herudover fraviger konstruktionen af etagedækket sig fra de øvrige bygninger i området, hvilket også har betydning for helhedsindtrykket af bygningen.

Der søges om en terrænregulering på op til + 1,2 meter på et areal af 20 m<sup>2</sup>. Dette er for at muliggøre niveaufri adgang. Terrænreguleringen ønskes udført på den østlige side af huset.

## **Gældende plangrundlag**

Området er reguleret af Lokalplan 63 villaområder i Øverød Øst for Pile Alle. Ifølge lokalplanens § 7.1.4 må beboelsesbygninger ikke opføres med mere end to beboelseslag. Det ansøgte vurderes ikke i overensstemmelse med lokalplanen, da enfamiliehuset pga. terrænforhold fremtræder i mere end tre etager mod syd.

Lokalplanen for området fastlægger, jf. § 9.1.7., at terrænregulering på mere end +/- 0,5 i forhold til eksisterende terræn kun må foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Den ansøgte terrænregulering på op til + 1,2 m vil forudsætte dispensation fra § 9.1.7.

## **Kombineret naboorientering og partshøring**

Byplan har gennemført en åben partshøring og naboorientering med henblik på at høre naboerne.

I høringsperioden er der indkommet høringssvar fra alle, der har modtaget parts- og naboorienteringen. Det vil sige Malerbakken 5, 7 og 13 samt Trendetoften 9. Fælles for høringssvarene er, at de vurderer, at den ansøgte terrænregulering er for omfattende. Herudover vurderer de, at det ansøgte fremstår i mere end to etager samt, at arkitekturen ikke passer ind i området.

#### Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte terrænregulering vil opleves atypisk i forhold til de øvrige terrænforhold i området. Herudover vil en tilladelse til terrænregulering i det omfang, der er ansøgt, være i strid med den generelle praksis ift. meddelelse af dispensationer. Forvaltningen vurderer, at der ikke bør meddeles dispensation til overskridelse af etageantallet mod syd, da enfamiliehuset vil afvige fra helhedsindtrykket i området. Denne vurdering er ligeledes i tråd med de indkomne høringssvar.

#### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation fra §§ 7.1.4 og 9.1.7 i Lokalplan 63 villaområder i Øverød Øst for Pile Alle.

#### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

#### **Bilag**

Nivellementsplan Malerbakken 9

Malerbakken 9 - Snit

Malerbakken 9 - Situationsplan

Malerbakken 9 - Facade Vest

Malerbakken 9 - Facade Nord

Malerbakken 9 - Facade Syd

Indsigelse Trendetoften 9

Indsigelse fra Malerbakken 13

Indsigelse fra Malerbakken 7

Indsigelse fra Malerbakken 5

Bemærkninger fra ansøger Malerbakken 9

# Punkt 11: Matr.nr. 1al, Ebberødgård, Birkerød - Dispensation til udstykning

22/901

## Resumé

I forbindelse med afhændelse af de kommunale ejendomme Sophie Magdelenes Vej 2 H (Piberødhus) og Sophie Magdelenes Vej 4 A og B, er det en forudsætning, at ejendommene frastykkes den større matr.nr. 1al, Ebberødgård, Birkerød.

Ejendommen er planmæssigt omfattet af Lokalplan 233 for et område i Ebberød. Udstykning vil kræve dispensation fra lokalplanens bestemmelser om, at der ikke må ske yderligere udstykning.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til afgørelse om dispensation.

## Sagsfremstilling

Den kommunale ejendom Sophie Magdelenes Vej 4 H er primo januar 2022 tømt for kommunale funktioner, og Økonomiudvalget har truffet beslutning om, at ejendommen skal afhændes. Bygningen ønskes udstykket med et grundareal på ca. 16.099 m<sup>2</sup> (del 1 vist på kortbilag).

Sophie Magdelenes Vej 4 A og B anvendes i dag som midlertidig børnehave, men forventes afhændet på sigt. Bygningen ønskes udstykket med et grundareal på ca. 1.631 m<sup>2</sup> (del 2 vist på kortbilag).

Begge bygninger/ejendomme forventes på sigt, at blive anvendt til boligformål.

På restejendommen matr.nr. 1al, Ebberødgård, Birkerød er beliggende en række offentlige funktioner, herunder plejeboliger og botilbud.

## Plangrundlag

De eksisterende bygninger Sophie Magdelenes Vej 4 H og 4 A og B er alle udpeget med høj bevaringsværdi og omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 233 for et område i Ebberød vedtaget i 2015. Det er bl.a. lokalplanens formål, at områdets samlede kulturmiljø bevares, herunder sikre områdets bevaringsværdige bygninger, bebyggelsesstrukturen og det værdifulde landskab. Begge bygninger er beliggende i lokalplanens delområde A og udpeget som bevaringsværdige.

Lokalplan 233 fastlægger i § 4.1: Bortset fra mindre skelreguleringer kan der ikke ske yderligere udstykning i området.

En udstykning af de to ejendomme kræver derfor dispensation fra § 4.1.

Lokalplanen fastlægger endvidere i § 9.3: De på tegningsbilag 3 angivne fælles friarealer skal fremstå som park med græs, fritstående træer eller mindre grupper af træer og enkelte buske. Træerne skal fortrinsvis være letløvede arter som eksempelvis bøg, hestekastanje og lind. Der kan etableres regnbede på de fælles friarealer. Det vil sige, at uanset

udstyknings skal de på tegningsbilag viste arealer fungere som fælles friarealer for hele området, og der må ikke hegnes eller på anden vis privatiseres.

#### Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at udstykningen ikke vil påvirke det samlede kulturmiljø, bebyggelsesstruktur eller landskabet i øvrigt, da der ikke vil blive opført yderligere bebyggelse, herunder tilbygninger. Ejendommene, der ønskes afhændet, er ligeledes beliggende i et andet delområde og med en anden anvendelseskategori.

Det vil dog være en forudsætning, at den del af de kommende ejendomme, som er udpeget som fælles friareal, jf. § 9.3, forsat kan fungere som fælles friarealer for området, jf. § 9.3.

Før der kan meddeles dispensation, skal udstykningen i naboorientering til grund- og ejerforeninger i området.

#### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til en udstykning af Sophie Magdelenes Vej 2 H og Sophie Magdelenes Vej 4 A og B på vilkår som anført og under forudsætning af, at der ved naboorientering ikke kommer væsentlige indsigelser.

#### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

#### **Bilag**

Kort over Piberødhus

# Punkt 12: Matr.nr. 2rc, Søllerød By, Søllerød - Tilladelse til etablering af shelter indenfor arealfredning

22/901

## Resumé

Poul Bergsøe Kollegiet ansøger om tilladelse til at etablere et shelter indenfor fredningen af Mølleådal.

Shelteret placeres i byzone og forudsætter dispensation fra fredningen af Mølleådal samt byggetilladelse.

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

## Sagsfremstilling

Den selvejende institution Poul Bergsøe Kollegiet har ansøgt Fredningsnævnet for København om tilladelse til etablering af et shelter på matr.nr. 2rc, Søllerød By, Søllerød, der ejes af kollegiet. Fredningsnævnet har anmodet Rudersdal Kommune om en udtalelse.

Shelteret placeres i skoven syd for kollegiet ved en mindre sø. Der er ca. 130 m til nærmeste nabo-beboelsesejendom, og der er en offentligt tilgængelig sti ca. 10 m nord for shelteret. Shelteret er på ca. 28 m<sup>2</sup> og har plads til 5 personer. Det opføres i rødgran med græs på taget og er hævet ca. 0,45 m over terræn. Indvendigt mål er 4,5 x 5,5 m og 1,8 m i højden. Soklen består af 4 runde stammestykker placeret på betonfliser. Ansøger har oplyst, at baggrunden for ansøgningen er, at de gerne vil udvide mulighederne for udendørs aktiviteter i skoven, der omgiver kollegiet, og at de gerne vil gøre det på en måde, der ikke forstyrrer naturen.

## Plangrundlag

I kommuneplan 2021 er matr.nr. 2rc beliggende i rammeområde Sø.B11, hvor anvendelsen er fastsat til boligområde, og den specifikke anvendelse er fastsat til etageboligbebyggelse, kontor og serviceerhverv. Mht. bebyggelsens omfang og udformning fastlægges det, at der ikke må opføres yderligere bygninger bortset fra mindre fællesanlæg. Området er omfattet af Tillæg 6 til Byplanvedtægt 3 for en del af Søllerød Bylaug og fredningen af Mølleådal 1. etape, Naturklagenævnets afgørelse af 15. februar 2001. Arealet er desuden kulturarvsareal.

Byplanvedtægten fastsætter bl.a., at bebyggelsen skal opføres som en blokbebyggelse i indtil to etager, og at der hensyn til drift og vedligeholdelse endvidere kan opføres en inspektørbolig og en gartnerbolig som selvstændige bygninger. Bebyggelsen skal anvendes som bolig for personer over den skolepligtige alder, der gennemgår en uddannelse og må ikke anvendes til andet formål. Øvrige arealer skal anlægges og vedligeholdes som park, hvor almenheden skal have adgang til færdsel ad de i parken anlagte stier. Udnyttelsesgraden er fastsat til højst 0,12 for den samlede bebyggelse, heri medregnet eventuelle garager.

Det ansøgte shelter medregnes ikke i ejendommens udnyttelsesgrad, da læskure ved opholdsarealer o. lign. iht. BR61, kap 2.4, stk. 4c, ikke medregnes i udnyttelsesgraden, når de har en naturlig tilknytning til en grunds frie arealer.

I henhold til fredningen:

- Skal fredningen sikre opretholdelse og muliggøre forbedring af de kulturhistoriske, landskabelige og biologiske værdier, der er knyttet til området omkring Mølleåen fra Lyngby Sø til Øresund samt fastholde og regulere

- almenhedens ret til færdsel i området (§ 1).
- Skal det fredede område bevares i dets nuværende tilstand. Der må således bl.a. ikke foretages terrænændringer, foretages ændringer i eksisterende beplantning eller opføres yderligere bebyggelse, medmindre andet fremgår af de følgende bestemmelser (§ 2).
  - Har offentligheden ret til at færdes til fods på de på fredningskortet viste offentlige veje og stier og har herudover ret til færdsel og ophold i overensstemmelse med lovgivningens almindelige bestemmelser herom (§ 5).
  - Kan en dispensation fra fredningsbestemmelserne meddeles efter reglerne i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, når det ansøgte ikke kommer i strid med fredningens formål (§ 24).

Det ansøgte forudsætter dispensation fra fredningen, da der iht. fredningens § 2 ikke må opføres yderligere bebyggelse, samt byggetilladelse.

