

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 12-06-2024

Mødedato Onsdag d. 12. juni 2024 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Hotel Marina-grunden - Projektfremlæggelse.....	5
Besparelser- og Omprioriteringskatalog Budget 2025 - ABU.....	6
Kvartalsvise temamøder på STU-eftermiddage.....	8
Forslag til Lokalplan 298 tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og Kommuneplantillæg 14 - Endelig	10
Forslag til Lokalplan 300 for et område ved Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej – Endelig vedt	12
Ny planlægning for et område ved Egebækgård, Egebækvej 98 – Igangsættende redegørelse samt u	17
Vejlesøparken 1-35, matr.nr. 1dy og 1dt Geelskov, Ny Holte – Fornyet ansøgning om dispensation i	21
Furesødal, Birkerød Kongevej 3-5, matr.nr. 4a Skovrød, Birkerød, og 9 Bistrup By, Bistrup – Dispe	24
Soldraget 83, matr.nr. 2z Kajerød By, Birkerød - Dispensationsansøgning til opsætning af solceller..	28
Matr.nr. 5e Ravnsnæs By, Birkerød – Dispensation til læskur til brug for helårsgræsning med kvæg.	30
Skovrødvej 13, matr.nr. 1d Skovrød, Birkerød – Dispensation til om- og tilbygning af eksisterende	33
Furesø Golfklub, Hestkøb Vænge 4, matr.nr. 1a Bistrup, Hestkøb - Dispensation til ombygning af t	36
Kohavevej 14 og 16 matr.nr. 4cp og 4be Trørød By, Vedbæk - Dispensation til udstykning.....	39
Forslag om ny badebro på Vedbæk Nordstrand.....	42
Kongevejen 429, matr.nr. 1e Rudegård, Ny Holte - Dispensation til opsætning af mast.....	44
Fredensvej 12 og Olgasvej 45, matr.nr. 2gp og 2hi Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation til matrikels	47
Viggo Jarls Vej 2, matr.nr. 5ae, Søllerød By, Søllerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering	49
Sandbjergvej 26, matr.nr. 10a, 7d og 7f Sandbjerg By, Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til	51
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	53

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget besluttede at tage punkt 15 - Kohavevej 14 og 16 matr.nr. 4cp og 4be Trørød By, Vedbæk - Dispensation til udstykning af dagsordenen med seks stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Dorte Nørbo (F), Alexander Friborg (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A) og én imod Søren Hyldgaard (UP). Udvalget ønskede yderligere oplysninger før behandling af sagen.

Den øvrige dagsorden blev godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

Resumé

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for maj 2024.
- Status på Lokalplanlisten.
- Telemast på Kongevejen 495A.
- Kypergården - Igangværende byggeri og tilladelser.
- Dronningggårds Allé 133 - Etablering af muldtoilet.
- Beplantning ved udvidelsen af Helsingørmotorvejen.
- Kirsebær Allé 7 - Omdannelse og tilbygning til bevaringsværdigt hus.
- Restaurant Nautilus - Ombygning af bevaringsværdig bygning.
- Bakkevej 3B - Nedrivning af enfamiliehus med bevaringsværdi 4.
- Søllerødvej 90B - Renovering af tag på Det Franske Palæ.
- Søllerød Golfklub - Midlertidig tilladelse til opsætning af telt.
- Naturstyrelsens svar på stillede spørgsmål til hegning ved Wesselsminde.
- Dronninggårds Alle 1A, st. tv - Byggetilladelse til anvendelsesændring.
- Skovdiget 9 - Orientering om tilladelse i henhold til lokalplan.
- Søndervangen 54 - Nedlæggelse af bolig og etablering af parkeringsareal.
- Kongevejen 378 - Status i sag om terrænregulering.

Punkt 3: Hotel Marina-grunden - Projektfremlæggelse

24/7069

Resumé

Ejerne af Hotel Marina-grunden ønsker at uddybe forslag til et nyt projekt for Hotel Marina-grunden for Arkitektur- og Byplanudvalget, som opfølgning på sidste udvalgs møde.

Ejerne af Hotel Marina og deres rådgiver fremlægger revideret projekt for Hotel Marina-grunden, som vil blive offentliggjort sammen med referatet.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse med henblik på fremlæggelse af en igangsættende redegørelse på mødet i august.

Sagsfremstilling

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

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

Ejerne af Hotel Marina-grunden har arbejdet med et nyt projekt for Hotel Marina-grunden med afsæt i visionsplanens principper. Projektet som fremlagt den 15. maj 2024 er vedlagt som bilag.

Udvalget har, på baggrund af drøftelsen på sidste møde, ønsket at genoptage drøftelserne med ejerne om projektet.

Indstilling

Direktionen forslår, at udvalget genoptager drøftelsen med ejerne af Hotel Marina-grunden om deres projektforslag med henblik på fremlæggelse af en igangsættende redegørelse på mødet i august.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og anmoder forvaltningen om at indarbejde udvalgets bemærkninger i den igangsættende redegørelse.

Bilag

Projektet som fremlagt den 15. maj 2024

Præsentation som fremlagt den 12.06.2024

Punkt 4: Besparelses- og Omprioriteringskatalog Budget 2025 - ABU

24/7574

Resumé

Som varslet i forbindelse med Økonomiudvalgets vedtagelse af tidsplanen for budgetprocessen fremlægger forvaltningen hermed forslag til besparelser, som kan indgå i forhandlingerne om budgettet for 2025-2028.

Det samlede Besparelses- og Omprioriteringskatalog indeholder forslag, der kan reducere udgifterne under servicerammen med op til 296 mio. kr. i budgetperioden 2025-2028, hvilket svarer til 74 mio. kr. i gennemsnit pr. budgetår. Katalogets omfang er ikke et udtryk for et bestemt besparelseskraft, men skal ses som forvaltningens oplæg til at skabe handlerum og ruste kommunens økonomi til fremtiden.

Kataloget forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget, Klima- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Social- og Sundhedsudvalget samt Økonomiudvalget til drøftelse og med henblik på at genoptage sagen til august.

Sagsfremstilling

Besparelses- og Omprioriteringskataloget er et bredt katalog, der giver mulighed for at vælge mellem forskellige tiltag, når der skal indgås aftale om budgettet for perioden 2025-2028. Flere af forslagene har karakter af strukturelle ændringer eller strategiske valg, som kan danne grundlag for en mere effektiv styring af kommunens aktiviteter og økonomi på længere sigt.

De overordnede økonomiske rammer for kommunernes budgetter i 2025 fastlægges med økonomiaftalen, som blev indgået d. 31. maj mellem KL og Regeringen. De mere detaljerede rammer og konsekvenser for den enkelte kommune kendes dog først efter sommerferien. Dermed ligger det endnu ikke fast, i hvilket omfang det vil være nødvendigt at gennemføre besparelser i Rudersdal Kommune for at overholde servicerammen og øvrige økonomiske mål for f.eks. likviditet og driftsoverskud. Det er dog forventningen, at det vil være nødvendigt at gennemføre besparelser, hvilket blandt andet skal ses i lyset af, at der er et betydeligt pres på udgifterne til ældreområdet, det specialiserede voksenområde og sårbare børn og unge i både Rudersdal Kommune og på landsplan.

Forvaltningen fremlægger sin vurdering af de økonomiske rammer, herunder serviceramme, anlægsramme, driftsoverskud og likviditetsprognose med budgetforslaget som præsenteres for kommunalbestyrelsen og 1. behandles på ØU d. 28. august.

Kataloget fremlægges forud for budgetforslaget for at sikre bedre tid til inddragelse af brugere, institutioner og borgere.

Forslagene i kataloget skal først og fremmest ses som udtryk for, at der forventes at skulle gennemføres besparelser for at sikre den fornødne budgetoverholdelse fremadrettet. Lige så vigtigt er det, at kataloget ses som et omprioriteringskatalog, der kan anvendes politisk til at omprioritere og finansiere nye tiltag i budgetforhandlingerne.

Forslagene i kataloget kan reducere udgifterne under servicerammen med i alt 296 mio. kr. i budgetperioden 2025-2028, hvilket svarer til 74 mio. kr. pr. år. Flere af forslagene er som nævnt strukturelle ændringer, som kræver tid til implementering og i nogle tilfælde en investering i starten for at opnå en permanent besparelse siden hen. Det er i det lys, at kataloget i år 1 netto har en samlet provenuvirkning på 61½-68 mio.kr. med en stigende profil til 75½-82 mio. kr. ved fuld indfasning.

Nogle af forslagene forudsætter eller medfører udgifter udenfor servicerammen, f.eks. i form af anlægsudgifter, der skal sikre en besparelse på driften fremover. Den samlede likviditetsvirkning af forslagene er dermed mindre end effekten på servicerammen. Forslagene kan samlet set forbedre likviditeten med op til 263 mio. kr. i alt i perioden 2025-2028. Forslagene kan forbedre likviditeten med op til 51½ mio. kr. i 2025 stigende til 79 mio. kr. i 2028.

Besparelses- og Omprioriteringskataloget er opdelt efter udvalgsområder. På Arkitektur- og Byplanudvalgets område fremlægges forslag, der kan reducere udgifterne under servicerammen med 0,5 mio. kr. i 2025 og i alt 2 mio. kr. i perioden 2025-2028. Derudover kan flere forslag under afsnittet 'Økonomiudvalg og Tværgående' have betydning for Arkitektur- og Byplanudvalgets område, herunder henledes opmærksomheden særligt på forslag 6.5 Gebyrer på byggesager.

Det skal bemærkes, at forvaltningen aktuelt også arbejder videre med større, strukturelle forslag, der vurderes at kunne bidrage ganske betydeligt til råderumsskabelsen fremadrettet. Det drejer sig bl.a. om at se på placeringen af administrative medarbejdere og en bedre udnyttelse af eksisterende bygninger som en del af en større ejendomsanalyse, der også kan bidrage til at udvikle kommunens byrum.

I forlængelse af Økonomiudvalgets møde d. 19. juni sender forvaltningen formelt Besparelses- og Omprioriteringskataloget i høring med høringsfrist d. 13. august 2024. Dermed kan høringssvarene tilgå de stående udvalg til august, hvor behandlingen af sagen genoptages.

Forvaltningen vurderer, at enkelte forslag bør udelades af offentligt høringsmateriale, fordi enkeltpersoner kan identificeres ud fra forslaget. Disse forslag er markeret med 'Lukket' i bilaget med kataloget.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Arkitektur- og Byplanudvalget drøfter forslag på eget område og genoptager sagen til august.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Opdateret tids- og procesplan for budget mv..pdf

Besparelses- og Omprioriteringskatalog Budget 2025 (Åben)_rev2806.pdf

Punkt 5: Kvartalsvise temamøder på STU-eftermiddage

24/7430

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 29. maj 2024 i en forsøgsperiode for resten af 2024, at møderne i de stående udvalg ændres, således at eftermiddagen én gang i kvartalet målrettes temadrøftelser. Konkret foreslår forvaltningen, at det sker for mødedatoerne i de stående udvalg den 11. september og 6. november 2024.

De enkelte udvalg vedtager selv deres mødekalender. Forvaltningen forelægger derfor en opdateret mødekalender for 2. halvår af 2024 til godkendelse i alle fagudvalg.

Sagsfremstilling

Udover møder i de stående udvalg er der jævnligt temamøder på tværs af flere stående udvalg eller for hele Kommunalbestyrelsen. Det sker typisk, når politiske sager vedrører flere fagudvalgs fagområde, hvor et fælles temamøde kan være med til at sikre helhed og sammenhæng. Hidtil har disse temamøder typisk været placeret kl. 8-9 på dage for stående udvalgsmøder eller sen eftermiddag/aften.

