

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 17-08-2022

Mødedato Onsdag d. 17. august 2022 kl. 10:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Politiske mål i Budgetforslag 2023-2026.....	4
Forslag til Lokalplan 78.1 tillæg til Lokalplan 78 for et erhvervsområde i Trørød samt tillæg 8 til K	5
Nørrevang 45-47, matr.nr. 1it, Ravnsnæs By, Birkerød – Ombygning af bevaringsværdig bygning ti	8
Caroline Mathilde Sti 53, matr.nr. 8c Trørød By, Vedbæk – Landzonetilladelse til etablering af to bc	13
Frederiksborgvej 25, matr.nr. 8o, Isterød By, Birkerød - Tilbygning/udvidelse til butiksareal.....	16
Søbrinken 6, mtr.nr. 1bry, Dronninggård, Ny Holte – Nedrivning af bevaringsværdigt hus.....	18
Retningslinjer for afstandskrav for varmepumper iht. BR18.....	21
Dronninggårds Alle 105, matr.nr. 1ain, Dronninggård, Ny Holte - Afgørelse fra Planklagenævnet og	23
Langkærgaard, Attemosevej 169 matr.nr. 2eh, Holte By, Søllerød - Afgørelse ét fra Miljø- og Føde	25
Langkærgaard, Attemosevej 169, matr.nr. 2eh, Holte By, Søllerød - Afgørelse to fra Miljø- og Føde	27
Lyngskrænten 5, matr.nr. 4oe, Søllerød By, Søllerød - Afgørelse om bygningsfredning til orientering	29
Underskriftsark.....	30

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik - Juli 2022.
- Nabohøring vedr. padelbaner ved tennisklub i Gl. Holte og nyt initiativ i forhold til padelklub.
- Vedbæk Strand – Mobil kaffevogn ønsker ikke at forlænge lejeaftale.
- Staktoften - Forhøring til kommuneplantillæg er gennemført. Næste skridt er igangsættende redegørelse på et kommende udvalgs møde.
- Etablering af to varmepumper på Holte Roklub.

Punkt 2: Politiske mål i Budgetforslag 2023-2026

22/8168

Resumé

På grundlag af udvalgets drøftelse den 4. maj 2022 og den 15. juni 2022 har forvaltningen indsat forslag til udvalgets politiske mål i Budgetforslag 2023-2026. Forslagene vil blive behandlet i forbindelse med førstebehandlingen af budgetforslaget i Økonomiudvalget og i Kommunalbestyrelsen i august samt ved udvalgets behandling af del af budgetforslaget i september.

Sagen forelægges til godkendelse.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune er mål- og rammestyret. Det indebærer, at kommunalbestyrelsen fastsætter de overordnede økonomiske rammer og politiske mål. Derfor indeholder budgettet en række overordnede politiske mål for de enkelte udvalg.

Udvalget drøftede forslag til mål til Budget 2023-2026 på møderne den 4. maj 2022 og den 15. juni 2022. På grundlag af disse drøftelser har forvaltningen indsat forslag til udvalgets politiske mål i Budgetforslag 2023-2026, jf. vedlagte bilag.

Den videre proces

Målene indgår i Økonomiudvalgets og i Kommunalbestyrelsens førstebehandling af budgetforslaget i august. Herefter har de enkelte udvalg mulighed for at genoptage drøftelsen af målene på møderne i september i forbindelse med behandlingen af udvalgets del af budgetforslaget.

Målene vil efter planen blive godkendt af Kommunalbestyrelsen i forbindelse med budgetvedtagelsen i oktober.

Indstilling

Direktionen foreslår, at de politiske mål drøftes og godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET drøftede målene og vedtog følgende præcisering: Alle uplanlagte villa- og landzoneområder bør være omfattet af en lokalplan efter en nærmere fastlagt prioritering og plan.

Bilag

Langsigtede politiske mål i Budgetforslag 2023-2026

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 78.1 tillæg til Lokalplan 78 for et erhvervsområde i Trørød samt tillæg 8 til Kommuneplan 2021 - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring

22/905

Resumé

Arkitektur og Byplanudvalget besluttede på mødet den 15. juni 2022 ([link](#)) at igangsætte ny planlægning for erhvervsområdet beliggende Frydenlundsvej 30 i Vedbæk således, at der indenfor området kan etableres offentlige formål i form af et center for behandling af hjerneskader. Centeret etableres indenfor rammerne af eksisterende bygningsmasse.

Forud for ny planlægning vedtog Økonomiudvalget på møde den 22. juni 2022 ([link](#)) at iværksætte en forhøring, der indkalder ideer og forslag til den videre planlægning.

For at udvide anvendelsen for den nordlige del af erhvervsområdet er der efter forhøringen udarbejdet Forslag til Lokalplan 78.1 tillæg til Lokalplan 78 for et erhvervsområde i Trørød samt Forslag til Kommuneplantillæg 8.

Sagen forlægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen med henblik på vedtagelse af planforslagene samt afgørelse i forhold til screening for krav om miljøvurdering af planforslagene.

Sagsfremstilling

Den 15. juni 2022 besluttede Arkitektur- og Byplanudvalget at iværksætte en to ugers forhøring til et kommuneplantillæg med henblik på at planlægge en ændret anvendelse til sundhedsinstitution i form af genoptrænings- og rehabiliteringscenter på dele af ejendommen beliggende på Frydenlundsvej 30 i Vedbæk. Forhøringen var fra den 30. juni til 15. juli 2022. I perioden indkom der ingen høringssvar eller bemærkninger.

Formålet med forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg er at muliggøre en udvidelse af anvendelsen af den nordlige del af ejendommen beliggende på Frydenlundsvej 30 i Vedbæk, så den fremover også giver mulighed for offentlige formål i form af sundhedsinstitution.

Forslag til Lokalplan 78.1 er et tillæg til den nuværende Lokalplan 78, som omfatter erhvervsområdet ved Frydenlundsvej 30. Lokalplanen afgrænses til den nordlige del af erhvervsområdet og omfatter fire eksisterende bygninger med et samlet areal på 6.146 m². Lokalplanen rummer alene bestemmelser om afgrænsning, anvendelse, parkering, bebyggelse og forudsætninger for ibrugtagning samt aflysningsbestemmelser.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til erhverv i form af kontor- og serviceerhverv samt offentlige formål, såsom sundhedsinstitutioner i form af rehabilitering med tilhørende funktioner. Det fastlægges endvidere, at der indenfor anvendelsen til sundhedsinstitution maksimalt kan etableres 40 værelser til døgnophold. Begrænsningen er fastlagt med henblik på at sikre balance i forhold til brugen af området, det øvrige erhverv samt under hensyn til parkeringsbehov.

Bebyggelse

Lokalplansforslaget giver alene mulighed for at opføre 30 m² sekundær bebyggelse i området.

De eksisterende bygninger er udpeget med høj bevaringsværdi, og lokalplansforslaget fastlægger ikke særlige bestemmelser, da området også er omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, der sikrer

bygningerne mod nedrivning samt den bevaringsværdige arkitektur.

Parkering

I området har der igennem tiden være udfordringer med parkering pga. utilstrækkelig parkeringsdækning. Lokalplanforslaget fastlægger derfor en norm for parkering i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Dog således, at normen for værelser til døgnophold fastlægges til 0,5 parkeringsplads pr. værelse med henvisning til værelsernes begrænsede størrelse og midlertidige karakter. Lokalplanforslaget fastlægger yderligere, at parkeringspladser skal etableres med en permeabel belægning af hensyn til håndtering af regnvand.

