

# REFERAT Byplanudvalget d. 14-08-2019

**Mødedato** Onsdag d. 14. august 2019 kl. 09:00

**Mødested** Administrationscentret Mødelokale 1

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

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Status på byggesagsområdet.....	4
Forslag til temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger samt de røde porte - Vedtagelse til u	6
Lokalplan 63.1 tillæg til Lokalplan 63 for et område ved Havarthivej - Vedtagelse til udsendelse i o	10
Lokalplan for Bistruphave 1-3 – Igangsættende redegørelse.....	13
Egebækvej 105, matr. nr. 6er Holte By, Gl. Holte – Nyt helårshus til erstatning for eksisterende i lar	16
Dempeeng 5, Trørød By, Gl. Holte 5hz – Forhåndsgodkendelse af nyt enfamiliehus.....	20
Holte Havn, Vejlesøvej 24 – Ansøgning om tilladelse til etablering af legeplads inden for søbeskytt	22
Vedbæk Strandvej 338, 2950 Vedbæk, matr.nr. 2.....	25
Høsterkøbvej 5B, matr. nr. 10a, Høsterkøb By, Birkerød - Landzonetilladelse til etablering af nye la	27
Isterød Byvej 3, matr. nr. 20a Isterød By, Birkerød - Opførsel af nyt enfamiliehus, garage/carport-by	30
Venlighedsvej 10 (Fremtidsvej), matr.nr. 8a, Isterød By, Birkerød, (afventer ny matr.) - Dispensatio	34
Gøngehusvej 259, matr. nr. 4x Sandbjerg By, Birkerød - Opførelse af nyt stuehus til erstatning for e	37
Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136 – Præcisering af lovlig eksisterende anvendelse af hovedbyg	42
Fyrrebakken 14, matr.nr. 5br, Bistrup By, Bistrup - Planklagenævnets afgørelse.....	44

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Borgmesteren blev på økonomiudvalgsmødet den 19.06.2019 bemyndiget til at udarbejde en ny budgettidsplan. Som følge heraf vil fagudvalgene drøfte budgetoplægget på møderne i september og budgetforslaget på møderne i oktober.

Budgetforslaget sendes ifølge den udmeldte tidsplan af 05.07.2019 i høring den 27.09.2019, fremlægges af økonomichefen på økonomiudvalgsmødet den 09.10.2019, hvor hele Kommunalbestyrelsen inviteres, og førstebehandles af Kommunalbestyrelsen den 09.10.2019 kl. 17.00.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Dispensation til adgangsvej ved Henriksholm – der fremlægges en sag til udvalget
- Skovløberhuset i Trørød, landzonetilladelse til bolig
- Ansøgning om telemast i Vedbæk i forbindelse med internet i togene er trukket tilbage af ansøger.

Afdelingsleder Mette Preisler orienterede om:

- Hovedgaden 8, standsningsmeddelelse meddelt på baggrund af nævnets afgørelse
- Listerne over lovliggørelsessager, klagesager og civile retssager
- Skodsborg Kurhotel, byggetilladelse til større ombygning.

Axel Bredsdorff orienterede om ansøgning om forhåndstilladelse til udstykning på Hjortholmsvej 20.

## Punkt 2: Status på byggesagsområdet

19/1512

### Resumé

Forvaltningen orienterer i denne sag om status på byggesagsområdet, herunder de senest opgjorte sagsbehandlingstider for første halvår 2019.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til orientering.

### Sagsfremstilling

Service mål og sagsbehandlingstider

Med økonomiaftalen 2015 mellem regeringen og KL blev der fastsat nationale servicemål for byggesagsbehandling. Servicemålene gælder alene byggesager, der kan henføres til bestemte sagstyper. Der måles derfor reelt kun på ca. 60 % af alle byggesager. Derfor opgør forvaltningen ligeledes bruttosagsbehandlingstiden for alle byggesager modtaget i Byg & Miljø.

Sagsbehandlingstiden efter servicemålene opgøres i kalenderdage fra det tidspunkt, hvor ansøgningen kan visiteres til sagsbehandling til der træffes afgørelse i sagen. Kommunen har 21 kalenderdage til at færdiggøre screening af sagen og indhente manglende materiale. Hvis dette ikke overholdes, tillægges de 21 dage til opgørelsen af sagsbehandlingstiden i Byg og Miljø.

Forvaltningen har udarbejdet sagsstatistik for 1. halvår 2019 med henblik på en orientering af Byplanudvalget. Statistikken er vedlagt. Forvaltningen vil gennemgå tallene nærmere på mødet.

Af rapporten fremgår blandt andet:

- Der er i perioden oprettet 1161 bygge- og plansager
- Heraf er 367 byggesager modtaget i Byg og Miljø
- Der er truffet afgørelse (byggetilladelse eller afslag) i 305 byggesager
- Antallet af forespørgsler er fortsat stigende og udgør nu 507 af de 794 sager, der ikke modtages gennem Byg og Miljø
- Den gennemsnitlige bruttosagsbehandlingstid for alle byggesager er opgjort til 67 kalenderdage målt fra modtagelsesdato til afgørelsesdato
- Den gennemsnitlige nettosagsbehandlingstid målt i Byg og Miljø er 49 kalenderdage
- Der er i 1. halvår registreret 137 sager med anmodning om forhåndsdialog.

Det fremgår ligeledes af rapporten, at der på opgørelsestidspunktet er en difference mellem indkomne og afgjorte sager i 2019 på 62 sager. Samtidig har forvaltningen indhentet den ubalance, der kunne konstateres ved udgangen af 2018, idet kun et fåtal af 2018-sager ikke er færdigbehandlet.

Tilgangen af nye sager er imidlertid ikke aftaget som forventet og sammen med det forøgede antal tilbageløb, før en sag er fuldt oplyst, er presset på det samlede ressourceforbrug ved nye sager steget. De flere tilbageløb før en sag er fuldt oplyst skyldes primært ændringer i byggelovgivningen. F.eks. skal statik ved enfamiliehuse ikke længere påses, men der er krav om, at det skal indsendes, og der skal gennemføres en stikprøvekontrol. Det betyder at ejer og ejers rådgivere ikke

længere får den samme vejledning i forhold til deres ansøgningsmateriale. Denne usikkerhed omkring ansøgningsmateriale søges imødekommet gennem hjemmeside og forhåndsdialog. Udover dette er der i forhold til servicemål et større fokus på at lukke sager, hvor frister for, at sagen er fuldt oplyst, ikke overholdes.

#### 4-kommune-samarbejdet og nyt bygningsreglement

I 4-kommune-samarbejdet mellem Gentofte, Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe og Rudersdal Kommuner fokuseres først og fremmest på fælles vidensdeling og procedurer for byggesagsbehandlingen, herunder fælles procedurer, fortolkninger mm. i forhold til BR18.

Det nye bygningsreglement 2018 (BR18) trådte endeligt i kraft den 01.07.2018. Med BR18 er der gennemført en liberalisering af myndighedsopgaven, idet den kommunale bygningsmyndighed ikke længere skal påse overholdelsen af de tekniske bestemmelser i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Herudover er der etableret en certificeringsordning for hhv. brand og konstruktion, hvorefter en rådgiver kan certificeres til at stå for de brandtekniske eller konstruktionsmæssige forhold på forskellige sikkerhedsniveauer.

I BR18 er endvidere fastsat en overgangsordning, som løber indtil udgangen af 2019, hvorefter bygherre kan vælge at lade kommunen behandle byggesagen for hhv. brand og/eller statisk. På nuværende tidspunkt er der, så vidt vides, alene certificeret enkelte brandrådgivere, og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har endnu ikke taget endelig stilling til, om overgangsperioden forlænges eller ej.

Der udestår fortsat en række vejledninger, som er under udarbejdelse hos Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, og både rådgivere og private ansøgere har stor usikkerhed om fortolkninger af bekendtgørelseskravene.

I 10 % af sager, der får ibrugtagningstilladelse skal kommunen gennemføre en stikprøvekontrol af den samlede dokumentation, der indsendes af rådgiver/bygherre i forbindelse med færdigmelding af byggeriet, som dokumentation for, at bygningsreglementets krav er overholdt. Undtaget fra kravet om stikprøvekontrol er byggesager om enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse m.fl. samt sekundært byggeri.

I 4-kommune- samarbejdet på byggesagsområdet fastlægges der fælles procedurer for håndtering af sager, der udtages til stikprøvekontrol.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Sagsbehandlingstider jan-jun 2019

# **Punkt 3: Forslag til temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger samt de røde porte - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring**

19/1512

## **Resumé**

Byplanudvalget behandlede den 28.11.2018 en revideret igangsættende redegørelse for en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og røde porte i kommunen.

Byplanudvalget vedtog at igangsætte udarbejdelsen af en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger, og at lokalplanen afgrænses til at omfatte bygninger, der er udpeget med høj bevaringsværdi (1-3) i Kommuneplan 2017 samt de røde porte til Jægerborg Hegn.

Forslag til Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse med henblik på udsendelse i offentlig høring i 10 uger.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanens formål er at sikre bevaringsværdige bygninger og bebyggelser i kommunen, og herunder yderligere at sikre de røde porte til Jægersborg Hegn mod nedrivning. Lokalplanen skal sikre, at ydre bygningsændringer på bevaringsværdige bygninger udføres i overensstemmelse med de enkelte bygningers bevaringsværdi og arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplanen er en temalokalplan og indeholder bevaringsbestemmelser for de knap 2000 bygninger, som i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige.

Udpegningen af de bevaringsværdige bygninger er sket gennem en længere årrække efter den såkaldte SAVE-metode, hvor de enkelte bygninger vurderes efter en række parametre, hvor særligt bygningernes arkitektur, indpasning i det omkringliggende miljø, originalitet og kulturhistorie tillægges betydning.

SAVE-registreringen for bygninger beliggende i den tidligere Søllerød Kommune er gennemført i 1992 af det daværende Miljøministeriet Skov- og Naturstyrelsen i samarbejde med Søllerød Kommune og vedtaget i 1993.

Registreringen for det tidligere Birkerød Kommune er sket i perioden 2010 – 2012.

I 2013 afholdtes et borgermøde, og i 2016 blev der vedtaget Kommuneplantillæg 6 til Kommuneplan 2013 for bevaringsværdige bygninger i den tidligere Birkerød Kommune. Denne registrering er gennemført af Rudersdal Kommune med Cowi som konsulent.

På baggrund af disse registreringer har alle bygninger med høj bevaringsværdi 1-3 siden 2017 været optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige. Udover dette er der i kommunen eksempler på bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i lokalplaner. Dette kan være som et udtryk for, at de indgår i et kulturmiljø eller en større samlet bebyggelse.

Lokalplanen indeholder således en samlet oversigt over bygninger, som er udpeget med høj bevaringsværdi på tidspunktet for planens offentliggørelse.

Intentionen er, at temalokalplanen giver et nyt og mere ensartet hjemmelsgrundlag i administrationen af kommunens bevaringsværdige bygninger. Med lokalplanen vil alle ydre ændringer af facaden samt om- og tilbygninger på bevaringsværdige bygninger skulle godkendes af kommunen, hvorved det bliver muligt at stille krav til kvalitet og tilpasning af de konkrete bygnings- og facadeændringer.

Herudover vil lokalplanen medvirke til, at ejere af bevaringsværdige bygninger og deres rådgivere vil opleve en hurtigere og mere klar proces i forbindelse med sagsbehandling af bevaringsværdige bygninger. Der er til brug for denne proces udarbejdet et skema til forhåndsdialog med henblik på øget afklaring hos ansøger i forhold til at sikre og fastholde bygningens bevaringsværdier.