Forvaltningen foreslår, at temamøderne fremover afvikles om eftermiddagen én gang i kvartalet de dage, hvor der er planlagt møder i de stående udvalg. Det vil betyde, at der om formiddagen disse dage køres to rul med korte udvalgsmøder, forventeligt med det første rul kl. 8-10 og det andet rul kl. 10-12. Derpå er der frokost og så temadrøftelser om eftermiddagen, forventeligt kl. 13-16.

Konkret foreslår forvaltningen, at denne mødestruktur i 2. halvår 2024 bliver anvendt mødedatoerne den 11. september 2024 og 6. november 2024. Det betyder samtidig, at der som udgangspunkt ikke vil være tværgående temadrøftelser på de andre mødedage i de stående udvalg. Der kan dog være særskilte temadrøftelser i de enkelte udvalg.

Forvaltningen vil være opmærksom på at tilpasse dagsordenen til den opdaterede mødekalender.

Ændringen sker for at optimere planlægning og tid for kommunalbestyrelsesmedlemmerne. Ved systematisk placering af temamøderne bliver mødeplaceringen mere forudsigelig, og ved at reducere temadrøftelserne fra sen eftermiddag/aften vil det samtidig tilgodese hensynet til kommunalbestyrelsesmedlemmernes øvrige aktiviteter. Derudover giver placering i en samlet blok om eftermiddagen bedre tid til temadrøftelserne, hvilket har været efterspurgt af kommunalbestyrelsen, set i lyset af erfaringerne med temadrøftelserne om morgenen.

I lyset af erfaringerne med placering af temamøder om eftermiddagen og to korte møderul for de stående om formiddagen én gang i kvartalet vil denne mødetilrettelæggelse blive evalueret ultimo 2024 med henblik på tilrettelæggelse af møderne i 2025.

Indstilling

Direktionen foreslår, at den opdaterede mødekalender for udvalgsmøder i 2. halvår 2024 godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ny mødekalender 2. halvår 2024 - Forslag om kvartalsvise temamøder på STU-eftermiddage

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 298 tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og Kommuneplantillæg 14 - Endelig vedtagelse

24/7069

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 20. marts 2024, punkt 30 ([link](#)), at offentliggøre ændret Forslag til Lokalplan 298 tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og Kommuneplantillæg 14.

Planforslagene har været i otte ugers offentlig høring fra den 21. marts 2024 til den 16. maj 2024. Der indkom to høringssvar til planforslagene.

Forslag til Lokalplan 298 og Kommuneplantillæg 14 forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanens område dækker strandvejsområdet fra Strandmøllen i syd ved kommunegrænsen til Lyngby-Taarbæk Kommune og til kommunegrænsen mod Hørsholm Kommune i nord mellem kysten og Kystbanen. Herudover indgår områderne syd for Frydenlund, området ved Henriksholm og Frederiksholm samt ind til Østerskov Krat.

Lokalplan 298 er udarbejdet som en temalokalplan som tillæg til de eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter i strandvejsområdet. Lokalplanen omfatter alle ejendomme indenfor Strandvejsområdet, hvor der efter gældende lokalplaner er mulighed for åben-lav boligbebyggelse.

Formålet med lokalplanen er at regulere nærmere for matrikulære ændringer og udstykninger i villaområder, åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen omfatter bestemmelser om matrikulære forhold og supplerer udstykningsbestemmelserne i de eksisterende byplanvedtægter og lokalplaner samt fjerner planernes mulighed for at opføre dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og to-familiehuse.

Kommuneplantillægget præciserer kommuneplanens generelle rammebestemmelser for matrikulære ændringer og udstykning.

Det ændrede lokalplanforslag indeholder blandt andet et egentligt udstykningsforbud for ejendomme langs den østlige side af Strandvejen.

Høring

Forvaltningen har modtaget to enslydende høringssvar fra ejerne af Enrumdammen 8. Ejerne afgav også høringssvar i forbindelse med den første høring af lokalplanforslaget. Høringssvaret vedrører ikke de nye bestemmelser om udstykningsforbud for ejendomme langs Strandvejen, men vedrører fjernelsen af muligheden for mere end én bolig per ejendom efter gældende Lokalplan 70. Ejerne vurderer, at ændringen vil medføre væsentlige negative konsekvenser for ejerne.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget ikke medfører en ændring af udstykningsmuligheden for ejendommen, da ejendommen med den hidtidige regulering ikke vil kunne udstykkes pga. skovbyggelinje, fredskov, byggeloven samt den gældende lokalplans regulering. Det ville dog i overensstemmelse med de hidtidige regler være muligt at opføre et tofamiliehus i to etager med vandret lejlighedsskel.

Forvaltningen anbefaler, at fastholde lokalplanforslaget uden ændringer.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 298 tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og Kommuneplantillæg 14 vedtages og offentliggøres.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 19-06-2024

ØKONOMIUDVALGET indstiller Arkitektur- og Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 26-06-2024

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Arkitektur- og Byplanudvalgets indstilling.

Court Møller (B) deltog ikke i punktets behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 298 og tillæg 14 til Kommuneplan 2021

Høringssvar

Punkt 7: Forslag til Lokalplan 300 for et område ved Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej – Endelig vedtagelse

24/7069

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 22. november 2023 Forslag til Lokalplan 300 for et område ved Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej, punkt 3 ([link](#)).

Lokalplansforslaget har været i offentlig høring fra den 29. november 2023 til den 31. januar 2024. I høringsperioden er der indkommet 41 høringssvar til lokalplansforslaget. Endvidere er der den 21. januar 2024, afholdt et borgermøde om lokalplansforslaget på Kulturcenter Mariehøj.

Forslag til Lokalplan 300 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lokalplanen omfatter et større åben lav boligområde i Søllerød med ca. 230 ejendomme. Lokalplanområdet er i lighed med tidligere planlægning delt i fire områder, som ikke er geografisk sammenhængende. Et område ved Vangebovej og Mothsvej, et mindre område ved Vangeboled, et område langs Skodsborgvej samt et område ved Skodsborgvej, Svalegabet og Præstejorden.

Lokalplanen har blandt andet til formål at bevare og fastholde området til helårsboliger i form af åben lav boliger samt at fastlægge bestemmelser, som bevarer og understøtter områdets eksisterende grønne, åbne og arkitektoniske karakter.

Høring

I høringsperioden indkom 41 høringssvar, hvoraf en del af svarene har flere afsendere.

Høringssvarene berører stort set alle temaer i lokalplansforslaget, men følgende er de mest gennemgående temaer:

- a) Antallet af etager, primært de begrænsende muligheder for opførelse af bygninger i to etager.
- b) Særbestemmelser for et område ved Vangebovej og et område ved Sandskrænten.
- c) Afgrænsning af lokalplansforslaget til kun at omfatte en del af Søllerød svarende til afgrænsningen af den nuværende Lokalplan 50 For et område syd for Vangebovej ved Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød.
- d) De ældre, privatretslige servitutter fra 1899 og 1900 som bl.a. fastlægger, at beboelsesbygningen skal placeres 10 alen fra naboskel og 15 m fra vejmidte, herunder indarbejdelsen af afstandsbestemmelsen som forudsætning for bebyggelse i to etager med mansardtag, altaner og tagterrasser.
- e) Ubebyggede arealer, herunder hævdede opholdsarealer.
- f) De bebyggelsesregulerende bestemmelser omkring taghældninger, facade og tagmaterialer, herunder glanstal.
- g) Placering og udformning af porte ved overkørsel til den enkelte ejendom.

h) Placering og afskærmning af varmepumper.

De fulde høringssvar er vedlagt som bilag. Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar til lokalplanen udarbejdet en opsummering af høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelle ændringer af lokalplanen. Skemaet er vedlagt som bilag.

Foreslåede ændringer i Lokalplan 300

Der henvises til opsummering af høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse for det fulde overblik og en uddybning af de foreslåede ændringer.

§ 3.5, punkt c, vedr. mulighed for etablering af forsinkelsesbassiner, regnbede, faskiner eller lignede til håndtering af regnvand

For i højere grad at præcisere, hvilke anlæg det vedrører, foreslås det, at § 3.5 punkt c, ændres til: Større anlæg, som dækker mere end tre ejendomme eller etableres udenfor eget grundstykke, skal indgå i en overordnet planlægning for klimasikring.

§ 5.9, vedr. porte ved overkørsler

Idet der langs Mothsvej ikke er cykelsti eller er en trafikvej, foreslås det, at § 5.9 ændres således, at afstandskravet på 5 m udgår for Mothsvej.

§ 6.10 vedr. altaner og tagterrasser

Nuværende § 6.10, fastlægger et generelt forbud mod etablering af altaner, som har en udstrækning ud over bygningsfacaden og tagterrasser ved bygninger placeret nærmere end 6,29 m fra naboskel. For at skabe samme muligheder for alle, og samtidig tage nabohensyn ved etablering af altaner og tagterrasser foreslås det, at § 6.10, ændres til Indenfor lokalplanområdet må der kun etableres altaner, som har en udstrækning ud over bygningsfacaden samt tagterrasser såfremt:

- den fulde udstrækning af altanen eller tagterrassen placeres minimum 6,28 m fra naboskel,
- den enkelte tagterrasse må højst have et areal på 15 m², og
- den enkelte altan har en udstrækning på maksimalt 1,5 m udover bygningsfacaden.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra afstandskravet ved særlige eksisterende forhold, såsom særlig grundudformning, terræn eller orientering af bebyggelse.

§ 6.11, udgår som en følge. Undtaget § 6.10 er beboelsesbygninger, som er beliggende i en afstand på mindst 6,28 m fra naboskel. Her vil der kunne etableres altaner samt tagterrasser med et areal på højst 15 m².

§ 6.12, (6.11) vedr. taghældning. Tage skal udføres med en hældning på mellem 10 og 45 grader.

For i højere grad at muliggøre visse klassiske tagformer foreslås det, at § 6.12 ændres til: Tage skal udføres med en hældning på mellem 10 og 50 grader. Taghældninger på lovlige, eksisterende bygninger kan bevares ved renovering.

§ 6.16, og 6.17, Vedrørende særbestemmelser for et område ved Vangebovej.

På basis af høringssvarene, og en revideret arkitektonisk vurdering, foreslås særbestemmelserne for Vanebovej at udgå i sin helhed.

Afsnittet om Vangebovej udgår af redegørelsen på side 8 og 9.

§ 6.18, og § 6.19, vedr. bebyggelse ved Sandskrænten På basis af høringssvarene, og en revideret arkitektonisk vurdering, foreslås særbestemmelserne for Sandskrænten at udgå i sin helhed.

Afsnittet om Sandskrænten udgår af redegørelsen på side 9.

§ 7.1, vedr. bebyggelsens ydre fremtræden

For at sikre, at tilbygninger kan opføres i samme arkitektur og materialer, foreslås det, at § 7.1 tilføres et nyt afsnit ”tilbygninger kan dog altid opføres i samme facade-materialer som den eksisterende bygning, hvortil den tilbygges”.

§ 7.2, vedr. tag- og facademateriale. Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende og skal have et glanstal på maksimalt 10. Undtaget er vinduespartier i facade og tagflader.

For at øge muligheden for anvendelse af klassiske tagsten, som ikke er reflekterende, foreslås det, at § 7.2, ændres til: ”Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende, og de må maksimalt have et glanstal på 20. Undtaget er vinduespartier i facade og tagflader”.

§ 7.3, vedr. tagdækning. For at sikre, at tilbygninger kan opføres i samme arkitektur og materialer, foreslås det, at § 7.3, tilføres et nyt afsnit ”Tilbygninger kan dog altid opføres med samme tagmaterialer som den eksisterende bygning, hvortil den tilbygges”.

§ 7.6, vedr. sekundær bebyggelse. Sekundær bebyggelse som garager, carporte og udhuse skal opføres i teglsten, træ eller i samme facade- og tagmaterialer som beboelseshuset.