#### Internationale naturbeskyttelsesområder og -arter

Det ansøgte er beliggende ca. 108 m fra det nærmeste Natura 2000-område Nedre Mølleådal (N144), og søen og mosen umiddelbart syd og øst for shelteret er registreret som beskyttet natur efter § 3 i naturbeskyttelsesloven. Forvaltningen har ikke kendskab til forekomst af dyre- eller plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV indenfor det berørte område.

#### Forvaltningens vurdering

Ingen arter eller habitatnaturtyper, som indgår i udpegningsgrundlaget for det nærliggende Natura 2000-området, vurderes at blive negativt berørt ved etablering af shelteret. Det vurderes ligeledes, at ingen beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 eller arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, og at det kan etableres indenfor rammerne af den gældende byplanvedtægt. Forvaltningen lægger vægt på, at der er tale om et mindre shelter, der vil blive diskret indpasset i ejendommens fredede parkareal. Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at shelteret vil kunne fungere uden at være til gene for naboer, da der er 108 m til nærmeste nabo, og besøgende forventes primært at ankomme til fods eller på cykel.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke strider imod fredningens formål, og at shelteret kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages indenfor fredningen. Forvaltningen lægger herved vægt på, at shelteret ikke vil påvirke de kulturhistoriske, landskabelige eller biologiske værdier i området, at shelteret vil være tilgængeligt for offentligheden og dermed fremme offentlighedens rekreative udnyttelse af de fredede arealer samt, at shelteret udføres af ubehandlet træ, der inden for kort tid vil fremstå gråligt og ikke dominerende, væsentligt synligt eller forstyrrende i forholde til oplevelsen af det fredede landskab.

På denne baggrund vurderer forvaltningen, at det kan anbefales overfor Fredningsnævnet, at der meddeles dispensation til shelteret på følgende vilkår:

- a) at shelteret er tilgængeligt for offentligheden,
- b) at der på shelteret opsættes et skilt, hvor det fremgår, at det er offentligt tilgængeligt. Skiltet skal være på maks. 20 x 30 cm og holdes i afdæmpede naturfarver,
- c) at der ikke udføres terrænændringer,
- d) at der ikke etableres nogen form for belysning ved shelteret,
- e) at shelteret opføres i ubehandlet, naturfarvet træ og med græs på taget, og

f) at shelteret fjernes, når det ikke længere er i brug som sådan.

Der er ikke gennemført naboorientering, da det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboer, og det placeres 130 m fra nærmeste nabobeboelsesejendom.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation fra Mølleåfredningen til det ansøgte på de under a) – f) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af dispensation, meddeler byggetilladelse til det ansøgte.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Fotos - Shelter v Poul Bergsøe Kollegiet

# Punkt 13: Ridehaller i landzone – Principiel drøftelse af hovedprincipper for tilladelse til ridehaller

22/901

## Resumé

Affødt af igangværende behandling af ansøgning om landzonetilladelse til bygninger og anlæg i forbindelse med boliganvendelse og etablering af hestehold på ejendommen Folebakke, Sandbjergvej 26, har Byplanudvalget på møde den 15. september 2021 fremsat ønske om en principiel drøftelse af muligheder og begrænsninger for etablering af ridehaller i landzonen i Rudersdal Kommune.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse.

## Sagsfremstilling

Rudersdal Kommunes landzone er kendetegnet ved forskellige typer historisk betingede ejendomme, der typisk omfatter større landsteder, landbrugsejendomme af forskellig størrelse og boligejendomme, der typisk er opstået som boliger i tilknytning til landbrug, gartnerierhverv eller lignende.

De forskellige landbrugsejendomme og større boligejendomme i landzonen er efterspurgt til brug for hestehold, der enten indgår i en erhvervsmæssig drift eller er til privat brug. Erhvervsmæssig drift kan være stuttedrift, rideskole, ridecenter, salgs- og træningscenter og hestepension. Privat hestehold kan være til privat brug, eventuelt med et begrænset antal pladser for heste i pension.

En del ejendomme i landzonen er hovednoteret som landbrugsejendomme. Dette afspejler ikke nødvendigvis deres reelle anvendelse. På flere af disse ejendomme anvendes lovligt eksisterende gårdbebyggelse eller anden bebyggelse til bolig og indretning af erhverv i overflødiggjort bygningsareal. På sådanne ejendomme og andre større ejendomme i landzonen, der hverken anvendes eller er hovednoteret som landbrugsejendomme, er der ofte et ønske om også at have heste- og/eller andet dyrehold. Det er et forhold, der afspejler kommunens beliggenhed i Nordsjælland.

Kommunen har en restriktiv landzonepraksis, hvilket fremgår af en mangeårig sags- og udvalgsbehandling og af de retningslinjer for anvendelse, byggeri og anlæg på forskellige typer ejendomme i landzonen, som er vedtaget med Kommuneplan 2021.

Kommuneplanens retningslinjer for landbrugsejendomme fastlægger følgende med relevans for opførelse af ridehaller:

- Ved opførelse af ridehaller, staldbygninger og lignende skal bygningerne underordnes forhold i det omkringliggende landskab, terræn, eksisterende bebyggelse, eksisterende beplantning og naboer. Der må ikke isættes glaspartier eller andet materiale, der kan medføre dominerende lyspåvirkning på omgivelserne, herunder rytterlys i tag.

Gennem årene er der på forskellige ejendomme i kommunen meddelt enten miljøgodkendelse/landzonetilladelse eller byggetilladelse til hestestutteri, terapi med heste, rideforeninger, hestepension eller rideskole med opførelse af staldbygninger, læskure og i flere tilfælde ridehaller. Forvaltningen har udarbejdet en oversigt og et skema over de 15 ejendomme i landzonen, hvor der er opført ridehaller. Som det fremgår heraf, har der med enkelte undtagelser hovedsageligt været tale om opførelse af ridehaller med erhvervsmæssigt formål, særligt stuttedrift.

Endvidere er der på en række ejendomme, der ikke er hovednoteret som landbrugsejendom, og som primært anvendes til boligformål, meddelt landzonetilladelse til private hestehold med opførelse af staldbygninger og læskure.

Det kan oplyses, at planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, fastlægger, at der ikke kræves tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse) til opførelse af byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom. Størrelsen af et byggeri skal kunne dokumenteres nødvendigt for driften, men kan som udgangspunkt ikke hindres. Det er dog alene stuttedrift, der er omfattet af denne undtagelse fra meddelelse af landzonetilladelse. Andet erhvervsmæssigt hestehold, som f.eks. hestepension, ridecentre og rideskoler forudsætter meddelelse af landzonetilladelse. Alle former for hestehold kan forudsætte meddelelse af godkendelse efter husdyrbrugloven og vil i sådanne tilfælde erstatte de hensyn, som planloven varetager.

Derudover kan der være anden regulering, f.eks. landskabsfredninger, der fastlægger bestemmelser om på hvilken måde, der eventuelt kan opføres byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom.

Det tidligere Natur- og Miljøklagenævn har i flere klagenævnsafgørelser vurderet, at ridehaller på 800 m<sup>2</sup> er tilstrækkelige for de fleste erhvervsmæssige hestehold, herunder stuttedrift, og at der skal tages særlige hensyn, hvis ridehaller skal opføres i et værdifuldt landskab.

#### Hovedprincipper for tilladelse til opførelse af ridehaller

På udvalgsrådet vil forvaltningen redegøre nærmere for udvalgte konkrete sager om ridehaller, herunder deres anvendelse, beliggenhed i landskabet, synlighed fra vej, sti og naboer og de bygningsmæssige og arkitektoniske hensyn, der i dialog med forvaltningen er taget fra ansøgers side. Kommuneplanens retningslinjer og den ved klagenævnsafgørelser fastlagte praksis skal altid vurderes i forhold til, hvorvidt ridehallen er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af den pågældende landbrugsejendom. Herudover skal eventuel meddelelse af tilladelse vurderes i forhold til ejendommens landskabelige beliggenhed, størrelse, topografi, naboforhold samt gældende regulering, som kan være lokalplaner, fredninger, beskyttet natur og kulturarv.

Derudover bør det kunne lægges til grund for en konkret sagsbehandling, hvorvidt der fra ansøgers side er taget hensyn til indpasning i terræn og nænsom bearbejdning af ridehallens arkitektur, herunder valg af materialer.

For at præcisere de mange hensyn forvaltningen skal varetage, når der meddeles tilladelse til opførelse af ridehaller, har forvaltningen udarbejdet forslag til hovedprincipper, som behandlingen af ansøgning om tilladelse til en ridehal skal tage udgangspunkt i. Hovedprincipperne er udarbejdet med afsæt i de meddelte tilladelser til opførelse af ridehaller og den hidtidige landzonepraksis.

#### Forslag til hovedprincipper:

- Ridehaller kan som udgangspunkt kun opføres, når de er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en landbrugsejendom. Det kan være til brug for stuttedrift eller andet erhvervsmæssigt hestehold.
- Landbrugsejendommen skal som udgangspunkt have en størrelse på min. 5 ha for at give mulighed for en hensynsfuld tilpasning til omgivelserne af det større byggeri, som en ridehal er. Der skal være tale om fysisk sammenhængende arealer og gode adgangsforhold.
- Ridehaller skal indpasses under hensyntagen til områdets og ejendommens konkrete forhold; det omgivende landskab, eksisterende terrænforhold og beplantning, bebyggelsesstruktur, bygningshistorie og arkitektur.
- Ridehaller skal som udgangspunkt opføres, så ejendommens bebyggelse fremstår samlet. Landskabsrum med særlige terrænforhold og beplantning kan begrunde en øget afstand fra den eksisterende hovedbebyggelse.
- Proportioner og materialer skal harmonere med ejendommens eksisterende hovedbygninger. Af hensyn til indpasningen i landskab og natur skal der anvendes naturmaterialer og mørke nuancer. Vinduer i facader og gavle

skal være adskilt af facade. Vinduesbånd skal undgås. Lysbånd og rytterlys i tag skal begrænses og kan kun tillades med etablering af beskyttende lameller, gitre o. lign. mod lysudfald.

