

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 12-04-2023

Mødedato Onsdag d. 12. april 2023 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby - Temadrøftelse.....	4
Forslag til bevarende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken - Endelig v	7
Lokalplan 101.1 Tillæg til Lokalplan 101 for Trørød erhvervsområde og Tillæg 9 til Kommuneplan	10
Forslag til lokalplan for et område nord for Bregnerødvej - Igangsættende redegørelse.....	12
Lokalplan 60.1 Tillæg til Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og	14
Soldraget 45-55, matr.nr. 3cn, Kajerød By, Birkerød - Dispensation fra Lokalplan 252, Plejecenter s	17
Dronninggårds Allé 67, matr.nr. 1iz, Dronninggård, Ny Holte - Tilbygning til bevaringsværdigt hus	21
Bistrupvej 182, matr.nr. 2mh, Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering....	23
Stenløkken 27, matr.nr. 6ly, Kajerød By, Birkerød - Afgørelse fra byretten til orientering.....	25
Underskriftsark.....	27

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Skovgårdsvej 12B - Overvejelser om ny lokalplan.
- Vedbæk Strandvej 332 - Orientering om lovliggørelsessag.
- Byggesagsstatistik for marts 2023.
- Lokalplanlisten.
- Status for placering af padelbaner i Holtegårdsparken og herunder fjernvarmeforsyning i Gl.Holte.

Punkt 2: Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby - Temadrøftelse

23/5467

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30. juni 2021 Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby, punkt 18, ([link](#)). Rammelokalplanen tager afsæt i visionsplanen for Nærum, som blev vedtaget i juni 2017, punkt 2, ([link](#)).

Rammelokalplanen fastlægger udviklings- og byggemuligheder. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, men skal suppleres med konkrete byggeretsgivende lokalplaner for lokalplanpligtige projekter. Nye lokalplaner skal tage udgangspunkt i rammelokalplanens overordnede principper.

Forvaltningen har i november 2022 og i marts 2023 afholdt indledende møder med grundejere inden for delområde 1, hvor samarbejde, organisering og udvikling af området var på dagsordenen.

Forvaltningen vil på mødet introducere udvalget til visionsplanen og rammelokalplanen for området samt orientere om den igangværende dialog med grundejerne.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby indeholder visioner og principper for udvikling af området, som har en unik placering midt i byen. Erhvervsområdet skal udvikles og i højere grad være en integreret del af Nærum.

Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, men skal suppleres med konkrete byggeretsgivende lokalplaner for lokalplanpligtige projekter i takt med, at kommunalbestyrelsen ønsker at muliggøre konkrete byggeprojekter. Nye lokalplaner skal tage udgangspunkt i rammelokalplanens overordnede principper.

Visionsplan for Nærum som afsæt for rammelokalplanen

Rammelokalplanen tager afsæt i visionsplanen for Nærum Erhvervsby. I visionsplanen var der lagt op til at gøre området mere attraktivt for videnserhverv og bosætning ved blandt andet at sikre nye muligheder for bylivsfunktioner i området.

Til realisering af visionsplanen blev der foreslået en række strategiske greb. Blandt andet at give mulighed for at fortætte området, forbedre og begrønne forbindelser i og igennem området, indrette nye udadvendte funktioner og at give området en markant og indbydende arkitektonisk profil, der bygger videre på de tagprofiler, der allerede præger Nærum.

I visionsplanen var der i højere grad lagt op til at give større mulighed for boligbyggeri end, hvad rammelokalplanen udlægger af byggemuligheder til boligformål.

I oversættelse fra visionsplan til rammelokalplan blev det vurderet, at området i højere grad skulle prioriteres til erhverv, hvilket hænger sammen med den nye mulighed for at bygge kontor erhverv på over 1500m², som blev givet i Fingerplan 2019.

Nærum som særligt lokaliseringsområde – Fingerplan 2019

Nærum erhvervsområde er strategisk placeret mellem DTU og DTU Science Park og med en attraktiv placering ud mod motorvejen. Det er derfor et af kommunens bedst beliggende erhvervsområder. Det vurderes dog, at der er behov for at give nogle nye planlægningsmæssige rammer for en fornyelse og udvikling af området med videnserhverv.

Nærum erhvervsområde blev derfor også i Fingerplan 2019 udpeget som særligt lokaliseringsområde, hvor der kan placeres byfunktioner og større erhvervsvirksomheder, der på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter.

Principper i rammelokalplanen – delområde 1

Det er rammelokalplanens formål at fastsætte rammer for kommende byggeretsgivende lokalplaner, herunder at fastlægge den fremtidige anvendelse til erhverv samt et mindre antal erhvervsrelaterede boliger inden for dele af rammelokalplanområdet.

Rammelokalplanen fastlægger de overordnede principper for bebyggelsens udformning, herunder fastlæggelse af en bylivsrygrad, hvor bebyggelse skal placeres i facadelinje ud mod bylivsrygraden.

Anvendelsesmulighederne er fastsat til erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, hotel samt let produktion og håndværk og andre funktioner, der ikke skaber gener for omkringliggende områder med miljøfølsom anvendelse. Området må desuden anvendes til publikumsorienterede funktioner som f.eks. café, spisesteder, motionscenter, iværksættercenter, tech-bibliotek, showrooms, offentlige tilgængelige kantiner eller lignende på de arealer, der grænser op til bylivsrygraden.

Området kan desuden anvendes til boligformål i form af mindre erhvervsrelaterede boliger. Det samlede boligareal må ikke overstige 20 procent af det samlede etageareal i området. Boliger skal ved deres placering orientere sig mod bylivsrygraden. Den nærmere placering fastlægges i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Bebyggelsesprocenten er i delområde 1 fastlagt til 100 for den enkelte ejendom. Såfremt der udlægges areal til bylivsrygraden eller fælles p-huse på den enkelte ejendom, kan der meddeles dispensation til en mindre forhøjelse af bebyggelsesprocenten. Der kan bygges i maksimalt fire etager med en maksimal bygningshøjde på 16 m.