For at skabe større præcision og øgede muligheder for tagdækning på sekundær bebyggelse, foreslås det, at § 7.6, ændres til: ”Sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse, jf. § 6.20, skal opføres i teglsten, træ eller i samme facadematerialer som beboelsesbygningen”.

I forhold til tagdækning henvises til § 7.3.

§ 8.6, første led, vedr. opholdsarealer hæver over eksisterende terræn.

Der må kun etableres opholdsarealer, som er hævet over eksisterende terræn, såfremt, jf. punkt d, at de kan overholde en højde på maksimalt 1,4 x afstanden til nabo- og stiskel.

For at præcisere bestemmelsen vedr. hævede opholdsarealer, foreslås det, at § 8.6, første led, ændres til: ”Der må kun etableres opholdsarealer, som er hævet mere end 0,3 m over naturligt terræn, såfremt... ”.

Punkt d, foreslås at udgå, da det er overflødigt med henvisning til afstandskravet.

§ 10.1, vedr. støjhegn. Ejendomme langs Skodsborgvej, bortset fra koteletgrunde, kan mod støjilden (vejen) etablere støjafskærmning i form af fast hegn (støjhegn) efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse og efter retningslinjer i § 10.4.

For tydeliggøre, at det kun er i første række mod Skodsborgvej foreslås følgende: ”Ejendomme i første række mod Skodsborgvej, bortset fra koteletgrunde, kan mod støjilden (vejen) etablere støjafskærmning i form af fast hegn (støjhegn) efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse og efter retningslinjer i § 10.4.

Der foreslås endvidere en række ændringer til lokalplanen som ikke er af indholdsmæssig karakter, men primært indarbejdes for at øge præcisionen i den enkelte bestemmelse. Disse ændringer fremgår af skema til behandling af høringssvar som er vedlagt som bilag.

Supplerende høring

Vedrørende de foreslåede ændringer af særbestemmelserne for Vangebovej og Sandskrænten, hvor bestemmelserne udgår af planen (§§ 6.16 – 6.19), vurderes at være så omfattende, at der er gennemført en 14-dages supplerende høring omkring denne ændring. Høringen er tilsendt ejerne af de berørte ejendomme samt nærliggende ejendomme og Søllerød Grundejerforening.

Forvaltningen har modtaget et supplerende høringssvar, som var positiv overfor at særbestemmelserne for Vangebovej foreslås at udgå af planen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de øvrige foreslåede ændringerne ikke kræver fornyet høring eller påvirker den gennemførte screening for miljøvurdering.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 300 for et område ved Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej vedtages med de foreslåede ændringer i sagsfremstillingen samt i behandling af høringssvar.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den ændring til § 6.17, at udhus tilføjes, og at det i §§ 8.1, 8.2.C, og 10.4, tilføjes, at beplantning skal være dækkende indenfor to år. Herudover bør der i redegørelsen henvises til Søllerød Grundejerforening i forhold til den private deklaration om 10 alen-reglen.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 26-06-2024

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Arkitektur- og Byplanudvalgets indstilling.

Court Møller (B) deltog ikke i punktets behandling.

Bilag

Høringssvar til Forslag til Lokalplan 300

Lokalplan 300 med forslåede ændringer

Opsamling af høringssvar

Punkt 8: Ny planlægning for et område ved Egebækgård, Egebækvej 98 – Igangsættende redegørelse samt udtalelse til fredningsnævnet

24/7069

Resumé

For at sikre fortsat anvendelse af landejendommen, Egebækgård, til kontorformål foreslås igangsættelse af ny planlægning for området.

Nuværende kontor anvendelse er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan, der fastsætter rammer for, hvilken type erhverv der må drives samt antallet af medarbejdere.

Ny planlægning vil sikre offentligheden adgang til dele af det naturskønne område samt fastholdelse af bebyggelsens karakter.

Der er medsendt beplantning- og stiprojekt, der kræver dispensation fra fredning.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på igangsætning af ny planlægning samt beslutning om udtalelse til fredningsnævnet.

Sagsfremstilling

Egebækgård, beliggende på matr.nr. 4a Holte By, Nærum, danner sammen med matr.nr. 6a Holte By, Gl. Holte, en landejendom på 54,3 ha. Ejendommen ligger mellem Helsingørmotorvejen og Rundforbi Idrætsanlæg.

Landejendommens jordbrugsdrift forpagtes af anden ejendom og anvendes derfor ikke af Egebækgård. Ejendommens bebyggelse anvendes overvejende til kontorformål samt boligformål.

Gældende lokalplan sætter begrænsninger i forhold til kontor anvendelse samt antallet af medarbejdere. Disse begrænsninger er ikke i overensstemmelse med nuværende anvendelse, hvorfor der foreslås ny planlægning for området.

Det foreliggende beplantnings- og stiprojekt kan ikke etableres på grund af fredningen af området.

Eksisterende plangrundlag

Ejendommen er omfattet af en tilstandsfredning, Egebækgård af den 13. december 1952. Fredningen har til formål at sikre det naturskønne område og bevare arealet, som det er. Det er bl.a. forbudt at opføre ny bebyggelse og foretage ændringer i beplantningen. Det følger af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, at der kan meddeles dispensation fra en fredning, så længe dispensationen ikke strider imod fredningens formål.

Fingerplan

Området er beliggende inden for fingerplanens indre grønne kiler, der skal sikre, at områderne forbeholdes overvejende almen friluftsanvendelse samt jordbrug. Fingerplanens § 18, stk. 7, fastlægger, at der kan lokalplanlægges for ændret anvendelse af eksisterende bygninger med henhold i visse kriterier.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme Gh.L1 – Egebækgaard, der fastlægger områdets anvendelse til større rekreativt område og jordbrugsområde.

Eksisterende lokalplaner

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 83 for Egebækgård, vedtaget den 16. december 1987. Lokalplanen fastlægger anvendelsesmuligheder for de forskellige bygninger. Hovedbygningen med sidefløj kan, udover boligformål, anvendes til kontor- og administrationsformål. Der kan maks. indrettes tre boliger, og erhvervsformålet kan maks. anvendes af 30 ansatte.

Staldbygningen kan, udover landbrugsformål, anvendes til håndværks- og lettere industrivirksomhed samt lager med tilhørende kontor for maks. tre virksomheder med i alt maks. 20 ansatte.

Ejendommens øvrige bygninger må kun anvendes til landbrugsformål.

Lokalplanområdet omfatter endvidere et kommuneejt område med et offentligt stiforløb.

Lokalplan 83 foreslås aflyst i sin helhed.

Der er endvidere udpeget to bygninger på ejendommen i Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, navnlig hovedbygningen og enfamiliehus. Lokalplanen aflyses ikke, men bevaringsbestemmelserne foreslås indarbejdet i ny planlægning.

Det er forvaltningens vurdering, at der med udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen Egebækgård bør gives mulighed for en fortsat udnyttelse af ejendommens bebyggelse til kontorformål, som er blevet intensiveret gennem årene. Der er tale om et bevaringsværdigt bygningsanlæg, der markerer sig fint og afgrænset i det åbne landskab mod sydvest og syd, er egnet til formålet.

Med bebyggelsens bevaringsværdi og en sikring af offentlighedens adgang via et stiforløb omkring bygninger samt have- og parkanlæg og med forbindelse til eksisterende stiforløb mod nord og øst, vurderes fingerplanens mulighed for lokalplanlægning for eksisterende bebyggelse i indre grøn kile at være opfyldt.

Ved en eventuel ændring af den nuværende ejendoms anvendelse fra kontorformål til jordbrugsformål vil bygningsanlægget kunne omdannes til brug for den nødvendige drift.

Forslag til hovedprincipper for lokalplanen

Formålet med ny lokalplan er,

- at give mulighed for anvendelse til kontorformål og enkelte boliger i Egebæksgårds nuværende bygninger,
- at udlægge ny offentlig sti, der forbindes med eksisterende stiforløb, og
- at bevare bebyggelsens arkitektoniske træk og sikre, at ny bebyggelse opføres med respekt for eksisterende arkitektur.

Afgrænsning

Lokalplanafgrænsningen foreslås at følge lokalplanafgrænsningen af den nuværende lokalplan.

Anvendelse

Det foreslås, at der gives mulighed for, at Egebæksgårds bygninger kan anvendes til kontorformål og maksimalt tre boliger.

Det øvrige område kan anvendes til jordbrugsmæssige formål, offentligt formål og grønt område. Området skal være offentligt tilgængeligt.

Matrikulære forhold

Der kan ikke foretages udstykning med det formål at etablere ny boligejendom.

Udstykning af ejendommen bliver derudover behandlet efter planlovens landzonebestemmelser.

Vej- og stiforhold

Det foreslås, at der i ny lokalplan udlægges en 1,5 m bred offentlig tilgængelig grussti, der forbindes med eksisterende offentlig sti. Stien løber fra ejendommens østlige side, hvorefter den anlægges syd for ejendommens bebyggelse. Stiforløbet løber dernæst i nordlig retning igennem et mindre skovområde og slutter igen ved Egebækvej ved ejendommens vestlige side.

Det foreslås, at ejendommen underlægges parkeringsnormer i tråd med erhvervsområder i kommuneplanen. Der skal minimum udlægges én parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhverv.

Bebyggelsens omfang og placering

Det foreslås, at nuværende bebyggelsesstruktur fastholdes.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Det foreslås, at ny bebyggelse skal have karakter af længehus. Bebyggelse skal opføres i hvidpudset mursten. Tage skal udføres med røde teglsten som enten sadel- eller valmtag. Skiltning på bebyggelsen må kun foretages ved bebyggelsens hovedindgange og må ikke virke dominerende.

Ubebyggede arealer

Der må ikke oprettes oplag mellem ejendommens bebyggelse og Egebækvej. Oplag må kun findes sted i forbindelse med ejendommens landbrugsdrift. Tilstanden med landbrugs- og naturområder skal bevares. Virksomhedsskiltning må ikke virke dominerende i landskabet.

Bevaringsbestemmelser

På baggrund af staldbygningens medvirken til ejendommens udtryk foreslås det, at staldbygningen udpeges som bevaringsværdig således, at den får samme bevaringsniveau (3) som hovedbygning og enfamiliehus. De udpegede bygninger må derved ikke nedrives eller tilbygges uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bygningernes ydre må ligeledes ikke ændres uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Det foreslås, at der udpeges bevaringsværdig beplantning, herunder projekterede beplantningsbælte samt træer på ejendommen.

Forvaltningens vurdering

Det foreslåede beplantnings- og stiprojekt vil gøre dele af ejendommen tilgængelig for offentligheden og vil i højere grad muliggøre rekreativ anvendelse af området. Det vil ikke ændre på arealet som et naturskønt område og jordbrugsområde. Forvaltningen vurderer derfor, at projektet ikke strider imod fredningens formål, og at området fortsat kan anvendes som hidtil, hvorfor der kan meddeles dispensation.

En ny lokalplan for området, der fremmer rekreativ anvendelse af området, vurderes at være i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser om indre grønne kiler. De bevaringsværdige bygninger sikres i højere grad bevaring ved en fortsat anvendelse, så de ikke går i forfald, hvorfor forvaltningen vurderer, at lokalplanlægning for området er i overensstemmelse med fingerplanen.

Ligeledes vurderes ny planlægning at være i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området, da områdets rekreative kvaliteter forbedres med ny beplantning og stiforløb, og området kan fortsat anvendes til jordbrug.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der på baggrund af overstående principper igangsættes ny planlægning for området, og
- 2) at forvaltningen indsender en dispensationsansøgning til Fredningsnævnet, der skal kunne realisere vedlagte beplantnings- og stiprojekt.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Beplantnings- og stiprojekt

Kortbilag

Punkt 9: Vejlesøparken 1-35, matr.nr. 1dy og 1dt Geelskov, Ny Holte – Forny et ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt til terrænregulering

24/7069

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog på møde den 14. september 2022, punkt 9 ([link](#)), at meddele afslag på Vejlesøparken G/F's ansøgning om udspredding af overskudsjord på Vejlesøparken 1-35. Vejlesøparken påklagede efterfølgende kommunens afgørelse til Planklagenævnet, der den 14. januar 2024 stadfæstede kommunens afgørelse.