Området er omfattet af en fredningsdeklaration, og den centrale del af erhvervsområdet er omfattet af fortidsmindebeskyttelse. Eventuelle nye parkeringsanlæg vil derfor kun kunne etableres efter nærmere godkendelse og under hensyn til områdets eksisterende beplantning og kun nord og vest for eksisterende bygninger.

Parkeringsanlæg vil endvidere skulle vurderes i forhold til fredningen for området og forventeligt kræve dispensation.

Ubebyggede arealer

Lokalplanforslaget sikrer det nuværende beplantningsbælte med en bredde på min 10 m i overgangen til det åbne landskab mod nord og vest.

Tillæg 8 til Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde Tr.E2 Frydenlundsvej. Rammen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde. Den specifikke anvendelse fastlægges til kontor og erhverv. Af kommuneplanrammen fremgår det, at der kan ligge laboratorier med tilhørende funktioner samt enkelte boliger i tilknytning til virksomheden.

Endvidere må der ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre anlæg, der er nødvendige for driften. Inden for området må der kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1.

Tillæg 8 til Kommuneplan 2021 udvider anvendelsen inden for rammeområde Tr.E2 til også at rumme mulighed for etablering af offentlige formål som sundhedsinstitutioner, herunder genoptræning og rehabilitering med tilhørende funktioner. Herudover udvides miljøklassen fra 1 til 1-2 med henblik på at sikre, at anvendelsen kan rummes indenfor miljøklassen.

Screening for miljøvurdering

Forslag til Lokalplan 78.1 samt forslag til Kommuneplantillæg 8 til Kommuneplan 2021 er blevet screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Forvaltningen vurderer på baggrund af screeningen, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet, bl.a. med henvisning til at planforslaget ikke medfører yderligere bebyggelse på nær mulighed for etablering af sekundær bebyggelse på maksimal 30 m². Det vurderes ligeledes, at den ændrede anvendelse ikke har betydning for miljø eller trafikale forhold. Screeningskemaet er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 78.1 tillæg til Lokalplan 78 for et erhvervsområde i Trørød samt tillæg 8 til Kommuneplan 2021 vedtages og sendes i en otte ugers høring, og
- 2) at der ikke i forbindelse med forslaget udarbejdes en miljøvurdering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer

Planforslag

Punkt 4: Nørrevang 45-47, matr.nr. 1it, Ravsnæs By, Birkerød – Ombygning af bevaringsværdig bygning til boliger og disponering af ubebyggede arealer med vejarealer, parkering m.m.

22/905

Resumé

Arkitekterne Novaform ansøger på vegne af Andelsboligforeningen Eskemosepark/KAB om tilladelse til ombygning af den oprindelige og bevaringsværdige institutionsbygning på Nørrevang 45-47 til 11 boliger med fælleslokale, herunder med indretning af ejendommens ubebyggede arealer med tilkørsel, parkering, opholdsarealer m.m.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 263 for Eskemosepark, som fastlægger bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse, vej- og parkeringsforhold, indretning af ubebyggede arealer m.m. Den ansøgte ombygning og indretning af ubebyggede arealer forudsætter meddelelse af dispensation fra nogle af lokalplanens bestemmelser og byggetilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Nørrevang 45-47, matr.nr. 1it, Ravsnæs By, Birkerød, ophørte som børneinstitution i foråret 2018.

Kommunalbestyrelsens daværende Byplanudvalg ([link](#)) og Økonomiudvalg ([link](#)) vedtog i februar 2018 at gennemføre en lokalplanlægning for Eskemosepark ved Nørrevang for at give mulighed for en ombygning af institutionsbygningen til boliger og samtidig fastlægge bestemmelser for den samlede bevaringsværdige bebyggelse, der også omfatter etageboligblokkene langs Nørrevang. Kommunalbestyrelsen vedtog den 27. marts 2019 Lokalplan 263 for Eskemosepark ([link](#)).

Baggrunden for denne anmodning om nyt plangrundlag var, at børnetallet i perioden 2013 - 2018 var vigende, og den årlige lejeudgift var 900.000 kr. Samtidigt vurderedes det på baggrund af bygningernes tilstand, at der var behov for en væsentlig renovering.

I marts 2021 undersøgte Dagtilbudsområdet muligheden for at genoptage lejemålet på Nørrevang 45-47 i forbindelse med etablering af det nye børnehus på Ravsnæsvej i Birkerød. Dette for at kunne oprette den nye institution midlertidigt i lokalerne på Nørrevang, indtil den nye bygning er indflytningsklar.

Da KAB havde ønske at omdanne bygningerne til boliger, ville det kun være muligt at leje bygningen i to år, hvilket ikke var tilstrækkeligt, og det ville være økonomisk mindre attraktiv for så kort en periode, hvorfor forvaltningen fandt en anden løsning. Herudover muliggør den gældende lokalplan alene en anvendelse til boligformål, og da det er mere end tre år siden, at bygningen har været anvendt til daginstitution, kan bygningen, jf. planloven, ikke længere anvendes til daginstitution. Bygningen kan nu derfor alene anvendes til boliger, hvilket KAB også har en berettiget forventning om mulighed for.

Som udgangspunkt for fastlæggelse af lokalplanbestemmelser for ombygningen af Nørrevang 45-47 til boligformål udarbejdede Tegnestuen Vandkunsten for Andelsboligforeningen Eskemosepark/KAB et oplæg til en ombygning med 11 mindre og handicapvenlige boliger på 55 – 74 m², fælleslokale med køkken og toiletter samt fælles vaskerum og privat opbevaring i bygningens eksisterende kælder.

Oplægget tager udgangspunkt i en ombygning med fastholdelse af ubrudte tagflader med røde vingetegl, men med udformning af nye facader og anvendelse af skærmtegl i en rødlig brændt nuance som facademateriale.

Boligselskabet har efter lokalplanens vedtagelse ansat Arkitekterne Novaform til at stå for et samlet myndighedsprojekt, der både omfatter ombygningen af den bevaringsværdige bygning og indretningen af ejendommens ubebyggede arealer, herunder med til- og frakørsel fra Nørrevang.

Arkitekterne Novaform har udarbejdet situationsplan og snit, der viser en indretning af de ubebyggede arealer med bl.a. til- og frakørsel, parkering, opholdsarealer og areal til affaldssortering. Situationsplanen viser tilkørsel fra Nørrevang mod nord og udkørsel til Nørrevang mod syd. Derudover er vist anlæg af 21 parkeringspladser og udlæg med yderligere fire.

Der er tale om et faldende terræn på ca. en meter fra Nørrevang til terrænet omkring bygningen. Den nødvendige terrænmæssige bearbejdning i forhold til nabomatriklen mod nord og syd er vist i principielle snit.

Der ansøges ikke om opførelse af carporte eller andre former for overdækkede parkeringspladser, men i det forhøjede terræn, der ligger mellem bygningen og Nørrevang, er indpasset afskærmet areal til fælles affaldssortering og tre skure til privat opbevaring på terræn for bevægelseshæmmede. Andet areal til privat opbevaring forventes indrettet i eksisterende kælder under bygningen. Det indgreb, der er nødvendigt at gøre i det forhøjede terræn for at kunne etablere til- og frakørsel samt areal til fælles affaldssortering og skure, er begrænset og vil ikke berøre de udpegede bevaringsværdige træer på det forhøjede terræn.

Forvaltningen har haft dialog med Arkitekterne Novaform om til- og frakørsler, areal til fælles affaldssortering og den terrænmæssige bearbejdning af arealerne, herunder i forhold til nabomatriklens to etageboligblokke mod nord og syd.