- Ridehaller indpasning i terræn og højde til tagryg skal respektere væsentlige udsigtslinjer for naboer og fra veje og stier.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter forslaget til hovedprincipper og godkender, at principperne ligger til grund for en præcisering af de gældende retningslinjer i kommende kommuneplanrevision.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET godkender principperne i indstillingen, idet udvalget bemærker, at sagen genoptages på et kommende møde med henblik på præcisering af erhvervmæssig drift.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Kortbilag

Oversigt over ridehaller i Rudersdal Kommune

# **Punkt 14: Folebakke, Sandbjergvej 26, matr.nr. 7d, 7f og 10a, Sandbjerg By, Birkerød – Landzonetilladelse til bygninger og anlæg i forbindelse med boliganvendelse og etablering af hestehold, opfølgning på naboorientering og efterfølgende besigtigelse**

22/900

## **Resumé**

Byplanudvalget vedtog på møde den 5. maj 2021, punkt 7 ([link](#)), at der på en række vilkår kunne meddeles landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan til opførelse og etablering af bygninger og anlæg i forbindelse med anvendelse af Folebakke, Sandbjergvej 26, til bolig og privat hestehold.

Vedtagelsen skete under forudsætning af, at der ikke ville komme væsentlige bemærkninger ved gennemførelse af en naboorientering.

Ved gennemført naboorientering i juni 2021 er der indkommet høringssvar til det ansøgte fra ejerne af fem naboejendomme. På baggrund af høringssvarene vedtog Byplanudvalget at foretage en besigtigelse af forholdene på stedet og inden stillingtagen til sagen at få en principiel drøftelse af muligheder og begrænsninger for opførelse af ridehaller i landzonen, jf. anden sag på dagsordenen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til vedtagelse.

## **Sagsfremstilling**

Sagens forelæggelse på udvalgsmøde den 5. maj 2021:

”Arkitektfirmaet Scheving & Bertelsen ansøger på vegne af ejerne af Folebakke, Sandbjergvej 26, om landzonetilladelse til ejendommens anvendelse som boligejendom med privat hestehold. Både til boligdelen og hesteholdet ønskes opført og etableret bygninger og anlæg.

Ejendommen ligger på strækningen mellem Sandbjerg landsby og Sandbjerg Østerskov. Den firelængede gårdbebyggelse, som i en årrække har været anvendt af SAGA Furs, ligger ud mod Sandbjergvej i ejendommens nordvestlige hjørne. Mod syd grænser ejendommen op til Maglemosefredningen.

Folebakke, Sandbjergvej 26, er i OIS/BBR hovednoteret som landbrugsejendom og registreret med benyttelse som beboelses- og forretningsejendom. Ejendommen omfatter matr.nr. 7d, 7f og 10a Sandbjerg By, Sandbjerg.

Ejendommen har et samlet matrikelareal på 47.945 m<sup>2</sup> og er bebygget med en firelænget gårdbebyggelse fra 1919, der er registreret med en længe til stuehus med et boligareal på 161 m<sup>2</sup>, tre længer med et boligareal på 606 m<sup>2</sup> og et erhvervsareal på 672 m<sup>2</sup>. Vest for den firelængede gårdbebyggelse er ejendommen bebygget med en fritliggende bygning fra 1989, der er registreret med et erhvervsareal på 76 m<sup>2</sup> og et tilliggende overdækket areal på 135 m<sup>2</sup>. Nord for den fritliggende bygning, ud mod Sandbjergvej, ligger et udhus/skur på 40 m<sup>2</sup>.

Ejendommen strækker sig fra Sandbjergvej i nord og ca. 300 m mod syd til Maglemosefredningen. Der er tale om et faldende terræn fra Sandbjergvej til den sydlige del af grunden, hvor terrænet falder markant ned mod Maglemoserenden. Den nordlige del af de ubebyggede arealer fremstår som park med større græsplæne med store træer og tæt afskærmende bevoksning. Den sydlige del fremstår med åbne havearealer og spredt træbevoksning.

Ejendommen har i en længere årrække været ejet af SAGA Furs, som har anvendt bygningerne til designcenter med gæsteværelser. Fordeling af areal for dette er ikke af den tidligere ejer blevet opdateret i BBR.

## Ansøgning

De nye ejere ønsker at bo og drive erhverv i den firelængede gårdbebyggelse samt at have et privat hestehold, da den ene part ridder på eliteplan.

Bolig og erhverv ønskes indrettet i den firelængede gårdbebyggelse med en helårsbolig på ca. 606 m<sup>2</sup> fordelt på hovedhuset i den sydlige længe og den del af østfløjen, der ligger syd for adgangsporten til det indre gårdrum, og erhvervsareal for ejernes to erhvervsvirksomheder på i alt ca. 672 m<sup>2</sup> i de øvrige længer. Et boligareal på 606 m<sup>2</sup> svarer til gårdbebyggelsens boligareal, da den blev opført. Ansøger har derudover bemærket, at der på sigt kan forventes behov for etablering af en bolig for en medhjælper, som skal indgå i pasningen af det private hestehold samt plejen og vedligeholdelsen af de forskellige arealer.

Til brug for bolig- og erhvervsdelen ansøges om opførelse og anlæg af følgende:

- Fritliggende garage ca. 20 m øst for den firelængede gårdbebyggelse og 5 m fra skel mod vej. Garagen får et grundareal på 80 m<sup>2</sup> til parkering af fire biler. Facaderne udføres i mur med lyst pudsede facader som gårdbebyggelsen. Taget udføres med træspån, som i farvetone vil harmonere med gårdbebyggelsens stråtag. For at proportioner og udtryk kan matche gårdbebyggelsen, ansøges om tilladelse til en højde fra terræn til kip på 6 m.
- To porte, en ved tilkørslen umiddelbart vest for den firelængede gårdbebyggelse og en ca. 55 m øst for gårdbebyggelsen. Der er tale om eksisterende overkørsler til Sandbjergvej. Porten mod vest udføres med søjler og portlåger i hvidmalet træ i en afstand af 5 m fra vejskel. Porten mod øst udføres med søjler og portlåger i gitterkonstruktion i en afstand af 10,5 m fra vejskel.
- Tennisbane med et samlet areal på 18 x 36 m og afgrænset af fast hegn i form af søjler og gitterkonstruktioner. Der opføres ikke boldmur. Tennisbanen placeres i en afstand af min. 0,5 m fra naboskel mod vest. Den eksisterende beplantning mod naboskel fortættes.
- Forlængelse af eksisterende stensætning øst for gårdbebyggelsen og frem til indkørslen mod øst og den nye port. Den eksisterende stensætning er på det højeste sted ca. 1 m over terræn. Den følger terrænets/vejens fald mod øst og ønskes forlænget frem til den østlige tilkørsel, hvor den afsluttes i en bue ind til den nye port.
- Forlængelse af eksisterende og nedslidt swimmingpool med 1,5 m til etablering af trappe ned i bassinet.

Til brug for et privat hestehold på fire heste ansøges om opførelse og etablering af følgende:

- Ridehus på 22 x 62 m placeret ca. 90 m syd for den firelængede gårdbebyggelse og i en afstand af 0,4 m fra naboskel mod vest. Ridehuset lægges ind i det eksisterende terræn mod nord, og mod syd udjævnes terrænet med henblik på etablering af en ridebane. Ved fastlæggelse af et niveauplan for det skrånende terræn opnås en højde for ridehuset på maks. 8,5 m. Ridehuset udføres med facader i træ og med lameller foran vinduer i facader, gavle og omkring ovenlys. Nord for ridehuset opføres en mindre bagbygning til traktor og redskaber.
- Ridebane syd for ridehuset på 20 x 60 m på nivelleret terræn, der mod øst får en maks. højde over eksisterende terræn på 1,9 m. Det skyldes det forhold, at terrænet, udover at være faldende mod syd, også falder mod øst. Tre folde med en længde på 40 m og en dybde på henholdsvis 35, 20 og 20 m. Der opsættes ikke nærmere præciseret hegn om hver fold.
- Hestestald, hvor der i dag er placeret en fritstående bygning fra 1989 (den nedrives). Hestestaldens afstand til naboskel bliver 3,6 m. Den får et grundareal på 208 m<sup>2</sup> og en højde på ca. 7,7 m til tagryg. I naboskel etableres et skur med en længde på 11,2 m og en højde på 2,5 m til opbevaring af foder, sadler og vaskerum. Eksisterende, afskærmende beplantning mellem selve hestestalden og naboskellet vil blive fortættet. Hestestalden udføres i lys

pudset mur og med symmetrisk sadeltag beklædt med træspån, i princippet med et materiale- og farveudtryk som den firelængede gårdbebyggelse.

- Det eksisterende skur mod Sandbjergvej opdeles til redskabsskur og mødding i lukket container til afhentning.

For ejendommens ubebyggede arealer er der i ansøgningen beskrevet en ny landskabsplan, der tager udgangspunkt i et ønske om at opdele ejendommen i to primære landskabsrum. Et landskabsrum syd for gårdbebyggelsen, som får parklignende karakter, og et landbrugsagtigt landskabsrum på ejendommens sydlige halvdel med store plateauer indpasset i det eksisterende terræn og fritstående træer. I det landbrugsagtige landskabsrum vil ridehus, ridebane og hestefolde blive indplaceret. De to landskabsrum afgrænses af en eksisterende tæt beplantning, der vil blive forstærket omkring tennisbanen. I det første landskabsrum ønskes etableret en sø til regnvandsopsamling. Ansøger vil blive bedt om at fremsende ansøgning om dette til Teknik og Miljø.

Ansøger og forvaltning har haft forhåndsdialog om et skitseprojekt for det ansøgte. Forvaltningen har i den forbindelse givet udtryk for, at behovet for opførelse af en ridehal skal kunne begrundes erhvervsmæssigt, og at den i størrelse og ved placering og udformning skal tage størst mulig hensyntagen til stedets terrænforhold, værdifulde landskab og naboforhold.

I forhold til opførelsen af en ny staldbygning skal det kunne dokumenteres, at ejendommens eksisterende gårdbebyggelse ikke kan indrettes til hestestald.

Ansøger har redegjort for, at det med de nye regler for hestehold ikke er realistisk at indrette stald i længerne i gårdbebyggelsen. Udover problemer med loftshøjde er bygningerne af den tidligere ejer ombygget væsentligt for at gøre dem egnede til erhvervsformål.

Ønsket om at indrette to erhvervsvirksomheder i den eksisterende gårdbebyggelse, og på sigt en medhjælperbolig, forudsætter fremsendelse af anmeldelser efter planlovens §§ 37 og 38 samt byggetilladelser. Planlovens § 37 giver mulighed for, at der i overflødiggjorte bygninger kan indrettes liberale erhverv og én bolig på en række betingelser. Ved fremsendelse af anmeldelser skal det dokumenteres, at der er tale om overflødiggjorte bygninger i forhold til ejendommens hovednotering som landbrugsejendom. Godkendelse af indretning af erhvervsvirksomheder og medhjælperbolig indgår ikke i sagen på nuværende tidspunkt.