Rammelokalplanen fastlægger tillige principper for omfanget af bebyggelse og forholder sig til en overordnet arkitektonisk linje med udgangspunkt i Nærums karakteristiske saddeltage.

Med udgangspunkt i rammelokalplanen kan der samlet set bygges ca. 14.400 m² boliger inden for delområde 1.

Dialog med grundejere

Forvaltningen har afholdt to møder med grundejere inden for delområde 1. På møderne har der været talt om organisering, samarbejde og realisering af området. På møderne har der været opbakning til at skabe fælles retning og fælles forståelse af området.

Målet er at få udarbejdet et program med mål og succeskriterier, der leder videre til udarbejdelse af en fælles

bebyggelsesplan, der skal danne grundlag for udarbejdelse af ny byggeretsgivende lokalplan, der kan være med til at kickstarte omdannelse af området samt i højere grad være med til at binde området bedre sammen med resten af byen.

Skanska er ny ejer af Skodsborgvej 307, den tidligere ejet af Brüel og Kjær. Grundejerne indenfor delområde 1 har forskelligrettede interesser i forhold til realisering af rammelokalplanen. De har på foranledning af forvaltningen påbegyndt dialog om afdækning af deres behov ift. fastholdelse af eksisterende byggeri kontra behov for nybyggeri og udvikling af området.

Forvaltningen vil på mødet gennemgå visionsplan, rammelokalplanen og de gældende planlægningsmæssige rammer i Fingerplan 2019 samt de foreløbige overvejelser om den videre proces med inddragelse af både grundejere og borgere i området.

Indstilling

Direktionen foreslår, at temaet drøftes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-04-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Flemming Møller Jensen (C) og Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Rammelokalplan for Nærum erhvervsområde

Nærum Visionsplan

Punkt 3: Forslag til bevarende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken - Endelig vedtagelse

23/5467

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. oktober 2022 forslag til bevarende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken, punkt 12, ([link](#)).

Lokalplanforslaget var fremlagt i høring fra den 2. november 2022 til den 4. januar 2023. Der indkom ni høringssvar til lokalplanforslaget.

Forslag til bevarende Lokalplan 287 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter 110 klyngehuse på Kikhanebakken og Ørnebakken i Gl. Holte, som blev opført i årene 1970-1972.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af den bevaringsfolder for klyngehuse, som Grundejerlauget Holte Avlsgaard udarbejdede i 2016/2017 i dialog med forvaltningen. Bevaringsfolderen indeholder detaljerede byggeblade, der anviser, hvordan klyngehuse ved istandsættelsesarbejder kan værne om bebyggelsens helhedstræk og arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplanen har blandt andet til formål at bevare helhedsindtrykket af klyngehusenes særlige arkitektoniske kvaliteter, der hovedsageligt består af gule tegl, sorte vindues- og dørpartier og carporte mv. samt, at bevare den oprindelige bebyggelsesstruktur. Det er også lokalplanens formål at give mulighed for, at der kan ske en nænsom istandsættelse af klyngehuse uden, at der sker en forringelse af de arkitektoniske kvaliteter.

Formålet er endvidere at sikre bebyggelsens åbne grønne vejprofiler og friarealer, der udgør et vigtigt element af bebyggelsens samlede udtryk og oplevelse.

Høring

I høringsperioden indkom der ni høringssvar til lokalplanforslaget. Høringssvarene omhandler fortrinsvis følgende forhold:

- At deklARATIONEN ikke aflyses for at sikre og fastholde sammenhæng til villaområdets interne drift.
- At der ikke må etableres synlige tekniske installationer.
- Maksimal bredde på parkeringspladser og krav om flisebelægning.
- Klima- og energihensyn, som ikke reducerer hensyn til arkitektur.

De fulde høringssvar er vedlagt som bilag. Forvaltningen har i forbindelse med de to indkomne høringssvar til lokalplanen udarbejdet en hvidbog, der opsummerer høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelt

ændringer i lokalplanen. Hvidbogen er vedlagt som bilag.

Der blev den 6. december 2022 afholdt borgermøde.

Foreslåede ændringer i bevarende Lokalplan 287

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen, at der i Lokalplan 287 foretages følgende ændringer:

- Det præciseres i lokalplanen, at §§ 3 og 8 i deklARATIONEN ikke aflyses. Derved bevares bestemmelser om kloaker mv. og grundejerforening. Herved justeres § 13.2 og får følgende ordlyd: I Deklaration for Holte Avlsgård Jorder lyst den 4. april 1970 for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 E-4068 dateret den 2. marts 1970 viste område ophæves §§ 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9 og 10 for så vidt angår lokalplanområdet i forbindelse med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.
- Der indarbejdes ny bestemmelse, som tillader opsætning af varmepumpe på særlige vilkår. § 7.9 får følgende ordlyd: Tekniske anlæg som varmepumper skal opføres mindst 2,5 m fra naboskel og må kun placeres inden for gårdhaverummet. Varmepumper må ikke være synlige fra vej og friarealer.
- Det præciseres, at sternkapsel og afdækning også kan udføres i aluminium. § 8.3 ændres dermed til følgende ordlyd: Sternkapsel og afdækning over gårdhavemur skal udføres i zink eller aluminium med en maksimal højde på 7 cm.
- Bebyggelseshøjden på gårdhavemure justeres fra 2 m til 2,2 m. § 7.3 får følgende ordlyd: Boligbebyggelse må højst opføres i én etage. Bebyggelsens højde må ikke overstige 3,2 m til overkant af murkrone. Alle gårdhavemure må have en maksimal højde på 2,2 m. Skorstene og ovenlys mv. er undtaget.
- Bredde på parkeringspladser ændres fra 5 m til 6 m, og der indsættes krav om anlæg med grå betonfliser. § 5.3 ændres til følgende ordlyd: Der skal anlægges én parkeringsplads pr. bolig, som skal placeres i carport. Parkeringspladsen må kun anlægges med 15 x 30 cm store grå betonfliser.
- § 5.4 ændres til følgende ordlyd: Der kan anlægges én ekstra parkeringsplads pr. boligenhed, som skal placeres efter følgende principper: Parkeringspladsen skal anlægges som udvidelse af den eksisterende indkørsel til den enkelte bolig. Parkeringspladsen må maksimalt have en sammenlagt bredde på 6 m. Belægningen skal bestå af 15 x 30 cm grå betonfliser
- Stauder udgår som mulighed, da det ikke stemmer overens med den oprindelige beplantningsplan. § 9.2 får følgende ordlyd: Friarealer skal fremtræde med græs og beplantningsbælter, som vist i princippet på Kortbilag 2 og 3.
- Beplantningsbælter skal fremstå med sammenhængende beplantning med buske og solitære træer.
- Det præciseres, at der heller ikke må stå indregistrerede campingvogne og både. § 9.8 ændres til: Der må ikke ske opbevaring af indregistrerede såvel som ikke-indregistrerede køretøjer, både eller campingvogne. Der må heller ikke etableres oplag af nogen art.
- Placering af postkasser præciseres. § 7.8 justeres og får følgende ordlyd: Postkasser skal være væghængte og placeres på ydersiden af gårdhavemure og skal være sorte.
- Der indarbejdes ny bestemmelse om, at der ikke må etableres udvendige, synlige tekniske installationer, da det har negativ indvirkning på klyngehusenes arkitektur. § 8.11 der får følgende ordlyd: Der må ikke etableres udvendige tekniske installationer, der ikke indgår i den oprindelige byggetilladelse, og som er synlige fra vej og offentligt tilgængelige arealer.
- Der indarbejdes et afsnit om solceller i afsnittet lokalplanens indhold i redegørelsen, som får følgende ordlyd: På klyngehusenes tage kan der gives tilladelse fra kommunalbestyrelsen til opsætning af solceller, hvis de udgør en integreret del af klyngehusets arkitektur uden at forringe de særlige arkitektoniske kvaliteter. Solceller skal for eksempel placeres parallelt med tagfladen og følge tagets hældning, de skal være sorte, og de må ikke være reflekterende. Solceller skal endvidere ikke være markant synlige fra vej eller friarealer.

Det er forvaltningens vurdering, at de foreslåede ændringer ikke forudsætter gennemførelse af en fornyet høring af lokalplanforslaget, da der er tale om mindre justeringer, der ikke har indvirkning på lokalplanens principper.

Det vurderes endvidere, at ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte screeningsafgørelse i henhold til miljøvurderingsloven. Derudover er der foretaget mindre redaktionelle ændringer i redegørelsen på baggrund af de foreslåede ændringer.

Lokalplanen med de foreslåede ændringer er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at forslag til bevarende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken vedtages med de i sagsfremstillingen foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-04-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Flemming Møller Jensen (C) og Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Lokalplan 287

Hvidbog til bevarende Lokalplan 287

Samlede høringssvar til forslag til Lokalplan 287

Punkt 4: Lokalplan 101.1 Tillæg til Lokalplan 101 for Trørød erhvervsområde og Tillæg 9 til Kommuneplan 2021 - Endelig vedtagelse

23/5467

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 14. december 2022, punkt 18 ([link](#)), forslag til Lokalplan 101.1 Tillæg til Lokalplan 101 for Trørød erhvervsområde og Kommuneplantillæg 9 – til udsendelse i offentlig høring samt afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planforslagene har været i otte ugers offentlig høring fra den 19. december 2022 til og med den 13. februar 2023.

Forslag til Lokalplan 101.1 og Kommuneplantillæg 9 forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et fitnesscenter i en mindre del af erhvervsområdet, som er etableret i modstrid med den gældende lokalplan for området.

Lokalplanen er et tillæg til Lokalplan 101, der udvider anvendelsesbestemmelsen og giver mulighed for indretning af et fitnesscenter, dog uden mulighed for udendørs træning.

Herudover muliggør lokalplanen opførelse af tekniske anlæg både til områdets egen forsyning samt til almene forsyningsanlæg og større kollektive forsyningsanlæg, herunder master til telekommunikation. Lokalplanen fjerner mulighed for bolig i tilknytning til virksomhed, som gælder efter Lokalplan 101.

Kommuneplantillægget ændrer rammen for lokalplanlægningen, så anvendelsen også kan omfatte fitnesscenter samt fjerner notat om, at der kan indrettes bolig i tilknytning til virksomhed. Tillægget sikrer dermed, at lokalplanen kan vedtages i overensstemmelse med kommuneplanen

Høring

Lokalplan 101.1 og Kommuneplantillæg 9 var i otte ugers offentlig høring fra den 19. december 2022 til og med den 13. februar 2023. [Link](#) til høringsside.

I høringsperioden kom der høringssvar fra 14 afsendere/grupper af afsendere.

Høringssvarene omhandler fortrinsvis følgende forhold:

- For og imod muligheden for fitnesscenter, herunder udendørs træning.
- Ønsker mulighed for kontor- og administration i hele lokalplanområdet.
- Fastholdelse af den eksisterende mulighed for på hver ejendom at indrette én bolig for én familie i tilknytning i til den pågældende virksomhed.
- Bekymring for støjende tekniske anlæg, særligt større varmepumper.

- Bekymring for høje antennemaster.

Vedlagt dagsordenen er de samlede høringssvar samt notat om høringssvar med resume af høringssvar og forvaltningens bemærkninger og anbefalinger hertil.