Arkitekterne Novaform er blevet oplyst om, at der ved fremsendelse af et konkret myndighedsprojekt til godkendelse i forhold til lokalplanens bestemmelser og meddelelse af byggetilladelse skal tages højde for en række forhold, bl.a. skal eksisterende og fremtidige terrænkoter fremgå præcist og tydeligt.

Der har derudover været dialog mellem boligselskabet, arkitekterne og forvaltningen om nødvendigheden af at udskifte det oprindelige tegltag, da dets holdbarhed er ved at udløbe. Tegltaget blev opsat for ca. 55 år siden, og det er vurderet til at have en maks. levetid på 50 – 60 år. Flere af etageboligblokkenes oprindelige tegltage er udskiftet med rød vingetegl i en klassisk model. Udskiftningen af taget ønskes at ske med samme tegltype som for etageboligblokkene og samtidig med ombygningen til boligformål, da det økonomisk er mest hensigtsmæssigt.

Forvaltningens kommentarer og anmodninger om tilretninger er medtaget i afsnittet om forvaltningens vurdering.

Plangrundlag

Ejendommen Nørrevang 45-47 er omfattet af Lokalplan 263 for Eskemosepark, der med relevans for den ansøgte ombygning til boligformål og indretning af de ubebyggede arealer fastlægger følgende:

- At bevare bebyggelsens eksisterende miljømæssig, arkitektoniske og landskabelige værdier, herunder at bevare samspillet mellem bebyggelsen og det omgivende landskab (del af lokalplanens formål i § 1)
- Lokalplanens delområde 2 (hvor bl.a. Nørrevang 45-47 er beliggende) må kun anvendes til helårsboliger i form af rækkehusboliger, fælles opholds- og legearealer, fælles skure og garagebygninger samt parkering (§ 3.2)

- På matr.nr. 1 it, Ravnsnæs By, Birkerød, kan etableres indkørsel/adgangsvej fra Nørrevang til ejendommens parkeringspladser, jf. §§ 5.4 og 12.2 (del af § 5.2)
- Der skal som minimum udlægges parkering svarende til to pladser pr. tæt-lav bolig ved indretning eller bygning af nye boliger samt en plads pr. 50 m² etageareal til f.eks. fælleslokaler (del af § 5.4)
- På matr.nr. 1 it, Ravnsnæs By, Birkerød, må der i den eksisterende bygning indrettes maks. 11 boliger og fælleslokaler til brug for boligernes beboere og eventuelt andre beboere inden for lokalplanens område (§ 6.2)
- Sekundære bebyggelse må opføres i højst 1 etage og med en maks. højde på 3,2 meter (del af § 6.6)
- Sekundære bygninger, såsom udhuse og skure, kan opføres i samme stil, farve og materialer som de bevaringsværdige bygninger eller i en trækonstruktion malet matsort med mørk grå eller sort tagpap som tagdækning. Tage skal være symmetriske sadeltage med 22 graders hældning. Facader må ikke opføres med pladebeklædning (del af § 7.3)
- Tagflader skal fremstå ubrudte. Der må således ikke etableres kviste, vinduer, ovenlys, solceller eller solfangere i tagfladerne (§ 7.4)
- Der kan indrettes private opholdsarealer i tilknytning til nye boliger på matr.nr. 1 it, Ravnsnæs By, Birkerød, øst og vest for bebyggelsen. De private opholdsarealer vest for bebyggelsen (mod Eskemosekilen) kan etableres indtil 2 meter fra facaden og kan adskilles med fast eller levende hegn. Adskillelsen skal have ens udstrækning og udtryk og må maks. være 1,2 meter i højden (§ 8.4)
- Afskærmning med fast hegn, jf. § 8.4, skal være sortmalet stakit (del af § 8.5)
- Det forhøjede terræn på matr.nr. 1 it, Ravnsnæs By, Birkerød, mellem den eksisterende bygning og Nørrevang kan efter en samlet plan, jf. § 12.2, dog terrænreguleres mere end 0,5 meter ved etablering af tilkørselsveje, parkeringspladser og friarealer til nye boliger (§ 8.11)
- Den eksisterende bebyggelse, som omfatter de bygninger, der er markeret som bevaringsværdige på kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse (§ 9.1)
- Tage skal være symmetriske sadeltage med røde vingetegl og have en taghældning på 22 grader og skal fremstå med oprindelige detaljer (del af § 9.4)
- Facader på bebyggelsen på matr.nr. 1 it, Ravnsnæs By, Birkerød, skal være gule tegl i blank mur i håndstrøgen kvalitet og udtryk (del af § 9.5)
- Der må ikke opsættes antenner, paraboler, solceller eller solpaneler på de bevaringsværdige bygninger (§ 9.6)
- De grønne arealer langs vejen og de grønne arealer i vejudlægget langs kørebanen skal bevares som åbne græsklædte arealer (§ 9.10)
- Inden ibrugtagning af nye boliger på matr.nr. 1 it, Ravnsnæs By, Birkerød, i delområde 2 skal kommunalbestyrelsen godkende en plan for bebyggelsens ubebyggede arealer. Planen skal give mulighed for anlæg af vejadgang, parkeringspladser, sti og belysning, fælles skure på terræn og fælles opholdsareal, etablering af hegn og vise en landskabsmæssig behandling af det forhøjede terræn ud mod Nørrevang (§ 12.2)

Der er derudover en række bestemmelser, der skal respekteres, som f.eks. at skiltning og reklamering ikke må finde sted, bortset fra husnumre el.lign. ved indgangsdøre, at gangstier og parkering skal belyses med pullertbelysning, at veje, stier og adgangs- og fællesarealer skal indrettes som tilgængelige udemiljøer, og at en række forhold skal være anlagt og etableret inden ibrugtagning af nye boliger. Det er forhold, ansøgere og kommende beboere skal være opmærksomme på.

En ombygning af den bevaringsværdige bygning, herunder med udskiftning af de eksisterende vingeteglsten til en ny rød vingeteglsten i klassisk model forudsætter godkendelse i forhold til de oplyste bestemmelser, herunder meddelelse af dispensation fra §§ 9.1 og 9.4.

En indretning af de ubebyggede arealer med til- og frakørsel, parkering, fælles affaldssortering m.m. forudsætter godkendelse i forhold til de oplyste bestemmelser, herunder meddelelse af dispensation fra § 12.2.

Placering, størrelse og indretning af areal til fælles affaldssortering skal derudover kunne godkendes af kommunens affaldsteam i forhold til fastlagte størrelser på affaldsbeholdere, bestemmelser om afstande til de enkelte boliger og i forhold til afhentning af affald samt sikkerhedskrav for beholdere med brandbart affald.

Vej skal kunne godkende et myndighedsprojekt på vejadgangen, herunder i forhold overkørsel og oversigtsforhold mod Nørrevang. Vej har været i dialog med ansøger om dette.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en ombygning af institutionsbygningen og en indretning af de ubebyggede arealer respekterer bygningens tilbagetrukne placering i forhold til Nørrevang og den facadelinje, som tegnes af etageboligblokkene langs vejen. De mindre private havearealer mod Eskemosekilen vil med en beskeden og primært grøn fremtræden være i overensstemmelse med etageboligblokkenes grønne og hækafgrænsede overgang til kilen.

Det foreslås på den baggrund, at det udarbejdede oplæg for en ombygning af institutionsbygningen til boligformål og den fremsendte situationsplan for indretning af de ubebyggede arealer godkendes principielt med bemærkning om, at der skal fremsendes et myndighedsprojekt, der viser og dokumenterer en række forhold for dels ombygningen og dels indretningen af de ubebyggede arealer, herunder i forhold til et vejprojekt.