Lokalplanens kortbilag 1-12 udpeger de bevaringsværdige bygninger og følger kommuneplanens inddeling i områderne Birkerød, Bistrup, Gl. Holte, Holte, Høsterkøb, Nærum, Rudeskov, Sandbjerg, Skodsborg, Søllerød, Trørød og Vedbæk.

For at understøtte det samlede overblik indeholder lokalplanforslaget endvidere bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige i de lokalplaner, der er vedtaget efter vedtagelsen af Kommuneplan 2017.

Temalokalplanen er et tillæg til de eksisterende lokalplaner, som fortsat er gældende. Der kan således være bygninger, som er omfattet af temalokalplanen og en geografisk afgrænset lokalplan som f.eks. Ebberød.

I behandling af byggesager vil der således være behov for at orientere sig både i forhold til denne temalokalplan og den geografisk afgrænsede lokalplan.

Der kan ved ny lokalplanlægning udpeges ny bevaringsværdig bebyggelse, eller der vil undtagelsesvis kunne være bebyggelse, som ikke længere er bevaringsværdig. Dette vil i forhold til kommuneplan og denne temalokalplan for bevaringsværdigt byggeri blive samlet op i forbindelse med revision af kommuneplan eller ved ny planlægning gennem et tillæg til kommuneplanen.

#### De røde porte

De røde porte er et vigtigt element i afgrænsningen af Parforcejagt landskabet. Derfor udpeges 4 af de røde porte til Jægersborg Hegn med tilstødende hegn som bevaringsværdige.

Af borgere opfattes portene som en væsentlig markering af indgangen til et område, der også er udpeget som verdenskulturarv af Unesco. De bevaringsværdige porte er udpeget på kortbilag 13.

Portene har over tid og som del af deres historie flyttet sig, så de fulgte skovens afgrænsning og de trafikale behov. Det anbefales derfor, at forvaltningen i det omfang en ændring alene handler om mindre justeringer af portenes placering og udtryk, kan behandle byggeandragende administrativt.

## Proces

De udpegede bygninger er alle udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2017 eller i vedtagne lokalplaner. Det vil sige, at der ikke foretages nye udpegninger som følge af lokalplanen.

Det foreslås på den baggrund, at der ikke forud for offentliggørelse af forslag til lokalplan gennemføres en forproces, som foreslået i en tidligere dagsorden, men at høringsperioden udvides til 10 uger.

De berørte ejere får direkte besked, men for at imødekomme spørgsmål fra ejere af ejendomme, der er omfattet af planen, foreslås det, at der i høringsperioden afholdes en række åbne informationsmøder på kommunes biblioteker, hvor ejerne af bevaringsværdige bygninger kan få information om, hvad lokalplanen vil og kan betyde for deres konkrete ejendomme.

Til disse møder vil der være repræsentanter fra forvaltningen tilstede og evt. repræsentanter for Byplanudvalget.

Til at understøtte ejers forberedelse af den gode forhåndsdialog er vedlagte skema udarbejdet.

## Lov om miljøvurdering

I forbindelse med lokalplanen er foretaget en screening af, om planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal miljøvurderes. På baggrund af screeningen vurderes, at lokalplanen ikke udløser krav om miljøvurdering.

Baggrunden er, at lokalplanen er temalokalplan, som alene fastlægger bevarende bestemmelser for eksisterende bygninger og anlæg (de røde porte) og ikke danner grundlag for ny bebyggelse eller anlæg. Screenings skema vedlægges dagsorden.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at borgerprocessen gennemføres som beskrevet med 4 informationsmøder,
- 2) at Forslag til Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger samt de røde porte vedtages til udsendelse i offentlig høring i 10 uger, og
- 3) at der i forbindelse med planen ikke udarbejdes en miljøvurdering i henhold lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019

Byplanudvalget indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den ændring, at alle nuværende 8 røde porte medtages i lokalplanen.

## Bilag

Forslag til temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger samt de røde porte

Screeningsskema miljøvurdering for LP 264

Udkast til fordialog skema

## **Punkt 4: Lokalplan 63.1 tillæg til Lokalplan 63 for et område ved Havarthivej - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring**

19/1512

### **Resumé**

Byplanudvalgets besluttede den 13.03.2019, at der for et område ved Havarthivej skal udarbejdes en ny lokalplan med udgangspunkt i den gældende lokalplan fra 1985 og under hensyn til en ældre servitut fra 1959, som forud for den gældende lokalplan fastlagde en række bygningsregulerende bestemmelser, herunder etageantal og bygningshøjder.

Efterfølgende har Byplanudvalget den 12.06.2019 vedtaget rammer for ny planlægning for de fem ejendomme på Havarthivej.

I overensstemmelse med den igangsættende redegørelse er lokalplanen udarbejdet som et tillæg til eksisterende Lokalplan 63 (vedtaget i 1985), som udover de fem ejendomme dækker et større villaområde i Øverød øst for Pile Alle.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse med henblik på udsendelse i offentlig høring i 8 uger.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet for Tillæg 63.1 omfatter fem eksisterende ejendommene på Havarthivej. Ejendommene er i dag bebygget med enfamiliehuse i en etage. Den ene af ejendommene er kommunalt ejet, men er besluttet afhændet til boligformål i overensstemmelse med anvendelse fastlagt i Lokalplan 63.

#### **Nuværende plangrundlag**

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde Ho.B4, som fastlægger områdets anvendelse til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 22. Bebyggelse må maksimalt være i to etager, og der fastlægges en min. grundstørrelse på 1000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 og bestemmelserne i rammeområde Ho.B4 dog således, at forslaget begrænser antallet af etager for tre ejendommen på den østlige del af Havarthivej.

Lokalplan 63 dækker udover de fem ejendomme et større villaområde i Øverød. Lokalplanområdet for tillæg 63.1 er beliggende i Lokalplan 63's delområde A1.

Lokalplan 63 har til formål at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

For delområde A1 fastlægger lokalplanen en maksimal bebyggelsesprocent på 22 samt, at bebyggelse maksimalt må have 2 beboelsesslag (2 etager).

Grunde indenfor lokalplanens delområde A1 må ikke udstykkes med et mindre areal end 1000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanens fastlægger endvidere byggelinjer på 5 m fra vejskel og 2,5 m fra stier.

Lokalplan 63 øvrige bestemmelser er således fortsat gældende for ejendomme omfattet af tillæg 63.1.

Se Lokalplan 63: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1206258\\_APPROVED\\_1246972139399.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1206258_APPROVED_1246972139399.pdf)

### Lokalplantillæggets indhold

Tillæg 63.1 har til formål at fastlægge etageantal og bygningshøjder i overensstemmelse med Lokalplan 63 samt under hensyntagen til overgangen til Søllerød Naturpark.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse øst for Havarthivej ud mod Søllerød Naturpark maksimalt må opføres i en etage med en maksimal bygningshøjde på 5 m.

Vest for Havarthivej må bebyggelse opføres i maksimalt to etager, svarende til mulighederne i Lokalplan 63. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 7,5 m. Disse boliger støder ikke umiddelbart op til det fredede naturområde og vil derfor ikke i samme grad påvirke naturområdet ved bebyggelse i to etager.

Med endelig vedtagelse af lokalplantillægget forventes en afløsning af servitutten for området gennemført. Som konsekvens heraf vil ejendomme omfattet af tillægget få en bebyggelsesprocent på 22 i overensstemmelse med den gældende Lokalplan 63 og den fastlagte bebyggelsesprocent for delområde A1 jf. § 7.1.1., men i modsætning til servitutten, der alene tillader en bebyggelsesprocent på 15.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser for højde og afstand fra skel for sekundær bebyggelse, som er supplement til Lokalplan 63, som ikke fastlægger højde af sekundær bebyggelse.

### Screening for miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er planen screenet for, om planen udløser et krav om miljøvurdering. Dette sker i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På basis af screeningen er det forvaltningen vurdering, at planforslaget i henhold til lovens § 10 medfører, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Begrundelsen for ikke at foretage en miljøvurdering er, at de ændrede muligheder ikke vurderes at kunne medføre væsentlig indvirkning på miljøet med henvisning til, at lokalplanforslaget er et tillæg, som alene fastlægger bestemmelser for etageantal og højde af ny bebyggelse i overensstemmelse med eksisterende Lokalplan 63. Øvrige plan- og bebyggelsesregulerende bestemmelser er fortsat reguleret i Lokalplan 63 vedtaget i 1985.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

1) at forslag til lokalplantillæg 63.1 for et område ved Havarthivej vedtages med henblik på udsendelse i offentlig høring i 8 uger,

.

2) at der ikke i forbindelse med planen udarbejdes en miljøvurdering, og

3) at servituten aflyses efter endelig vedtagelse af lokalplanen.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Bilag**

Forslag til Lokalplan 63.1 - Havarthivej

Screeningsskema Miljøvurdering LP 63.1.

# Punkt 5: Lokalplan for Bistruphave 1-3 – Igangsættende redegørelse

19/1512

## Resumé

Ejer af ejendommen Bistruphave 1-3, matr. nr. 2e Bistrup By, Bistrup har anmodet om en ny lokalplan samt tillæg til Kommuneplan 2017.

Ejendommen har hidtil været anvendt til erhvervsformål, men har gennem en periode stået tom. Der er på ejendommen to bygninger, hvor den ene bygning, som er beliggende på Bistruphave 1, ønskes nedrevet, og fem nye boliger ønskes opført. Den eksisterende bygning beliggende på Bistruphave 3 ønskes ligeledes anvendt til boligformål. Denne bygning er for så vidt angår det oprindelige stuehus og en enkelt oprindelig længe ud mod Bistrupvej i Kommuneplan 2017 udpeget med en høj bevaringsværdi på 3.

Igangsættende redegørelse for udarbejdelse af ny lokalplan for området samt tillæg til Kommuneplan 2017 forelægges hermed Byplanudvalget og Økonomiudvalget til vedtagelse.

## Sagsfremstilling

Ejendommen matr. nr. 2e, Bistrup By, Bistrup er beliggende på adressen Bistruphave 1 og 3 med vejadgang fra Bistruphave og med et registreret på grundareal på 3.893 m<sup>2</sup>.

Der er opført et hus i 1877, hvilket er blevet tilbygget i 1987 med yderligere 2 længer. Den gamle hovedbygning og længe er opført med stråtag og bindingsværk og med mindre stråtede sidebygninger. Den gamle hovedbygning har høj bevaringsværdi 3. De nye længer har bevaringsværdi 4.

Endvidere er der et fritliggende enfamilieshus beliggende på ejendommen med et samlet boligareal på 157 m<sup>2</sup>.

Ejendommen grænser op til åben lav boliger mod nord og et erhvervsområde mod øst. Ydermere grænser ejendommen op til kommunegrænsen mod Furesø Kommune.