## Plangrundlag

Ejendommen Folebakke, Sandbjergvej 26, er beliggende i landzone og for hovedpartens vedkommende inden for naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje, som den afkastes af Sandbjerg Østerskov. Et stejlt skråningsareal mod sydvest er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen i Søllerød, Birkerød og Hørsholm Kommuner. Ejendommen er derudover omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen i værdifuldt landskab og inden for rammeområde Sa.L1, der fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål. I Fingerplan 2019 ligger ejendommen inden for indre grøn kile.

Ejendommen ligger 70-200 m fra Sandbjerg Østerskov, som er registreret som Natura 2000-habitatområde.

Der er på ejendommen hverken registreret beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, eller kulturarv, herunder beskyttelseslinjer i forhold til fortidsminder.

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.

Lokalplanen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- at nybyggeri samt om- og tilbygning sker under hensyntagen til særlige landskabelige og kulturhistoriske værdier, historisk betingede bebyggelsesstrukturer, byggeskik, eksisterende infrastruktur og naboforhold (§ 1),
- at behov for opførelse af ridehaller, fritliggende læskure og mindre staldbygninger, samt indretning af ubebyggede arealer til folde, ridebaner med mere til sådanne supplerende erhvervsaktiviteter forudsætter tilladelse efter planlovens landzoneregler (§ 3.4),
- at interne vejforløb og arealer til parkering skal fremstå med naturlig belægning, f.eks. grus, græsarmring eller jord (§§ 5.7 og 5.12),
- at området skal friholdes for nye, fritliggende bygninger, der ikke er nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller til brug for supplerende erhvervsaktiviteter på en landbrugsejendom og almindeligt hestehold (§ 6.1),
- at helårshuse eller stuehuse kan om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m<sup>2</sup> (§ 6.13),
- at garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på en boligejendom skal placeres i en afstand af maks. 20 m fra beboelsesbygningen og minimum 1 m fra naboskel. De må tilsammen maks. være 100 m<sup>2</sup>, opføres i en etage og have en bygningshøjde på maks. 3,5 m. En garage eller carport må dog have et areal på maks. 50 m<sup>2</sup> (§ 6.18),
- at garager, carporte, udhuse og lignende bygninger, bortset fra drivhuse, skal udføres i mur, træ eller andre naturlige materialer. Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag. Mur kan filtses eller males i klassiske jordfarver (§ 7.4),
- at der ikke må etableres mure, portlåger, gabioner, plankeværk, lægtehegn og lignende fast hegning (§ 8.1),
- at der maks. må gennemføres terrænregulering på +/- 0,5 m (§ 8.8),
- at området skal friholdes for belysning af bygningsfacader, statuer, havearealer og lignende (§ 8.12),
- at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives eller ombygges uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og at til- og ombygninger samt istandsættelser skal ske med respekt for de bærende bevaringsværdier (§§ 9.1 og 9.2), og
- at garager, carporter, udhuse, drivhuse og lignende bygninger til bevaringsværdige bygninger skal udformes under hensyntagen til disse bygningers bærende bevaringsværdier (§ 9.4).

I forhold til lokalplanens §§ 9.1, 9.2 og 9.4 skal det bemærkes, at den firelængede gårdbebyggelse i både kommuneplan og lokalplan er udpeget med høj bevaringsværdi på grund af dens gennemførte hvide, klassisk opdeltede facader og store gennemgående stråtag. Gårdbebyggelsens østlænge har en fin adgangsport, der markerer sig tydeligt i facade og højde.

Indretning af bolig i den eksisterende gårdbebyggelse, etablering af privat hestehold samt nybyggerier og anlæg dels til hestehold og dels til brug for bolig- og erhvervsdel forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, som skal meddeles under hensyntagen til ejendommens beliggenhed inden for skovbyggelinje, i værdifuldt landskab og grøn kile samt i forhold til kommuneplanens retningslinjer og lokalplanens bestemmelser. Indretning af bolig og opførelse af garage, staldbygning og ridehal forudsætter også meddelelse af byggetilladelse. Ved meddelelse af byggetilladelse til etablering af bolig i gårdbebyggelsen vil der være fokus på, at indretningen sker under hensyntagen til gårdbebyggelsens bevaringsværdier.

Forlængelse af stensætning og etablering af nye porte forudsætter ikke meddelelse af landzonetilladelse, men skal godkendes i forhold til lokalplanen. Stensætning og porte forudsætter ikke meddelelse af byggetilladelse.

Udvidelse af swimmingpoolen forudsætter hverken meddelelse af landzonetilladelse, godkendelse i forhold til lokalplanen eller byggetilladelse.

Forvaltningens miljøområde har udtalt, at det private hestehold på 4 heste i forhold til miljølovgivningen er at betragte som et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, og at det derfor ikke er omfattet af miljøaktivitetsbekendtgørelsens bestemmelser om afstande for etablering af stald, mødding m.m. Da produktionsarealet for hesteholdet derudover vurderes at være under 200 m<sup>2</sup>, forudsætter det heller ikke godkendelse efter husdyrbrug loven.

Det ansøgte vurderes ikke at få negativ betydning for det udpegede Natura 2000-habitatområde. Den ansøgte anvendelse og bebyggelse vurderes ikke at medføre øget aktivitet i forhold til ejendommens hidtidige anvendelse.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en anvendelse af det tidligere designcenter Folebakke til en privat bolig og et privat hestehold med ansøgt bebyggelse og anlæg bør imødekommes på nogle vilkår i forhold til det ansøgte.

Der er tale om en anvendelse, der naturligt hører hjemme på en større ejendom med hovednotering som landbrugsejendom og som samtidig er bebygget med en større gårdbebyggelse. Boligareal på 606 m<sup>2</sup> kan indrettes i eksisterende gårdbebyggelsen og vil have samme størrelse, som stuehuset/helårsboligen havde ved gårdbebyggelsens opførelse i 1919. Der er ikke tale om nyopførelse af boligareal, men om indretning i en allerede eksisterende og bevaringsværdig bygning. Disse forhold vurderes at kunne begrunde meddelelse af landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanens § 6.13 om boligstørrelse.

De ubebyggede arealers opdeling i to landskabsrum og med afskærmende beplantning mod omgivelserne vurderes som en positiv disposition. Samtidig vurderes det at være positivt, at de ansøgte byggerier både i proportioner og materialer er søgt tilpasset den firelængede gårdbebyggelses fine arkitektoniske udtryk.

Med hensyn til spørgsmålet om at give landzonetilladelse til en ny ridehal kan forvaltningen oplyse, at der i kommunens landzoneadministration er der praksis for, at opførelse af ridehaller skal være erhvervsmæssigt begrundet (fx stutteridrift, rideskoler), og dermed at opførelse af nye ridehaller til hobbybrug normalt ikke godkendes. I denne sag er der tale om en større landbrugsejendom, der giver mulighed for indpasning af en ridehal i landskabet uden genevirkninger for omgivelserne. Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at der i denne sag kan indstilles en landzonetilladelse til en ny hal.

Der er tale om en stor ridehal på ca. 1.300 m<sup>2</sup> til et privat hestehold på fire heste. Det tidligere Natur- og Miljøklagenævn har i flere klagenævnsafgørelser vurderet, at ridehaller på 800 m<sup>2</sup> er tilstrækkelige for de fleste erhvervsmæssige hestehold, herunder stutteridrift, og at der skal tages særlige hensyn, hvis sådanne ridehaller skal opføres i et værdifuldt landskab.

At den ansøgte ridehal placeres i det sydlige landskabsrum og indlægges i det eksisterende terræn, så gulvkoten kommer til at ligge ca. 3,2 meter under det eksisterende terræn, gør, at den ikke vil virke voldsomt dominerende. Det er dog forvaltningens vurdering, at den skal reduceres i omfang, så den maks. får et grundareal på maks. 800 m<sup>2</sup>.

Forvaltningens miljøområde har udtalt, at det private hestehold på 4 heste er at betragte som et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, og at det derfor ikke er omfattet af miljøaktivitetsbekendtgørelsens bestemmelser om afstande for etablering af

stald, mødding m.m. Da produktionsarealet for hesteholdet derudover vurderes at være under 200 m<sup>2</sup>, forudsætter det heller ikke godkendelse efter husdyrbrug loven.

Det ansøgte vurderes ikke at få negativ betydning for det udpegede Natura 2000-habitatområde.

Garagens højde på 6 m er for at sikre et sammenhængende arkitektonisk udtryk med den firelængede gårdbebyggelse. Forvaltningen har ingen bemærkninger til dette.

De to ansøgte porte og den ansøgte forlængelse af den eksisterende stensætning mod Sandbjergvej vurderes at være tilpasset ejendommens karakter. Porten mod vest erstatter en eksisterende port, og der lægges vægt på, at den ikke lukker fuldstændigt af for ud- og indsyn fra vejen. Porten mod øst ligger tilbagetrukket fra vej i en tæt skovbeplantning. Der lægges vægt på, at den med sin gitterkonstruktion er helt åben for ud- og indsyn.

Det er forvaltningens vurdering, at tennisbanen bør anlægges med en større afstand fra skel mod nabo, og at den ikke etableres med belysning.

Det er på baggrund af ovenstående forvaltningens vurdering, at der bør meddeles landzonetilladelse, herunder dispensation fra lokalplanen, til den ansøgte bolig på 606 m<sup>2</sup> i den firelængede gårdbebyggelse, det private hestehold på maks. fire heste samt den ansøgte opførelse/anlæg af garage, tennisbane med fast hegning, ridehus og hestestald på vilkår om,

- a) at en helårsbolig på 606 m<sup>2</sup> i den firelængede gårdbebyggelse indrettes med respekt for bebyggelsens bærende bevaringsværdier og uden forandringer i facader og tag. Det lægges til grund, at der ved Folebakkes opførelse var indrettet en tilsvarende stor bolig (dispensation fra lokalplanens § 6.13 i forhold til boligstørrelse),
- b) at garagen med en højde på 6 meter fra eksisterende terræn til tagryg opføres med ubrudte tagflader (dispensation fra lokalplanens § 6.18 i forhold til størrelse og højde),
- c) at tennisbanen med omgivende fast hegn placeres i en afstand af 2,0 meter fra naboskel, at der ikke etableres kunstig belysning og at der i skelbræmmen etableres afskærmende beplantning (dispensation fra lokalplanens § 8.1 i forhold til hegning),
- d) at ridehallen opføres med en grundplan på maks. 800 m<sup>2</sup>, i princippet med samme proportioner og materialeanvendelse som ansøgt, herunder med en højde på maks. 8,5 meter målt fra niveauplan fastlagt i forhold til stedets faldende terræn, herunder ridehallens indlæggelse i det eksisterende terræn mod nord,
- e) at ridehal og hestestald placeres i en afstand til naboskel, der sikrer overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser om brandafstand og skrå højdegrænseplan. Anvendelsen af træspån til tag forudsætter en brandafstand til naboskel på min. 5 meter, og
- f) at hegning omkring ridebane og hestefolde udføres i naturmaterialer, det vil sige med træstolper og to tværgående brædder. Der må ikke etableres belysning ved ridebane og folde.