Af et ombygningsprojekt skal følgende fremgå ved fremsendelse af et konkret myndighedsprojekt med ansøgning om godkendelse/dispensation i forhold til lokalplanens §§ 9.1 og 9.4:

- a) At ombygningen respekterer bygningens sokkelafgrænsning, herunder med fastholdelse af kælder til vaskerum, opbevaring m.m. I forhold til krav om isolering kan der eventuelt arbejdes med en begrænset fremskydning af facadelinjer, såfremt det kan dokumenteres, at bebyggelsen fortsat opleves som en slank bebyggelse i en etage og med et tagudhæng som det eksisterende.
- b) At facader udføres i gule tegl i blank mur i håndstrøgen kvalitet og udtryk, jf. lokalplanens § 9.5.
- c) At de eksisterende tagfladers vingetegl udskiftes med en ny rød vingetegl i en klassisk model, i princippet som det er sket for flere af bebyggelsens etageboligblokke. Tegltagets oprindelige hældning, tagudhæng og overgang til facader skal fremstå med de oprindelige dimensioner, jf. lokalplanens § 9.4.
- d) At boligernes private opholdsarealer mod vest, mod den grønne Eskemosekile, etableres indtil 2 meter fra facaden og adskilles med fast eller levende hegn. Adskillelsen skal have ens udstrækning og udtryk og må maks. være 1,2 meter i højden, jf. lokalplanens § 8.4.

Af situationsplan og snit for de ubebyggede arealer skal følgende fremgå ved fremsendelse af et konkret myndighedsprojekt med ansøgning om godkendelse/dispensation i forhold til lokalplanens § 12.2:

- e) De konkrete indgreb i det forhøjede terræn mod Nørrevang samt terrænreguleringen i forhold til naboskel mod nord og syd, og i forhold til overkørsel og oversigtsforhold mod Nørrevang, skal dokumenteres med visning af nuværende og fremtidige terrænkoter og -kurver. I forhold til naboskel skal det kunne vises, at terrænreguleringen kan holdes på egen matrikel.
- f) At der anlægges 21 parkeringspladser og udlægges areal til fire, som kan anlægges, når et behov eventuelt opstår. Lokalplanens § 5.4 vil hermed være opfyldt.
- g) At indhegning af fællesareal til affaldssortering afskærmes med sortmalet stakit, jf. lokalplanens § 8.5, og at skure opføres i trækonstruktion malet matsort med mørk grå eller sort tagpap som tagdækning, jf. lokalplanens § 7.3. Der kan ses positivt på meddelelse af dispensation til et i princippet fladt tag.
- h) At hovedledninger (vand, kloak m.m.) ikke berøres med de ansøgte anlæg.
- i) At Vej i et konkret myndighedsprojekt kan godkende et vejanlæg i forhold til hældninger, overkørsel og oversigtsforhold mod Nørrevang, kørsel med større køretøjer til afhentning af affald, beredskab m.m. samt indskrænkning med en sideparkering langs Nørrevang.
- j) At kommunens affaldsteam kan godkende et konkret projekt for affaldssortering.

Et konkret myndighedsprojekt skal, inden fremsendelse til kommunen, godkendes af boligselskabet og beboerdemokratiet i Eskemosepark.

Det foreslås, at forvaltningen bemyndiges til at godkende et tilpasset og konkret myndighedsprojekt.

Sideløbende med behandlingen af et tilrettet og konkret myndighedsprojekt skal der gennemføres procedure for godkendelse af skema A og B med bl.a. tildeling af kommunal grundkapital såfremt, de nye boliger skal bygges. Ansøgning om grundkapital og indstilling om støtte vil i givet fald blive fremlagt i en særskilt sag til kommunalbestyrelsens godkendelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at meddele Andelsboligforeningen Eskemosepark/KAB og Arkitekterne Novaform, at et tilrettet myndighedsprojekt som beskrevet i pkt. a) – j) for ombygning og indretning af ubebyggede arealer skal fremsendes til kommunen, når det er godkendt af boligselskabet og beboerdemokratiet i Eskemosepark, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at godkende et tilrettet og konkret myndighedsprojekt i forhold til lokalplan og meddelelse af byggetilladelse.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Redegørelse for behov for udskiftning af tegltagsten

Oplæg til ombygning af institutionsbygning til boliger

Situationsplan

Snit A-A, B-B, C-C

Snit D-D

Brug af Nørrevang 45-47 i Eskemosepark som daginstitution i Rudersdal Kommune

Punkt 5: Caroline Mathilde Sti 53, matr.nr. 8c Trørød By, Vedbæk – Landzonetilladelse til etablering af to boligenheder i eksisterende bygning

22/905

Resumé

I foråret 2020 ansøgte landinspektørfirmaet LE34 A/S på vegne af ejerne af ejendommen Caroline Mathilde Sti 53 om landzonetilladelse til opdeling af eksisterende familiehus i to boliger.

Forvaltningen meddelte i september 2020 afslag på landzonetilladelse til udstykning af eksisterende enfamiliehus til to selvstændige boliger begrundet med ejendommens beliggenhed i et sammenhængende og værdifuldt landskab samt kommuneplanens målsætninger for ejendomme i landzonen.

Afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet, som i september 2021 ophævede kommunens afgørelse med hjemsendelse til fornyet behandling.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen Caroline Mathilde Vej 53, matr.nr. 8c Trørød By, Vedbæk, er beliggende i landzone og er i OIS/BBR registreret benyttet som beboelsesejendom med et matrikelareal på 1.365 m², og som fritliggende enfamiliehus i en etage med udnyttet tagetage på 250 m² og en garage med indbygget udhus på 72 m². Der er tale om et oprindeligt enfamiliehus opført i 1860, ombygget i 1973 og med en tilbygning opført i 2015. Tagetagen er kun tilladt udnyttet på det oprindelige hus, hvilket er registreret til 59 m², og tilbygningen er godkendt med en hems på 4,5 m².

Ejendommen ligger i det landskabsstrøg, der udgør Maglemosen fra Vedbæk i øst mod Sandbjerg i vest.

Ansøgningen i 2020, som stadig er gældende for sagens fornyede behandling, omhandler opdeling af et eksisterende enfamiliehus til to boliger. Boligen anvendes i dag til beboelse for to familier og er juridisk opdelt i to anparter. Med ansøgningen ønskes boligen opdelt i to boliger med lodret lejlighedsskel og selvstændige adresser. Ansøger har oplyst, at opdelingen ikke vil medføre bygningsmæssige ændringer ud over det ejerlejlighedsskel, der skal etableres mellem de to boliger.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, inden for kystnærhedszone, i indre grøn kile i Fingerplan 2019 samt i værdifuldt landskab. I Kommuneplan 2021 er ejendommen beliggende i rammeområde Tr.R5, der fastlægger områdets anvendelse til natur, jordbrug og rekreative formål. Rammeområdets anvendelsesbestemmelser ændrer ikke ved en fortsat anvendelse og udnyttelse af f.eks. lovligt eksisterende beboelsesejendomme i landzonen, dog skal den generelle rammebestemmelse om et maks. etageareal på 250 m² ved et sammenhængende matrikelareal på 1.600 m² overholdes.

Kommuneplanens målsætninger for ejendomme i landzonen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- at friholde områder i landzone for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål,
- at fastholde en veldefineret grænse mellem by- og landzone, så den fortsat kan opleves i overgangen mellem by og land, og

- at der ikke sker bymæssig fortætning inden for værdifulde landskaber, grønne kiler og friluftsområder.