Forvaltningens anbefaling

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen, at der i Lokalplan 101.1 foretages følgende ændringer ved at indsætte ny bestemmelse § 6.2:

”Master til telekommunikation skal placeres med en afstand svarende til mindst højden på masten fra omkringliggende boligområde.”

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

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 101.1 og Kommuneplantillæg 9 vedtages endeligt med den i dagsordenspunktet foreslåede ændring.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-04-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Forinden bortfaldt følgende ændringsforslag fremsat af for Søren Hyldgaard (V) og Jens Kloppenborg (V) med tre stemmer imod Christoffer Buster Reinhardt (C), Knud Skadborg (C) og Dorte Nørbo (F) og to stemmer for Søren Hyldgaard (V) og Jens Kloppenborg (V).

- 1) At § 13, stk. 1 udgår, så der fortsat sikres samme ret til, at hver enkelt ejendom fortsat har tilladelse til indretning af én bolig for én familie i tilknytning til den pågældende virksomhed.
- 2) At udendørstræning på vestsiden tillades.

Mindretallet bemærkede: ’Venstre kan ikke se nogen problemer i udendørstræning, især ikke efter høringssvar fra motionscenteret MST og naboer er indkommet. Hvis kompromisforslaget, som MST har udarbejdet i sit høringssvar i punkterne 1-3 følges, vil dette sikre, at Trørød fortsat har et motionscenter, og at de af naboerne ved Ellekrogen, der er beliggende på østsiden, ikke vil blive berørt af eventuel støj fra den udendørs træning. Alle støjgrænser skal naturligvis overholdes.’

Flemming Møller Jensen (C) og Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Lokalplan 101.1 Tillæg til Lokalplan 101 for Trørød Erhvervsområde og Kommuneplantillæg 9 til Kommuneplan 2021

Høringssvar samlet

Notat om høringssvar

Punkt 5: Forslag til lokalplan for et område nord for Bregnerødvej - Igangsættende redegørelse

23/5467

Resumé

Den 19. juni 2019 vedtog Byplanudvalget at igangsætte arbejdet med ny lokalplan for ejendommene på Bregnerødvej 90-100 med at udlægge området til blandet bolig og erhverv, punkt 6, ([link](#)).

I forbindelse med den igangværende lokalplanlægning er der udarbejdet miljørapport. Miljørapporten har vist, at der udføres aktiviteter, der forhindrer gennemførelse af boligprojektet på Bregnerødvej 94-98. Ejere af 94-98 har anmodet om, at matriklerne bliver omfattet af lokalplanens rammebestemmelser med anvendelse til boligformål. En rammelokalplan er ikke byggeretsgivende, men den danner rammen for den efterfølgende byggeretsgivende lokalplan.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om justering af rammer for ny lokalplan for omdannelse af Bregnerødvej 90, 92, 94, 96, 98, 100 og 102.

Sagsfremstilling

I 2019 vedtog det daværende Byplanudvalg at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommene Bregnerødvej 90-100 med at udlægge området til blandet bolig og erhverv, lokalplanafgrænsning vedhæftet som bilag.

Den 10. marts 2021 vedtog Byplanudvalget at fastholde de vedtagne principper i helhedsplanen for omdannelse af Bregnerødvej på baggrund af volumenstudier udarbejdet af ejer af Bregnerødvej 90-92, se punkt 4, ([link](#)).

Forvaltningen har siden været i dialog med ejerne af ejendommene om skitseprojekter, der kan danne grundlag for udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan. Processen har vist at det for nuværende ikke er muligt at udarbejde en byggeretsgivende lokalplan for hele området. Dele af området vil hermed få rammelokalplanstatus. En rammelokalplan er ikke byggeretsgivende, men en juridisk bindende plan, som danner rammen for de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Forvaltningen har tilbage i februar 2021 orienteret ejere af Bregnerødvej 96, 100 og 102 om, at deres ejendomme indgår i arbejdet med lokalplanlægningen, som udlægges til blandet bolig og erhverv. Forvaltningen modtog ikke input til planlægningen fra de nævnte ejendomme. Derfor foreslår forvaltningen, at disse ejendomme i lokalplanlægningen alene får rammelokalplanstatus, og at der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner, når ejerne er klar til at bidrage til dette. Rammelokalplanen vil kun indeholde bestemmelser om anvendelse til boligformål, bebyggelsesprocenter og antal etager. Rammelokalplanen vil endvidere indeholde forbud mod støjende og lugtende virksomheder. Fremover vil der dermed på disse ejendomme alene kunne etableres erhverv og bolig, som er forenelig med miljøfølsom anvendelse. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, men der vil ikke kunne foretages udbygninger mv.

For Bregnerødvej 94-98 har en miljørapport for ejendommene vist, at ejendommen Bregnerødvej 100 (autoværksted) udfører aktiviteter, som påfører boligprojektet støj i sådan et omfang, at det forhindrer gennemførelse af projektet. Det har ikke været muligt at finde en løsning med afskærmning af støj, der gør en realisering af projektet muligt. Derfor har ejer af Bregnerødvej 94-98 i februar 2022 anmodet om, at grundene bliver omfattet af lokalplanens rammebestemmelser til boligformål.

For Bregnerødvej 90-92 er der interesse for ejere samt mulighed for at arbejde med en byggeretsgivende lokalplan.

Forslag til rammer for ny lokalplan

Forvaltningen anbefaler, at holde fast i lokalplanens nuværende afgrænsning og give ejendommene Bregnerødvej 94-102 (lige numre) rammeplanstatus, da det på sigt i højere grad kan sikre omdannelse fra erhverv til bolig, som stemmer overens med den vedtagne helhedsplan og kommuneplanen.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for erhvervsbyen. Området er beliggende i delområde 3, som fastlægger anvendelsen til erhvervsformål i form af kontor, administration, liberale erhverv og forretningsservice samt lettere produktion. Endvidere kan der placeres pladskrævende funktioner som f.eks. et motionscenter, der er rettet mod lokalplanområdets virksomheder og ansatte. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 50, og der må maksimalt opføres bebyggelse i to etager med en bygningshøjde på 8,5 m.