Forvaltningen vurderer endvidere, at der bør meddeles dispensation fra lokalplanens § 8.8 til forlængelse af stensætning, hvilket medfører en terrænregulering over 0,5 m og § 8.1 til etablering af to porte.

Naturstyrelsen har som ejer af Sandbjerg Østerskov ingen bemærkninger til det ansøgte.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan, skal det ansøgte sendes i naboorientering hos ejere, lejere og brugere af Sandbjergvej 24B, 28, 45, 47A og 47B samt Maglemosevej 2 og 3.

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan til det ansøgte på de under a) – f) nævnte vilkår og under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige bemærkninger ved gennemførelse af naboorientering.

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse til punkt d), at der skal ske flytning af ridehallen væk fra skellet af nabohensyn. Forvaltningen bedes endvidere udarbejde forslag til retningslinjer for opførelse af ridehaller i landzone med henblik på indarbejdelse i kommuneplanen. Endelig ønsker udvalget, at udvalgsformanden sammen med forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse m.v.”

Sagens forelæggelse på møde den 15. september 2021:

Naboorienteringen har været udsendt til de nærmeste naboer med vedlæggelse af tegningsmateriale, visualiseringer og dagsordenpunkt fra Byplanudvalgets behandling af sagen den 5. maj 2021.

De indkomne høringssvar, som repræsenterer ejerne af fem naboejendomme og ejeren af en ejendom ved Østerskov Krat, omfatter følgende forhold:

- Folebakke kan ikke karakteriseres som en større landbrugsejendom. Der er tale om en lystejeendom med fine bevaringsværdige bygninger, som ikke bør skæmmes af massivt nybyggeri, porte o.a.
- Etablering af tennisbane vil medføre støjgener for naboerne, da der forventes spil både på hverdage og i weekender. En eventuel tennisbane bør flyttes op i have- og parkanlægget med stor afstand til naboer.
- Opførelse af ridehus og ridebane er ikke i overensstemmelse med lokalplanens principper og formål, der skal sikre landområdets værdifulde landskab og historiske bebyggelsesstruktur samt fastholdelse af det tidligere Naturklagenævns praksis i sager om byggeri og anlæg til private hestehold i værdifulde landskaber. Ridebanen forudsætter væsentlig udgravning og påfyldning af jord.
- Hestestalden bygges for høj og for tæt på nabo, og der bygges længere end 12 m i naboskel i forhold til bygningsreglementets bestemmelser. Der foreligger ikke tilstrækkelig dokumentation for, at den firelængede gårdbebyggelses eksisterende længer ikke kan ombygges til hestestald og garage.
- Møddingen i skel mod Sandbjergvej og tæt på naboskel vil give lugtgener og bør ikke tillades.
- Der er ikke taget højde for trafikbelastning i forbindelse med opførelse af ridehus m.m.
- Der er tale om generelt massive dispensationer fra lokalplanen, og der tages i vurderingen af det ansøgte ikke hensyn beliggenhed inden for skovbyggelinje og kystnærhedszone.

Af det til dagsordenen vedlagte notat fremgår forvaltningens bemærkninger til de enkelte høringssvar. Høringssvarene er endvidere vedlagt i deres fulde ordlyd.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte anvendelse af Folebakke, Sandbjergvej 26, til bolig, erhverv og privat hestehold fortsat bør imødekommes, da der er tale om en forventelig anvendelse af en ejendom, der er noteret som en landbrugsejendom i landzone. Dette under hensyntagen til ejendommens areal og stedets historie som landsted.

Det ansøgte byggeri er i udformning og materialeanvendelse tilpasset stedets topografi samt landskabelige og bebyggelsesmæssige værdier. Der er samtidig arbejdet med en række nabohensyn. Forvaltningen vurderer, som det

fremgår af vedlagte notat, at det ansøgte kan tillades i forhold til planlovens landzonebestemmelser, Landzonelokalplan 257 og klagenævnspraksis.

På baggrund af dette er det forvaltningens anbefaling, at høringssvarene besvares som foreslået i notatet, og at nødvendige tilladelser til det ansøgte meddeles på vilkår som tidligere vedtaget, dog med følgende supplerende vilkår:

g) at tennisbanen søges placeret i have- og parkanlægget i en større afstand fra naboskel end ansøgt, og uden både kunstig belysning og højtaleranlæg, og

h) at ridehus og ridebane flyttes længere væk fra naboskel mod vest dog sådan, at der fortsat kan ske indlæggelse i eksisterende terræn for at mindske oplevelsen af ridehusets højde på maks. 8,5 m.

Ejerne af Folebakke, Sandbjergvej 26, er efter henvendelse til forvaltningen orienteret om de indkomne høringssvar og har i forhold til bemærkningerne om ridning på eliteplan gennem deres advokat udtalt, at der er tale om en rytter, som deltager på nationalt niveau og har vundet flere mesterskaber. Derudover har ejer udtalt, at de i modsætning til indsigelserne finder, at nævnets afgørelse af 30. juni 2016, j.nr. NMK 31 – 01732, understøtter den vedtagne landzonetilladelse.

I denne afgørelse har nævnet lagt vægt på, at ridehallen var pænt indpasset og ikke havde indflydelse på ind- og udsigtsforhold.

Direktionen foreslår, at udvalgsformanden sammen med forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse m.v. til det ansøgte på de under a) – h) nævnte vilkår.

BYPLANUDVALGET genoptager sagen på et kommende møde.

Sagens opfølgning efter gennemført besigtigelse forud for mødet den 15. september 2021 og principiel sag om ridehaller i landzonen, se anden sag på dagsordenen:

Forud for Byplanudvalgets drøftelse af sagen på møde den 15. september 2021, pkt. 4 ([link](#)), blev der gennemført en besigtigelse af forholdene på stedet, både på ansøgers ejendom og set fra naboejendommen Sandbjergvej 24A. På baggrund af besigtigelsen vedtog udvalget at genoptage sagen på et kommende møde og fremsatte i den forbindelse ønske om, at der forud for sagens færdigbehandling blev taget en principiel drøftelse af muligheder og begrænsninger for opførelse af ridehaller i landzonen.

Rådgiver for ejerne af Sandbjergvej 24A har den 13. oktober 2021 fremsendt supplerende bemærkninger til sagen. Af de supplerende bemærkninger fremgår det,

- at Folebakke, Sandbjergvej 26, ikke kan betragtes som en større landbrugsejendom. Den har kun et areal på 4,79 ha, og arealerne fremstår som park fremfor landbrugsareal,
- at indgravning/indbygning af ridehallen i terrænet medfører en ændring af den nuværende landskabelige bakkede tilstand. Ridehallen vil uanset nedgravning få betydning for naboernes udsyn og medføre en enorm lysforurening,
- at argumentationen for at loftshøjden i eksisterende driftsbygninger er for lav til brug for hestestald er forkert,
- at angivelse af størrelse på hestestald og opbevaring er angivet forkert, og at der samlet er næsten 300 m<sup>2</sup> byggeri til et hestehold på fire heste, hvilket er helt ude af proportioner, og
- at ejers oplysning om, at rideheste på eliteniveau er dels forkert og dels underordnet for sagens behandling.

Der rejses endvidere tvivl om forvaltningens besigtigelse af forholdene på ejendommen. Derudover påpeges det, at det ikke ses af dagsordenteksten, at der også planlægges etableret en belvedere, et udsigtspunkt ved matriklens sydlige grænse samt, at det er kommunens landzonepraksis ikke at tillade opførelse af ridehaller til hobbybrug.

I forhold til de fremsatte bemærkninger henvises til redegørelsen for det ansøgte i sagens tidligere behandling af Byplanudvalget. Denne redegørelse kan suppleres med følgende:

- Der er tale om en ejendom, der er hovednoteret som landbrugsejendom og derfor kan anvendes som sådan til dyrkning af landbrugsarealer og indretning med dyrehold med behov for staldplads m.m. Med et areal på knap 5 ha vil der kunne etableres stuttedrift m.m. med nødvendigt byggeri og nødvendige anlæg for en sådan anvendelse uden meddelelse af landzonetilladelse. At ejendommen gennem mange år har været anvendt som beboelses- og forretningsejendom ændrer ikke ved det forhold. Det nu ansøgte byggeri med de foreslåede vilkår for meddelelse af landzonetilladelse bør ses i forhold til en sådan mulighed og det forhold, at en ejendom af den størrelse, såfremt de konkrete forhold giver mulighed for det, bør kunne anvendes til andet end bolig.
- Den påpegede enorme lysforurening finder forvaltningen ubegrundet. Der er efter dialog mellem ansøgers arkitekt og forvaltningen ansøgt om en udførelse af ridehallen med lameller foran vinduer i facader og gavle og omkring ovenlys. Denne form for afskærmning omkring lysudkast er anvendt ved opførelse af ridehaller andre steder i kommunen og vurderes at tage de fornødne hensyn til omgivelserne.
- At eksisterende driftsbygninger ønskes erstattet med opdaterede driftsbygninger har forvaltningen ingen bemærkninger til. Det samlede byggeri både i forhold til størrelse og beliggenhed vurderes at kunne tage nødvendige hensyn til både de konkrete forhold på ejendommen og naboejendommene.
- Det er i sagens fremstilling for Byplanudvalget på de to afholdte møder ikke lagt til grund for forvaltningens anbefaling af godkendelse på vilkår, at den ene ejer rider på eliteplan. Det er refereret i forhold til den fremsendte ansøgning, men det indgår ikke i forvaltningens vurdering. Det er ejendommens størrelse, dens konkrete topografiske forhold og dens beliggenhed i et værdifuldt landskab, der ligger til grund for forvaltningens anbefaling.

Det skal i øvrigt bemærkes, at forvaltningen i den indledende dialog med ansøgers arkitekt har foretaget besigtigelse af ejendommen samt, at der ikke konkret er ansøgt om etablering af en belvedere, et udsigtspunkt på ejendommen. Der er derfor i sagsfremstillingen og i forvaltningens vurdering ikke taget stilling til dette forhold.

Forvaltningen foreslår, at der, med forbehold for den principielle drøftelse af muligheder og begrænsninger for ridehaller i landzone, meddeles de fornødne tilladelser til det ansøgte på de foreslåede vilkår a) – h).