### Eksisterende planlægning

Området er omfattet af Bs.E4 i Kommuneplan 2017. Områdets anvendelse er fastlagt til erhverv, så som administration, liberale erhverv, forretningsservice samt kursus. Der må på ejendommen etableres en bolig for en til virksomheden tilknyttet person. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 30 for den enkelte ejendom, og det maksimale antal etager er to med en maksimal bygningshøjde på 6,5 m. Yderligere er der krav om, at eksisterende beplantning i en bredde af 5 m fra skel mod Bistrupvej skal bevares samt, at der skal etableres levende hegn mod vej og i naboskel. Mindste grundstørrelsen er fastlagt til 1200 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 60, som blev vedtaget i 1991 og dækker et område ved Abildgårdsparken. Matr. nr. 2e, Bistrup By, Bistrup er beliggende i delområde B1, som i planen er udlagt til erhvervsformål, så som kontor, administration, liberale erhverv, kursus- og servicevirksomhed. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed.

Lokalplan 60 fastlægger endvidere følgende for ejendomme i delområde B1:

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage.
- Ingen bygning må være højere end 6,5 m.
- Inden for områderne B, B 1 og C må grunde ikke udstykkes med en mindre størrelse end 1200 m<sup>2</sup>
- Tagenes vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50 grader.
- Omfanget og udformningen af opholdsarealer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Birkerød Kommune.

Endvidere er der pålagt en byggelinje langs Bistrupvej og Bistruphave i en afstand af 5 m fra vejskel.

### Ny planlægning

Med henblik på at give mulighed for tæt lav boligbebyggelse vil det være nødvendigt, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. Yderligere foreslås det, at bebyggelsesprocenten fastlægges til 35, og at mindstegrundstørrelsen fastlægges til 400 m<sup>2</sup> svarende til de generelle retningslinjer for tæt lav boligbebyggelse.

Områdets anvendelse foreslås i en ny lokalplan fastsat til tæt lav boligbebyggelse.

Det foreslås, at der i lokalplanen indarbejdes bestemmelser, som fastlægger følgende:

- Bebyggelsesprocenten fastlægges til 35 for den enkelte ejendom.
- Ved udstykning til tæt/lav fastlægges en mindste grundstørrelse på 400 m<sup>2</sup>.
- Opførelse af maksimalt 5 nye boliger med udnyttet sadeltag.
- Maximal bygningshøjde på 8,5 m. Dog skal ny bebyggelse ved Bistruphave 3 i højde følge kippens højde på det bevaringsværdige hus fra 1877.

Endvidere foreslås det, at lokalplanen fastlægger byggefeltet, indenfor hvilke ny bebyggelse skal opføres. Det ene byggefelt svarer til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse med det oprindelige stuehus og en enkelt oprindelig længe ud mod Bistrupvej, som ikke må nedrives. Det andet byggefelt skal muliggøre, at der kan opføres fem tæt/lav boliger. Byggefeltet skal placeres, hvor parcelhuset, som nedrives, er placeret og ca. fem meter fra både eksisterende bevaringsværdige bebyggelse samt fra Bistrupvej.

### Bevaring

Lokalplanen vil fastlægge bevaringsbestemmelse for den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, som er udpeget i Kommuneplan 2017. Bebyggelsen må således ikke nedrives, og bevaringsværdierne må ikke forringes ved om- eller tilbygning.

### Vej- og parkeringsforhold

Ejendommen har overkørsel mod Bistruphave. Vejbredden skal fastlægges under hensyntagen til, at ejendommen kan trafikbetjenes forsvarligt.

Hele lokalplanområdet er støjbelastet fra Bistrupvej, jf. Kommuneplan 2017. Lokalplanen forventes at indeholde bestemmelser om støj og at muliggøre, at der mod Bistrupvej bag grøn beplantning kan opføres et støjhegn.

## Matrikulære forhold

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslag skal der redegøres for de matrikulære forhold således, at skelforholdene bliver berigtiget, hvilket især omhandler skellet mod matriklerne mod nord. Lokalplanafgrænsningen på kortbilaget er foretaget ud fra de eksisterende matrikelskel i det digitale grundkort, hvorfor den ikke er retvisende omkring det nordlige skel.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at forvaltningen udarbejder et forslag til kommuneplantillæg og en ny lokalplan for Bistruphave 1-3 på ovennævnte vilkår.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Bilag**

Oversigtskort Bistruphave

# **Punkt 6: Egebækvej 105, matr. nr. 6er Holte By, Gl. Holte – Nyt helårshus til erstatning for eksisterende i landzone og inden for fredning**

19/1512

## **Resumé**

Kommende ejer af ejendommen Egebækvej 105 ansøger om landzonetilladelse og dispensation fra fredning til opførelse af nyt helårshus til erstatning for eksisterende.

Ejendommen ligger på nordsiden af Egebækvej i det grønne bælte mellem Gl. Holte mod vest og Nærum mod øst. Syd for Egebækvej ligger Egebækgaard. Mod øst, på samme side af vejen, ligger en anden helårsbolig i landzone.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

## **Sagsfremstilling**

Ejendommen består af en matrikel med et matrikelareal på 863 m<sup>2</sup>.

Med facade mod vej og i en afstand på ca. 1,5 m til vejskel ligger et stråttækt bindingsværkhus, opført i 1827. Huset er i BBR registreret med en etage og et boligareal på 78 m<sup>2</sup>. Bag huset, mod ejendommens vestlige skel, ligger en kombineret garage- og udhusbygning, der er registreret med et areal på 30 m<sup>2</sup>. Huset har været ubeboet i flere år og fremstår meget forfaldent. I SAVE-databasen er det registreret med bevaringsværdi 4. Det er således ikke udpeget med høj bevaringsværdi i Kommuneplan 2017.

Ejendommens ubebyggede arealer fremstår med store træer og et blandet vildnis af buske og anden bundplantning. Der er gennem årene foretaget terrænregulering, der nogle steder får grunden til at fremstå markant ujævn. Grundens naturlige terræn ligger i kote 18.50 – 19.50. Det eksisterende hus mod Egebækvej ligger i kote 18.50, og mod det nordlige skel ligger en mindre forhøjning i kote 19.00.

Det eksisterende hus ønskes nedrevet og erstattet med et nyt helårshus, som vil blive opført med respekt for naturen og grundens unikke beliggenhed i et fredet område.

Helårshuset opføres i en etage og udnyttet tagetage. Boligetagearealet bliver på i alt 225 m<sup>2</sup>. Sammenbygget med husets sydvestlige hjørne opføres en garage på 55 m<sup>2</sup> med loftsrums, der kan tilgås med loftsløp fra selve garagen.

Husets østvendte facade placeres 3,1 meter fra skel, så der med udgang fra den vestvendte facade kan etableres terrasse. Afstand fra nordvendt gavlfod til skel bliver min. 8,5 meter og fra sydvendt gavlfod til skel mod vej min. 16,9 meter. Garagens gavlfod med port holdes i en afstand af min. 10,0 meter fra skel mod vej.

Hus og garage opføres med samme facadehøjde på ca. 3,4 meter fra terræn. Husets højde til tagryg er anført til 8,6 meter og garagens højde til kip til 7,7 meter. Begge bygninger opføres med symmetrisk sadeltag med taghældning på 50°.

I facader og gavle isættes vinduer i mur suppleret med dobbelte vindues- og dørpartier i glas i facaden mod vest og gavlen mod nord. Mod nord trækkes taget ca. 3,2 meter længere frem end gavlen for på den måde at etablere overdækning i både stueplan og i den udnyttede tagetage.

Facaderne på hus og garage udføres i hvid-filset mur. Taget udføres med sort tegltag i mat farveglans. Vindskeder, vinduesrammer og garageport bliver hvide.

Haven vil fremstå som en naturlig fortsættelse af den omkringliggende natur og primært bestå af græs. Bortset fra udfyldning af et bassin og fjernelse af stensætning etableret af nuværende ejer, ændres der ikke ved grundens naturlige terræn. Ejendommens store træer i grundens nordvestlige hjørne og nordlige skel bevares, og der vil stå små naturligt forekommende buske i ejendommens skel mod de fredede arealer.

Midt på grunden står en stor hestekastanje, som ønskes fjernet for at give plads til det nye helårshus med garage. Et større birketræ i skellet mod vest vil blive erstattet, hvis det beskadiges under byggeriet.

Gårdspladsen på sydsiden af huset vil blive anlagt i perlesten. Der etableres ikke hegn, herunder støjhegn mod vej.

Det skal bemærkes, at samme ansøger på Byplanudvalgets møde den 03.10.2018, fik behandlet en ansøgning om opførelse af nyt helårshus på samme ejendom. Ansøger annullerede ansøgningen, inden forvaltningens meddelelse af landzonetilladelse.

Ansøger har i den nye ansøgning taget højde for den tidligere sagsbehandling og den dialog med den nuværende ejer, der efterfølgende har været om ejendommens terræn- og beplantningsmæssige tilstand på tidspunktet for den fredning fra 1952, som ejendommen er omfattet af.

## Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje i forhold til fredskovsarealet mellem Egebækvej og Helsingørmotorvejen mod vest og Trørød Skov mod øst og er omfattet af fredningsdeklaration af 13.12.1952, som har fredningsnævnet som påtaleberettiget. Ejendommen er derudover omfattet af en 10 m vejbyggelinje.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen i rammeområde Gh.B11, der fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boliger i maksimalt 2 etager og en mindste grundstørrelse på 1000 m<sup>2</sup>. Rammeområdet fastlægger ikke bebyggelsesprocent.

Fredningsdeklarationen fastlægger, at det navnlig, uden fredningsnævnets tilladelse, er forbudt

At opføre bygninger af enhver art (§ 1, a),

At fjerne noget som helst af den på arealet stående beplantning af træer, buske og levende hegn bortset fra nødvendig forstmæssig udtynding (§ 1, b),

At foretage nogen beplantning af arealet udover vedligeholdelse af det eksisterende (§ 1, c), og

At foretage afgravning eller påfyldning af det naturlige jordsmon (§ 1, d).

Opførelsen af et nyt enfamiliehus med tilbygget garage forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningsdeklaration, landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, og byggetilladelse.

Oprydning i grundens beplantning forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningsdeklaration i forhold til fældning af hestekastanje og birketræ, og uddykning af beplantning i ske mod øst.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte helårshus med garage er placeret diskret på grunden. Garagen overholder byggelinjen mod Egebækvej, og helårshuset placeres i den østvendte del af grunden, så der bliver mulighed for etablering af terrasse- og haveareal mod vest og nord samt adgangsareal/gårdsplads mod garage og vej.

I forhold til den tidligere udvalgsbehandling er huset nu trukket tilbage fra grundens nordlige skel af hensyn til bevaringen af de store fredede træer mod det åbne landskab. Husets nordlige tagkant ligger fra 8,4 til 9,6 meter fra det nordlige skel i forhold til det tidligere ansøgte projekt, hvor tagkanten kun lå fra 6,3 til 7,3 meter fra det nordlige skel. Endvidere ansøges der om facader i hvid-filset mur og tegltag i mat sort farve. Samtidig fremstår vinduerne i det nordlige gavlpartis udnyttede tagetage nu som vinduespartier i mur.

Grundens havearealer vil fremstå med naturlig beplantning og med fastholdelse af hovedparten af de store fredede træer i det nordvestlige og nordlige skel.

Helårshusets anførte højde på 8,6 meter fra terræn til tagryg overskrider bygningsreglementets/byggerettens maks. højde på 8,5 meter. Det er forvaltningens vurdering, at projektet kan og skal tilrettes, så denne maks. højde overholdes.