På Bregnerødvej 100 ligger der et lovligt etableret autoværksted. Forvaltningen vurderer, at autoværkstedet efter Lokalplan 84 ikke har mulighed for opførelse af ny bebyggelse, da autoværksted ikke er tilladt anvendelse inden for delområdet samt, at rammelokalplanen endvidere vil indeholde forbud mod disse aktiviteter.

Hvis ejendommene Bregnerødvej 94-102 får rammeplanstatus, vil det ikke have indvirkning på de øvrige ejendommers udbygningsmuligheder, såfremt aktiviteten er forenelig med miljøfølsom anvendelse som boliger. Der vil dermed kunne foretages udbygninger i overensstemmelse med Lokalplan 84, hvis det fortsat muliggør fremtidig omdannelse til boliger på Bregnerødvej 94-102.

For Bregnerødvej 90-92 vil lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i skitseprojektet, de vedtagne principper for planlægningen samt Kommuneplan 2021. For Bregnerødvej 90-92 er der skitseret et boligprojekt med en bebyggelsesprocent på 45. Det består af en ombygning af to eksisterende ejendomme samt nybyggeri. Facader på de eksisterende bygninger bearbejdes med fokus på at bevare og renovere samt at give et moderne udtryk, der harmonerer med nybyggeriet. Forvaltningen har vurderet, at eksisterende og ny arkitektur fremstår i fint samspil og giver mulighed for velfungerende udearealer. Skitseprojektet er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der udarbejdes en ny lokalplan for et område nord for Bregnerødvej med opdeling af lokalplanområdet i henholdsvis en byggeretsgivende del for ejendommene Bregnerødvej 90-92 på baggrund af skitseprojektet og en rammelokalplan til boligformål for de øvrige ejendomme.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-04-2023

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

Flemming Møller Jensen (C) og Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Skitseprojekt - Bregnerødvej 90-92

Lokalplanafgrænsning

Punkt 6: Lokalplan 60.1 Tillæg til Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentlige formål - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring

23/5467

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 9. november 2022 at igangsætte Lokalplan 60.1 Tillæg til Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentlige formål.

Lokalplanen indskrænker erhvervsområdets anvendelsesmuligheder således, at det ikke er muligt at opføre bl.a. tankstationer og bilvaskeanlæg samt andre anvendelser, der kan give støj-, støv- og lugtgener.

Lokalplanen er udarbejdet i forlængelse af, at forvaltningen den 1. december 2022 har meddelt et § 14-forbud mod etablering af tankanlæg og vaskehal beliggende på Bistrupvej 182, matr.nr 2mh, Bistrup By, Bistrup.

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

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune traf den 16. december 2021 afgørelse om, at etablering af en tankstation og vaskehal på ejendommen Bistrupvej 182, 3460 Birkerød, er i strid med anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 60.

Denne afgørelse blev påklaget af ansøgeren OK til Planklagenævnet. Den 22. august 2022 ophævede Planklagenævnet kommunens afgørelse og hjemviste sagen til fornyet behandling i kommunen. I nævnets afgørelse fremgår det bl.a., at etablering af tankstation og vaskehal ikke er i strid mod anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 60. Arkitektur- og Byplanudvalget blev orienteret om dette den 14. september 2022.

Den 1. september 2022 indsendte OK nye ansøgninger med samme indhold, men som refererer til Planklagenævnets afgørelse. Den 19. september 2022 varslede Rudersdal Kommune ansøger et forbud efter planlovens § 14, med henblik på at vedtage ny lokalplan, der hindrer det ansøgte. Den 1. december 2022 blev det endelige forbud sendt. Den 9. november 2022 blev Lokalplan 60.1 igangsat.

Lokalplanen

Lokalplan 60.1 er udformet som et tillæg til Lokalplan 60, men den omfatter kun lokalplanens delområde B og B1, som svarer til det meste af erhvervsområdet.

Formålet med Lokalplan 60.1 er at præcisere og indskrænke anvendelsesmulighederne for lokalplanområdet.

Inden for lokalplanområdet kan der indrettes eller opføres kontor, administration, liberalt erhverv samt kursusvirksomhed. Tillægget indskrænker således anvendelsesmulighederne, så det ikke længere er muligt hverken at indrette eller opføre lettere industri- og håndværksprægede virksomheder samt servicevirksomhed (som fx autoværksteder).

Det er kun virksomheder indenfor miljøklasse 1 og 2, der tillades. Dette omfatter virksomheder med ingen nævneværdige påvirkning af omgivelserne.

Den eksisterende mulighed for at opføre eller indrette en bolig i tilknytning til virksomhed efter Lokalplan 60 fastholdes.

Etablering af mobilantennemaster og tilhørende tekniske anlæg muliggøres. Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser for skiltes omfang og fremtræden i området.

I forhold til de ubebyggede regler stiller lokalplanen også krav til terrænregulering samt hvilke anvendelser, der ikke er tilladt mellem bygge- og vejlinje.

Lokalplan 60

Lokalplan 60 muliggør, at der kan indrettes en bolig i tilknytning til virksomhed i området og fastsætter nærmere byggeretsregulerende bestemmelser. Enkelte bestemmelser ophæves i Lokalplan 60 for at ensrette med indholdet i Lokalplan 60.1. Kompetencenormer angående godkendelse af skilte samt anvendelse af areal mellem byggelinje og vejskel fjernes ligeledes.