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse m.v. til det ansøgte på de under a) – h) nævnte vilkår, når der foreligger et efter vilkårene revideret ansøgningsmateriale.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, dog undtaget ridehallen, hvor der meddeles afslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Visualiseringer

Supplerende bemærkninger fra rådgiver for naboejendommen Sandbjergvej 24A, fremsendt efter udvalgsbesigtigelse

Skriftlig ansøgning

Situationsplaner og tegninger

Ortofoto af ejendommen og dens omgivelser med markering af regulering

Ansøgers supplerende bemærkninger

## **Punkt 15: Attemosevej 162, Holte, matr.nr. 5d, Holte By, Gl. Holte – Opdeling i to ejerlejligheder.**

22/901

### **Resumé**

Arkitekt Michael Ohl søger for ejerne af ejendommen om dispensation til at opdele eksisterende hus i to ejerlejligheder.

Huset, tidligere Gl. Holte kro, er omfattet af Lokalplan 56 for et område ved Egebækvej, Kikhanebakken, Ørnebakken og Mariehøj i Gl. Holte. Herudover er huset omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige ejendomme i Rudersdal Kommune og registreret med høj bevaringsværdi 2.

Der søges nu om dispensation til ombygning, så der etableres to lejligheder med delvist vandret lejlighedsskel.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Arkitekt Michael Ohl søger for ejerne af ejendommen om dispensation til at opdele eksisterende hus i to ejerlejligheder.

Byplan havde forud ved afholdt forhåndsdialog den 11. januar 2022 oplyst, at ønske om bevarelse af status quo ved godkendelse af to anpartslejligheder ikke kunne godkendes.

Der søges nu om dispensation til ombygning, så der etableres to lejligheder med delvist vandret lejlighedsskel. Ombygningen omfatter inddragelse af et rum på første sal, så den østlige bolig får 8 m<sup>2</sup> overlapning i forhold til stueetagen.

### **Plangrundlag**

Huset, tidligere Gl. Holte kro, er omfattet af Lokalplan 56 for et område ved Egebækvej, Kikhanebakken, Ørnebakken og Mariehøj i Gl. Holte. Herudover er huset omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige ejendomme i Rudersdal Kommune og registreret med høj bevaringsværdi 2.

Efter Lokalplan 56, formålsparagraf § 1, gælder bl.a., at hver ejendom maksimalt må bebygges svarende til en bebyggelsesprocent på 22, og ifølge § 3.3 må der på en hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig for én familie. Efter § 4.1 er mindstegrundstørrelsen fastsat til 1000 m<sup>2</sup>.

Ejendommen opfylder med et grundareal på 2.247 m<sup>2</sup> 2 x mindstegrundstørrelse, men grunden er i dag overbebygget svarende til en bebyggelsesprocent på 29. Udstykkes grunden, vil begge grunde overskride bebyggelsesprocenten, og kommunen kan ikke dispensere fra formålsparagraffen. En accept af overskridelse af bebyggelsesprocenten vil kræve et nyt plangrundlag. Ejendommen er registreret med et boligareal på 659 m<sup>2</sup>.

Udstykning til dobbelthus (bibeholdelse af eksisterende opdeling med lodret skel) vil efter byggelovens § 10A medføre, at ejendommen skal kunne udstykkes i to selvstændige parceller.

#### Forvaltningens vurdering

Ejerne har siden 1977 søgt flere gange om tilladelse / dispensation til opdeling i to eller tre selvstændige lejligheder. Byplanudvalget meddelte i 1977 tilladelse til, at man kan tillade, at ejendommen anvendes til beboelse for to familier under hensyn til, at ejendommens areal er så stort, at den teoretisk kan deles i to villaparcer.

Ved de efterfølgende ansøgninger er der meddelt afslag til udstykning og opdeling til dobbelthus (lodret skel) men, det er samtidig oplyst, at der kunne forventes tilladelse til ombygning til tofamiliehus med delvist vandret skel. Der har ikke været stillet krav til størrelse af det ”overbyggede” areal. Forvaltningen har imidlertid ikke tidligere modtaget ansøgning om byggetilladelse.

Med vedtagelse af den nye kommuneplan i juni 2021 blev de generelle rammer for åben lav boligbebyggelse ændret, så det nu er fastlagt bl.a.: I tofamiliehuse skal lejlighedsskel mellem de to boliger være vandret over mindst halvdelen af bygningens grundplan. Det ansøgte begrundes med, at huset aldrig har været opført som eller indrettet til enfamiliehus. Herudover har de skærpede krav i kommuneplanen ikke været forudsat ved de tidligere tilkendegivelser om opdeling. Administrationspraksis har indtil nu været, at en overlappning på 8 – 10 m<sup>2</sup> af egentligt beboelsesrum var tilstrækkeligt for godkendelse som tofamiliehus.

Forvaltningen oplyser i forhold til ansøgning om godkendelse af status quo med to anpartslejligheder, at lokalplaner ikke regulerer ejerforhold. Ligeledes kan man ikke med planloven i hånden vedtage lokalplanbestemmelser om, hvad der udgør én familie. Hvorledes beboere ønsker at indrette sig økonomisk og juridisk i henhold til hinanden er ikke et forhold, kommunen blander sig i. Eksempelvis kan der fuldt lovligt indrettes kollektiv i enfamiliehus iht. planloven.

Ideelle anparter oprettes som regel i tofamiliehuse, men ikke altid. Ideelle anparter betyder blot, at man køber en andel i en bygning eller rettere i hele ejendommen. Der er således ikke ejerskab af en bestemt bolig, men alene en tilknyttet brugsret. Denne brugsret er særegen eller privat for hver bolig – og ejerformen henhører i det private regi – ikke i planlovsregi.

En eventuel tilladelse til tofamiliehus findes ikke at kunne danne præcedens eller at undergrave de generelle rammebestemmelser.

Forvaltningen finder, at den indvendige ombygning kan foretages uden, at facaderne ændres eller får indvirkning på de bærende bevaringsværdier. Det ansøgte vil kræve, at de nye lejlighedsskel skal overholde nugældende krav til brandsikring, lydisolering og konstruktioner, men dette kan udføres uden indflydelse på husets høje bevaringsværdi. Herudover vurderer forvaltningen, at ansøgningen ikke vil påvirke oplevelsen af husets historie, anvendelse, beliggenhed og høje bevaringsværdi, der gør huset unikt.

#### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at give byggetilladelse til ombygning til tofamiliehus samt til at godkende opdeling i ejerlejligheder.

#### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Attemosevej 162

Indretningsplan

Luftfoto

## **Punkt 16: Skodsborgparken 36, 5.tv. - Nedlæggelse af bolig**

21/20049

### **Resumé**

Adressen Skodsborgparken 36 5.th. har siden 2004/05 været lagt sammen med 5.tv. Nuværende beboer og ejer ønsker lejlighederne formelt sammenlagt ved nedlæggelse af den ene bolig.

Sagen forlægges Arkitekt- og Byplanudvalget til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Nuværende ejer er enken af et tidligere ægtepar, som var ejere. De købte ejerlejlighed nr. 143 pr. 15. september 1997 og siden ejerlejlighed nr. 142 pr. 1. november 2004. Lejlighederne er på hhv. 100 m<sup>2</sup> og 90 m<sup>2</sup>. Ejerne har efterfølgende sammenlagt de to boliger.

I forbindelse med en standardhenvendelse til ejer af den ifølge CPR-registret ikke beboede lejlighed er problemet opdaget, og enken har via advokat bedt om formel tilladelse til sammenlægning af de to boliger.

Nødvendige byggetilladelser vil selvfølgelig blive indhentet, men ifølge boligreguleringsloven § 46 kræves kommunens tilladelse til sammenlægning af boliger, der efter sammenlægningen vil få et areal på over 130 m<sup>2</sup>.

Forvaltningen har kun mulighed for at meddele tilladelse til boliger med areal på op til 130 m<sup>2</sup> eller til boliger, der ifølge aktuelt plangrundlag ville være ibrugtaget / opført som en-familiebolig, dvs. nedlæggelse af to eller flere boliger på ejendommen til kun at indeholde en større bolig.

Ansøger har henvist til, at et par andre adresser i bebyggelsen er sammenlagt til nye lejligheder med et areal på lidt over 200 m<sup>2</sup>.

Området har karakter af store boliger, og hvis der havde været tale om en villa, ville forvaltningen administrativt, med henvisning til at en større bolig med en nyt sammenlagt areal som oplyst ville være foreneligt med områdets karakter og ikke i strid med lokalplanen, meddele tilladelse til nedlæggelsen.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der gives tilladelse til nedlæggelse af den ene bolig.

### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET vedtog ikke at give tilladelse til nedlæggelse af en bolig.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

# Punkt 17: Boligselskabet Birkebo - Godkendelse af aftale om fleksibel venteliste

22/2638

## Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 3 Skolebakken, Bistrupvej 117-127, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej ansøger om indgåelse af aftale om fleksibel venteliste af hensyn til beboersammensætningen. Herudover ønsker afd. 2 Bellisbakken aftale om fortrinsret for børnefamilier til lejemål med fire rum.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 25. april 2018, pkt. 15 ([link](#)), en aftale om fleksibel venteliste for afd. 3, afd. 5 og afd. 6, der udløb den 31. december 2021.

Da Birkebo ønsker en ny og tilsvarende aftale om fleksibel venteliste, har den boligsociale vicevært i Birkebo sammen med den boligsociale gruppe i Boligkontoret Danmark, på baggrund af rapporter om beboersammensætningen, udarbejdet en handlingsplan.

Handlingsplanen har været behandlet i organisationsbestyrelsen i Birkebo den 31. august 2021.

Fleksibel udlejning har til hensigt, efter bestemte kriterier, at tiltrække flere resursestærke lejere for at opnå en ændret beboersammensætning. Da de særlige udlejningskriterier blandt andet vil afhænge af de lokale forhold, er der ikke bindinger med hensyn til hvilke udlejningskriterier, der kan aftales. Der må dog ikke ske diskrimination overfor bestemte grupper begrundet i nationalitet, etnisk oprindelse eller lignende.

Formålet med en aftale om fleksibel udlejning er at sikre social balance i de almene boligafdelinger. Det bør undgås, at afdelinger får en overrepræsentation af beboere, som hverken er i arbejde eller uden uddannelse. Udgangspunktet for aftalens længde vil være en periode på fire år. Herefter bortfalder aftalen, medmindre der er enighed om, at aftalen tages op til ny forhandling inden udløb.

Forvaltningen har tidligere vurdereret, at et mål for de almene boligafdelinger bør være, at maksimalt 33 % af beboerne står udenfor arbejdsmarkedet eller er uden uddannelse.