Forvaltningen foreslår, at det vedtages at meddele landzonetilladelse til det ansøgte, og at det anbefales Fredningsnævnet at godkende projektet med følgende vilkår:

- a) at det ansøgte byggeprojekt tilrettes, så helårshusets højde fra terræn til tagryg bliver maks. 8,5 meter,
- b) at huset placeres i naturligt terræn således, at kote af stuegulv maks. lægges i kote 18,50, og
- c) at fældning af hestekastanje midt på grunden og birketræ i vestligt skel tillades, sidstnævnte med eventuelt vilkår om genplantning af et mere stedtypisk træ.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, til opførelse af et helårshus med garage, skal det ansøgte sendes i naboorientering.

Det ansøgte bør sendes i naboorientering, inden fremsendelse til Fredningsnævnet.

#### **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget godkender det ansøgte på de under a) – c) nævnte vilkår,
- 2) at forvaltningen sender det ansøgte i naboorientering,
- 3) at forvaltningen under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra naboer, anbefaler det ansøgte over for Fredningsnævnet for København på samme vilkår, og
- 4) at forvaltningen, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder med tilføjelse af følgende vilkår Direktionens forslag,

- d) - at den overdækkede altan udgår,
- e) - at vinduespartiet i gavlen reduceres væsentligt,
- f) - at terrassen omkring huset skal følge eksisterende terræn.

### **Bilag**

Egebækvej 105 - Ortofoto med omgivelser

Egebækvej 105 - Ansøgning om landzonetilladelse og dispensation fra fredning, juli 2019

Egebækvej 105 - Situationsplan

Egebækvej 105 - Tegningsmateriale.pdf

Egebækvej 105 - Grundens tilstand på tidspunkt for fredning i 1952, beskrivelse fra nuværende ejer

# Punkt 7: Dempeeng 5, Trørød By, Gl. Holte 5hz – Forhåndsgodkendelse af nyt enfamiliehus

19/1512

## Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen, som er beliggende i første række ud til det fredede areal Kikhanerenden.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 49 og af deklaration af 02.03.1960, som projektet ikke overholder, da facadehøjden overskrides.

Byplanudvalget behandlede den 13.03.2019 en sag på ovennævnte adresse. I den forbindelse blev forvaltningen bemyndiget til at nedlægge et § 14 forbud med henblik på at udarbejde en ny lokalplan, der kunne indarbejde intentionerne i deklarationen.

Ansøger valgte herefter at annullere projektet og udarbejde et nyt. Udvalgets formand har den 28.06.2019 efter bemyndigelse godkendt tiltrådt forvaltningens indstilling.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 21.05.2019 modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus på 258 m<sup>2</sup> i ét plan. Huset er forsøgt tilpasset intentionerne i den lokalplan, som skal udarbejdes som følge af Byplanudvalgets beslutning på mødet den 13.03.2019.

Lokalplanen skal indarbejde intentionerne fra deklarationen fra 1960 om, at: ”Bebyggelsen skal udformes lavt. Højden fra højeste naturlige terræn ved bygningsfod til underkant af tagrende må ikke overstige 2,80 m”. Der er dog af hensyn til nuværende byggeskik behov for at fastlægge mere tidssvarende bestemmelser om bygnings/facadehøjer.

Formålet med deklarationen, som søges videreført i en ny lokalplan, er således at sikre, at bebyggelsen mod Kikhanerenden udformes så lavt, at byggeriet ikke tager udsigten til Kikhanerenden fra de bagvedliggende ejendomme og samtidig sikre, at bebyggelsen ud mod landskabet fremstår indpasset i terrænet.

Det nye projekt på Dempeeng 5 er efter forvaltningens vurdering tilpasset grunden. Bygningen er 2,8 meter højt målt fra vejkoten og 4 meter højt mod havesiden. Højden fra Kikhanerenden er 7,0 meter. Udfordringen er i den sammenhæng, at terrænet fra Dempeeng mod Kikhanerenden falder meget. På den pågældende ejendom med ca. 3,5 m.

Der er søgt dispensation fra lokalplanen til en mindre terrænregulering mod naboen i nr. 7. Forvaltningen har gennemført naboorientering af ejeren af Dempeeng 7 samt orienteret Grundejerforeningen, og der er ikke kommet indsigelser mod den ansøgte dispensation.

Sagen har været forelagt Byplanudvalgets formand til godkendelse efter en formandsbemyndigelse den 28.06.2019. Her blev forvaltningens indstilling tiltrådt på betingelse af, at et eventuelt solcelleanlæg på tag ikke måtte medføre en højere bygningshøjde. Forvaltningen har meddelt byggetilladelse til huset den 05.07.2019.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

1.B Beliggenhedsplan

3.1B Facader

3.B Facader

## **Punkt 8: Holte Havn, Vejlesøvej 24 – Ansøgning om tilladelse til etablering af legeplads inden for søbeskyttelseslinjen**

19/1512

### **Resumé**

Rudersdal Kommune ved Natur, Park og Miljø ansøger om tilladelse til at anlægge en legeplads ved Holte Havn for børn i alderen 6 til 10 år.

Legepladsen indgår som et projekt i den bevilling, som Kommunalbestyrelsen vedtog i 2018 til brug for vedligehold og fornyelse af offentlige legepladser i kommunen.

Legepladsen vil blive anlagt som et 'bevægelseslandskab' med temaet 'det ukendte i vandet'. Idéen er at skabe legemuligheder med et maritimt tema i tråd med stedets nærhed til vand og havn.

Anlæg af legeplads forudsætter meddelelse af dispensation fra søbeskyttelseslinjen og byggetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

### **Sagsfremstilling**

Legepladsen bør ønskes anlagt på et eksisterende åbent græsareal ved Holte Havn, umiddelbart nordøst og syd for den eksisterende legeplads for mindre børn i alderen 2 til 6 år og den sorte træbygning ind mod beplantningsbæltet mod lystfiskeriforeningens ejendom Vejlesøvej 16.

Græsarealet ligger som en del af det samlede parkanlæg ved Holte Havn, som ejes af Rudersdal Kommune og udgør en del af matr. nr. 1vf Dronninggård, Ny Holte. Det nord-sydgående stiforløb langs Vejlesøvej passerer gennem legepladsområdet ned til søen, se markering af stiforløbet på det til dagsordenen vedlagte ortofoto (stiplet linje).

Legepladsen vil dække et areal på 190 – 200 m<sup>2</sup>. Den vil blive anlagt på en helstøbt gummibelægning i en afdæmpet blå farve, som skal illustrere sø, og med åkander og fisk i andre farver. På gummibelægningen placeres fugleredegyng, robinietårn med klatredel og ruchebane, lille karrusel (spinner), lille vippe-ø, svævebane og søuhyre med to trampoliner.

Legeredskaberne udføres i robinietræ. Dog vil søuhyret (krop og hoved) blive udført i grå gummibelægning.

Den blå gummibelægning udlægges i samme niveau som græsarealets eksisterende terræn. Søuhyrets grå belægning vil være hævet maks. 0,5 meter over dette terræn. Legeredskaberne vil få en maks. højde på 3,0 meter målt fra overfladen af den blå gummibelægnings niveau.

Der vedlægges beskrivelse af det planlagte arbejde samt projektmappe med illustrationer af legeplads og legeredskaber, herunder højde m.m. af de enkelte dele.

Arealet ligger i byzone og inden for rammeområde Ho.R3 (Ved Vejlesø) i Kommuneplan 2017.

Rammeområdets anvendelse fastlægges til rekreativt område samt pumpestation og kloakanlæg. Der må ikke etableres yderligere bygninger i området udtagen til drift som mindre klubhuse, kiosker o.lign. i tilknytning til områdets rekreative anvendelse.

Under kommuneplanens tema for grønne fritidsområder er arealet angivet som parkanlæg med fokus på den rekreative, æstetiske og naturmæssige værdi.

Retningslinjerne for kommunens parker og nærrekreative områder fastlægger, at der kan placeres rekreative faciliteter og udlægges motions- og oplevelsesruter og aktivitetsoaser, hvor det naturligt lader sig indpasse, og hvor det kan understøtte områdernes eksisterende grønne elementer og funktioner.

Arealet ligger inden for område A1 i Lokalplan 132 for et område omkring Holte Havn og inden for en reduceret søbeskyttelseslinje i forhold til Vejlesø. Søbeskyttelseslinjen er reduceret med Skov- og Naturstyrelses godkendelse i 1995 af en reduktion af flere bygge- og beskyttelseslinjer i den daværende Søllerød Kommune.

Lokalplanen fastlægger følgende, der er relevant for en vurdering af det ansøgte:

- at få etableret et sammenhængende rekreativt område med et åbent parkagtigt præg i forbindelse med Holte Havn (§ 1),
- at område A1 kun må anvendes til lystbådehavn, park, mindre restaurationsvirksomhed, kiosk samt til teater, koncerter og lign. fritidsaktiviteter (§ 3.1),
- at der inden for område A1 ikke må opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre skure til opbevaring af både m.v. samt tilbygning til kiosk (§ 7.1), og
- at ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende skal gives et ordentligt udseende (§ 9.1).

Søbeskyttelseslinjen har til formål at sikre Vejlesø som et værdifuldt landskabselement og friholde området for yderligere byggeri, der kan påvirke den grønne søbred. Inden for beskyttelseslinjen er der et generelt forbud mod ændringer. Det vil sige, at der ikke må placeres bebyggelse eller foretages ændringer i terræn, beplantning o.lign.

#### Forvaltningens vurdering

Legepladsen med legeredskaber er forsøgt indpasset i det samlede parkanlæg ved Holte Havn med en placering ind mod beplantningsbæltet mod lystfiskeriforeningens ejendom. Placeringen og indretningen af legepladsen vurderes ikke at bryde med parkanlæggets åbne præg, eller at tage udsigten over sø og havn fra Vejlesøvej og de øvrige opholdsarealer i parkanlægget.

På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at den ansøgte legeplads er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer samt lokalplanens relevante bestemmelser. Dens etablering forudsætter alene meddelelse af dispensation fra den reducerede søbeskyttelseslinje og byggetilladelse.

Da arealet i forvejen er indrettet som parkanlæg med slået græs og opholdsmulighed for parkanlæggets besøgende, er det forvaltningens vurdering, at etableringen af en ny legeplads ikke vil stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje.

Sammenhængen mellem de to legepladser er positiv, men det skal sikres, at det nord-sydgående stiforløb, der passerer legeområdet, fortsat fremstår tydeligt for gående.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at der meddeles dispensation fra den reducerede søbeskyttelseslinje til etablering af en legeplads for lidt større børn som ansøgt, og på vilkår om,

- a) at parkarealets andre lejemål er orienteret om det ansøgte og er sikret adgangsmulighed til de faciliteter (skure o.a.), som de råder over, og
- b) at det nord-sydgående stiforløb, der passerer gennem legeområdet fremstår som en tydelig passagemulighed for almene brugere af parkanlægget ved Holte Havn.

Meddelelse af dispensation fra søbeskyttelseslinjen forudsætter ikke gennemførelse af naboorientering. Det er dog samtidig forvaltningens vurdering, at en udvidelse af legeområdet ikke vil få betydning for lystfiskerne på naboejendommen.

Udover meddelelse af dispensation fra søbeskyttelseslinje forudsætter legepladsens etablering meddelelse af byggetilladelse, hvor en sikkerhedsvurdering af legeredskaberne vil være i fokus.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra den reducerede søbeskyttelseslinje til etablering af legeplads som ansøgt på de under a) – b) nævnte vilkår med efterfølgende meddelelse af byggetilladelse.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Ortofoto med omgivelser og reduceret søbeskyttelseslinje

Beskrivelse af planlagt arbejde

Projektmappe med illustrationer

## **Punkt 9: Vedbæk Strandvej 338, 2950 Vedbæk, matr.nr. 2**

19/1512

### **Resumé**

Arkitekt Peter Theill søger for ejerne af ejendommen om tilladelse til at opføre en tilbygning på ca. 100 m<sup>2</sup> i et plan til eksisterende enfamiliehus på 241 m<sup>2</sup>.

