

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 04-05-2022

Mødedato Onsdag d. 04. maj 2022 kl. 08:00

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, Birgitte Kortegaard, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Boligsociale ejendomme - Bygningssyn og strategi.....	4
Drøftelse af politiske mål - Arkitektur- og Byplanudvalget.....	11
Endelig vedtagelse af Lokalplan 282 for DTU Science Park og Tillæg 2 til Kommuneplan 2021.....	12
Forslag til Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehaver i Rudersdal Kommune og Tillæg 4 til Kom	17
Kommunale haveforeninger - Fornyelse af lejekontrakt, lovliggørelse og beslutning om varighed....	22
Ridehaller i landzone - Principiel vedtagelse af hovedprincipper for tilladelse til ridehaller.....	25
Status og vision for strukturplan for nyt fælles renseanlæg.....	29
Sandbjergvej 29, matr.nr. 1ab, Sandbjerg By, Birkerød - Ansøgning om dispensation til om- og tilby	31
Dronninggårds Allé 96, matr.nr. 1æ, Dronninggård, Ny Holte - Ansøgning om dispensation til tilby	35
Fredskovvej 12, Holte, matr.nr. 49b, Dronninggård, Ny Holte - Ansøgning om dispensation til tilby	38
Skovmindevej 35, matr.nr. 1æs, Dronninggård, Ny Holte - Ansøgning om dispensation fra søbeskyt	41
Øverødvej 246B, matr.nr. 1bo, Holte By, Gl. Holte - Ansøgning om dispensation til opførelse af sku	44
Søllerød Golfklub, Brillerne 9B, matr.nr. 2f, Holte By, Søllerød – Ansøgning om dispensation til op	47
Vedbæk Stadion, Gøngehusvej 27, matr.nr. 2kz, Vedbæk By, Vedbæk - Tilladelse til midlertidig ops	49
Hovedgaden 37B, 2. tv., 3460 Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering.....	51
Underskriftsark.....	53

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Shell på Birkerød Kongevej - Ønske om spisested.
- Afgørelse i byretten vedr. Strandridergården.
- Forespørgsler fra borgere om opsætning af mini vindmøller/turbiner under 1,8 m.
- Ansøgning om nærbokse til pakkeudbringning i boligområder og landzone.

Christoffer Buster Reinhardt (C) orienterede om:

- Gåtur med bestyrelse i Skovlyområdet i forbindelse med lokalplanarbejde.
- Nobisvej, møde med grundejerforening om ny lokalplan.

Punkt 2: Boligsociale ejendomme - Bygningssyn og strategi

22/6458

Resumé

I forbindelse med præsentationen af resultaterne af gennemførte bygningssyn og udarbejdede energimærker på kommunens boligsociale ejendomme, blev det på Økonomiudvalgsrådet den 23. marts 2022 besluttet at videresende sagen til Arkitektur- og Byplanudvalget samt til Social- og Sundhedsudvalget med henblik på at få udarbejdet en ny strategi for de boligsociale ejendomme

Sagen oversendes til udvalgene som fremlagt på Økonomiudvalgets møder den 8. dec. 2021 og 23. marts 2022. Vedlagt sagen er et nyt bilag om boligsociale behov og anvisningskriterier. Forvaltningen vil på mødet introducere til opgaven for de to udvalg ved et fælles temamøde.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Social- og Sundhedsudvalget med henblik på en første drøftelse af sagen og beslutning om den videre tids- og procesplan.

Sagsfremstilling

Sagsfremstilling til Økonomiudvalget den 8. december 2021 og 23. marts 2022:

Rudersdal Kommune ejer ca. 140 sociale boliger, som Social og Sundhed anviser borgere til via akutboliglisten. Boligerne er placeret i 17 forskellige ejendomme og består primært af 1-2-værelses lejligheder. Boligerne er funktionelle boliger, der er holdt i en enkel stand for at holde lejen lav.

Ansvar for at vedligeholde de tekniske installationer, klimaskærm og fællesarealerne på ejendommen ligger hos Ejendomme, mens ansvaret for det indvendige vedligehold er lejers egen. Dvs. lejer skal selv sørge for maling, tapetsering og gulvbehandling. Hvidevarer sørger Ejendomme for, og de udskiftes, når de er defekte. Nye lejere overtager et nyistandsat lejemål, og skal aflevere lejemålet i samme stand ved fraflytningen. Sker dette ikke, vil lejemålet blive sat i stand for lejers regning. Der er i øjeblikket ikke lagt en opsparing på huslejen til indvendigt vedligehold.