Det tværgående landskabsstrøg Maglemosen, som ejendommen ligger i, er fredet med Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen. Dog er de bebyggede arealer på ejendommene omkring vejen Caroline Mathilde Sti ikke omfattet af fredningen.

Det ansøgte skal vurderes i forhold til planlovens landzonebestemmelser og kommuneplanens målsætninger og retningslinjer.

Planklagenævnets afgørelse om fornyet behandling af sagen

Forvaltningen vurderede med sin afgørelse i sagen i september 2020, at en opdeling af det eksisterende enfamiliehus forudsatte meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der ville være tale om en opdeling af en boligejendom med lodret lejlighedsskel og dermed krav om matrikulær opdeling efter byggelovens § 10 A.

Afslag på meddelelse af landzonetilladelse begrundede forvaltningen med, at en opdeling af en eksisterende og fungerende villa som en bolig til to selvstændige boliger er en fortætning, der er i strid med kommuneplanens målsætninger for ejendomme i landzonen og i øvrigt i en landzone, der ikke er udfordret med manglende bosætning i landdistrikter. Udover at det ville medføre boligforøgelse, vurderede forvaltningen, at der med to selvstændige boliger ville opstå behov for selvstændige overkørsler, garage- og udhusanlæg, afgrænsning af adskilte havearealer m.m., hvilket visuelt ville fremstå som en fortætning i modsætning til ejendommens nuværende juridiske opdeling i ideelle anparter, hvor man med samme adresse deler tilkørselsforhold, garagebygning m.m.

Af Planklagenævnets afgørelse af 15. september 2021, hvor kommunens afgørelse blev ophævet og hjemsendt til fornyet behandling, fremgår det, at kommunen i sin fornyede behandling skal vurdere, om indretningen af boligerne kan ske uden væsentlig om- og tilbygning, og/eller om der er væsentlige landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige eller andre interesser, som taler imod en tilladelse efter planlovens § 35, stk. 10. Sagen skal ikke, som forvaltningen gjorde, behandles efter planlovens § 35, stk. 1.

Planlovens § 35, stk. 10, har følgende ordlyd:

”Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.”

I afgørelsen udtaler Planklagenævnet generelt om bestemmelsen om landzonetilladelse til indretning af flere boligenheder i eksisterende bygninger, at der er tale om ny bestemmelse med planlovens modernisering i 2017, der opløder den hidtidige restriktive praksis efter planlovens § 35, stk. 1, og at bestemmelsen ikke er begrænset til kun at omfatte boformer, som har karakter af bofællesskaber og kollektiver.

Planklagenævnet opfatter bestemmelsen på den måde, at der som udgangspunkt bør gives landzonetilladelse, hvis betingelserne er opfyldt, og at der derfor kun bør gives afslag, hvis væsentlige landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige eller andre interesser taler imod en tilladelse.

Nævnet bemærker endvidere, at det ikke er en forudsætning for opdelingen af en bolig i flere boligenheder, at der ligeledes sker en matrikulær udstykning af boligenhederne.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen tager til efterretning, at ansøgningen om opdeling af et enfamiliehus i to selvstændige boliger med lodret lejlighedsskel skal behandles efter planlovens § 35, stk. 10, herunder, at en opdeling i to boliger med lodret lejlighedsskel ikke forudsætter en matrikulær udstykning af boligenhederne.

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at en opdeling af en bolig i to selvstændige og fysisk adskilte boliger med egne adresser på et grundstykke på 1.365 m², vil medføre forventninger om selvstændige overkørsler, garage- og udhusanlæg, afgrænsede haveanlæg o.a., som visuelt, i endnu højere grad end i dag, vil bryde landskabsoplevelsen på stedet. Med to boliger på et grundstykke på 1.365 m² er der endvidere tale om en fortætning, som strider mod kommuneplanens generelle rammebestemmelse om et maks. etageareal på 250 m² ved et sammenhængende matrikelareal på 1.600 m².

På baggrund af Planklagenævnets udtalelse om, at der efter planlovens § 35, stk. 10, som udgangspunkt bør gives landzonetilladelse til indretning af to boliger i et eksisterende enfamiliehus, hvis betingelserne er opfyldt, foreslår forvaltningen, at der meddeles landzonetilladelse til en opdeling af det eksisterende enfamiliehus på vilkår om,

- a) at lejlighedsskellet mellem de to selvstændige boliger etableres som selvstændig brandsektion (det betyder, at der er en brandsikring imellem de to boliger), der overholder præaccepterede løsninger, jf. § 492 i BR18,
- b) at det samlede boligareal for de to boliger fastholdes på maks. 250 m², jf. kommuneplanens generelle rammebestemmelser for boligstørrelser i landzone på grunde med et matrikelareal under 1.600 m²,
- c) at de to boliger betjenes af maks. en overkørsel og en fælles garage-/udhusbygning på maks. 100 m², og
- d) at der ikke etableres fast hegning i naboskel eller som adskillelse mellem havearealer, der efter indbyrdes aftale er forbeholdt hver enkelt bolig.

Forvaltningen vurderer, at bygningen er egnet til en opdeling af i to selvstændige boliger, og at det med de foreslåede vilkår for en landzonetilladelse kan ske uden, at ejendommen ændrer karakter.

Det ansøgte har ikke været sendt i naboorientering, da en landzonetilladelse med de foreslåede vilkår ikke vurderes at ændre ved de faktiske forhold på ejendommen og dermed ikke vil have betydning for naboer.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 10, til en opdeling af eksisterende helårsbolig til to helårsboliger på de under a) – d) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Skråfoto af ejendommen med omgivelser

Ortofoto af ejendommen med omgivelser og markering af fredning

Afgørelse-Caroline Mathilde St 53, 2950 Vedbæk

Punkt 6: Frederiksborgvej 25, matr.nr. 80, Isterød By, Birkerød - Tilbygning/udvidelse til butiksareal

22/905

Resumé

Byplan har modtaget en ansøgning om 26 m² tilbygning/udvidelse til eksisterende Q8 butiksareal på Frederiksborgvej 25, 2970 Hørsholm.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af en åbeskyttelseslinje, som er fastlagt efter naturbeskyttelsesloven. Ejendommen er ikke omfattet af Lokalplan.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I dette projekt ønsker Q8 Danmark, i tilknytning til deres tankstation på Frederiksborgvej 25, 2970 Hørsholm, at opføre en mindre tilbygning samt en indvendig ombygning af deres eksisterende butikslokaler. Projektet omfatter to mindre tilbygninger til eksisterende butik- og salgslokale i bygning nr. 3, jf. BBR-oplysningerne.

Ved de to tilbygninger øges alene det eksisterende salgs- og butiksareal. Indvendigt foretages en ombygning af ekspederingsområdet, og der etableres et nyt kundetoilet. Tilbygningen opføres med udvendige facadeplader i eternit, farve flint, samme type og farve, som eksisterende facadebeklædninger. Taget på tilbygningen udføres med tagpapdækning. Der ændres ikke på de udvendige anlæg i øvrigt, og eksisterende belægninger mm. tilpasses den nye bygning.

Plangrundlag

Ejendommen har et grundareal på 3.639 m², og den er beliggende i landzone og omfattet af en åbeskyttelseslinje. Landzonetilladelse skal meddeles efter planlovens § 35, stk. 1. Dispensation efter åbeskyttelseslinjen skal meddeles efter naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1. Der er ingen tinglyste lokalplaner gældende for ejendommen.