Boligkontoret Danmark har, på grundlag af oplysninger fra Danmarks Statistik fra 2020, udarbejdet en rapport. Følgende seks hovedområder indgår i vurderingen af beboersammensætningen:

- 18-64-årige udenfor arbejdsmarked og uddannelse
- Indvandre/efterkommere
- Antal dømt
- Beboere uden uddannelse efter folkeskolen
- Indkomstniveau
- Ophævelser/fracflytning og udsættelser

Forvaltningen har tidligere overfor boligorganisationen lagt vægt på, at såfremt to af de anførte seks hovedområder ligger indenfor en procentandel på 26-35 % (gult interval) og 36-48 % eller højere (rødt interval) i relation til risiko for skævvridning af beboersammensætningen, vil der være grundlag for at imødekomme ønsket om fleksibel udlejning.

Af dokumentationsmaterialet fra 2020 er der især tre hovedområder, der bør vurderes:

- Andelen af beboere mellem 18 og 64 år udenfor arbejdsmarked og uden uddannelse
- Andelen af beboere af ikke-vestlige indvandrere/efterkommere
- Andelen af beboere, der er uden uddannelse efter folkeskolen

Kombinationen af to af de tre ovenstående hovedområder, tillige med høj procentandel, vurderes at være i en risikozone for skævvridning af beboersammensætningen samt skabe social ubalance i de pågældende tre boligafdelinger.

Birkebo har på baggrund af dokumentationsmaterialet tilkendegivet en voksende bekymring for skævvridning af beboersammensætningen i afd. 3, 5 og 6.

For til stadighed at kunne påvirke beboersammensætningen foreslås det, at der indføres fleksibel udlejning efter følgende kriterier i prioriteret rækkefølge for de tre afdelinger:

- a. Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet, er aktive på en erhvervsuddannelse, mellemlang eller lang videregående uddannelse.
- b. Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet, har været i fast ordinær deltids- eller fuldtidsbeskæftigelse i de sidste 6 sammenhængende måneder i minimum 15 timer ugentlig i gennemsnit.
- c. Boligsøgende over 60 år, der er bosiddende i Rudersdal Kommune.

Birkebo ønsker fortsat at udnytte den fleksible udlejning i maksimal grad efter lovens mulighed således, at kun 10 % udlejes efter den almindelige venteliste og resten efter de aftalte kriterier.

Den kommunale boligsociale anvisning vil gå forud for udlejning efter fleksible ventelistekriterier.

De boligsøgende skal, både ved optagelsen på ventelisten samt ved modtagelse af tilbud om bolig, skriftligt kunne dokumentere, at de opfylder mindst ét af kriterierne. Er der flere berettigede, der ønsker boligen, træder ovenstående prioritering i kraft.

I praksis håndteres udlejningen af en almen bolig alene efter anciennitet fra den boligsøgendes opskrivningstidspunkt. Der sondres mellem interne og eksterne boligsøgende, hvor de interne boligsøgende har fortrin, idet de afgiver en bolig i boligafdelingen/boligorganisationen.

Når der udlejes efter fleksible udlejningskriterier, er anciennitet fortsat væsentlig, når der skal vælges mellem de boligsøgende, som lever op til de kriterier, som er aftalt mellem boligorganisationen og kommunen.

Det betyder, at når en bolig i en boligafdeling med fleksible udlejningskriterier skal udlejes, afgrænses udvælgelsen og udsendelsen af boligtilbuddet i første omgang alene til de boligsøgende, som lever op til de prioriterede vedtagne udlejningskriterier, hvorefter den endelige udvælgelse, sker ud fra, hvem af de boligsøgende, der har længst anciennitet.

Birkebo oplyser, at såfremt aftalen om fleksibel udlejning kan godkendes, vil selskabet skrive ud til alle på deres venteliste og informere om den fleksible udlejningsaftale med opfordring til at blive skrevet op efter de aftalte kriterier. Kriterierne for fleksibel udlejning vil tillige blive lagt på boligselskabets hjemmeside med information om, hvilke afdelinger de er gældende for.

#### Fortrinsret for børnefamilier

Baggrunden for at afd. 2 Bellisbakken ønsker en aftale om fortrinsret for børnefamilier, er muligheden for at opnå en bredere beboersammensætning samt bedre udnyttelse af de store lejemål. Der er et ønske om, at de store lejemål, hvor der også er tilhørende have, tildeles familier med børn.

I dag er ventelisten lang, og børnefamilierne opnår sjældent at blive tilbudt en bolig, mens de har hjemmeboende børn. De store lejemål bebos i stedet af husstande på en eller to personer.

Ventetiden i afd. 2 Bellisbakken er omkring 10-12 år, men længere ventetid kan forekomme.

Afd. 2 Bellisbakken har i alt 178 lejemål fordelt på 20 lejemål med to rum, 71 lejemål med tre rum og 87 lejemål med fire rum.

I dag er ordningen sådan, at den der har stået længst på ventelisten får den næste ledige bolig anvist uanset antal rum i lejemålet. Det betyder, at enlige og par uden børn også får tilbudt ledige lejemål med fire rum.

Hensigten med de almene familieboliger har været, at boligerne skulle være bolig for netop familier med børn. Aftalen med fortrinsret til børnefamilier skal kun omfatte lejemål med fire rum.

#### Forvaltningens vurdering

Kommunen og de almene boligafdelinger har efter almenboligloven § 60 mulighed for at indgå aftale om fleksibel udlejning. Boligsøgende kan dermed rykke frem i boligkøen såfremt, bestemte kriterier er opfyldt. Dermed opnår den boligsøgende en fortrinsret til en almen bolig i de afdelinger, hvor en aftale om fleksibel venteliste er aftalt.

En aftale indgået efter særlige kriterier mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen vil være gældende for fire år, hvorefter den bortfalder, jfr. almenboligloven § 60, stk. 2.

Boligorganisationen skal selv være opmærksom på en genforhandling.

Antallet af ledige lejemål, der tildeles kommunen til boligsocial anvisning efter almenboligloven § 59, vil ikke blive påvirket af en aftale om fleksibel venteliste.

Forvaltningen vurderer, at selv om der allerede i ca. tre år har været fleksibel venteliste i Birkebo, afd. 3 Skolebakken, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej, så har sammensætningen af beboere ikke udviklet sig så hurtigt som forventet. Det tager tid at ændre en boligafdelings beboersammensætning, da det er helt afhængigt af, hvor mange beboere der flytter ud.

Birkebo oplyser, at det ikke ses relevant med tiltag for at ændre beboersammensætningen i de øvrige afdelinger. Det vurderes på baggrund af, at der er et velfungerende beboerdemokrati, og beboerne deltager aktivt i beboeraktiviteter. Endvidere er der ingen særlige husordensager, der giver udfordringer for afdelingen. Birkebo følger afdelingerne tæt og vil afvente udviklingen.

Herudover er det forvaltningens vurdering, at en aftale om en fortrinsret for børnefamilier til lejemål med fire rum vil være en bedre måde at udnytte de store lejemål på, og samtidig vil det medvirke til, at afdelingen får kortere ventelister i afd. 2 Bellisbakken.

Med en ny aftale om fleksibel udlejning i afd. 3, 5 og 6 samt aftale om fortrinsret for børnefamilier til fire-rums lejemål forventes det, at beboersammensætning vil påvirkes, så skævvridning undgås.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der for Birkebo, afd. 3 Skolebakken, Bistrupvej 117-127, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej indgås en fleksibel udlejningsaftale med kommunen for en fire-årig periode frem til 31. december 2025, og
- 2) at der indgås aftale om venteliste med fortrinsret for børnefamilier i afd. 2 Bellisbakken frem til den 31. december 2025.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt, dog med undtagelse af pkt. b), boligsøgende med fleksjob.

Jens Ive (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Birkebo - Beboersammensætning, Trafiklys

# Punkt 18: Søllerød almene boligselskab, Egevang Nord - Godkendelse af låneoptagelse

22/2637

## Resumé

Søllerød almene boligselskab, afd. 8 Egevang Nord, søger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med vinduesudskiftning.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Søllerød almene boligselskab om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af afdelingens vinduer.

Bebyggelsen er opført 1972-1973 og består af 202 beboelseslejemål fordelt på rækkehuse og etageejendomme. Alle vinduerne er fra bygningerne blev opført, og flere er nu i så dårlig stand, at de reelt ikke kan bruges mere. Terrassedørene er blevet udskiftet for et par år siden og skal således ikke skiftes.

Afdelingsbestyrelsen i Egevang Nord har på beboermøde den 9. juni 2021 besluttet, at vinduerne skal udskiftes, og at der skal optages et lån til finansieringen.

Organisationsbestyrelsen har den 10. juni 2021 godkendt vinduesudskiftningen.

Med henvisning til at de overordnede rammer og aktiviteter er fremlagt på et afdelingsmøde til godkendelse inden, arbejdet iværksættes, er den beboerdemokratiske proces overholdt, jf. almenboligloven § 37, stk. 1.

Låneoptagelsen vil medføre en mindre lejeforhøjelse på 3,93 %. Lejeforhøjelser under 5 % skal ikke godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsen § 79, stk. 4.

Arbejdet er budgetteret med håndværksudgifter på 18.514.500 kr. og øvrige udgifter til 1.969.300 kr., der dækker totalrådgivning, forundersøgelser, administration, byggelånsrenter, omkostninger til låneoptagelse/kurtage, revision og bidrag til byggeskadefonden. I alt 20.483.800 kr.

Finansieringen er fordelt efter følgende:

30-årigt Realkredit Danmark lån	18.483.800 kr.
Langtidsplanlægning	2.000.000 kr.
I alt	20.483.800 kr.

Realkredit Danmark har den 5. juli 2021 oplyst, at kreditforeningslånet kan optages uden kommunal garanti, hvilket er bekræftet den 15. februar 2022.

Lejen er noteret til mellem 872 kr. – 938 kr. pr. m<sup>2</sup>. afhængigt af lejemålenes indbyrdes værdi.

Det færdige projekt vil medføre en lejeforhøjelse på 3,93 % svarende til 33 kr. pr. m<sup>2</sup>, der i gennemsnit udgør 226 kr. pr. bolig pr. måned.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboligloven § 29, stk. 1.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

# **Punkt 19: Søllerød almene boligselskab, Egevang Nord - Godkendelse af lån og revideret byggeregnskab, skema A, B og C**

22/2636

## **Resumé**

Søllerød almene boligselskab, afd. 8 Egevang Nord, Egehegnet 2A-8E, 18-108, 120-168 m.fl. 2850 Nærum, ansøger om godkendelse af låneoptagelse med kapitaltilførsel, men uden kommunal garanti. Renoveringssagen er afsluttet, og derfor anmodes der tillige om godkendelse af revideret byggeregnskab i forbindelse med renovering af køkkener, badeværelser og ventilationssystem, idet Landsbyggefonden har tildelt støtte efter aflevering af renoveringsprojektet.