Vejlesøparken har indsendt en fornyet ansøgning om placering af et tilsvarende omfang af overskudsjord på ejendommen.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra § 4.9 i Byplanvedtægt 23 for Tyvekrogen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Vejlesøparken er en etageboligbebyggelse bestående af fem blokke beliggende i et skov- og parklignende område i Holte. Langs ejendommens syd-, øst-, og vestlige skel ses skovlignende bevoksning og mellem blokkene ses åbne græsarealer med spredt beplantning. Mod syd og vest er ejendommen omgivet af villaområder og mod nord og øst grænser den op mod hhv. Vejlesøvej og Grønnevej. Langs ejendommens sydlige skel løber en offentlig sti, der forbinder Grønnevej mod øst med Malmosevej mod vest.

Vejlesøparken har efter Planklagenævnets stadfæstelse af afslaget været i dialog med kommunen og har indsendt en fornyet ansøgning om placering af overskudsjorden, hvor jorden er søgt indpasset med respekt for eksisterende terrænformer. Jorden er ligesom øvrig jord i byzonen kategoriseret som lettere forurenede jord. Forvaltningen har dog ikke kendskab til, at jorden skulle være forurenede.

Overskudsjorden stammer fra etablering af liftveje langs boligblokkene på Vejlesøparken 1-35.

I den fornyede ansøgning placeres overskudsjorden i samme områder som tidligere ansøgt, hvor jorden har været midlertidigt deponeret siden 2022:

- Område 1: Mod vest ved skovbrynet langs blok 4, hvor den oprindelige jordvold forlænges mod syd langs blok 4. Ansøger har oplyst, at der maks. terrænreguleres 0,5 m, og at volden vil falde jævnt mod syd.
- Område 2: Mod syd på ejendommen, mellem træer og på skråning mod sti. Ansøger har oplyst, at det oprindelige plateau udvides, at der påfyldes maks. 0,75 m i forhold til oprindeligt terræn, og at der ikke terrænreguleres i ca. 3 m radius fra træer.

Plangrundlag

Vejlesøparken er beliggende i byzone og er omfattet af fredningen vedrørende Wesselsminde, Geelskov og Tyvekrogen, Fredningsnævnets afgørelse af 20. december 1958 samt Byplanvedtægt 23 for Tyvekrogen. Endvidere er der en gravhøj

på ejendommen, der afkaster fortidsmindebeskyttelseslinje. Det ansøgte er placeret udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Fredningen indeholder bestemmelser til sikring af områdets grønne præg og fastslår, at bebyggelsen skal være af ”parkagtig karakter”. Fredningens bestemmelser til sikring af arealets skov- og parkpræg er videreført i Byplanvedtægt 23, der bl.a. indeholder bestemmelser om terrænregulering, sikring af beplantning mv. Det ansøgte forudsætter ikke dispensation fra fredningen, da fredningen ikke indeholder bestemmelser om terrænregulering eller lignende. Hensynet til fredningen indgår dog i forvaltningens vurdering af det ansøgte.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Byplanvedtægtens § 4.9, der fastslår, at ”Opfyldning og terrænregulering bør i videst muligt omfang undgås og må kun finde sted efter forud indhentet skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.”

Til sikring af ovenstående udarbejder Vejlesøparken hvert tiende år en plejeplan (Skovplan) for områdets grønne arealer, der skal godkendes af kommunen.

Det ansøgte ligger ca. 800 m fra Natura 2000-område nr. 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Henset til karakteren af det ansøgte samt afstanden til det nærmeste Natura 2000-område vurderes det ansøgte ikke at have indvirkning på dette. Forvaltningen har ikke kendskab til, at der forekommer bilag IV-arter i det berørte område.

Naboorientering

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering til beboere, ejere og lejere i Vejlesøparken.

Forvaltningen har modtaget 96 høringssvar, herunder 15 indsigelser, 80 svar til støtte for projektet samt et svar delvist for projektet. Høringssvar er vedlagt.

Forvaltningens vurdering

Med det reviderede projekt er det fortsat forvaltningens vurdering, at jordpåfyldningen i område 2 vil være uhensigtsmæssigt, da den er af et omfang, der vil påvirke områdets karakter i strid med fredningens og byplanvedtægtens intentioner. Jordpåfyldningen vil efter forvaltningens vurdering fremstå som plateau, der ikke underordner sig de eksisterende terrænformer og beplantning.

Ift. jordpåfyldningen i område 1 vurderer forvaltningen, at en forlængelse af den oprindelige jordvold langs blok 4's vestfacade kan imødekommes, da volden med det reviderede projekt vil fremstå som en del af den oprindelige vold og være tilpasset terrænet jævnt faldende mod syd. For at sikre, at der skabes en blød overgang mellem volden og det omgivende terræn, foreslår forvaltningen, at der fastsættes vilkår om, at jordvolden skal bearbejdes, så den fremstår med bløde former.

På denne baggrund foreslår forvaltningen, at der meddeles afslag til udspreddning af overskudsjord i område 2, samt at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt 23 til udspreddning af overskudsjord i område 1, med udstrækning som ansøgt, på følgende vilkår:

- a) at overskudsjord i område 1 godkendes som forlængelse af eksisterende jordvold, dog således at jordvolden får en blød profil og fremstår med bløde former med en jævn overgang fra jordvold til det omgivende terræn, og
- b) at overskudsjord placeret i område 2 fjernes fra ejendommen, og terrænet her reetableres til 2019-niveau.

Forvaltningen skal bemærke, at Vejlesøparken skal anmelde bortkørsel af jord til kommunens miljøafdeling, inden jorden fjernes fra ejendommen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles afslag på dispensation fra Byplanvedtægt 23 til placering af overskudsjord mod syd i Vejlesøparken (område 2), og
- 2) at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt 23 til placering af overskudsjord mod vest i Vejlesøparken (område 1) på de under a) - b) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Høringssvar

Oversigtskort Vejlesøparken

Plan og snit område 1

Plan og snit område 2

Fotos område 1

Fotos område 2

Punkt 10: Furesødal, Birkerød Kongevej 3-5, matr.nr. 4a Skovrød, Birkerød, og 9 Bistrup By, Bistrup – Dispensation til bygninger til hestepension og terapiheste

24/7069

Resumé

Agrovi har på vegne af ejeren af landbrugsejendommen Furesødal, Birkerød Kongevej 3-5, ansøgt om miljøtilladelse efter husdyrbruglovens § 16 b, til at anvende ejendommen til hestepension og rideterapi med ca. 25 heste.

Ansøgningen omfatter indvendig ombygning af eksisterende produktions- og staldbygning, færdiggørelse og udvidelse af stor løsdriftsstald med to stalde under samme tag, opførelse af læskur/overdækning til syge og skadede heste samt retlig lovliggørelse af løsdriftsstald og læskur.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra fredning.

Byplanudvalget behandlede på møde den 6. maj 2020, punkt 4 ([link](#)), første fase af ejendommens brug med terapiheste. Sagen blev behandlet efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), da anvendelse til hestepension og rideterapi ikke betragtes som erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendoms drift, og da produktionsarealet miljømæssigt blev vurderet til at være under 200 m².

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

Sagsfremstilling

Landbrugsejendommen Furesødal afgrænses mod nord af Birkerød Kongevej, med Rude Skov og Lollikhus på den modsatte side og mod syd af Vasevej. Ejendommen har et samlet areal på 111.661 m² og er i BBR registreret med stuehus, carport og forskellige driftsbygninger. Stuehuset ligger umiddelbart op til Birkerød Kongevej. Den oprindelige produktions- og staldbygning, og den store løsdriftsstald ligger ca. 215 meter mod syd i et faldende, kuperet terræn.

Landbrugsejendommen ønskes anvendt til hestepension og rideterapi med ca. 25 heste, hvilket medfører behov for indvendig ombygning af eksisterende produktions- og staldbygning, færdiggørelse og udvidelse af stor løsdriftsstald med to stalde under samme tag, opførelse af læskur/overdækning til syge og skadede heste (påbegyndt i 2021 uden tilladelse) samt retlig lovliggørelse af løsdriftsstald og læskur (vilkår om fjernelse i myndighedsbehandlingen af første fase).

En miljøtilladelse efter husdyrbruglovens § 16 b, skal meddeles, når et produktionsareal for en anvendelse med heste efter en miljømæssig vurdering overstiger 200 m². Det vurderede produktionsareal omfatter både eksisterende og nyt areal. Miljøtilladelsen erstatter som udgangspunkt sagsbehandling efter planlovens landzonebestemmelser, men der skal i miljøtilladelsen fortsat tages højde for landzonebestemmelsernes formål og hensyn.

Udover meddelelse af miljøtilladelse efter husdyrbrugloven skal nyt byggeri godkendes i forhold til gældende fredning.

Som en del af den miljømæssige godkendelse er omfanget af et rimeligt produktionsareal i forhold til antallet af heste, og i forhold til både eksisterende og ansøgt byggeri, blevet vurderet. Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte

produktionsareal på 414 m² til brug for hestepension og terapiheste ikke indeholder overflødig byggeri. Det skal bemærkes, at produktionsarealet både omfatter eksisterende og nyt areal.

Behandlingen af den første fase af projektet med terapiheste omfattede opførelse af den store løsdriftsstald og blev behandlet i forhold til planlovens landzonebestemmelser og fredning. Planlovens landzonebestemmelser blev anvendt, da det den gang ansøgte ikke omfattede et produktionsareal over 200 m².

For både dispensation fra fredning og landzonetilladelse til etablering af løsdriftsstald blev der fastlagt en række vilkår, bl.a. at eksisterende løsdriftsstald og læskur skulle fjernes. Det kan oplyses, at både landzonetilladelse og dispensation fra fredning i 2020 blev meddelt til en større løsdriftsstald på ansøgt 180 m², hvilket der dengang konkret var ansøgt om.

Byggetilladelse blev meddelt den 18. september 2020 til ny løsdriftsstald med foderrum, hø opbevaring og maskinrum på i alt 354 m² udført med træbeklædning og trapezplader uden lysbånd på tag samt på vilkår om nedrivning af eksisterende løsdriftsstald og læskur. De 354 m² omfattede indbygning af tre tidligere fritstående containere.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen Birkerød Kongevej 3-5 er beliggende i landzone, delvist inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje som den afkastes af Rude Skov, er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 9. december 1983 om fredning af Dumpedalen, og Lokalplan 289 for Skovrød. Lokalplanen er vedtaget efter myndighedsbehandlingen af første fase af projektet.

Det nærmeste Natura 2000-habitatområde grænser op til den modsatte side af Birkerød Kongevej og er site nr. 267 for Rude Skov. I en afstand af ca. 200 meter mod syd ligger både Natura 2000-habitatområde, site nr. 123 for Øvre Mølleådal, Furesø og Frederikslund Skov, og Natura 2000-fuglebeskyttelsesområde, site nr. 109 for Furesø med Vaserne og Farum sø.

Fredningen har til formål at bevare de landskabelige værdier, der er knyttet til området, herunder udsigten over området set fra Birkerød Kongevej. Det fredede område skal bevares i dets nuværende tilstand. Der må således bl.a. ikke foretages terrænændringer eller ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne, og der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra nødvendige læskure til kreaturer (§§ 2 og 4). Særligt for Furesødals matrikler gælder, at opførelse af ny bebyggelse, der er erhvervsmæssig nødvendig for eksisterende landbrugs-, gartneri- og planteskolevirksomhed samt om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, kun er tilladt med fredningsnævnets tilladelse (III.a.1).