Huset er i SAVE-registreringen fra 1992 registreret med bevaringsværdi 3. Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af Lokalplan 70 for et villaområde i den sydlige del af Vedbæk. Der er i denne lokalplan ikke udpeget bevaringsværdige bygninger.

Det ansøgte kræve dispensation fra Lokalplan 70, § 8.2, hvorefter bl.a. taghældning skal være på mindst 20 grader.

Efter en større ombygning i 2007 er der kun en mindre del af det bevaringsværdige hus tilbage.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Arkitekt Peter Theill søger for ejerne af ejendommen om tilladelse til at opføre en tilbygning på ca. 100 m<sup>2</sup> i et plan til eksisterende enfamiliehus på 241 m<sup>2</sup>. Tilbygningen ønskes udført i samme stil og materialer og med fladt tag som eksisterende hus. Med et grundareal på 3000 m<sup>2</sup> bliver bebyggelsesprocenten 11 efter tilbygning.

Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af Lokalplan 70 for et villaområde i den sydlige del af Vedbæk. Der er i denne lokalplan ikke udpeget bevaringsværdige bygninger.

Huset er i SAVE-registreringen fra 1992 registreret med bevaringsværdi 3. Det oprindelige hus, tegnet af Bundgård og Folmer Jessen, er opført i 1975 som et typisk 70'ers hus i blank mur, med forskudte planer og fladt tag og tilpasset det skrånende terræn mod Øresund.

Efter en større ombygning i 2007, udført af Henning Larsens Tegnestue, er der kun en mindre del af det bevaringsværdige hus tilbage, den toetages bygningsdel på top af skråningen mod Øresund, som imidlertid også er ændret i sit facadeudtryk.

Bygningsdelen mod Øresund blev udvidet og facader ændret til store glaspartier og stadig med fladt tag. Den toetages bygningsfløj fik også ændret vinduespartier.

Byplanudvalget meddelte den 28.03.2006 dispensation lokalplanens § 8.2 til udførelse af tilbygningen med fladt tag, ligesom projektet fandtes tilpasset den eksisterende bebyggelse under hensyntagen til husets bevaringsværdi.

Den nu ansøgte tilbygning ønskes placeret delvist foran vestfacade af den toetages bygningsfløj. Husets udtryk mod Øresund ændres ikke. Huset kan næsten ikke ses fra Strandvejen. Facaderne udføres tilpasset eksisterende facader og

udføres i samme materialer.

Der er et bevaringsværdigt træ på ejendommen. Dette berøres ikke af tilbygningsforslaget.

Forvaltningen finder, at der ikke er meget tilbage af det oprindelige bevaringsværdige hus, men at både til- og ombygningen i 2007 og den nu ansøgte tilbygning respekterer det tidstypiske 70' er udtryk og findes tilpasset eksisterende hus.

Husets farver og materialer bliver som eksisterende.

Det anbefales, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 8.2 til tilbygning med fladt tag, og at husets bevaringsværdi revurderes og eventuelt ændres i forbindelse med vedtagelse af temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation til udførelse af den ansøgte tilbygning som ansøgt og med fladt tag, og
- 2) at forvaltningen revurderer og tilpasser bevaringsværdien i forbindelse med vedtagelse af temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

luftfoto og forslag til tilbygning

# **Punkt 10: Høsterkøbvej 5B, matr. nr. 10a, Høsterkøb By, Birkerød - Landzonetilladelse til etablering af nye længer**

19/1512

## **Resumé**

Arkitekt Finn Zeuthen, ansøger på vegne Skt. Benedikts Stiftelse om landzonetilladelse til opførelse af to nye sidelænger til Villa Pax, som erstatning for de eksisterende sidelænger. Villa Pax er en del af det samlede anlæg for Skt. Benedikts Stiftelse og er beliggende ud til Høsterkøbvej.

Nye sidelænger ændrer anvendelse fra depot og samlingsrum til mødefaciliteter ved konferencer og biskoppelige møder samt til tidsbegrænsede overnatninger for klosterets gæster.

Herudover søges om lovliggørelse af en tidligere udført frontkvist.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

## **Sagsfremstilling**

Rudersdal Kommune har den 17.05.2019 modtaget en principiel ansøgning om landzonetilladelse til etablering af nye sidelænger samt nedrivning af eksisterende sidelænger til Villa Pax, der er en del af Skt. Benedikts Stiftelse, Vor Frue kloster, beliggende på Høsterkøbvej 5b. Nye sidelænger ønskes opført med samme placering og fodaftryk som eksisterende sidelænger, men i en anden materialeholdning samt med mulighed for at udnytte 1. sal.

Villa Pax har facader i røde teglsten med sadeltag belagt med sort naturskifer. Af ansøgningen fremgår det, at bygningen i dag anvendes som klosterophold på begge etager. Sidelængerne fremstår hvidkalkede med tage belagt med jernplader. De er opført som traditionelle udlænger, der underordner sig i den røde Villa Pax.

På Villa Pax er der omkring år 2012 påbygget en kvist uden ansøgning eller tilladelse. Kvisten fremstår dominerende og utilpasset husets proportioner og byggestil. Det fremgår af ansøgningen, at den opførte kvist ønskes nedtaget og erstattet af en frontkvist i lighed med frontkvist ud mod Høsterkøbvej. Lovliggørelse af den tidligere udførte kvist forudsætter ikke landzonetilladelse, men en ændret frontkvist vil indgå i den samlede byggeansøgning, der forventes indsendt, såfremt der meddeles landzonetilladelse til etablering af de nye længer.

Eksisterende længer ønskes nedrevet og erstattet af to nye længer med samme placering og fodaftryk som eksisterende. Dog ønskes nye længer opført i en etage med udnyttet tagetage, hvorfor nye længer ønskes opført med trempel. Facader beklædes med en sortmalet lodret træbeklædning, hvide vinduer og røde vingetegltag. Længernes fremtoning ønskes udført med inspiration hentet fra statens skovløber- og skovfogedhuse. De eksisterende længer har en ydmyg og afdæmpet fremtoning, hvilket søges opretholdt ved opførelse af nye sidelænger.

Den ændrede anvendelse af bygningerne fra depot og samlingsrum til mødefaciliteter ved konferencer og biskoppelige møder samt til korte overnatninger for klosterets gæster, skal ses på baggrund af, at kursuscenteret Magleås ikke længere kan benyttes af klosteret. Anvendelsen findes at være i overensstemmelse med ejendommens øvrige aktiviteter og anvendelse.

## Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende i landzone og er ikke omfattet af en lokalplan, men indenfor kommuneplanramme Hø.L4, der udlægger områdets anvendelse til rekreativt formål. I rammebestemmelsen under ”bebyggelsens omfang og udformning” er indskrevet, at der ikke må opføres bebyggelse, der kræver landzonetilladelse.

Villa Pax er i Kommuneplan 2017 udpeget med bevaringsværdi 4, der er middelhøj bevaringsværdi. I kommentarfeltet i SAVE registreringen fremgår det, at hovedhus som sidebygninger fremstår helstøbte i deres form samt, at bygningerne indgår i og understøtter miljøet omkring Magleås og Vor Frue Kloster.

Ejendommen er beliggende indenfor værdifuldt kulturmiljø ”Høsterkøb”, hvor Villa Pax med længer ligger indenfor et område, der er markeret som værdifuldt kulturlandskab, men ikke udpeget som bebyggelse med bærende bevaringsværdier.

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje fra Rude Skov.

Det ansøgte forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, idet eksisterende længer nedrives og nye længer opføres med et større etageareal og med ændret anvendelse.

## Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at hensigten med bestemmelsen i kommuneplanrammen har været at undgå yderligere bebyggelse i landskabet og ikke at hindre, at der kan opføres nye bygninger som erstatning for eksisterende. Forvaltningen vurderer derfor, at opførelse af nye sidelænger som erstatning for de nuværende ikke er i konflikt med bestemmelsen i kommuneplanramme Hø.L4. Dette understøttes af, at der i de nye bygninger vil være tale om funktioner, der i forvejen finder sted på ejendommen, og som er nødvendige for driften af den katolske stiftelse.

Det er tillige forvaltningens vurdering, at de eksisterende sidelænger er stedhørende til området i deres bygningstypologi. De nye længer vil dog ligeledes, med deres ydmyge fremtoning, blive indpasset godt i området og i det værdifulde kulturlandskab. Forvaltningen vurderer ligeledes, at opførelse af nye sidelænger til mødefaciliteter og overnatning for klosterets gæster både bygnings- og anvendelsesmæssigt vil være i overensstemmelse med områdets udtryk og anvendelse. Det bemærkes, at sidelængerne ligger terrænmæssigt lavt i forhold til Høsterkøbvej.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, skal det ansøgte sendes i naboorientering. Under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen, anbefaler forvaltningen, at en landzonetilladelse til ændret anvendelse og opførelse af nye sidelænger meddeles på følgende vilkår:

- a) at facader opføres med sortmalede eller en mørk, lodret træbeklædning,
- b) at vinduer udføres som hul i mur, der placeres med et udtryk som vist på ansøgningsmaterialet,
- c) at sadeltag opføres med røde vingeteg, l,
- d) at taghøjden underordner sig Villa Pax,
- e) at ovenlysvinduer begrænses til maksimalt tre ovenlys pr. tagflade, og

f) at tagvinduer har samme størrelse og skal placeres indenfor et vandret bånd på tagfladen og ens på tagflader, der vender ind mod gårdrum.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at nedtagning af ny kvist på Villa Pax og opførelse af en frontkvist mod gårdspladsen, vil kunne godkendes efter forudgående ansøgning.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse på ovenstående vilkår til to nye sidelænger til Villa Pax forudsat, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Ansøgning, beskrivelse

Ansøgning, tegninger

# Punkt 11: Isterød Byvej 3, matr. nr. 20a Isterød By, Birkerød - Opførelse af nyt enfamiliehus, garage/carport-bygning og udhus i landzone

19/1512

## Resumé

Ejerne af Isterød Byvej 3 ansøger om landzonetilladelse samt dispensation fra lokalplan til opførelse af nyt enfamiliehus samt garage/carport-bygning og udhus.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Lokalplan 19 for Isterød. Ejendommen er mod nord og øst omkranset af enfamiliehuse, mens ejendommen mod syd og vest grænser op mod Sjælsø Vandværk. Der ønskes opført et enfamiliehus på 270 m<sup>2</sup>, garage/carport-bygning på 60 m<sup>2</sup> samt udhus på 50 m<sup>2</sup>. Det tidligere enfamiliehus og de dertilhørende sekundære bygninger er nedrevet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

## Sagsfremstilling

Ejendommen er registreret som en boligejendom i landzone og består af en matrikel med et areal på 1560 m<sup>2</sup>. Det tidligere enfamiliehus og de dertil hørende sekundære bygninger er nedrevet. Ejendommen er mod nord og øst omkranset af enfamiliehuse, mens ejendommen mod syd og vest grænser op til Sjælsø Vandværk. De omkringliggende enfamiliehuse er udført som længehuse, nogen med tilbygninger og primært beliggende med gavl mod Isterød Byvej.