Miljøvurdering

Forvaltningen har screenet lokalplanforslaget og vurderer, at der ikke er miljøvurderingspligt. I vurderingen er der lagt vægt på, at lokalplanforslaget hovedsageligt præciserer og indskrænker de eksisterende anvendelsesmuligheder i området, og at dette ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Offentlig høring

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget udsendes i offentlig høring i otte uger.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 60.1, Tillæg til Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentlige formål vedtages til udsendelse i høring, og
- 2) at lokalplanforslaget ikke miljøvurderes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-04-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Flemming Møller Jensen (C) og Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Lokalplan 60.1 Tillæg til Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentlige formål

Screeningsskema 1 til miljøvurdering af planer

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer

Punkt 7: Soldraget 45-55, matr.nr. 3cn, Kajerød By, Birkerød - Dispensation fra Lokalplan 252, Plejecenter Sjælsø

23/5467

Resumé

Rudersdal Ejendomme ansøger på vegne af kommunen om dispensation fra lokalplan 252 i forbindelse med udvidelse af Plejecenter Sjælsø.

Det ansøgte forudsætter tilladelse, herunder dispensation til forhold omhandlende bygningsudseende, bygningshøjder, terrænregulering, overkørselsforhold og beplantning.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I andet halvår 2022 har det været afholdt totalentreprisekonkurrence for opførelse af 140 almene plejeboliger ved Plejecenter Sjælsø. En del af den eksisterende bebyggelse skal rives ned eller ombygges. Endvidere ønskes der opført seks boligblokke, hvoraf fire af dem udgør to etager, og de sidste to blokke, beliggende mod det fredet areal ved Sjælsø, udgør én etage.

For at imødekomme et øget behov for plejeboliger og offentlige funktioner og sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyn til det tilstødende, fredede landskab og i samspil med den eksisterende bebyggelse, terræn og beplantning, er der i projektet indarbejdet nogle løsninger, som kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser. Det vurderes, at det ansøgte forudsætter tilladelse, herunder dispensation, følgende bestemmelser i Lokalplanen 252: § 5.1, § 6.7, § 6.8, § 7.2, § 8.4, § 8.5, § 8.6 og § 8.9.

Projektet vil i princippet kunne opføres under overholdelse af lokalplanen, men ansøger redegør i ansøgningen for, at for at der kan opnås et mere optimalt resultat ved dispensation fra nedenstående bestemmelser i lokalplanen.

Plangrundlag

Området er omfattet af Lokalplan 252 for Plejecenter Sjælsø, link: https://dokument.plandata.dk/20_3265593_1550663216973.pdf

Lokalplanens formål er, i henhold til § 1, at muliggøre etablering af offentlige boliger, institutioner og administration for at imødekomme et øget behov for plejeboliger og offentlige funktioner samt at sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyn til det tilstødende, fredede landskab og i samspil med den eksisterende bebyggelse, terræn og beplantning.

Det vurderes, at det ansøgte forudsætter tilladelse, herunder dispensation, i henhold til følgende bestemmelser i Lokalplanen 252:

§ 5.1

Vejadgangen til lokalplanområdet må kun ske fra Soldraget via eksisterende overkørsler, vist på kortbilag 1.

§ 6.7

Tæt på eksisterende bebyggelse, og indenfor det skraverede område vist på kortbilag 2, kan bebyggelse opføres i maksimalt to etager. Bebyggelsen må maksimalt have en højde på 8,5 m over eksisterende terræn eller fastlagt niveauplan.

Indenfor det øvrige område kan bebyggelse maksimalt opføres i en etage med frilagt kælder. Mod Sjølsø må bebyggelsen maksimalt fremstå i en etage og maksimalt have en højde på 5,5 m over terræn eller fastlagt niveauplan og må ikke placeres med gulvkote over kote 41.

§ 6.8

Indenfor delområde 3 må bebyggelse maksimalt opføres i to etager og med en maksimal højde på 8,5 m over eksisterende terræn eller fastlagt niveauplan.

Ny bebyggelse kan opføres med private- og fællesaltaner samt terrasser. Der kan ikke etableres tagterrasser over anden etage.

§ 7.2

Tagdækning må ikke være reflekterende og skal udføres som sort eller gråt tagpaptag, naturskifer, eller grønt tag med sedum eller lign. beplantning.

§ 8.4, 8.5 og 8.6

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse, bortset fra i forbindelse med anlæggelse af vej, sti og LAR-anlæg hvor der kan foretages terrænændringer op til +/- 1 m.

Indenfor delområde 2 kan der i forbindelse med nybyggeri, og på basis af en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen, foretages terrænændringer på over +/- 0,5 m. Terrænændringerne skal tage hensyn til det eksisterende landskab, den eksisterende bebyggelse, vejadgang og tilgængelighed. Terrænændringer indenfor delområde 2, må ikke foretages indenfor 5 m byggelinje mod nord, vist på kortbilag 2.

Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere end 5 m fra lokalplanens afgrænsning bortset fra i forbindelse med anlæggelse af vej, sti og LAR-anlæg.

§ 8.9

Omkring parkeringsarealer for mere end 20 biler skal etableres afskærmende beplantning. Beplantningen skal etableres med stødørende arter og fremstå afskærmende for parkeringsarealet set fra adgangsvejen Soldraget, naturområdet samt sti langs Stenløkken, vist på kortbilag 2.

Ansøgers begrundelse for at søge om dispensation fra ovenstående bestemmelser fremgår af bilag ”Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 252”

Det ansøgte har været udsendt i tre ugers naboorientering i perioden fra den 9. februar 2023 til den 3. marts 2023. I perioden indkom der 18 høringsvar. Høringsvar samt ansøgers kommentar til indkomne høringsvar er vedlagt som bilag.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at projektet i sin helhed er tilpasset den omkringliggende plejecenterbebyggelse. Det er tilpasset ift. materialer og repræsenterer i sin udformning en nyfortolkning af den eksisterende arkitektur. Samtidig vil området med den planlagte udvidelse sikre nogle gode faciliteter samt imødekomme det øget behov for flere plejeboliger. Det er forvaltningens vurdering, at håndtering af beplantning og terræn bør tilpasses let af hensyn til omkringliggende naboer og fredet areal.