Lokalplanen fastlægger med relevans for det ansøgte, at supplerende erhvervsaktiviteter på landbrugsejendomme, som f.eks. rideskoler, hestepensioner, dyrepensioner og hundekenneler skal behandles efter planlovens landzonebestemmelser (§ 3.8).

Som det fremgår tidligere, vurderes det ansøgte byggeri i forhold til husdyrbrugloven at være nødvendigt for den ansøgte anvendelse til hestepension og terapiheste. Det ansøgte byggeri forudsætter således ikke meddelelse af landzonetilladelse.

Det ansøgte byggeri forudsætter alene godkendelse/dispensation fra fredning i forhold til placering, omfang og fremtræden af nybyggeri, herunder lovliggørende dispensation til videreførelse af igangsat byggeri og byggeri, der tidligere er betinget fjernet.

Dele af den samlede ansøgning forudsætter derudover meddelelse af byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ejendommens kuperede terræn med en terrænkote på 50 ved stuehuset ved Birkerød Kongevej, faldende til en terrænkote på 38 ved den eksisterende produktions- og staldbygning og 25 mod Vasevej samt de spredte grupper af beplantning, får ejendommen til at fremstå som et åbent og varieret landskab, hvor det faldende og kuperede terræn samt grupper af beplantning skjuler de for anvendelsen/driften nødvendige bygninger.

Den ansøgte udvidelse af den store løsdriftsstald, så den bliver på i alt 180 m², blev tilbage i 2020 godkendt med både landzonetilladelse og dispensation fra fredning tilbage i 2020. Løsdriftsstalden vurderes fortsat rimelig i forhold til den nu ansøgte fulde anvendelse til hestepension og terapiheste.

Læskuret/overdækningen til syge heste ligger ca. 50 meter sydvest for den eksisterende produktions- og staldbygning. Bygningen ligger i ly af en større bevoksning mod vest og kan på grund af det kuperede terræn hverken ses fra Birkerød Kongevej eller Vasevej. Læskuret/overdækningen ligger i naturlig tilknytning til ridebanen og foldene syd for produktions- og staldbygningen samt den store løsdriftsstald

Løsdriftsstalden ved søen og læskuret ved den interne indgangsvej vurderes som driftsmæssigt nødvendige for den ansøgte miljøtilladelse. Begge bygninger ligger i tilknytning til beplantning og fremstår ikke markant dominerende i landskabet. Der bør af begge årsager ses positivt på bygningernes fastholdelse. Af hensyn til den landskabelige beliggenhed bør de holdes i naturmaterialer og -farver.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningens §§ 2 og 4 samt afsnit III.a.1 til det ansøgte og på vilkår om,

- a) at den igangsatte opførelse af læskur/overdækning på 87 m² til syge og skadede heste godkendes på vilkår om, at der ikke foretages terrænregulering i forbindelse med dets etablering/færdiggørelse og at det udføres i kalmarbrædder og grønne trapezplader uden lysbånd på tag, så det harmonerer med den store løsdriftsstald,
- b) at naturmætter omkring det nye læskur/overdækning etableres i en maks. afstand fra bygningernes grundplan på 2 meter,
- c) at den ansøgte udvidelse af den store løsdriftsstalds til i alt 180 m² færdiggøres med kalmarbrædder og grønne trapezplader uden lysbånd, og
- d) at eksisterende løsdriftsstald og læskur godkendes fastholdt med bemærkning om, at der ikke kan forventes meddelt tilladelse til en udvidelse af dem. Løsdriftsstald og læskur skal af hensyn til den landskabelige beliggenhed holdes i naturmaterialer og -farver.

Af miljøtilladelsen, som vil blive meddelt efter husdyrbruglovens § 16 b, vil det fremgå, at de bygninger, der forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningen først kan gennemføres, når fredningsnævnet har taget stilling og der eventuelt er meddelt byggetilladelse.

Det ansøgte vurderes ikke at indebære, at der i forhold til udpegningsgrundlaget for de nærmeste Natura 2000-områder vil ske en forringelse eller forstyrrelse af naturtyper og levesteder for de arter, som områderne er udpeget for. Der er tale om en landbrugsejendom, hvor de berørte arealer og bygningsarealer i en længere årrække har været anvendt til dyrehold og med brug af samme interne veje/markveje og foldarealer, som nu skal anvendes i den nye anvendelse/drift.

Det ansøgte vurderes heller ikke at kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter eller plantearter, der er nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3 og 5. Der fældes ikke beplantning og nedrives byggeri.

Da der alene skal meddeles godkendelse/dispensation fra fredning til det ansøgte skal kommunen ikke gennemføre naboorientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det ansøgte byggeri til brug for hestepension og terapiheste anbefales godkendt af Fredningsnævnet for København på de a) – d) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort med markering af ansøgt byggeri

Genfremsendt og revideret samlet beskrivelse af hestehold og bygninger

Beskrivelse af bygninger

Punkt 11: Soldraget 83, matr.nr. 2z Kajerød By, Birkerød - Dispensationsansøgning til opsætning af solceller

24/7069

Resumé

Ejere af sommerhus beliggende på Soldraget 83, Birkerød, har ansøgt om dispensation til at montere 28 solcellepaneler på sommerhusets tagflader.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Sjælsøfredningen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejere af ejendommen ønsker at gøre deres sommerhus mere energivenligt, og i den forbindelse har de søgt om dispensation fra arealfredningen omkring Sjælsø til at montere 28 stk. solcellepaneler på sommerhusets tagflader mod øst og vest.

Der ønskes opsat matsorte solceller, der har en lav refleksionsgrad. Solcellerne ansøges monteret plant og med samme taghældning som tagfladen, og rammer til paneler ønskes ligeledes i farven sort. Eksisterende sommerhus fremstår i dag med sort tagpap, som paneler monteres på.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i et sommerhusområde i landzone og er omfattet af arealfredningen for Sjælsø. Det ansøgte kræver ikke landzonetilladelse.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 11. juli 1950, vedrørende fredning af arealer ved Sjælsø, arealer med sommerhuse, spejderhuse eller lignende ved Sjælsø.

Formålet med fredningen er at bevare landskabet langs søen og udsigten mod denne samt sydbredden fra den offentlige vej nord om søen.

Efter fredningskendelsen er det navnlig forbudt at opføre bygninger af enhver art, herunder drivhuse, boder og skure eller anbringe andre indretninger, der kan virke mispdydende, herunder ledningsmaster og lign. I tilfælde af genopførelse eller ombygning af eksisterende bygninger skal fredningsmyndighedernes godkendelse indhentes med hensyn til bebyggelsens udformning og placering.

Opsætning af solceller på husets tagflader forudsætter dispensation fra fredning af arealerne ved Sjælsø.

Ejendommen er omfattet af søbeskyttelseslinje, men etablering af solceller ved nedlæggelse i- eller montering på tagflader vurderes ikke at være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1.

Sommerhuset er opført i 2011 og udpeget med middelhøj bevaringsværdi, SAVE 4.

Bebyggelsen på ejendommen er udpeget med middelhøj bevaringsværdi, og den er derfor ikke omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger. Huset er dog fint indpasset i områdets miljø og er vurderet som et hus med enkle linjer og gennemtegnede detaljer. Huset fremstår som en vellykket fortolkning af et klassisk sommerhus.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at montering af solceller på sommerhusets tagflade ikke vil være i strid med fredningens formål, eller at ændringen af tagfladen vil have en negativ påvirkning på de landskabelige hensyn eller på husets middelhøje bevaringsværdi.

Sommerhuset er beliggende gavlvendt mod vej og Sjælsø, hvor solcellepaneler monteres på øst og vestvendte tagflader. Solcellerne vil være synlige fra vej, men idet både paneler og rammer udføres i en mat sort farve, og tagfladen i dag fremstår med sort tagpap, vurderes ændringen af tagfladens udtryk ikke at have en negativ påvirkning eller medføre en væsentlig ændring i forhold husets nuværende udtryk eller indpasning i landskabet.

Det er dog forvaltningens vurdering, at Kommuneplan 2021s retningslinjer for etablering af solceller på bevaringsværdige bygninger i landzone bør efterkommes således, at forvaltningens anbefaling overfor fredningsnævnet er betinget af,

- a) at solceller skal have en mat overflade, der kun i mindre grad kan have en reflekterende overfladevirkning, og
- b) at paneler monteres plant med tagflade og følger taghældningen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det ansøgte projekt fremsendes med anbefaling til Fredningsnævnet under forudsætning af, at vilkår a) -b) efterkommes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

JA Solar - Reflections

Solcelleplacering

Punkt 12: Matr.nr. 5e Ravnsnæs By, Birkerød – Dispensation til læskur til brug for helårsgræsning med kvæg

24/7069

Resumé

Rudersdal Kommunes Drift har ansøgt om tilladelse til et allerede opsat læskur ved et stort kommunalt foldareal mellem Ravnsnæsvej og Sjælsø.

Læskuret er opsat umiddelbart nordøst for et tilsvarende læskur, der blev meddelt tilladelse til i 2012. Begge læskure skal give læ og tørt leje til et passende antal kvæg, som indgår i områdets naturpleje.

Læskurene ligger i landzone inden for skovbyggelinje og er omfattet af fredning.

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

Sagsfremstilling

Foldarealet med de to læskure ligger som en del af et større kuperet, overvejende leret morænebakkelandskab, der mod nordvest falder ned mod Sjælsø og mod vest grænser op til en istidsslugt, der munder ud i søen øst for Eskemose Skov.

Et af de tiltag, som kommune har igangsat for at øge diversiteten i områder med stor naturkvalitet, er helårsgræsning med kvæg. Græsning i vinterperioden holder blandt andet grove græsser og siv nede inden vækstsæsonen, og giver dermed bedre forhold for sarte, lyskrævende blomster og urter, som igen medfører stor diversitet for insekter, fugle m.m. På det store foldareal mellem Ravnsnæsvej og Sjælsø er helårsgræsning godkendt som et permanent tiltag.

Vintergræsningen i sæson 2022-2023, hvor der kun var et læskur på stedet, medførte henvendelser fra bekymrede borgere om tilstrækkelig adgang for dyrene til hvile på tørt, strøet leje. På baggrund af bekymringerne blev kvægbestanden reduceret efter aftale med dyreholderen. Den reducerede kvægbestand har dog vist sig ikke at være tilstrækkelig til at opretholde det ønskede græsningstryk til gavn for naturplejen. Derfor blev der omkring årsskiftet 2023/24 opsat et ekstra læskur.

Det nye læskur er opsat umiddelbart nordøst for det eksisterende læskur og med samme størrelse, udformning og materialer. Begge læskure har et grundplan på 5 x 9 meter, ensidig taghældning med tagflade ind mod det levende hegn, så tagfladen ikke markerer sig i det åbne landskab, og en højde på 3,10 meter i den sydvendte facade med adgangshuller for kvæg. Begge læskure er opført med sider af skalbrædder i naturtræ og tagflade i tagpap.

Det nye læskur er etableret på græsareal, uden fjernelse af væsentlig beplantning og med lettere udjævning af terræn. Overskudsjord efter fundering er bortskaffet efter gældende miljøbestemmelser. For at beskytte omkringliggende arealer blev der ved etableringen anvendt køreplader.

Plangrundlag

Det nye læskur – og det eksisterende – ligger i landzone, inden for skovbyggelinje afkastet af en skovbræmme langs Sjælsø og er omfattet af Naturklagenævnets afgørelse af 22. februar 2001 om fredning af arealer mellem Sjælsø og Rude

Skov.

Nord for det levende hegn er foldarealet udpeget som beskyttet mose efter naturbeskyttelseslovens § 3. I en afstand af ca. 900 meter ligger det nærmeste Natura 2000-habitatområde, site 267 for Rude Skov.