I Kommuneplan 2021 ligger ejendommen inden for rammeområde Hø.L1 - Ved Ravnsnæs, der fastlægger områdets anvendelse til landområde.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at det ansøgte ikke vil påvirke det omkringliggende landskab væsentligt. Det skyldes, at ejendommen ikke ændrer anvendelse samt, at det ansøgte primært opføres på bygningens bagside mod syd.

Herudover vurderes det, at størrelsen på de to mindre tilbygninger er tilpasset hovedbygningen, idet bebyggelsen fremstår tilpasset i proportioner og materialer til den eksisterende bebyggelse.

På baggrund af ovenstående vurdering anbefaler forvaltningen, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte samt dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

Naboorientering

Der er i perioden fra den 7. juli til den 28. juli gennemført en naboorientering i forhold til meddelelse af landzonetilladelse. I perioden er der ikke indkommet hørings svar.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning

Situationsplan

stueplan

Facader

Principsnit.

Punkt 7: Søbrinken 6, mtr.nr. 1bry, Dronninggård, Ny Holte – Nedrivning af bevaringsværdigt hus

22/905

Resumé

Byplanudvalget behandlede på møde den 6. oktober 2021 ([link](#)) ansøgning om dispensation til at foretage gennemgribende renovering og tilbygning til det bevaringsværdige hus beliggende på Søbrinken 6 i Holte. Byplanudvalget vedtog, at der meddeles afslag til projektet som ansøgt, og at der som alternativ kunne undersøges muligheden for en rekonstruktion af større dele af bygningens murede vanger, som i større omfang tager udgangspunkt i det eksisterende hus' proportioner.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte, samt Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte i Rudersdal Kommune. Huset er udpeget med høj bevaringsværdi 3.

Ejers arkitekt har den 11. juli 2022 fremsendt ansøgning om dispensation til nedrivning af huset grundet husets dårlige stand, og finder også, at det var Byplanudvalgets beslutning, at der kunne foretages fuld rekonstruktion, og udvalget dermed indirekte havde godkendt en nedrivning af hele bygningen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Arkitekt Adam Kurdahl søgte den 12. april 2021 for ejerne af ejendommen Søbrinken 6 i Holte om dispensation til at foretage gennemgribende renovering af huset samt at udføre en udvidelse af boligarealet. Ved ansøgning af 12 april blev der redegjort for, at huset var i meget dårlig stand, er dårligt isoleret og har fugtproblemer, sætningsskader, konstruktionsskader mv. Vægge, vinduer, tage, gulve mv. ønskes derfor fornyet. I fremsendt projekt var der ønske om fremrykning og udvidelse af huset mod Furesøen og ved sydfacade samt inddragelse af gårdrum og en større del af kælder til boligformål.

Sagen blev forelagt for Byplanudvalget på mødet den 6. oktober 2021, hvor det blev vedtaget, at der meddeles afslag til projektet som ansøgt, og at der som alternativ muliggøres en rekonstruktion, som i større omfang tager udgangspunkt i det eksisterende hus' proportioner.

Projektet er efterfølgende tilpasset forvaltningens anbefalinger, se bilag. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt nu har fået et omfang, så rekonstruktionen forudsætter nedrivningstilladelse. Dette forhold blev meddelt ansøger ved mail af 22. juni 2022.

På den baggrund søger ejerne nu om dispensation til nedrivning af det eksisterende hus. Intentionen er stadig at bygge det nye hus i tråd med det byggeprojekt, der allerede er søgt om byggetilladelse til. Baggrunden for ønsket om nedrivning af det eksisterende hus er, at det ikke lever op til dagens standarder ift. rumhøjde, indeklima, byggeteknik og energikrav. Herunder har bebyggelsen sætningsskader, se ansøgning om nedrivning.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte samt Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte i Rudersdal Kommune.

Temalokalplanens formål er at sikre de bevaringsværdige bygninger samt at sikre, at ydre bygningsændringer samt om- og tilbygninger på bevaringsværdige bygninger udføres i overensstemmelse med bygningens bevaringsværdi og arkitektoniske kvaliteter.

§ 1

Lokalplanen har til formål:

- At sikre bevaringsværdige bygninger og de røde porte i Rudersdal Kommune.
- At sikre, at ydre bygningsændringer samt om- og tilbygninger på bevaringsværdige bygninger udføres i overensstemmelse med bygningens bevaringsværdi og arkitektoniske kvaliteter.

Såfremt man ønsker at tillade nedrivning, vil det kræve dispensation fra § 9.1.

§ 9.1

”De på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens dispensation.”

Efter lokalplanens § 9.2 skal alle ydre bygningsændringer godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 9.2

For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer 1. Det vil indgå i kommunes vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygningens bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.

Huset er ikke udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 55, og bebyggelsens udtryk er alene reguleret af § 8.2.

§ 8,2

Bebyggelsens ydre fremtræden, dvs.: udvendige bygningssider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældninger, farver m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at nedrivning af det bevaringsværdige hus, med de af ejer anførte begrundelser ikke er i overensstemmelse med intentionen og formålet i temalokalplanen for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, der har til hensigt at sikre de bevaringsværdige bygninger.

Rudersdal Kommune har hidtil haft en meget restriktiv praksis i forhold til meddelelse af tilladelse til nedrivning. En tilladelse til nedrivning af det bevaringsværdige hus med begrundelsen, at huset ikke lever op til nutidens standarder vil

derfor være en praksisændring. En praksis ændring der kan få stor betydning for håndtering af de i temalokalplanen udpegede bevaringsværdige bygninger (i alt 1958), da mange af disse er opført i en tid med en anden byggeskik samt andre krav til isolering.

Det fremgår af ansøgningen om nedrivningstilladelse, at huset har brug for udskiftning af visse bygningsdele, og også at nedrivning kan være nødvendigt, hvis huset skal leve op til nutidens krav ift. fx energimærkning.

Det er forvaltningens vurdering, at det i lighed med andre renoveringsprojekter er muligt at udskifte bygningsdele på det bevaringsværdige hus uden at nedrive hele bebyggelsen samt at indlægge alternativ opvarmning af boligen. Herudover vil alle indvendige ombygninger kunne udføres uden ansøgning og godkendelse.

Særligt i forhold til energikrav er der lempelser ved renovering af et bevaringsværdigt hus, men ved fuld nedrivning vil det være et krav, at rekonstruktionen skal leve op til BR 18's krav til energiramme, hvilket i sig selv kan udfordre de bærende værdier i den bevaringsværdige bygning.

Forvaltningen vurderer derfor, at der kan gives tilladelse til en renovering og tilbygning til det bevaringsværdige hus, som det fremgår af ansøgning af 22. juni 2022. Det er dog en forudsætning, at en væsentlig del af konstruktionerne i det eksisterende hus bevares.

Det er forvaltningens anbefaling, at der alene kan arbejdes for at tillade nedrivning og rekonstruktion, såfremt bygningen:

- Er placeret i terrænet, så det ikke kan sikres mod indtrængende vand på andre måder.
- Er forfaldent i et omfang, så der er fare for sammenstyrtning.

Forvaltningen anbefaler således, at byggetekniske forhold, økonomisk rentabilitet og flow i renovering samt energioptimering i sig selv ikke kan udløse en tilladelse til nedrivning af et bevaringsværdigt hus eller tilladelse til en rekonstruktion af hele bygningen.

Indstilling

Direktionen forslår,

- 1) at der ikke meddeles godkendelse til nedrivning af det bevaringsværdige hus, og
- 2) at der kan meddeles byggetilladelse til tilbygning og renovering af Søbrinken 6 i henhold til ansøgning af den 22. juni 2022 under forudsætning af, at væsentlige bygningsdele bevares.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning til pkt. 2, at projektet kan tilpasses efter forvaltningens nærmere anvisning og hjælp til ansøger således, at bevaringsværdierne fastholdes i det endelige projekt.