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

## **Sagsfremstilling**

Byplanudvalget godkendte den 9. november 2016 låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med renovering af køkkener og badeværelser m.v. for afdelingens 202 lejemål budgetteret til 44.948.000 kr.

Finansieringen var sammensat af realkreditlån på 40.748.000 uden kommunal garanti og trækingsret hos Landsbyggefonden/dispositionsfond på 4.200.000 kr. samt en lejeforhøjelse på 5,4 % svarende til 51 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Den planlagte renovering af køkkenerne omfattede udskiftning af vandrør og strømpeforing af faldstammer, montering af vandmålere samt nye gruppeafbrydere for vaskemaskiner/tørretumbler. For badeværelserne blev der gennemført en generel modernisering, strømpeforing af faldstammer, udskiftning af vandrør, udskiftning af sanitet, mekanisk udsugning/ventilationssystem, gulvvarme, installation af vaskemaskine /tørretumbler samt montering af vandmålere.

Søllerød almene boligselskab havde i forbindelse med opstart af renoveringssagen i 2015 ansøgt Landsbyggefonden om støtte, idet Henneby Ingeniører konstaterede, at de eksisterende ventilationskanaler var asbestholdige. Landsbyggefonden afslog at støtte sagen.

Under den igangværende modernisering viste det sig, at de samlede udgifter ikke kunne holdes indenfor det godkendte anlægsbudget på 44.948.000 kr.

Den 16. september 2019 sendte Søllerød almene boligselskab en ny støtteansøgning til Landsbyggefonden.

Den 8. januar 2020 afsluttedes renoveringsprojektet med en samlede udgift på 56.000.114 kr.

Landsbyggefonden udsendte den 11. marts 2020 informationsbreve til en lang række boligselskaber og kommuner. Her fremgik det, at der var behov for initiativer, der også hjalp dansk erhvervsliv gennem en aktivitetsnedgang på grund af de samfundsmæssige udfordringer med Covid19. Landsbyggefonden oplyste endvidere, at det ville blive undersøgt hvilke ansøgninger om renoveringsstøtte, der i løbet af kort tid kunne godkendes og projekt-igangsættes.

Den 11. maj 2020 meddelte Landsbyggefonden afdelingen støttetilsagn til låneoptagelse på 7.731.000 kr. samt tilsagn om kapitaltilførsel på 1.000.000 kr.

#### Renoveringsomkostninger og finansiering – ny beregning efter støttetilsagn

Håndværksudgifter	47.589.398 kr.
Omkostninger	9.010.716 kr.
I alt	56.600.114 kr.

#### Realkreditlån:

- Støttede lån inkl. omk.	7.858.612 kr.
- Ustøttede lån inkl. omk.	39.501.502 kr.
Egen trækingsret	1.350.000 kr.
Fællespuljebidrag	6.890.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.000.000 kr.
I alt	56.600.114 kr.

#### Kommunal garanti

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 91 og § 98, jf. § 127.

Til den kommunale garanti er der knyttet en regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden.

Danske Bank/Realkredit Danmark har den 24. februar 2021 vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på 7.858.612 kr. ikke skal stilles kommunal garanti med regaranti fra Landsbyggefonden. Dette har Danske Bank/Realkredit Danmark bekræftet den 15. februar 2022.

For de ustøttede lån på 39.501.502 kr. har Nykredit den 24. februar 2021 beregnet, at der heller ikke skal stilles en kommunegaranti. Dette har Danske Bank/Realkredit Danmark bekræftet den 15. februar 2022.

Årsagen til at der ikke skal stilles kommunal regaranti eller kommunegaranti er, at belåningen ikke overskrider grænsen for 60 % belåning af ejendommens værdi.

Den anførte trækingsret på 1.350.000 kr. er beregnet af Landbyggefonden og kommer fra midler, afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på 6.890.000 kr. er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

#### Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af 5-delsordning. Landsbyggefonden har den 11. maj 2020 meddelt, at der er behov for tilførsel af 1.000.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 200.000 kr., jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

#### Huslejen

Det støttede renoveringsprojekt med ny sammensætning af finansieringen blev godkendt af Selskabsbestyrelsen den 12. november 2020.

Den årlige ydelse på realkreditlånet udgør 2.318.460 kr. og finansieres ved tilskud fra dispositionsfonden på 837.000 kr., besparelse i form af fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på 446.000 kr., diverse driftsbesparelser på 661.283 kr. og en mindre huslejestigning svarende til 374.177 kr.

Den oprindelige godkendte lejestigning på 5,4 % bortfalder, idet den nye støttede finansiering kun udgør en stigning på 2,46 % svarende til 21 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Lejeforhøjelser under 5 % skal ikke godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Lejen er noteret til mellem 872 kr. - 938 kr. pr. m<sup>2</sup> afhængigt af lejemålenes indbyrdes lejeværdi.

#### Byggeregnskab

Det er kommunens opgave i forbindelse med en støttede renoveringens afslutning at påse, at de stillede betingelser for støtte efter almenboligloven, støttebekendtgørelsen og de særlige vilkår, der er knyttet til sagen, er overholdt, jf. støttebekendtgørelsens § 44.

Byggeregnskabet er blevet revideret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab og underskrevet af selskabsbestyrelsen digitalt i perioden mellem den 21. juni 2021 og 30. juli 2021. Statsautoriseret revisor har underskrevet revisionsprotokollat den 9. august 2021.

#### Forvaltningens vurdering

En støttede renoveringssag har normalt et andet forløb end denne sag, idet det fra starten fremgår, at sagen er støttet af Landsbyggefonden. Første trin i den kommunale godkendelse omhandler budgettet, svarende til skema A. Næste trin er godkendelse efter afholdt udbud af renoveringsprojektet, hvor de samlede omkostninger og finansiering med støtte er fuldt oplyst, svarende til skema B. Efter afsluttede renovering udarbejdes der et byggeregnskab, den afsluttende del, svarende til skema C.

Den konkrete sag blev oprindeligt godkendt som en ustøttet renoveringssag finansieret med låneoptagelse og lejeforhøjelse. Renoveringsprojektet blev dyrere hvilket medførte, at anlægsudgifterne på 44.948.000 kr. ikke kunne overholdes. Da dispositionsfonden ikke kunne yde ekstra tilskud til finansieringen, ansøgte selskabet på ny om støtte, hvilket Landsbyggefonden accepterede.

Landsbyggefonden meddelte støtte til renoveringen den 11. maj 2020, men på det tidspunkt var sagen allerede færdig og afleveret. Støtten medførte, at de forøgede udgifter blev gennemført med en ny finansiering og en mindre lejeforhøjelse.

På baggrund af de foreliggende oplysninger anses denne sagsfremstilling både som godkendelse af skema A, B og C, da sagen nu har fået støtte.

Støttesager oprettes digitalt under Bolig og Planstyrelsen, Bossinf.dk, der er den statslige portal for støttede renovering. Sager godkendes med hver sin dato for henholdsvis skema A, B og C.

Da der i denne sag endnu ikke er et godkendt skema A og B, skal der her anmodes om, at der kan ske godkendelse. Dette gøres ved at indsætte to datoer i portalen med minimum et døgn forskel forud for godkendelsen af skema C. Årsagen til denne proces hænger sammen med portalens opbygning, idet godkendelsesdatoer for de tre forskellige skemaer ikke kan tildeles samme dato.

Forvaltningen vurderer, at byggeregnskab og finansieringen kan godkendes, idet bestemmelserne efter almenboligloven og støttebekendtgørelsen er overholdt.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at den samlede renoveringssag og revideret byggeregnskab godkendes,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditbelåning,
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til 5-delsordning angående lån på 200.000 kr., og
- 4) at Bossinf portalen for støttede renovering, skema A og B, godkendes med hver sin dato umiddelbart forud for godkendelsen af skema C.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Ive (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

# Punkt 20: Hegnsvej 69, matr.nr. 3bc, Nærum By, Nærum - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

22/901

## Resumé

Rudersdal Kommune gav den 25. august 2020 afslag på dispensation fra Lokalplan nr. 238, Boligområdet Nærumshave ved Hegnsvej, til bibeholdelse af et brændeskur på ejendommen Hegnsvej 69, 2850 Nærum. Kommunen meddelte samtidig påbud om fysisk lovliggørelse.

Afgørelsen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Sagen omhandler en bebyggelse, som bl.a. anvendes til opbevaring af brænde, løbecykler og lignende samt legehus. Rudersdal Kommunes vurdering i sagen var, at der var tale om et (brænde)skur og ikke et halvtag, som anført af ejeren. Et skur er i strid med lokalplanens §§ 6.1 og 6.3.

Rudersdal Kommune har som begrundelse for afslaget anført, at den ansøgte bebyggelse vil medføre en yderligere fortætning. Dette er i strid med den ønskede planlægning for området, som bl.a. er at fastholde den oprindelige bebyggelses karakter samt at bevare områdets grønne og åbne karakter. Kommunen lagde desuden vægt på, at en dispensation vil kunne medføre en uønsket præcedensvirkning.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnets afgørelse går i korthed ud på følgende:

Planklagenævnet bemærker, at planloven ikke indeholder en definition af begrebet ”bebyggelse”, og at byggelovens bebyggelsesbegreb tillægges betydelig vægt ved vurderingen af, hvad der må anses for at være bebyggelse i planlægningsmæssig sammenhæng.

Bebyggelse defineres efter byggelovens § 2, stk. 2, og i øvrigt også efter Planklagenævnets praksis, som bygninger og mure samt andre faste konstruktioner og anlæg. Bebyggelse omfatter således ikke alene, hvad der normalt kaldes bygninger, men også f.eks. en hegnsmur, pergola, terrasse og lignende tilbehør til bygninger, hvis bebyggelsen har karakter af at være en fast konstruktion, samt antennemaster, lysmaster, gyllebeholdere, jordbærtunneler og vindmøller.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at den opførte konstruktion har karakter af bebyggelse og derfor ikke er umiddelbart lovligt efter lokalplanen. Nævnet har herefter efterprøvet kommunens begrundelse og har endeligt opretholdt kommunens afgørelser om afslag på dispensationen og påbud.

Rudersdal Kommune vil herefter give en kort frist til ejer til opfyldelse af kommunens påbud.

Planklagenævnets afgørelser er vedlagt til orientering.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at klagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Afgørelse fra Planklageævnet.pdf

## **Punkt 21: Underskriftsark**