Det ansøgte enfamiliehus vil fremstå som en lang facade af sammenhængende gavlvendte enheder, se bilag. Enfamiliehuset ønsket udført med hvid pudsede facader og med tagpap på taget. Enfamiliehuset udføres i en etage med loft til kip og med en atriumgård på 3,85 x 3,85 m.

Enfamiliehuset ønskes placeret indenfor det i lokalplanen fastlagte byggefelt. Garage/carport-bygningen ønskes placeret delvist indenfor byggefeltet. Udhus ønskes placeret helt udenfor byggefeltet.

Den sammenhængende garage og carport-bygning foreslås opført, så den ene halvdel er åben, mens den anden halvdel er lukket. Udhuset i baghaven ønskes udført i sort malet en-på-to træbeklædning.

Bevarende lokalplan

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 19 for Isterød. Af lokalplanen fremgår bl.a. følgende:

§ 1: Lokalplanens formål: Lokalplanen skal sikre, at Isterød landsbymiljø bevares og styrkes, ved

- At der åbnes mulighed for begrænset nyt boligbyggeri (4 boliger)
- At ny bebyggelse i området får en placering og udformning, der understreger og styrker landsbymiljøet
- At det centrale Isterød forbeholdes boligformål.

§ 3, stk. 1: Område A må kun anvendes til boligformål. Ny bebyggelse må kun opføres på de ejendomme, der på kortbilag nr. 2 og 3 har indtegnet byggefelt. Al ny bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet, bortset fra garager, carporte og udhuse. Der må på hver bebygget ejendom kun indrettes 1 beboelseslejlighed.

§ 6, stk. 3: Garager, carporte, udhuse m.v. må ikke sammenbygges med hovedhus, men skal placeres fritliggende og i en mindsteafstand på 1 m fra dette.

§ 6, stk. 4: Alle nye bygninger (incl. tilbygninger) skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 og 3 viste byggefelter og med den angivnes længderetning. Byggefelternes placering og udstrækning fremgår af kortbilag nr. 3. Byrådet kan dog tillade, at der placeres bygninger til andet end boligformål uden for byggefeltet.

§ 6, stk. 5: Tagene på beboelsesbygninger skal være symmetriske sadeltage med en vinkel med det vandrette plan på mellem 45 og 50 grader. Tagene må ikke udføres med valm.

§ 7, stk. 2: Ydermure skal udføres som pudsede, berappede eller vandskurede og fremtræde hvide, grå, okkergule eller røde (som "bornholmsk rød" eller "svensk gul"). Gavltrekanter kan udføres med træbeklædning, når der benyttes lodret beklædning af savfaldne brædder i mindst 12 cm's bredde (5").

§ 7, stk. 4: Vinduer må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd, men skal udføres som "hul i mure vinduer".

Ejendommen er beliggende i et område indenfor værdifuldt kulturmiljø "Isterød Byvej", som er karakteriseret ved bebyggelse fra udskiftningstiden, ca. år 1750-1845.

Der er ansøgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelse om ydermurenes udførelse for så vidt angår udhuset. Der ansøges om dispensation til at opføre udhuset med sortmalet en-på-to træbeklædning, da dette vil give et mere roligt udtryk i det omkringliggende landskab og i forhold til enfamiliehuset og garage/carport-bygning, der udføres med hvidpudsede facader. Ansøger fremhæver, at der er flere udhuse i det omkringliggende miljø, der har samme træbeklædning. Ansøger mener derfor, at udhuset falder godt ind i det omkringliggende bymiljø.

Det ansøgte er udsendt i naboorientering med frist 05.08.2019. Forvaltningen har modtaget en indsigelse, hvor ejer af Isterød Byvej 1 fremhæver, at:

- det er væsentligt at sikre lokaleplanens formål som en landsby med enfamiliehuse.
- østfacaden mod vej ikke afspejler bymiljøet, men får huset til at fremstå som en mur med lukket facade og lukker vejens ellers åbne forløb. Dette forstærkes af manglende vinduer. Facaden bør udføres i overensstemmelse med lokalplanen og højden minimeres til tidligere højde på ca. 4,50 meter især mod vejen
- husets størrelse med tilhørende omfattende størrelse skur afspejler ikke områdets formål som enfamiliehuse, huset størrelse bør begrænses til ca. 200 kvm
- skuret, placeret uden for byggezone, bør enten sløjfes med henvisning til, at der er carport, alternativt bør højden begrænses til 2 meter for ikke at mindske udsyn
- tilkørsler til ejendomme bør som ansøgt fastholdes på samme placering for at tilsikre vejens tidligere og nuværende forløb, samt nuværende vendeplads.

## Forvaltningens vurdering

Husmandsstederne i området ved Isterød Byvej er overvejende længehuse med en øst-vestlig orientering og følgelig med gavlen mod den nord-syd- gående Isterød Byvej. Området har i dag bevaret en landsbykarakter, men bykernen er sårbar over for byggeri og anlæg, som forringer bebyggelsesstrukturen og dermed for nye bygninger, der ikke tager hensyn til områdets arkitektur og kulturhistorie, og som derfor kan fremstå som fremmede arkitektoniske hustyper.

Forvaltningen finder ikke, at det ansøgte enfamiliehus understreger og styrker landsbymiljøet med sin udformning, idet der med § 6, stk. 5 i lokalplanen traditionelt skal forstås et længehus med symmetrisk sadeltag.

Enfamiliehuset vil fremstå som en lang facade af sammenhængende gavlvendte enheder uden forskydninger mellem bygningsgavlene, hvilket virker fremmed i forhold til den øvrige bebyggelse i området og derved ikke følger hensigten bag bestemmelsen i lokalplanen. En gentagelse af sadeltag over en lang facade kan få karakter af et shedtag, der ikke er typisk for landsbymiljøet.

Med hensyn til udhuset finder forvaltningen, at der kan tillades et mindre udhus på det angivne sted med en træbeklædt facade, da dette vil få udhuset til at fremstå som en sekundær bygning. Med hensyn til højden ønsker naboen højden reduceret til 2 m. Her anbefaler forvaltningen, at højden maksimalt kan være 2,5 meter.

Det er samlet forvaltningens vurdering, at hensigten med lokalplanbestemmelsen om, at ny bebyggelse skal gives en placering og udformning, der understreger og styrker landsbymiljøet ikke imødekommes med den ansøgte længderetning med sammenbyggede gavlmotiver ud mod vej,

På dette grundlag anbefaler forvaltningen, at ansøger meddeles afslag på det ansøgte enfamiliehus, idet forvaltningen samtidig vil gå i en fornyet dialog med ansøger om et bygningsudtryk, hvor længderetningen på bygningen er tydeligere.

## Indstilling

Direktionen foreslår,

at forvaltningens bemyndiges til:

- 1) at meddele afslag til det ansøgte enfamiliehus med sammenbyggede gavlmotiver i facade mod vej,
- 2) at give landzonetilladelse til sekundært byggeri på 80 m<sup>2</sup>,
- 3) at meddele tilladelse til en carport/garagebygning som overholder lokalplanens bestemmelser, og
- 4) at meddele landzonetilladelse samt dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, til et mindre 2,5 meter højt træbeklædt udhus uden for byggefeltet.

**Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Situationsplan

Facadetegning

Luftfoto

## **Punkt 12: Venlighedsvej 10 (Fremtidsvej), matr.nr. 8a, Isterød By, Birkerød, (afventer ny matr.) - Dispensation fra lokalplan til terrænregulering på mere end +/- 0,5 m**

19/1512

### **Resumé**

Ejendommens ejer søger om dispensation fra områdets lokalplan til at udføre terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forbindelse med opførelse af nyt erhvervsbyggeri. Terrænreguleringen ønskes, idet virksomhedens produktion stiller krav om niveaufrihed og for at indpasse bygningen bedst muligt i det skrånende terræn. Terrænreguleringen kræver dispensation, idet der afgraves op til 1,8 m jord.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

DTU Science Park og firmaet Delta Optical Thin Film, repræsenteret af Raundahl & Moesby, søger om tilladelse til at udføre terrænreguleringer ved afgravning af op til 1,8 m jord i forbindelse med opførelse af nyt erhvervsbyggeri til firmaet Delta Optical Thin Film.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 242 ”for Forskerparken Scion DTU”.

Følgende bestemmelse i lokalplanen har betydning for den ansøgte dispensation:

#### § 9.6

Terrænreguleringer på end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere naboskel end 1 m.

Ansøger søger om dispensation fra lokalplanens § 9.6 til at udføre terrænregulering på op til 1,8 m, i stedet for de maksimalt +/- 0,5 m som lokalplanen anviser.

Ansøgningen om dispensation begrundes blandt andet med at:

- Terrænreguleringen er nødvendig for virksomhedens produktion, der kræver så niveaufri adgang fra fordelingsvejen Fremtidsvej som muligt.
- Terrænet reguleres primært med afgravning og kun minimalt reguleret med påfyldning således, at bygningen ikke hæves i forhold til det omgivende terræn.
- Skråningsanlægget mod syd tjener samtidig det formål at afskærme for udsynet til den planlagte gasgård med nitrogentank og køleanlæg da disse, udover lokal afskærmning, er nedfældet i terrænet.

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation fra § 9.6 kan anbefales.

Forvaltningen vurderer endvidere, at dispensationen ikke vil være i strid med lokalplanens formål, som udtrykt i § 1.1, der blandt andet er:

”At sikre områdets fremtræden som et campuslignende miljø med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet beliggende i et skovmiljø” samt

At bevare den eksisterende værdifulde grønne struktur i området.”

Forvaltningen har i sin vurdering lagt vægt på, at terrænreguleringen udføres for at opnå et naturligt udseende landskab og samtidig imødekommer virksomhedens behov for god tilgængelighed for levering til produktionen og afhentning af varer. Således kræver virksomhedens produktion, at adgangen til bygningen er så niveaufri som muligt, hvorfor det er nødvendigt at udføre adgangsvejen i niveau med adgangen fra Fremtidsvej.

Uden den ansøgte terrænregulering vil det være nødvendigt at udføre betragtelige støttemursløsninger for at sikre tilstrækkelig vejadgang til bygningens vareindlevering. En løsning med støttemure er ikke reguleret af lokalplanen og er derfor umiddelbart tilladt, men understøtter ikke lokalplanområdets værdifulde grønne struktur.

Det indgår ligeledes i vurderingen, at terrænreguleringen udføres nedad, og at bygningen derved fremstår lavere og bedre integreret i landskabet, hvilket understøtter lokalplanens formål om at bevare den eksisterende værdifulde grønne struktur i området. Samtidig gør den ansøgte terrænregulering det muligt at sænke en indhegnet gård med gasoplag og køleaggregater ned i terrænet, så den vil syne mindre fra set fra bygningens omgivelser.

Forvaltningen vurderer endvidere, at bygningen med ansøgte terrænreguleringer placeres i landskabet på samme måde som nabobygningen på adressen Fremtidsvej 3, der er placeret på kanten af et skovstykke, delvist sænket ned i terrænet ud mod det åbne område ”sletten” i lokalplanområdets vestlige del.

Det, at bygningerne placeres på samme måde, giver et godt helhedsindtryk, der understøtter lokalplanens formål om at sikre områdets fremtræden som et campuslignende miljø med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet beliggende i et skovmiljø.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at naboorientere om denne dispensationsansøgning, idet ejeren af ejendommen DTU Science Park også ejer alle tilstødende arealer og må antages at være bekendt med dispensationsansøgningen.