Forvaltningen har vurderet, at der bør meddeles dispensation fra § 5.1 til at flytte eksisterende overkørsel mod Soldraget med ca. 14 m mod syd som ansøgt, da det vil være hensigtsmæssigt at flytte den sydligste af den eksisterende overkørsler lidt mod syd for at opnå mere afstand mellem den sydøstlige bygning og vejen.

Det vurderes ligeledes, at der bør meddeles dispensation fra § 6.7 til, at enkelte bygningsdele indeholdt teknikskorstene kan tillades opført med en højde, som overstiger en maksimal højde på henholdsvis 5,5 m og 8,5 m med op til 1,2 m. Det vurderes, at teknikskorstene er væsentlige for bebyggelsens arkitektoniske fremtræden.

Det vurderes, at der meddeles dispensation fra § 7.2 til at opføre tagbeklædning i aluminiumsplade, da tagpap som foreskrevet i lokalplanen vil patinere markant anderledes end facadepladerne. Herudover bidrager sammenhængen i materialitet til et stramt og nutidigt arkitektonisk formsprog.

Det vurderes, at der bør meddeles dispensation fra § 8.4, 8.5 og 8.6 til at udføre lokale terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i et afgrænset område mellem skel og den nordlige fredningslinje for, at terrænet fra den ene bygnings gavl mod det fredede område kommer til at fremstå naturligt op mod de fredede arealer uden markante overgange.

Det vurderes, at der bør meddeles tilladelse i henhold til § 8.9 til at opføre afskærmende beplantning med solitære træer i hjemmehørende arter, som vist på side 9 i tegningsmaterialet - suppleret med en hæk mod vej, som vist i lokalplanens kortbilag 2 angivne beplantningsbælte.

Endvidere vurderer forvaltningen, at de nødvendige tilladelser og dispensationer fra Lokalplan 252 forudsætter, at der i den konkrete ansøgning arbejdes videre med en beplantningsplan, som er med til at sikre, at lysgener fra billygter mod naboområdet afskærmes bedst mulig med grøn beplantning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige tilladelser og dispensationer fra Lokalplan 252 som anført i sagen herunder, at der i den konkrete ansøgning arbejdes videre med en beplantningsplan.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-04-2023

Forvaltningen trækker sagen.

Bilag

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 252

Oversigtskort - Sjælsø Plejecenter

Plejecentret Sjælsø Tegningsmateriale

Kommentering af hørings svar fra ansøger - Plejecenter Sjælsø, ansøgning om dispensation

Høringsliste

Hørings svar - Plejecenter Sjælsø, ansøgning om dispensation fra lokalplan 252

Punkt 8: Dronninggårds Allé 67, matr.nr. 1iz, Dronninggård, Ny Holte - Tilbygning til bevaringsværdigt hus

23/5467

Resumé

Arkitektfirmaet Sgment søger for ejerne af ejendommen om tilladelse til at opføre en tilbygning på 19 m² fordelt på stueetage og første sal i materialer og arkitektur som eksisterende hus. Herudover søges om tilladelse til, at tagbelægningen skiftes fra tagpap til matsort Solar Solcelletag samt isætning af ekstra rytterlys.

Huset er omfattet af Lokalplan 264 og udpeget med høj bevaringsværdi 3 efter SAVE-metoden. Huset er ikke udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 55.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arkitektfirmaet Sgment søger for ejerne af ejendommen om dispensation til at opføre en tilbygning på 19 m² fordelt på to plan og udført som en videreførelse af eksisterende bygning. Tilbygningen opføres på sydsiden af huset som en pendant til sidefløj mod Dronninggårds Allé og udføres med samme træbeklædte facader, vinduesopsprosnings og detaljering. Facade mod Dronninggårds Allé ændres ikke.

Herudover fremstår nuværende tag meget medtaget og ønskes udskiftet. Eksisterende tagbelægning med listedækket tagpap ønskes udskiftet med ny tagbelægning i form af matsort Solar Solcelletag. Herudover ønskes isat ekstra rytterlys, da rummene på første sal er relativt mørke. Der foretages supplerende indvendig isolering.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte. Huset er ikke udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 55, men efter § 8.2 gælder:

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

Huset er desuden omfattet af Lokalplan 264 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Efter lokalplan 264 § 9.2 gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Herudover er huset beliggende inden for Kulturmiljø Dronninggård-kvarteret og norskehuse, hvor huset er udpeget som et af de bærende bevaringsværdige huse. Det anbefales i henhold til kulturmiljøudpegningsen, at Norskehusene og de øvrige bevarede huse ikke udsættes for en hårdhændet istandsættelse.

Huset er efter SAVE-metoden registreret med høj bevaringsværdi 3.

Orientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos Rudersdal Museum og Holte Grundejerforening med frist for bemærkninger til den 15. marts 2023. Der er pt. ikke modtaget reaktioner.

Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at huset efter tilbygning og renovering vil fremstå med samme detaljeringsgrad og i samme materialer, farver og dimensioner som i dag. Tilbygningen fremstår stilmæssigt og harmonisk som en naturlig udvidelse af huset. Facaden mod Dronninggårds Allé ændres ikke.

Forvaltningen har modtaget en prøve på de solceller, der ønskes opsat. De er udført i glas med en mat overflade og farve som mørk skifer. Umiddelbart findes disse at være en pænt tilpasset løsning, dog med lidt usikkerhed om tilpasninger ved skotrender, kviste og lignende steder, hvor detaljer er vigtige.