Fredningens formål er at bevare og forbedre de landskabelige, naturhistoriske, kulturhistoriske og rekreative interesser i området, og ifølge § 3, er fredningen ikke til hinder for opstilling af nødvendige læskure, dog skal fredningsnævnet godkende udformning, størrelse og placering.

Kommuneplan 2023 fastlægger, at der ved placeringen af fritliggende læskure til husdyr skal lægges særlig vægt på landskabelige hensyn. Placeringen skal vurderes konkret i forhold til topografi og mulighed for visuelt at ligge i ly af eksisterende beplantning. Ved ophør af heste- og dyrehold skal læskure og tilknyttede faciliteter fjernes.

Det ansøgte læskur forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje og iagttagelse af kommuneplanens retningslinjer for læskure samt dispensation fra fredningens § 3.

Høring

Læskurets placering opleves ikke af de nærmeste boliger på Ravnsnæsset, som ligger ca. 285 meter mod øst. Forud for meddelelse af landzonetilladelse vil der derfor ikke blive foretaget naboorientering.

Fredningsnævnet vil i sin behandling af sagen høre de til fredningsforhold høringsberettigede foreninger.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte og etablerede læskur med sin placering tæt på et allerede eksisterende læskur, i ly af et levende hegn mod nord, og med samme materiale- og farveanvendelse underordner sig de store landskabelige træk. Det kuperede terræn gør, at læskurene ikke fremstår dominerende i det åbne landskab. Det vurderes endvidere positivt, at læskurene indgår i en naturfremmende pleje af arealerne.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele lovliggørende dispensation fra fredningens § 3 til det nye læskurs udformning, størrelse og placering på vilkår om, at læskuret fjernes, hvis det ikke længere er nødvendigt for arealernes naturpleje, og at forvaltningen efterfølgende meddeler landzonetilladelse og byggetilladelse til læskuret på enslydende vilkår.

Det er forvaltningens vurdering, at det etablerede læskur ikke har negativ indvirkning på det nærmeste Natura 2000-habitatområde, site 267 for Rude Skov. Det skyldes dels afstanden på 900 meter, og at læskuret skal anvendes i forhold til et allerede eksisterende foldareal.

Der vurderes heller ikke at være konflikter i forhold til det beskyttede moseområde, som uden græsning ville være tilgroet med høje buske m.m., eller at ske beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der er nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3, eller af de plantearter, der er nævnt i lovens bilag 5.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation fra fredningen til det ansøgte læskur på vilkår om, at læskuret fjernes, hvis det ikke længere er nødvendigt for arealernes naturpleje, og
- 2) at forvaltningen efterfølgende bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og byggetilladelse til læskuret.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Fotos fra forvaltningens besigtigelse 15. marts 2024

Tegningsmateriale for læskur

Placering af læskur

Oversigtskort

Punkt 13: Skovrødvej 13, matr.nr. 1d Skovrød, Birkerød – Dispensation til om- og tilbygning af eksisterende enfamiliehus

24/7069

Resumé

Ejerne af Skovrødvej 13, 3460 Birkerød, ansøger om dispensation fra vejbyggelinje og husets fremtræden som længehus i forbindelse med om- og tilbygning af eksisterende enfamiliehus.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 289 for Skovrød, §§ 6.9 og 7.1, og naturbeskyttelseslovens § 17.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejerne af Skovrødvej 13, søger om dispensation til at placere tilbygning til enfamiliehuset 4 meter fra vejskel samt dispensation til at opføre tilbygningen parallelt på enfamiliehuset, så det ikke længere fremstår som et længehus.

Der ønskes dispensation fra vejbyggelinjen, da tilbygningen ønskes placeret parallelt med vejen. Tilbygningen opføres vinkelret på det oprindelige hus og forbindes via en mellembygning. Placering parallelt med vej er valgt for at tilbygge det eksisterende enfamiliehus fra 1770'erne så respektfuldt som muligt. Det betyder, at vejbyggelinjen overskrides med 1 meter, så der kun er 4 meter til vejskel, og at der ikke længere er tale om et længehus.

Baggrunden for dispensationsansøgningen er, at ansøger ønsker at bevare det eksisterende hus med bindingsværk og stråtag. For at skabe tilstrækkeligt med boligareal ønskes opført en tilbygning vinkelret på den eksisterende bygning med en mindre mellembygning som bindeled. Det betyder, at bygningen fremover vil fremstå som en vinkelbygning, hvor det vil være muligt at genkende den gamle bygning fra den nye tilbygning.

Tilbygningen tilpasses i udseende den gamle bygning med stråtag og vandskuret/kalket udtryk. Arkitektonisk er der med projektet forsøgt at opnå et udtryk som en ældre staldbygning, hvor der er to farver mod vej og mindre vinduer i facaden langs vejen. Det er et udtryk og en placering, som ofte ses i ældre landsbymiljøer.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet Lokalplan 289 for Skovrød, og §§ 6.9 og 7.1, fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

6.9: ”Indenfor vejbyggelinjerne markeret på kortbilag 3 må der ikke opføres nogen form for bebyggelse” Langs følgende veje fastlægges vejbyggelinjer målt fra skel mod vej:

- Skovrødvej 5 meter
- Birkerød Kongevej 10 meter

7.1: ”Helårshuset på den enkelte ejendom skal fremtræde som et længehus. Dog kan op til 20 % af bygningens grundplan afvige fra længehus grundform.”

Opførelse af tilbygningen forudsætter endvidere meddelelse af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17, da ejendommen er omfattet af skovbyggelinje for Rude Skov. Der er i forvejen opført et enfamiliehus på grunden.

Høring

Dispensationsansøgningen har været sendt i høring hos naboen mod nord og skovejer.

Der er indkommet et høringssvar fra skovejer, der er positiv.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra § 6.9, i Lokalplan 289 til overskridelse af vejbyggelinjen, idet overskridelsen har et mindre omfang, og da de øvrige huse på Skovrød er placeret langs med vejen og fremstår vejnære. Den konkrete matrikel er beliggende på en forlægning af Skovrødvej, hvis formål er at være tilkørsel til denne matrikel og den bagvedliggende matrikel. Det betyder, at en overskridelse af vejbyggelinjen vil være mindre tydelig på den pågældende matrikel.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 289, § 7.1, til, at tilbygningen bryder med længehuskarakteren. Det skyldes, at det eksisterende enfamiliehus fra 1770'ernes ønskes bevaret. Det eksisterende enfamiliehus understøtter oplevelsen af et landsbymiljø med det stråttækte tag og bindingsværk, og det vurderes derfor, at tilbygningen mod vejen er hensigtsmæssig for det samlede udtryk af området.

Det vurderes, at der bør meddeles dispensation fra § 17, i naturbeskyttelsesloven til at opføre bebyggelse indenfor skovbyggelinjen. Der er ved vurderingen lagt vægt på, at hele Skovrød er omfattet af skovbyggelinjen, og der er i forvejen opført et enfamiliehus på grunden, hvorfor tilladelsen ikke medfører væsentlige ændringer ift. oplevelsen af skovbryn, idet selve skoven er placeret på den anden side af Birkerød Kongevej.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 289, §§ 6.9 og 7.1, og fra naturbeskyttelseslovens § 17, til det ansøgte.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Plan stueetage efter tilbygning

Situationsplan efter tilbygning

Opstalt

Opstalt

Punkt 14: Furesø Golfklub, Hestkøb Vænge 4, matr.nr. 1a Bistrup, Hestkøb - Dispensation til ombygning af træningsområde samt udtalelse til fredningsnævnet

24/7069

Resumé

Furesø Golfklub ansøger om tilladelse til ombygning af et mindre træningsområde i forbindelse med klubbens driving range. Området anvendes i dag til samme formål.

Omlægning af golfbanens driving range-område forudsætter dispensation fra Fredning af Stavnsholtkilen til terrænregulering og nyplantninger, jf. § 3, samt dispensation fra § 8.2, i Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård til terrænregulering og nyplantning.

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

Sagsfremstilling

Furesø Golfklub oplyser, at der i golfsporten bliver brugt mere og mere tid på træning, hvilket sætter krav til klubbens træningsfaciliteter og udformning af disse. Af den årsag har de et ønske om at ombygge et eksisterende træningsområde, så det kommer til at ligne de områder, spillerne kan opleve ude på banen.

Golfklubben har i det fremsendte ansøgningsmateriale redegjort for de seks projekter. De seks projekter omfatter:

1. Etablering af en ny green omgivet af en forgreen
2. Etablering af en ny bunker
3. Etablering af flere dræn i området
4. Terrænregulering
5. Plantning af tre nye træer til afskærmning af udslagsskur
6. Erstatning af et mindre rough område (højt græs) med flere rough områder indenfor områdets driving range

Af det vedlagte ansøgningsmateriale samt notat fremgår beskrivelse og placering af de enkelte projekter i forhold til omgivelserne.

Plangrundlag

Golfbanearealerne og Hestkøbgård med omliggende parkområde er beliggende i landzone. Området er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2016 om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård og ligger inden for Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård.

Med relevans for det ansøgte fastlægger fredningen,

- at de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier skal bevares, herunder med særlig vægt på at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab (§ 1), og
- at der ikke må foretages terræændringer eller nyplantninger (§ 3).

Med relevans for det ansøgte fastlægger lokalplanen,

- at golfbanearealets karakter af åbent landskab med naturpræg skal fastholdes (§ 1.1), og
- at karakteren af åbent land opretholdes, at der ikke må foretages terrænreguleringer mere end +/- 0,5 meter, at eksisterende, væsentlig beplantning skal bevares, og der må ikke foretages nyplantning (§ 8.2).

Omlægningen af golfbanens driving range-område forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningens § 3, om terrænregulering og nyplantninger, og fra lokalplanen forudsætter det dispensation fra § 8.2, til terrænregulering og nyplantning.

Natura 2000 og bilag IV

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som ligger ca. 1,5 km fra projektområdet. Drænvandet fra området løber via Hesselbækken ud i Furesø, som er en del af Natura 2000-området.

Projektet vurderes ikke at kunne påvirke yngle- eller rastesteder for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Projektet vil ikke medføre fældning af træer, der kan udgøre et levested for arter af flagermus, og golfbanearealet, som omlægges, vurderes ikke at kunne udgøre et muligt rastested for eventuelle bilag IV-padder i området. Endelig vurderes ændringen i drænmængde ikke at kunne påvirke søerne i drænsystemet og deres egnethed som ynglested for arter af padder.

Høring

Ansøgningen har ikke været sendt i naboorientering, da det ansøgte vurderes, på grund af de store afstande, at være af underordnet betydning for naboer.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte i omfang og udformning tager hensyn til både fredningsbestemmelser og lokalplanbestemmelser. Formålet med både fredningen og lokalplanen er at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til de relativt ubebyggede og åbne landskaber med naturpræg. De ansøgte projekter tager hensyn til disse værdier med de bløde rullende former tilpasset det naturlige terræn.

Øgning af mængden af rough-arealer i området med 538 m² vurderes at kunne indpasses i landskabet, uden at det har væsentlig betydning for oplevelsen af det åbne landskab. De nye rough-arealer placeres omkring det nye forgreen-område og vil derfor også indpasse sig i området, hvor der i forvejen er en øget beplantning i varieret højde omkring det eksisterende vandhul. Samtidig er roughen også med til at understøtte fredningens formål om at forbedre levedygtigheden for plante og dyreliv.

I forbindelse med Golfklubbens tidligere ansøgning om etablering af et overdækket udslagssted på golfbanens driving range, gav Byplanudvalget den 8. maj 2019, punkt 4 ([link](#)), afslag på, at der kunne etableres afskærmende beplantning ved udslagsskuret. Beplantningen i den tidligere ansøgning, havde karakter af buskbeplantning og fremstod kompakt omkring skuret.