Afstanden til den nærmeste bebyggelse og dennes brugere er mere end 45 m og dispensationen derfor vil have underordnet betydning for disse brugere.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til at udføre den ansøgte terrænregulering.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Dispensationsansøgning

Situationsplan og landskabssnit

Landinspektørs opmåling af terræn

# Punkt 13: Gøngehusvej 259, matr. nr. 4x Sandbjerg By, Birkerød - Opførelse af nyt stuehus til erstatning for eksisterende

19/1512

## Resumé

Arkitektfirmaet Ejvind Gadmar ansøger på vegne af ejeren af landbrugsejendommen Gøngehusfarmen, Gøngehusvej 259 – 261 om landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus til erstatning for eksisterende.

Det nye stuehus ønskes opført med samme placering som det eksisterende stuehus på Gøngehusvej 259, matr. nr. 4x Sandbjerg By, Birkerød.

Da placeringen ligger i en afstand af ca. 70 meter fra eksisterende og forventet ny bebyggelse, der fremadrettet ønskes anvendt til erhvervsmæssig stuttedrift, forudsætter det nye stuehus meddelelse af landzonetilladelse.

Ejendommen er beliggende i landzone og ligger som en af flere landbrugsejendomme i det grønne bånd, der strækker sig fra Rude Skov og frem til Helsingørmotorvejen, som udgør ejendommens østlige grænse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

## Sagsfremstilling

Der har gennem en længere periode været dialog mellem ejer af landbrugsejendommen Gøngehusfarmen, dennes rådgivere og kommunen om ejendommens fremadrettede anvendelse til erhvervsmæssig stuttedrift.

På baggrund af dialogen er der i juli måned fremsendt ansøgning om tilladelse til etablering af stuttedrift efter Husdyrbruglovens § 16 b. Ansøgningen er fremsendt til kommunen gennem det digitale ansøgningsmodul [www.husdyrgodkendelse.dk](http://www.husdyrgodkendelse.dk) og vil blive sagsbehandlet i et samarbejde mellem Natur, Park og Miljø og Byplan.

Erhvervsmæssig stuttedrift betragtes som landbrugsmæssig drift og forudsætter som udgangspunkt ikke meddelelse af landzonetilladelse. Det er dog en forudsætning, at det kan dokumenteres og begrundes, at der er overensstemmelse mellem stuttedriftens forskellige funktioner og de bygninger og anlæg, som ønskes opført/anlagt til brug for disse.

Behovet for eventuel meddelelse af landzonetilladelse til byggeri eller anlæg, der ikke kan begrundes fyldestgørende, vil blive vurderet nærmere i forvaltningens gennemgang af ansøgningsmaterialet.

Sideløbende med sagsbehandlingen af den ansøgte stuttedrift i forhold til Husdyrbrugloven ønsker ejer at få behandlet dels ansøgning om nedrivning af eksisterende stuehus og dels ansøgning om opførelse af nyt stuehus med samme placering som det eksisterende. Baggrunden er, at det eksisterende stuehus er i meget dårlig stand.

Landbrugsejendommen Gøngehusfarmen, Gøngehusvej 259 – 261, omfatter 11 matrikler, som tilsammen udgør et areal på 130.082 m<sup>2</sup>.

Ejendommen vejbetjenes fra Gøngehusvej mod nord. Det åbne markareal mod vest gennemskæres af en markvej med overkørsel til Gammel Holtevej. Der verserer en uafklaret sag om lovlighed af vejadgangen.

Ejendommens meget forskellige bygninger ligger omkring den sydlige del af den interne vej og omfatter i følge OIS/BBR stuehus, fritliggende enfamiliehus (forvalterbolig), bygning registreret som feriekoloni, ridehal og en række stald- og skurbygninger, som med forskellige funktioner indgår i ejendommens nuværende anvendelse til hestepension.

Forvalterbolig og bygning, registreret som feriekoloni, er udført med facader i mørk træbeklædning og røde tegltage. Stuehuset er udført med pudsede facader og rødt tegltag. Stuehusets oprindelige del kan beskrives som en velproportioneret bygning med en fin vindues- og kvistrytme i facader og tag. Tilsammen udgør de tre bygninger en fin bebyggelsesmæssig sammenhæng på den vestlige side af ejendommens interne adgangsvej.

Det nye stuehus opføres med samme placering som det nuværende men med et større grundplan. Det placeres i en afstand på ca. 70 meter fra den eksisterende ridehal på ejendommen, som sammen med ny bebyggelse opført i tilknytning til ridehallen ønskes anvendt til erhvervmæssig stuttedrift.

Stuehuset opføres i en etage med tagetage, hvor dele af den vil indgå som dobbelthøje rum for stueetagen og andre vil blive spærret for anvendelse med gitterspær. Stueplanens boligareal vil blive på 350 m<sup>2</sup>. Under samme tag, og som en integreret del af bygningen, vil der herudover blive etableret et udhus/værksted på 100 m<sup>2</sup>.

Bygningens facadehøje bliver ca. 2,9 meter og højde fra terræn til tagryg ca. 7,6 meter. Der gennemføres ikke terrænregulering.

Tag udføres som symmetrisk sadeltag med strå og tagmønning i kobber, facader med vandret, sortmalet træbeklædning, vinduer med sprosser og i en kombination af hvidmalet træ og alu og kviste med kobberinddækning.

## Plangrundlag

Landbrugsejendommen er beliggende i landzone, indre grøn kile i Fingerplan 2019, værdifuldt landskab og rammeområde Hø.L2 i Kommuneplan 2017 samt inden for Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby. Ejendommen er endvidere omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje fra skovstykket syd for ejendommen (Bjerggårdens skovstykke).

Et stuehus på en landbrugsejendom anses som hovedregel for erhvervmæssigt nødvendigt som følge af bopælspligten i landbrugsloven og er dermed som udgangspunkt, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, undtaget fra krav om meddelelse af landzonetilladelse. Dog gælder det efter planlovens § 36, stk. 2, at nye beboelsesbygninger på en landbrugsejendom kan opføres i en afstand af maks. 50 meter fra eksisterende bebyggelse uden meddelelse af landzonetilladelse. Det er forvaltningens vurdering, at denne afstand skal måles i forhold til eksisterende og forventet ny bebyggelse, der fremadrettet ønskes anvendt til erhvervmæssig stuttedrift.

Indre grøn kile skal forbeholdes til overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Rammebestemmelserne for Hø.L2 fastlægger områdets generelle anvendelse til landområde og områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

Med betydning for det ansøgte fastlægger lokalplanen,

at nybyggeri samt om- og tilbygning sker under hensyntagen til særlige landskabelige og kulturhistoriske værdier, historisk betingede bebyggelsesstrukturer, byggeskik, eksisterende infrastruktur og naboforhold (§ 1),

at helårshuse eller stuehuse kan om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m<sup>2</sup> (§ 6.13), og

at om- og tilbygning af helårshuse og stuehuse i forhold til ydre fremtræden skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter retningslinjer fastlagt i lokalplanen (§ 7.3).

Lokalplanens retningslinjer i § 7.3 fastlægger,

at huset skal fremstå som en bygning (a),

at facader skal fremstå i blank mur, fuldpudsede, malede eller kalkede (b),

at antal og størrelse af vinduer i facader skal indpasses under hensyntagen til den oprindelige bygnings facadetakt, herunder opdeling i dør- og vinduesfag, og at vinduer i facader ikke må udføres som gennemgående vinduesbånd (c),

at tage skal udføres som symmetriske sadeltage (d),

at ovenlysvinduer og kviste i tag skal isættes med respekt for bygningsfacadernes facadetakt, og hver især ikke må være bredere eller have flere fag end det underliggende vindue i facaden, at ovenlysvinduer og kviste skal isættes med samme afstand fra tagfod, at ovenlysvinduer ikke må sidde over kviste eller over hinanden, at der ikke må isættes glaspartier eller andet materiale med dominerende lysudfald, herunder rytterlys i tag, og at den samlede bredde af ovenlysvinduer og kviste maks. må være 40 % af bredden af en tagflade (e),

at der i tagetager, som ikke kan indrettes til beboelse, kun må etableres små tagvinduer til orienteringslys (f), og

at facader og gavle skal fremstå i natursten, naturtræ, i hvide nuancer eller klassiske jordfarver, og at tage ikke må udføres i reflekterende materialer (g).

Det eksisterende stuehus er hverken i kommuneplan eller lokalplan udpeget med høj bevaringsværdi. Den eneste bygning på ejendommen, som er udepeget med høj bevaringsværdi i kommuneplan og lokalplan, er bygningen registreret som feriekoloni. Den kan hverken nedrives eller om- og tilbygges uden kommunens tilladelse.

Opførelse af det nye stuehus forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, godkendelse/dispensation efter lokalplanens § 7.3 og byggetilladelse.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om småbygninger til brug for et stuehus, da en landbrugsejendoms driftsbygninger som udgangspunkt forventes, at kunne anvendes til sekundær bebyggelse for et stuehus. En integration af udhus/værksted under samme tag som boligen forudsætter dog meddelelse af dispensation fra lokalplanens § 6.13, da der bliver tale om et samlet etageareal på 450 m<sup>2</sup>.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at opførelsen af et nyt stuehus med samme placering som det eksisterende vil være med til at videreføre den bebyggelsesstruktur, som stuehus, forpagterbolig og bygning registreret som feriekoloni udgør i dag. De tre bygninger ligger vest for den interne adgangsvej i et fint samspil i forhold til materialer og udtryk, og med adgangsvejen som adskillelse til ejendommens egentlige driftsbygninger, herunder ridehal, på den østlige side af adgangsvejen.

Stuehusets omfang og ydre fremtræden opfylder lokalplanens retningslinjer hvad angår tagudformning, placering af vinduer og døre i facader og gavle samt kviste i tagflader og materialeanvendelse. Stuehuset vurderes således at komme til at fremstå som et beboelseshus typisk for en større landbrugsejendom. Det er dog forvaltningens opfattelse, at omfanget af kviste skal reduceres, så der alene er kviste i tag, hvor der er dobbelthøje rum, og etableringen af et lysindtag giver mening. En sådan tilretning af projektet vil samtidig opfylde lokalplanens § 7.3, pkt. f).

Forvaltningen har ingen bemærkninger til integrationen af udhus- og værkstedsareal med et maks. etageareal på 100 m<sup>2</sup>, idet etableringen af sekundær bebyggelse for stuehuset vurderes at være rimeligt i forhold til afstanden på 70 meter til landbrugsejendommens fremtidige driftsbygninger. Samtidig vurderes opførelsen af en samlet bygning at være en fin løsning.

På den baggrund er det forvaltningens anbefaling, at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus i princippet som ansøgt og med en afstand på 70 meter fra de eksisterende og nye bygninger, der fremadrettet ønskes anvendt til erhvervsmæssig stuttedrift samt dispensation fra lokalplanens § 6.13 om maks. etageareal.

Landzonetilladelse foreslås meddelt på vilkår om,

- a) at der alene bliver mulighed for etablering af et maks. boligareal på i alt 350 m<sup>2</sup>
- b) at der alene kan etableres kviste i tagfladen i de dobbelthøje rum, dog maksimalt én kvist for hver enkelt tagflade og tilpasset de nedenfor værende vinduer og døre
- c) at der skal etableres gitterspær i de uudnyttelige tagrum, og at der ikke i disse tagrum kan etableres andet end et mindre orienteringslys i tagfladen.