Bilag

Luftfoto Søbrinken

Revideret ansøgning.

Ansøgning om nedrivning Søbrinken 6

Punkt 8: Retningslinjer for afstandskrav for varmepumper iht. BR18

22/905

Resumé

Forvaltningen modtager i stigende grad forespørgsler om mulighed for at etablere varmepumper.

Forvaltningen har med udgangspunkt i 4K samarbejdet udarbejdet en praksis for behandling af sager vedrørende varmepumper i Rudersdal. Udgangspunktet for denne praksis er, at varmepumper anses som en bygningsdel, der skal overholde bygningsreglementets afstands- og støjkrav.

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

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune modtager i stigende grad forespørgsler og ansøgninger om opsætning af varmepumper. Baggrunden for mange af disse henvendelser er, at varmepumper ikke er konkret defineret i byggelov.

For at kunne give den bedst mulige vejledning til borgerne har Rudersdal Kommune sammen med Gladsaxe, Lyngby Taarbæk og Gentofte Kommuner fastlagt en fælles praksis for håndtering af varmepumper i den fælles vidensbog.

Bygningsreglement

En varmepumpe betragtes af de fire kommuner som en bygningsdel eller et anlæg, da bygningsreglementet § 179 foreskriver, at byggeretten forholder sig til krav til opholdsarealer, udestuer, udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser, svømmebassiner samt solceller og solfangere og lignende, hvor varmepumper i den fælles vurdering blandt de fire kommuner falder ind under "og lignende". En varmepumpe skal derfor overholde afstandskrav på 2,5 m i henhold til byggeretten, jf. bygningsreglement 2018, §179.

Endvidere fastsætter BR18, § 371, at tekniske installationer ikke må medføre et generede støjniveau umiddelbart uden for bebyggelsens vinduer til beboelsesrum, køkken eller på bebyggelsens rekreative arealer, herunder altaner, tagterrasser, uderum og lignende. Bestemmelsen anses for opfyldt, når det kan dokumenteres, at grænseværdierne angivet i bygningsreglementets vejledning om lydforhold er overholdt. Varmepumper skal derfor overholde de relevante tekniske bestemmelser i bygningsreglementet, herunder støjkrav (BR18, kap. 17) og krav til energiforsyningsanlæg (BR18, kap. 12). Der er ligeledes i miljølovgivning fastsat støjgrænseværdier, som varmepumper skal efterleve.

Rudersdal Kommune fastlægger i tråd med Gladsaxe, Lyngby Taarbæk og Gentofte således, at en varmepumpe er omfattet af bygningsreglementet § 179, og at en varmepumpe derfor er at betragte som en bygningsdel. For Rudersdal Kommunes praksis for håndtering af varmepumper betyder det følgende:

- at varmepumper til enkelte husstande som udgangspunkt ikke kræver byggetilladelse og landzonetilladelse, såfremt de overholder et afstandskrav til naboskel på 2,5 m (i henhold til bygningsreglementet) og i øvrigt overholder støjkravene i henhold miljølovgivningen.
- at varmepumper, der skal forsyne to eller flere husstande, som udgangspunkt kræver byggetilladelse og evt. landzonetilladelse, og der skal ansøges herom gennem Byg- og Miljø.

- at hvis afstandskravet på 2,5 m til naboskel ikke kan overholdes, kan der søges om dispensation i henhold til byggelovens bestemmelser om helhedsvurdering. Kommunen vil som udgangspunkt have en restriktiv tilgang til sådanne dispensationsansøgninger, da hensynet til naboer vil veje tungt.
- at varmepumper ikke kan placeres inden for søbeskyttelseslinje eller fortidsmindebeskyttelseslinje med mindre, at helt særlige forhold gør sig gældende. I så fald skal der ansøges om dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 16 (ift. søbeskyttelseslinje) og § 18 (fortidsmindebeskyttelseslinje)
- at varmepumper kan placeres inden for skovbyggelinjen uden særlig tilladelse, såfremt opstillingen sker i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse efter lovbemærkninger til § 17 i naturbeskyttelsesloven.

Bevaringsværdige og fredede bygninger

Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte indeholder følgende bestemmelse:

§ 9.3

Ved etablering af solceller, solfangere og lignende må disse kun monteres på bevaringsværdige bygninger efter dispensation fra kommunalbestyrelsen. I kommunens vurdering vil indgå, om montering af solceller og lignende kan udføres uden, at den enkelte bygnings bærende værdier forringes ved etablering af anlægget.

Det betyder, at der skal meddeles tilladelse til opsætning af varmepumper på bevaringsværdige bygninger. Herudover skal Slots- og Kulturstyrelsen altid godkende varmepumper på fredede bygninger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at forvaltningen bedes undersøge mulighederne for at stille krav til inddækning af varmepumper og øgede afstandskrav til naboer.

Punkt 9: Dronninggårds Alle 105, matr.nr. 1ain, Dronninggård, Ny Holte - Afgørelse fra Planklagenævnet og Byggeklageenheden til orientering

22/905

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 18. marts 2020 afgørelse om at meddele byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus i to etager med kælder, overdækket areal ved beboelsesbygning samt garage og udhus på Dronninggårds Allé 105, 2840 Holte.

To naboer, hvis ejendomme støder op til ejendommen Dronninggårds Allé 105, har påklaget afgørelsen til både Planklagenævnet og Byggeklageenheden.

Planklagenævnet traf den 18. maj 2022 afgørelse om at afvise at behandle klagen, der ikke indeholder retlige spørgsmål, som nævnet kan behandle.

Byggeklageenheden har ligeledes den 19. maj 2022 afvist at behandle klagen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Af byggetilladelsen fremgår det, at der er fastsat et niveauplan i kote 28,00.

Naboerne på henholdsvis Parcelvej 4 og 6 har klaget over kommunens tilladelse.

Klagerne har bl.a. anført, at kommunens fastlæggelse af et niveauplan i kote 28,00 er baseret på et forhøjet terræn, at der er anvendt ”høje” koter ved fastlæggelsen af niveauplanet, og at klagerne forventer, at kommunens afgørelse om byggetilladelse med et niveauplan i kote 28,00 bliver tilsidesat som ugyldig.

Byggeklageenhedens afgørelse

Byggeklageenheden har ikke fundet, at klagerne var klageberettigede.

Byggeklageenheden har lagt vægt på, at afstanden mellem det påklagede byggeri, herunder det hævede opholdsareal/tagterrace placeret i bygnings sydøstlige hjørne og klagerens beboelse er minimum henholdsvis 17 og 20 meter. Yderligere er bebyggelsernes indbyrdes placeringer forskudt, hvilket bevirker, at der ikke opstår væsentlige indbliksgener.

Endelig er det i området sædvanligt med hævet opholdsareal, og indbliksgenerne fra byggeriet overskrider ikke, hvad der må forventes i området.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byggeklageenhedens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse Planklagenævnet

Afgørelse Byggeklageenheden

Punkt 10: Langkærsgaard, Attemosevej 169 matr.nr. 2eh, Holte By, Søllerød - Afgørelse ét fra Miljø- og Fødevareklagenævnet til orientering

22/905

Resumé

Fredningsnævnet har den 10. januar 2021 truffet afgørelse om at meddele afslag på dispensation fra fredning til udnyttelse af tagetage på landbrugsejendommen Langkærsgaard, Attemosevej 169, der er beliggende indenfor den 391 ha store fredning "Søllerød Naturpark".