Området de tre træer forslås plantet i, omfatter et større areal, som i dag fremstår åbent og uden nogen større beplantning. Det vurderes, at plantningen af de tre træer ved udslagsskuret vil påvirke oplevelsen og udsynet af det åbne landskab set nord fra den tværgående sti fra Nordvangsparken til parken ved Hestkøbgård.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales over fredningsnævnet, at der meddeles dispensation fra fredningen til ombygningen af Furesø Golfklub som ansøgt i materialet og på vilkår om,

a) at der ikke foretages afskærmende beplantning med tre træer ved udslagsskuret af hensyn til udsynet over det åbne landskab.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling om, at der meddeles dispensation til ombygning af en mindre del af klubbens driving range på det nævnte vilkår, og

2) at der under forudsætning af fredningsnævnets godkendelse meddeles dispensation fra Lokalplan 70, § 8.2, til det ansøgte.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Notat - Beskrivelse af projekterne

Snittegning

Ansøgning om udviklingsplan for indspilsområde på driving range

Punkt 15: Kohavevej 14 og 16 matr.nr. 4cp og 4be Trørød By, Vedbæk - Dispensation til udstykning

24/7069

Resumé

Ejere af Kohavevej 14 og 16, 2950 Vedbæk, søger om dispensation til udstykning af ejendommene.

Udstykningen af de to ejendomme forudsætter dispensation fra Lokalplan 156 for et område omkring Krogholmgård, da den maksimale bebyggelsesprocent ikke overholdes, jf. § 7.1, samt til slutning til den private fællesvej i henhold til lov om private fællesveje § 26, stk. 2, 2). punktum.

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

Sagsfremstilling

Ejere af Kohavevej 14 og 16 har indsendt ansøgning om dispensation fra Lokalplan 156 for et område omkring Krogholmgård til udstykning Kohavevej 14 og 16, til tre ejendomme.

Ejerne har siden været i dialog med forvaltningen om ansøgningen.

Ejendommene Kohavevej 14 og 16 er beliggende ud til Kohavevej med vejfacade og bag koteletben. Nabo til ejendommene er yderligere to koteletben til villaerne på Kohavevej 12A og 12B. Begge koteletben er sammen med del af Kohavevej 10, udlagt som privat fællesvej til ejendommene 10, 12A og 12B.

Plangrundlag

Lokalplan 156 er vedtaget for at kunne udvide Krogholmgård med nye boliger og omfatter, ud over Krogholmgård, naboejendommene mod vest (område A). Lokalplanen har blandt andet til formål at give mulighed for at opføre ny boligbebyggelse, at sikre at fremtidige udstykninger bliver af rimelig størrelse og form samt at give mulighed for, at en fællesvej erstatter flere koteletben og overkørsler til Kohavevej med henblik på at forbedre trafiksikkerheden.

Lokalplanen fastsætter herudover følgende relevante bestemmelser:

- ”§ 4.1 Udstykning og arealoverførsel indenfor område A skal i princippet ske i henhold til tegningsbilag 3 efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
Der må ikke foretages yderligere udstykning bortset fra mindre skelreguleringer. Der kan foretages en opretning af skellet mellem matr.nr. 4 bd og 4 au.”
- Tegningsbilag 3 viser bl.a. forslag til nye skel ved Kohavevej 14 og 16 med angivelsen ”Grundstørrelse min. 1000 kvm.”
- ”5.3 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra eksisterende overkørsel ved Krogholmgårdsvej, og fra Kohavevej via ny fællesvej x-y, som vist på tegningsbilag 2. Note (se side 14).”
- Tegningsbilag 2 viser bl.a. placering af fællesvej x-y samt placering af overkørsel fra Kohavevej.
- ”7.1 Bebyggelsesprocenten indenfor område A må ikke overstige 22.”

Der er søgt om dispensation fra Lokalplan 156, § 7.1, idet den fremtidige bebyggelsesprocent for Kohavevej 16 vil overstige 22 %, da grundens størrelse reduceres fra 1.092 m² til 1.000 m². Der ansøges om dispensation til en

bebyggelsesprocent på 23,7 %.

Vejadgang

Udstykningen forudsætter, at de nye ejendomme sikres vejadgang via privat fællesvej, jf. lokalplanens § 5.3. Det er i forbindelse med ansøgningen oplyst, at der ikke er sikret vejadgang til de fremtidige, udstykkede ejendomme, idet vejere ikke har ønsket at give vejret. Ansøger har i stedet anmodet om, at kommunen som vejmyndighed skal tiltvinge vejadgang for de udstykkede grunde til den private fællesvej med hjemmel i lov om private fællesveje, § 26, stk. 2, 2).

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen mulighed for, i særlige tilfælde, at tildele vejret. Med særligt tilfælde sigtes i bestemmelserne på tilfælde, hvor en tildeling af vejrettighed(er) sker med henblik på at sikre en hensigtsmæssig byggemodning af et område i vej­mæssig henseende eller i øvrigt at tilgodese almene, offentligretlige hensyn.

Gennemtvangelse af vejret er et tvangsindgreb og skal derfor bruges med særlig overvejelse og dokumenteret afvejning af bl.a. saglige, offentlige hensyn, trafiksikkerhed, parkering og forsyningsledning m.v. i lighed med anvendelse af ekspropriation, men ikke privatretlige hensyn. Vejens ejer kan ved tildeling af vejretten blive påført et tab, hvorpå kommunalbestyrelsen skal sikre, at dette tab modregnes. Spørgsmålet kan i sidste ende skulle afgøres ved taksationskommissionen.

Ejere i ansøgningen henvist til deklaration om privat fællesvej tinglyst på naboejendommene Kohavevej 10 og 12B.

Forvaltningen vurderer, at deklarationen har haft til formål at sikre privat fællesvej som frivillig aftale for at muliggøre vejadgang til udbygningen af Krogholmgård. Forvaltningen vurderer, at deklarationen ikke er relevant for nærværende ansøgning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen kan ikke anbefale, at der dispenseres fra hverken bebyggelsesprocent eller fremtidig vejadgang.

I forhold til bebyggelsesprocent vurderer forvaltningen, at det eksisterende byggeri må kunne reduceres, uden at det medfører en væsentlig økonomisk belastning for ejere. Forvaltningen kan tilsvarende ikke anbefale, at der tinglyses en deklaration som foreslået, hvor den samlede bebyggelsesprocent holdes samlet under 22 % for flere ejendomme, da kontrol af deklarationer ikke er en del af byggesagsbehandlingen, og da kommunen ikke har praksis for dette. Ændring af praksis vil kunne medføre utilsigtede forventninger om tilsvarende i lignende sager under henvisning til ligebehandlingsprincippet.

I forhold til vejadgang vurderer forvaltningen, at løsningen med privat fællesvej, som muliggjort i lokalplanen, netop sikrer trafikale hensyn ved at samle vejadgange fra flere ejendomme.

Forvaltningen anbefaler, at ansøger sikrer vejadgang til den private fællesvej ved frivillig privatretlig aftale.

Endelig kan forvaltningen ikke anbefale, at der sikres vejadgang med hjemmel i privatvejslovens § 26, stk. 2, 2), idet det ikke findes godtgjort, at der er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde, at ejendommene skal tildeles vejrettigheder til den private fællesvej på bekostning af de øvrige.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår, at der meddeles afslag på dispensation til overskridelse af maksimal bebyggelsesprocent, jf. § 7.1, i Lokalplan 156.

Klima- og Miljøudvalget

Direktionen foreslår, at det meddeles, at der ikke vil blive tildelt vejadgang efter privatvejslovens § 26, stk. 2, 2).

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET besluttede at tage sagen af dagsordenen.

Bilag

Ansøgning om godkendelse af matrikulær sag - Arealoverførsel Kohavevej 14-16

Tillæg til ansøgning

Skematisk redegørelse

Punkt 16: Forslag om ny badebro på Vedbæk Nordstrand

24/549

Resumé

Forvaltningen har fået et ønske fra Vedbæk Vikingelaug om en ny badebro ved Vedbæk Nordstrand som erstatning for den nuværende.

Vikingelaugene har fået udarbejdet et prospekt på en ny badebro, der forelægges i sagen.

Sagen forelægges Klima- og Miljøudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har fået et ønske fra Vedbæk Vikingelaug om en ny badebro ved Vedbæk Nordstrand som erstatning for den nuværende. Vikingelaugene har udarbejdet et prospekt på en ny badebro, der er vedlagt som bilag.

Ønsket bunder i, at man mener, at en opdateret bro vil give bedre forhold for de mange brugere.

Forslaget indebærer bl.a., at det eksisterende rækværk udskiftes, skjulet for enden udvides og gøres rund, så der bliver plads til flere brugere, og trapperne bliver mindre stejle. I det nuværende prospekt er platformens diameter udvides til 6 m, hvilket indebærer, at platformen bliver 28 m² modsat de nuværende 9 m².

Vikingelaugene ønsker at arbejde videre med en diameter på 10 m og ønsker at udarbejde et for-projekt samt et økonomisk overslag. Bygges platformen op som i dag, koster for-projekt samt overslag i alt 58.650 kr. Ønskes platformen opbygget som et molehoved, vil et for-projekt samt økonomisk overslag koste i alt 76.500 kr.

Forvaltningen estimerer, at etableringen af badebroen vil koste ca. 1,5-2,0 mio. kr. Forvaltningen bemærker, at der ikke er afsat midler i budgettet til finansiering af en ny badebro eller til udarbejdelse af prospekter.

En opdateret badebro med en større platform forudsætter tilladelse fra hhv. kommunen og Kystdirektoratet. Ansøgningen vil blive forelagt Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på godkendelse og udtalelse til Kystdirektoratet, der træffer afgørelse i sagen ift. ændring af læskærme mv. samt evt. ændringer i broens konstruktion, der hindrer vandets frie gennemstrømning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Vedbæk Vikingelaug Ny badebro og vartegn i Vedbæk Strandpark beskrivelse fra Dan Hasløv

Punkt 17: Kongevejen 429, matr.nr. 1e Rudegård, Ny Holte - Dispensation til opsætning af mast

24/4329

Resumé

LE34 søger på vegne af TDC A/S om dispensation til at opføre en rørmast til telekommunikation på 36 m uden for byggefeltene og inden for reduceret skovbyggelinje på Kongevejen 429, 2840 Holte. Masten skal forbedre tele- og datadækningen i området.

Projektet forudsætter dispensation fra § 10.2 i Lokalplan 230 for Plejecenter Frydenholm ved Kongevejen i Holte samt tillæg 14 til Kommuneplan 2009 og naturbeskyttelsesloven, § 17 stk. 1.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med forbedring af telefonidækningen og det øgede behov for dataforbrug søger LE34 om at opsætte en 36 m høj rørmast på bagsiden af Plejecenter Frydenholm på Kongevejen 429, 2840 Holte.

Rørmasten er et led i teleselskabernes overordnet strategi i kommunen for at opfylde statens teleforlig, som skal sikre, at den danske digitale infrastruktur er den bedste i Europa. De nye bredbåndsmålsætninger er, at 98 % af alle bolig- og virksomhedsadresser skal være dækket af en downloadhastighed på 1 Gigabit/s og en uploadehastighed på 30 Mbit/s i 2025.

Da områderne ved Rudesø og Rudehaven i dag har mobildækning svarende til udendørs dækning eller ikke dækket overhovedet, skal mobildækningen forbedres, da den ikke lever op til teleforliget. Kommunen er således forpligtiget til at forbedre dækningen, så den lever op til ovenstående krav, jf. teleforliget. Masten er desuden en del af teleoperatørernes overordnede planlægning for at forbedre og understøtte dækningen i det nordlige Holte og Hørsholm Kongevej, hvorfor den vil blive udnyttet af flere operatører i overensstemmelse med mastelovens § 2.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 230, som inddeler ejendommen i byggefeltene A-E. Masten placeres godt 3,5 m uden for byggefelt D imellem den eksisterende bygning, Kongevejen 429, 2840 Holte (Plejecenter Frydenholm), og skovbrynet syd for bygningen. Dette medfører, at masten placeres indenfor den reducerede skovbyggelinje, som skoven afkaster. Det fremgår af lokalplanen, at der kan opsættes en rørmast inden for byggefelt D.