Stuehusets opførelse med stråtag skal i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse vurderes i forhold til den angivne afstand på ca. 7,2 meter fra stuehusets facade til den nærmeste facade på den bygning, som er registreret som feriekoloni. Såfremt afstande angivet i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri" ikke kan opfyldes, skal der kunne redegøres for, hvordan der så vil blive taget hensyn til brandsikring.

Da det nye stuehus placeres samme sted som det eksisterende og i øvrigt opfylder bestemmelserne om bebyggelses omfang og ydre fremtræden i lokalplanen, vurderer forvaltningen, at opførelsen af et nyt stuehus er af underordnet betydning for naboerne. Ansøgningen om landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, til opførelse af nyt stuehus har derfor ikke været sendt i naboorientering. Det skal i den forbindelse bemærkes, at afstanden fra det nye stuehus til den nærmeste nabobebyggelse er 240 – 275 meter.

Kommunen har, som ejer af det skovstykke mod syd, som afkaster skovbyggelinjer på ejendommen, ingen bemærkninger til det ansøgte.

Til orientering kan det oplyses, at forvaltningen i juli måned har meddelt byggetilladelse til nedrivning af det eksisterende stuehus. Det er dog på møde med ejers rådgivere anbefalet, at der først foretages nedrivning, når der foreligger de nødvendige tilladelser, dvs. landzonetilladelse og byggetilladelse, til opførelse af det nye stuehus.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, til opførelse af nyt stuehus på de under a) – c) nævnte vilkår, når der foreligger et tilrettet projekt.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET beslutter, at sagen genoptages, når der foreligger en helhedsplan for den samlede ejendom, herunder en nærmere redegørelse for småbygninger og vej- og adgangsforhold på ejendommen.

### **Bilag**

Ortofoto med markering af bygninger vest for intern adgangsvej

Stueplan med angivelse af dobbelthøje rum

Facadetegninger af nyt stuehus

# **Punkt 14: Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136 – Præcisering af lovlig eksisterende anvendelse af hovedbygning**

19/1512

## **Resumé**

Byplanudvalget behandlede den 12.06.2019 ansøgning om landzonetilladelse til udvidet anvendelse af Næsseslottets hovedbygning og park.

Ejer har efterfølgende anmodet om at få bekræftet, at den lovligt eksisterende anvendelse af hovedbygningen som kontorhotel kan fortsætte som hidtil som hovederhverv, der kan udvides med afholdelse af lejligheds- og kulturarrangementer i det omfang, som udvalget tog stilling til den 12.06.2019.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

I det dagsordenspunkt, som den 12.06.2019 lå til grund for Byplanudvalgets behandling af ansøgning om landzonetilladelse til udvidet anvendelse af Næsseslottets hovedbygning, Dronninggårds Allé 136, beskrevet som kontorhotel med tilhørende fælles møde- og servicefunktioner for små og store virksomheder.

Ejer har i brev af 11.07.2019 beskrevet den anvendelse, som kontorhotelfunktionen omfatter.

Der er tale om et ”fuld service kontorhotel” med visuelle lejemål samt udleje af arbejdsplader og fysiske kontorer. Udlejningen sker primært til mindre virksomheder indenfor IT-sikkerhed, investering, coaching, advokater, pharma, boligrådgivning, rekruttering, arkitekter m.fl. Mange af virksomhederne er opstartsvirksomheder.

Mødelokalerne udgør en stor del af kontorhotellet og anvendes til bestyrelsesmøder, coaching, strategimøder, undervisning, teambuilding, informationsmøder og kundearrangementer.

Næsseslottet ApS’ egen virksomhed indgår også i kontorhotellet med facilitering af møder for private og offentlige virksomheder, som ikke indgår i egentlige lejemål. Ejer nævner, som eksempler på sådanne virksomheder, Novo, Mærsk, politiet og Rudersdal Kommune.

Afholdelse af møder, undervisning mm har ikke på noget tidspunkt været begrænset af særligt fastlagte tidsrum.

## **Forvaltningens vurdering**

Det er forvaltningens vurdering, at den beskrevne anvendelse af Næsseslottets hovedbygning til kontorhotel kan betragtes som liberalt erhverv, hvilket har været den bærende anvendelseskategori for bygningen i Lokalplan 80 for Næsseslottet, som blev afløst i 2018.

Det skal bemærkes, at der i vurderingen er lagt vægt på, at den beskrevne anvendelse ikke omfatter konferencevirksomhed rettet mod en bred kreds af virksomheder og offentlige myndigheder.

Der er efter forvaltningens vurdering tale om en fortsat lovlig eksisterende anvendelse, der ikke kan ske indskrænkninger i ved meddelelse af landzonetilladelse til den udvidede anvendelse, som Byplanudvalget tog stilling til den 12.06.2019.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at redegørelsen for den lovligt eksisterende anvendelse af Næsseslottets hovedbygning forelægges til orientering, og
- 2) at denne redegørelse for lovlig eksisterende anvendelse af Næsseslottets hovedbygning vil være indeholdt i den meddelelse af landzonetilladelse til en udvidet anvendelse, som Byplanudvalget vedtog 12.06.2019.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# **Punkt 15: Fyrrebakken 14, matr.nr. 5br, Bistrup By, Bistrup - Planklagenævnets afgørelse**

19/1512

## **Resumé**

Byplanudvalget drøftede den 12.06.2019 Planklagenævnets afgørelse i klagesagen, og Byplanudvalget besluttede, at sagen skulle genoptages med henblik på, at udvalget besvarer Planklagenævnets afgørelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Byplanudvalget drøftede den 12.06.2019 Planklagenævnets afgørelse i klagesagen:

Forvaltningen meddelte den 04.12.2018 afslag på dispensation fra Lokalplan 43 for Bistrup til bibeholdelse af ulovligt opført carport/udhus og drivhus på ejendommen samt påbud om fysisk lovliggørelse af carport/udhus og drivhus.

Ejendommens ejer anmeldte i 2017 opførelse af en carport på 20 m<sup>2</sup> og et skur på 26 m<sup>2</sup> samt et drivhus på 9,7 m<sup>2</sup>, som efter det oplyste var opført på ejendommen i 2015. De sekundære bebyggelser var opført uden de påkrævede byggetilladelser. Byggeriet er ulovligt, da det er opført uden kommunens tilladelse.

Herudover overskrides bygningsreglementets bestemmelse om, at der nærmere skel end 2,5 m maksimalt må opføres bygninger med en samlet længde på op til 12 m, idet der på ejendommen er opført bebyggelse nærmere skel end 2,5 m med en samlet længde på 15,4 m.

Endelig er lokalplanens bestemmelse om, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 20 % heller ikke overholdt, da bebyggelsesprocenten med de opførte bygninger bliver 22,06 %.

Ejerne af ejendommen havde søgt om dispensation til at bibeholde carport/skur og drivhus, hvilket kommunen har givet afslag på i afgørelsen af 04.12.2018. I afgørelsen indgik, at kommunen ikke vurderede, at det er ønskeligt at afvige fra kommunens restriktive praksis, da dette ville få præcedensvirkning. Dertil fandt kommunen ikke, at der var særlige omstændigheder i den konkrete sag, som gjorde, at det var ønskeligt at fravige bygningsreglementet og den for området gældende lokalplan.

Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet den 02.01.2019, og Planklagenævnet har med deres afgørelse af 13.05.2019 ophævet den del af afgørelsen, som er truffet efter planloven, dvs. afslaget på at meddele dispensation fra lokalplanen. Planklagenævnet har delvist ophævet kommunens afgørelse, fordi man i nævnet ikke finder, at det er tilstrækkeligt at begrunde et afslag, som kommunen har gjort med, at det ansøgte er i strid med en for ejendommen gældende lokalplan samt, at kommunen ikke med en dispensation ønsker at danne en uheldig præcedens. Planklagenævnet finder således ikke, at kommunen har redegjort for, at der er foretaget en konkret vurdering i sagen eller for de hovedhensyn, der har været bestemmende for afslaget.

Forvaltningen er ikke enig i Planklagenævnets afgørelse og agter derfor at anmode Planklagenævnet om at genoptage sagen.

Forenklet udtrykt er det forvaltningens opfattelse, at kommunen med den vedtagne lokalplan har taget konkret stilling til noget, som ansøger senere ønsker at fravige – i dette tilfælde bebyggelsesprocenten.

I henhold til planlovens § 18 må der ikke foretages dispositioner i strid med en lokalplan. Såfremt der er tale om forhold, der er i strid med lokalplanen, kan kommunen vælge at meddele en dispensation, men kommunen har ikke pligt til at meddele en dispensation. Såfremt kommunen ikke ønsker at meddele en dispensation, er der tale om en skønmæssig afgørelse, som klagenævnene som udgangspunkt ikke har hjemmel til at efterprøve.

Herudover er hovedhensynene, der har været bestemmende ved den skønmæssige afgørelse, anført i kommunens afgørelse (ikke ønskeligt at fravige praksis, ikke ønskeligt med præcedensvirkning, ingen særlige omstændigheder i sagen, der tilsiger fravigelser).

### Fornyet behandling

Siden sidste udvalgsbehandling har forvaltningen udarbejdet en anmodning om genoptagelse af sagen, som skal sendes til Planklagenævnet. I genoptagelsesansøgningen argumenteres for, hvorfor Rudersdal Kommune finder, at kommunens afgørelse af 04.12.2018 bør opretholdes, ligesom der henvises til afgørelser o.lign. fra nævn og domstole, som supplerer forvaltningens opfattelse af, at der med udgangspunkt i en restriktiv praksis kan gives afslag på dispensation.

Det er forvaltningens anbefaling, at Planklagenævnets afgørelse af 13.05.2019 anmodes genoptaget af Rudersdal Kommune, idet Planklagenævnets afgørelse af 13.05.2019 efter forvaltningens skøn hviler på en forfejlet fortolkning af, hvorledes forvaltningslovens begrundelseskrav skal forstås i samspillet med sager om afslag på dispensation fra lokalplaner. Derfor bør nævnets afgørelse genoptages til fornyet behandling.

På udvalgets møde den 12.06.2019 blev der særligt udtrykt bekymring for, at Planklagenævnet er ved at udvikle en praksis for at efterprøve kommunens skønmæssige afgørelser i forbindelse med behandlingen af dispensationsansøgninger efter planloven. Som det fremgår ovenfor kan kommunen i forbindelse med sagsbehandlingen: ”... vælge at meddele en dispensation, men kommunen har ikke pligt til at meddele en dispensation. Såfremt kommunen ikke ønsker at meddele en dispensation, er der tale om en skønmæssig afgørelse, som klagenævnene som udgangspunkt ikke har hjemmel til at efterprøve.”

En sådan praksis vil sætte kommunernes lokale beslutningskompetence i forbindelse med udøvelse af rollen som planmyndighed under pres, ligesom et udvidet krav til kommunernes begrundelser for at fastholde en årelang (restriktiv) praksis på området vil indebære et forøget ressourceforbrug.

Forvaltningen har på denne baggrund, udarbejdet et forslag til følgebrev til kommunens anmodning om genoptagelse af klagesagen, som, hvis det ønskes, kan underskrives af udvalgets formand på vegne af Byplanudvalget.

### Indstilling

Direktionen foreslår, at udkast til følgebrev til kommunens anmodning om genoptagelse af klagesagen drøftes og underskrives af udvalgets formand på vegne af Byplanudvalget.

### Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-08-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Anmodning om genoptagelse af Pl næv afg 13 maj 2019