Forvaltningen finder, at yderligere rytterlys vil misklæde huset. Isætning af et par mindre almindelige ovenlysvinduer vil kunne indpasses i tagfladen for at sikre bedre dagslysforhold i boligen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation fra Lokalplan 264 § 9.2 til opførelse af tilbygning som ansøgt på betingelse af, at der ikke isættes yderligere rytterlys end de oprindelige fra 2002, og at der alene godkendes opsat enkelte ekstra ovenlysvinduer, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at godkende opsætning af de ansøgte solceller og et par ekstra ovenlysvinduer såfremt en fornuftig placering og detaljeringsgrad kan opnås.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-04-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at forvaltningen bedes udarbejde en sag om, hvordan forvaltningen kan bemyndiges til at tillade integreret og ikke-reflekterende solceller på tage.

Flemming Møller Jensen (C) og Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Beskrivelse af renovering og tilbygning

Beskrivelse af solceller

Oversigtsbillede

Punkt 9: Bistrupvej 182, matr.nr. 2mh, Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

23/5467

Resumé

Planklagenævnet har den 6. marts 2023 truffet afgørelse om at opretholde Rudersdal Kommunes afgørelse om at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod etablering af tankstation og vaskehal på Bistrupvej 182.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 60, et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentlige formål.

Det fremgår af lokalplanens anvendelsesbestemmelse i § 3.2, at området kun må anvendes til erhvervsformål såsom lettere industri og håndværksprægede virksomheder samt kontor, administration, liberale erhverv samt kursus- og servicevirksomhed.

Der er ansøgt om etablering af tankstation og vaskehal på ejendommen, hvilket efter gældende lokalplan vil være umiddelbart tilladt.

Kommunen har med hjemmel i § 14 i planloven nedlagt forbud mod det ansøgte.

§ 14 bestemmer, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Planklagenævnet har efterprøvet, om forbuddet er meddelt i overensstemmelse med planloven, om kommunens skønsmæssige vurdering er baseret på planlægningsmæssigt relevante hensyn, og om det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip er iagttaget.

Planklagenævnets afgørelse

Nævnet har fundet, at det er planlægningsmæssigt relevante hensyn, der er varetaget med forbuddet. Således er det sagligt, at kommunen har begrundet forbud efter § 14 med, at der er behov for at vurdere de fremtidige byggemuligheder på ejendommen nærmere. Ligeledes er det planlægningsmæssigt relevant at overveje væsentlige trafikale genevirkninger, at tage hensyn til omboende og endeligt er ønsket om begrænsning af skiltning ligeledes et hensyn, der er værn af planloven.

Planklagenævnet har på ovenstående baggrund opretholdt kommunens forbud.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Planklagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-04-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Flemming Møller Jensen (C) og Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse af 6. marts 2023

Punkt 10: Stenløkken 27, matr.nr. 6ly, Kajerød By, Birkerød - Afgørelse fra byretten til orientering

23/5467

Resumé

Retten i Lyngby har den 1. marts 2023 frifundet Rudersdal Kommune, som var blevet sagsøgt for ikke at have håndhævet en områdeservitut i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse til opførelse af en ny tagetage på et beboelseshus på ejendommen Stenløkken 27 i Birkerød. Ejendommens ejer frifandtes ligeledes.

Dommen opretholder således den meddelte byggetilladelse samt den meddelte dispensation fra Partiel Byplanvedtægt 17 § 6.1.

Afgørelsen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

I forbindelse med meddelt byggetilladelse til en tagetage på enfamiliehus beliggende på Stenløkken 27, 3460 Birkerød, stævnedes nabo samt nærmeste omboende ved et civilt søgsmål Rudersdal Kommune samt bygningsejer. Påstanden var, at Rudersdal Kommune ikke havde iagttaget sin påtaleforpligtelse, og at byggetilladelsen derfor var ulovlig, hvorfor der skulle ske fysisk lovliggørelse.

Der er enslydende bestemmelser i deklARATION samt partiel byplanvedtægt fsva. mulighed for at fravige henholdsvis planens og deklARATIONENS bestemmelser.

Rudersdal Kommune blev i retten gjort opmærksom på, at kommunen skulle have iagttaget deklARATIONEN, i det domstolen fastslog, at kommunen havde en påtaleforpligtelse på den konkrete deklARATION.

Af deklARATIONENS punkt 17 om påtaleret fremgår imidlertid, at kommunen er berettiget til at indrømme sådanne lempelser og afvigelser fra deklARATIONEN, som den finder forenelig med kvarterets karakter af villakvarter, og som ikke kan være til væsentlig gene for de omboende.

Domstolen lagde i sin afgørelse vægt på, at kommunen ved sin byggetilladelse netop i sit skøn har inddraget de obligatoriske kriterier, som følger af deklARATIONENS pkt. 17 ved, at kommunen har vurderet, at bygningens typologi passer ind i kvarteret med sine høje gavle og skrånende tagflader, og at bygningen derfor er forenelig med kvarterets karakter af villakarakter og ikke er til væsentlig gene for de omboende.

Domstolen tillagde det desuden vægt, at kommunen havde besigtiget området, førend afgørelse blev truffet.

Retten fandt herefter, at Rudersdal Kommune i sin afgørelse har foretaget en samlet afvejning af hensyn, der lovligt kan indgå i afgørelsen, herunder både de hensyn, der taler for og imod at meddele dispensation fra byplanvedtægten og fravigelse fra deklARATIONEN og herudover, at der i søgsmålet ikke er godtgjort væsentlige sagsbehandlingsfejl, hvorfor Rudersdal Kommune blev frifundet.

Retten tilkender Rudersdal Kommune 100.000 kr. i sagsomkostninger, ligesom ejer af Stenløkken 27 tilkendes 100.000 kr. i sagsomkostninger. Sagen er anket til landsretten.

Indstilling

Direktionen foreslår, at afgørelsen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-04-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Flemming Møller Jensen (C) og Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Dom af 1. marts 2023

Punkt 11: Underskriftsark