Ansøger har begrundet placeringen uden for byggefelt D med, at fundamentet under det eksisterende plejecenter ikke har tilstrækkelig bæreevne til den øgede last fra masten og det dertilhørende nye fundament. Udover den øgede last er der mellem bygningens facade og byggefeltets kant en spildevands- og tagvandsledning samt et sprinklerstik. Ved at placere masten oven på de tre ledninger vil vedligeholdelsesarbejdet af ledningerne være umuligt.

Mastens placering, dækningskort samt visualiseringer fremgår af bilag.

Plangrundlag

Projektet forudsætter dispensation fra bestemmelsen i Lokalplan 230, § 10.2:

Fritstående antennemaster, vindmøller og lignende må ikke opstilles. Parabolantenner på bygninger må ikke overstige bygningsprofilen og skal placeres tilbagetrukket fra offentlig vej.

Projektet forudsætter dispensation fra naturbeskyttelsesloven, § 17 stk. 1:

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.

Det fremgår desuden af Lokalplan 230, § 10.4:

Under forudsætning af at det kan indpasses i bebyggelsen i byggefelt D, kan der opsættes en rørmast til brug for mobiltelefoni. Eventuel nødvendig teknikkabine m.v. skal placeres i kælderen i bygningen.

Høring

Der har i perioden fra den 9. april 2024 til den 23. april 2024 været foretaget en naboorientering. I perioden er der indkommet fire høringssvar fra i alt 17 husstande. Af høringssvarene fremgår det, at der generelt er behov og opbakning til en bedre teledækning i området, men at placering er uhensigtsmæssig ift. det naturskønne område, at masten placeres indenfor skovbyggelinjen, og at den er i strid med Lokalplan 230, § 10.4. Af høringssvarene fremgår det desuden, at det foreslås at placere masten på Rudegård Stadion.

Der er på nuværende tidspunkt ikke foretaget partshøring af plejecenter Frydenholms beboere. Ved en videre behandling af ansøgningen, vil forvaltningen foretage dette.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at placeringen af masten er hensigtsmæssig ift. tele- og datadækning samtidig med, at den er afskærmet af plejecenteret for de omkringboende borgere.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at Lokalplan 230, § 10.4, giver mulighed for at placere en rørmast inden for lokalplanens byggefelt D. Masten kan i henhold til lokalplanens udlagte byggefelt placeres syd øst for Plejecenter Frydenholm. Denne placering vil dog være markant mere synlig fra omgivelserne, hvorfor denne ikke kan anbefales. Forvaltningen vurderer derfor, at en placering godt 3,5 m uden for byggefeltet mod syd ikke vil forringe de landskabelige kvaliteter på ejendommen, som er formålet med lokalplanen.

I forvaltningens vurderingen er der lagt vægt på, at masten fremstår i tilknytning til den eksisterende bygning, og at den opføres som en rørmast, som lokalplanen angiver i § 10.4.

Forvaltningen gør opmærksom på, at der som udgangspunkt ikke må opføres bebyggelse, herunder master, indenfor en reduceret skovbyggelinje, med mindre der ikke kan findes en anden placering. Der har igennem de seneste år været

foretaget undersøgelser for en placering på Rudegård Stadion. Det har ikke været muligt at finde en placering på denne ejendom, som tillige er omfattet af en reduceret skovbyggelinje samt fredskov.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 230, § 10.2 og naturbeskyttelsesloven, § 17 stk. 1, til opsætning af en mast til telekommunikation i og uden for byggefelt D i lokalplanen.

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

- a) at masten udføres som en rørmast, og
- b) at tilhørende teknikskab mm. skal placeres i kælderen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 230, § 10.2, og naturbeskyttelsesloven, § 17 stk. 1, til opsætning af en ny rørmast på 36 m til telekommunikation på de a) - b) nævnte vilkår og under forudsætning af, at beboerne på Plejecenter Frydenholm ikke har væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET besluttede, at placeringen af telemasten i stedet indarbejdes i den nye lokalplan for Holte Hal 3 på Rudegård Stadion.

Bilag

Høringssvar

Mastens placering, dækningskort og visualiseringer

Punkt 18: Fredensvej 12 og Olgasvej 45, matr.nr. 2gp og 2hi Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation til matrikelsammenlægning

24/7069

Resumé

Landinspektør har på vegne af grundejerne af Fredensvej 12 og Olgasvej 45, 2950 Vedbæk, søgt dispensation til matrikelsammenlægning.

Sammenlægningen er i strid med Lokalplan 60 for villaområder mellem Vedbæk Stationsvej og kommunegrænsen mod Hørsholm og Forslag til Lokalplan 298 tillæg til lokalplaner ved Strandvejen, da den fremtidige ejendom ikke opfylder kravene til mindstegrundstørrelse eller grundens form.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Sammenlægning af de to selvstændige ejendommene, matr.nr. 2gp og 2hi Vedbæk By, Vedbæk, ønskes forud for byggeansøgning omfattende tilbygning til eksisterende enfamiliehus. Ejendommene er i fælles ejerskab.

Matriklerne er bebygget med et enfamiliehus med tilbygning samt en garagebygning.

Sammenlægningen forudsætter dispensation fra Lokalplan 60, § 4.1, som fastsætter en mindstegrundstørrelse på 1.200 m². Den sammenlagte grund kun vil udgøre 942 m². Endvidere forudsætter den dispensation fra Forslag til Lokalplan 298, § 4.2, der bestemmer, at der på fremtidige grunde skal kunne indtegnes et kvadrat på minimum 20 m x 20 m mindst 2,5 m fra naboskel, 2,5 m fra sti og 5 m fra vej, da bredden af den sammenlagte grund er ca. 20 m.

Ansøgningen er begrundet med, at den fremtidige grund i højere grad opfylder lokalplanernes bestemmelser end de eksisterende grunde.

Høring

Der er ikke foretaget forudgående orientering om ansøgningen til naboerne, idet det vurderes, at sammenlægningen er af underordnet betydning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den fremtidige grund i højere grad opfylder lokalplanernes bestemmelser om grundstørrelse og grundudformning.

Forvaltningen vurderer imidlertid, at der kan ikke meddeles dispensation fra Forslag til Lokalplan 298, da der gælder et midlertidigt forbud efter planlovens § 17, som ikke giver mulighed for at dispensere.

Forvaltningen foreslår derfor, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation som ansøgt, såfremt Forslag til Lokalplan 298 vedtages.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 60 og Forslag til Lokalplan 298, såfremt den vedtages, til matrikelsammenlægning som ansøgt.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 19: Viggo Jarls Vej 2, matr.nr. 5ae, Søllerød By, Søllerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

24/7069

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte, den 6. februar 2023 ejerne af Viggo Jarls Vej 2 i Virum, på en række vilkår dispensation fra Lokalplan 137 for et boligområde beliggende mellem Skodsborgvej, Bredevej og kommunegrænsen til Lyngby-Taarbæk Kommune, til udskiftning af beplantningsbælte.

Ansøger har klaget over afgørelsen.

Planklagenævnet har den 23. februar 2024 opretholdt Rudersdal Kommunes afgørelse med vilkår.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommunes meddelelse af dispensation til udskiftning af det eksisterende beplantningsbælte på ejendommen blev meddelt på en række vilkår.

Som vilkår blev det bl.a. stillet, at gentilplantning skulle ske umiddelbar efter fjernelse af den eksisterende beplantning, at bredden på beplantningsbæltet efter gentilplantning blev bevaret, at højden af beplantningsbæltet blev vedligeholdt med en højde på mindst 3 meter mod Skodsborgvej og 2 meter mod Bredevej, og at beplantningsbæltet skal opnå afskærmende funktion i forhold til bredde, højde og tæthed senest indenfor en rimelig etableringsperiode på fire år.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet finder, at lokalplanens bestemmelse om beplantningsbælter, herunder henvisningen til kortbilaget indeholdt i lokalplanen, er formuleret tilstrækkeligt præcist til at kunne håndhæves. Nævnet opretholder derfor kommunens afgørelse om, at det ansøgte kræver en dispensation.

Nævnet finder endvidere, at kommunens stillede vilkår er sagligt begrundede og relevante i forhold til at opnå lokalplanbestemmelsens formål om, at beplantningsbæltet skal have en afskærmende effekt.

Vilkår, som stilles i forbindelse med meddelelse af en dispensation, skal være proportionale og planlægningsmæssigt begrundede.

Kommunens ønske om at sikre, at beplantningsbæltet opnår en afskærmende funktion indenfor fire år samt den ønskede højde og bredde af beplantningsbæltet forfølger både saglige og relevante hensyn og kan anses for at være planlægningsmæssigt begrundet.

Nævnet har herefter opretholdt kommunens afgørelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Planklagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse

Punkt 20: Sandbjergvej 26, matr.nr. 10a, 7d og 7f Sandbjerg By, Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

24/7069

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 24. april 2023 meddelt landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg Landsby til opførelse af en fritliggende garagebygning på 92,5 m² på ovenstående ejendom. Samtidig meddelte kommunen landzonetilladelse til etablering af privat hestehold med hestestald, mødding, ridebane og folde på samme ejendom.

Afgørelserne blev af en gruppe naboer påklaget til Planklagenævnet, som henholdsvis den 7. februar og den 22. april 2024 har truffet afgørelser om at opretholde Rudersdal Kommunes tilladelser.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Den berørte ejendom er på 4,8 ha og ligger i landzonen. Der er eksisterende bebyggelse på ejendommen i form af en firlænget stråtekt gårdbebyggelse indeholdende kontorbygning og bolig. Derudover er der et værksted på 76 m², et udhus på 40 m² og en carport på 50 m² på ejendommen.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som værdifuldt landskab i kommuneplanen. Herudover er ejendommen omfattet af Lokalplan nr. 257 og ligger indenfor indre, grøn kile.

Der er meddelt landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen til opførelse af en fritliggende garage, som placeres 20 meter nordøst for ejendommens øvrige bebyggelse. Garagen bliver 13,4 meter lang og 5 meter høj. Facaden skal pudses i samme farve som hovedhuset og skal udføres som valmtag med brændt-brune tagsten for at passe til hovedbygningens stråtag. Det blev stillet som vilkår for afgørelserne, at tagflader etableres og fastholdes som ubrudte tagflader.

Der blev herudover meddelt landzonetilladelse til et mindre hestehold på højst fire heste, indretning af sadelrum og opsadlingsplads i et eksisterende værksted på 76 m², placering af mødding i den eksisterende carport og opførelse af en ny staldbygning på ca. 90 m², som skal placeres syd for det eksisterende værksted og i umiddelbar forlængelse heraf.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet finder, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanen og landzonetilladelse til garagebebyggelsen, da denne ikke vil være i strid med planens principper, og da garagen opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvorved garagen vil fremstå som en del af den samlede bebyggelse på ejendommen og ikke vil medføre en skæmmende påvirkning af landskabet.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at aktiviteter med ridning hører naturligt til i landzonen, og at stald, mødding og ridebane skal anvendes til et privat hestehold på maksimalt fire heste. Det er indgået med vægt i vurderingen, at bebyggelsen placeres samlet, og at ridebanen etableres med den mindst mulige terrænregulering samt uden hegn. De ansøgte folde kræver ikke landzonetilladelse, men er behandlet som en del af det samlede projekt. Nævnet har herefter opretholdt Rudersdal Kommunes landzonetilladelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Planklagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse

Punkt 21: Beslutningsprotokol og underskriftsark