Afgørelsen blev af ejendommens ejer påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som den 29. april 2022 har truffet afgørelse om at opretholde Fredningsnævnets afslag på dispensation.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Sagen har en lang forhistorie. Den 3. april 2002 meddelte Fredningsnævnet bl.a. dispensation fra den dagældende fredning til opførelse af et stuehus på vilkår om, at stuehuset ikke oversteg 250 m².

I april 2016 traf Natur- og Miljøklagenævnet afgørelse om at frede Søllerød Naturpark, hvorved flere dagældende fredninger blev indlemmet i denne nye store fredning. Klager indbragte denne afgørelse for domstolene med påstand om, at det skulle anerkendes, at klager var berettiget til at anvende det fulde bruttoareal på 390 m² i det opførte stuehus i overensstemmelse med planlovens nye 500 m² bestemmelse. Byretten gav ikke klager medhold og frifandt nævnet.

Klager anmodede den 15. februar 2018 Fredningsnævnet om dispensation til ibrugtagning af den resterende del af tagetagen i ejendommens stuehus. Fredningsnævnet har tidligere meddelt afslag i august 2018.

Afslaget blev indbragt for Miljø- og Fødevareklagenævnet, der i juli 2020 ophævede Fredningsnævnets afgørelse, da ét af fredningsnævnets medlemmer blev betragtet som inhabil under sagens behandling. Fredningsnævnet har derfor igen den 10. januar 2021 truffet afgørelse om udnyttelse af tagetagen på Langkærsgaards stuehus – og har igen meddelt afslag på dispensation hertil.

Rudersdal Kommune har som fredningstilsyn i forbindelse med Fredningsnævnets fornyede behandling af sagen udtalt, at det ikke kan anbefales, at det ansøgte tillades. Kommunen har henvist til, at indretning af tagetagen som boligareal vil forudsætte indretning af kviste eller tagvinduer for at opfylde bygningsreglementets krav om dagslys i beboelsesrum. Dette vil efter kommunens vurdering dels bryde de sammenhængende tagflader og dels medføre uheldig lyspåvirkning af de fredede landskabelige omgivelser. Endelig er det ansøgte ikke nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Klager har bl.a. overfor Miljø- og Fødevareklagenævnet anført, at der er flere ejendomme beliggende ved Langkærsgaard, der udvirker lyspåvirkning af det fredede areal.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Nævnet har ved en flertalsafgørelse (4-3) truffet afgørelse om at opretholde fredningsnævnets afgørelse. Flertallet består af nævnets formand samt to landsretsdommere og et lægemedlem. Mindretallet af 3 læge medlemmer.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har bl.a. lagt vægt på, at opførelse af kviste vil bevirke en uheldig lyspåvirkning af de fredede arealer og har fundet, at der ikke kan sammenlignes med de af klager anviste omkringliggende ejendomme, der bl.a. ligger henholdsvis uden for fredningen og i en klynge af huse. Endelig fandt rekursmyndigheden, at en tilladelse vil påvirke afgrænsningen mellem bebyggelse og åbent land.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse Miljø- og Fødevareklagenævn 29. april 2022. vedr. udnyttelse af tagetage

Punkt 11: Langkærsgaard, Attemosevej 169, matr.nr. 2eh, Holte By, Søllerød - Afgørelse to fra Miljø- og Fødevareklagenævnet til orientering

22/905

Resumé

Fredningsnævnet for København traf den 10. januar 2021 afgørelse om at meddele afslag på dispensation til etablering af ovenlysvinduer i driftsbygning på landbrugsejendommen Langkærsgaard, Attemosevej 169.

Samtidig traf Fredningsnævnet afgørelse om afslag på dispensation til udnyttelse af tagetage på samme ejendom.

Ejendommens ejer klagede over Fredningsnævnets afgørelse til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som den 29. april 2022 stadfæstede Fredningsnævnets afgørelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Langkærsgaard er en landbrugsejendom beliggende indenfor fredningen "Søllerød Naturpark". Gården består af stuehus og to driftsbygninger og fremstår som en traditionel, trelænget gårdbebyggelse omkring en gårdsplads. Stuehuset er beliggende mod syd og garagebygningen mod øst. Bebyggelsen fremstår med ubrudte tagflader.

Fredningsnævnet har oprindeligt truffet afgørelse om afslag på etablering af ovenlysvinduer i den østlige driftsbygning i maj 2019, men afgørelsen blev af Miljø- og Fødevareklagenævnet hjemvist til fornyet behandling, da ét af fredningsmedlemmerne blev fundet inhabil.

Den 10. januar traf Fredningsnævnet en ny afgørelse og meddelte afslag på etablering af fire ovenlysvinduer i henholdsvis den østlige og vestlige tagflade på den østlige driftsbygning. Af supplerende ansøgningsmateriale fremgår det, at klager ønsker at indrette kontor- og boligfaciliteter for personale og sig selv.

Rudersdal Kommune har som tilsynsmyndighed på fredningen anbefalet et afslag på dispensation til ovenlysvinduer med henvisning til den visuelle påvirkning, som sådanne vinduer vil have på omgivelserne. Kommunen har bemærket, at gårdbebyggelsen kan ses fra omgivende veje samt fra markstrækninger og nabobebyggelser.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Et flertal i Miljø- og Fødevareklagenævnet har efterfølgende opretholdt Fredningsnævnets afgørelse i sin helhed. Et lægmedlem i nævnet har fundet, at der kunne meddeles dispensation.

Nævnet har fundet, at ovenlysvinduer, uanset omfang og størrelse, vil bryde med de lukkede tagflader og være synlige set fra de omgivende veje, åbne markstrækninger og nabobebyggelser. De vil endvidere have en negativ effekt på landskabsbilledet i det fredede område og desuden påvirke grænsen mellem bebyggelsen og åbent land.

Det har været væsentligt for nævnets afgørelse, at det er en del af fredningens formål at sikre området mod ændring af landskabsstrukturene, herunder kulturlandskabet, som udover karaktergivende træer, hegn, diger, søer, afgræssede enge m.v. også omfatter områdets gårde og huse.

Fredningsnævnets afgørelse om afslag på dispensation er hermed gældende.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse Miljø- og Fødevarerådet 10. januar 2021 vedr. ovenlysvinduer

Punkt 12: Lyngskrænten 5, matr.nr. 40e, Søllerød By, Søllerød - Afgørelse om bygningsfredning til orientering

22/905

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget besluttede på møde den 2. februar 2022 ([link](#)) at støtte forslag til fredning af villa med carport, vandhave og have beliggende på Lyngskrænten 5 i Holte.

Slots- og Kulturstyrelsen har den 30. juni 2022 truffet afgørelse om at frede villaen med carport, vandhave og have.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Slots- og Kulturstyrelsen vurderede, i forbindelse med det særlige bygningssyn den 4. november 2021, at villa med carport, vandhave og have beliggende på Lyngskrænten 5 i Holte er et selvstændigt kunstnerisk værk. Lyngskrænten 5 blev derfor foreslået fredet. Slots- og Kulturstyrelsen hørte i den forbindelse Rudersdal Kommune.

På møde den 2. februar 2022 besluttede Arkitektur- og Byplanudvalget at støtte den foreslåede fredning af bygning samt omgivelser på ejendommen.

Slots- og Kulturstyrelsen har den 30. juni 2022 truffet afgørelse om fredning af villa, carport, vandhave samt have beliggende på Lyngskrænten 5.

Vedlagt som bilag er afgørelse om fredning med begrundelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse Kulturstyrelsen

Punkt 13: Underskriftsark