I forbindelse med budgetaftale 2021 blev det besluttet at udarbejde bygningssyn og energimærker på kommunens boligejendomme, for at kunne planlægge og beskrive behovet for løbende vedligeholdelse indenfor de kommende 10 år. Opgaven med udarbejdelse af bygningssyn og energimærker har været udbudt, og arbejderne er gennemført af ekstern rådgiver GH Energi og Rådgivning ApS.

Vedligeholdelsesbehov

Gennemførelsen af bygningssyn er sket i sommeren 2021, hvorefter der er udarbejdet bygningsrapporter og energimærker på de 12 af ejendommene. Bygningssynene indeholder en gennemgang af klimaskærm og mulige energirenoveringer. De resterende bygningssyn gennemføres primo 2022.

Med undtagelse af ejendommen på Gl. Holtevej og Brillerne er der indenfor en kortere årrække behov for udskiftning af tag, vinduer og vand- og afløbsinstallationer. Der henvises til de vedlagte bilag vedrørende ejendommens stand og behovet for renovering af klimaskærm og fælles installationer.

Vedligeholdelsesoverblik for hver ejendom er vedlagt som bilag.

Finansiering af renoveringsprojekter

Finansieringen af renoveringsprojekterne kan på 5 ejendomme ske via Grundejernes Investeringsfond (GI). Det gælder for de ejendomme, der er taget i brug før 1. januar 1970 og har over 6 beboelseslejemål. Her er Ejendomme forpligtet til årligt at hensætte ca. 180 kr. pr. beboelses m² og indberette udvendige vedligeholdelsesudgifter til GI.

På disse 5 ejendomme er der ikke noget større finansieringsbehov til vedligeholdelses- og energirenoveringsarbejderne, grundet opsparringen hos GI, hvorfor arbejderne kan blive sat i gang løbende over de næste år.

Vedligeholdelsesudgifterne er for de resterende 7 ejendomme i rapporterne anslået til 48 mio. kr. over 10 år. Hertil kommer udgifter til rentable energirenoveringer. Der er mulighed for at opkræve mindre forbedringsforhøjelser (lovbestemt maksimalt 199 kr. pr. m² pr. år) hos lejerne for flere af energiarbejderne. Mens den almindelige vedligeholdelse ikke medfører forbedringsforhøjelser hos lejerne, og skal således finansieres af kommunen. De udgifter, der vedrører energiforbedringer, vil kunne finansieres via optagelse af energilån.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at rovere en ejendom og derefter have underskud på ejendommens drift i en årrække. I så fald er det vigtigt, at udlejningen tjener et kommunalt formål og ikke er konkurrenceforvridende.

Finansieringen kan ske ved en ekstra bevilling eller i form af provenuet efter salget af en eller flere af de sociale ejendomme. Alle beboelsesejendommene vil som udgangspunkt kunne sælges på helt almindelige markedsvilkår, og alle har et stort udviklingspotentiale. En privat investor vil, når en række betingelser omkring ejendommen er opfyldt, have mulighed for at gennemgribende modernisere lejlighederne, og dermed opkræve en højere leje end den, der opkræves i dag. Tilsvarende vil ejendommene kunne sælges til et alment boligselskab. Her er det ligeledes vurderingen, at der vil blive igangsat renoveringer, der vil medføre lejeforhøjelser.

Hvis ejendommen sælges har de nuværende lejere ret til at fortsætte deres lejeforhold indtil de selv ønsker at fraflytte lejemålet. Lejen vil dog kunne stige for de eksisterende beboere som følge af forbedringer på ejendommen. Ved salg vil ejendommen endvidere først skulle tilbydes lejerne til eventuel dannelse af en andelsboligforening.

Økonomi

Generelt for udlejningsejendommene beregnes huslejen ud fra princip om omkostningsbestemt husleje. Alle udgifter konteres på den enkelte ejendom. Samlet set dækker indtægter ved udlejning de omkostninger kommunen har til ejendommene. Udlejningen betragtes som en enhed, og der kan ske en omfordeling mellem de enkelte ejendomme.

Der lægges årligt ca. 1 mio. kr. i nettobidrag fra udlejningsejendommene i kommunekassen. Dette beløb modsvares dog af lønudgifter til administrativt personale, der afholdes på lønkonto.

Indvendig vedligeholdelse

I dag påhviler den indvendige vedligeholdelse i lejemålene lejer. Dette har betydet, at når lejerne fraflytter lejemålet får de ofte en regning på istandsættelse, som flere har vanskeligt ved at betale. Som udlejer kan kommunen vælge, at overtage den indvendige vedligeholdelsespligt af boligerne ved genudlejning. Det vil medføre en lejeforhøjelse ved lejerskifte på 46 kr. pr. m² årligt. Hvis kommunen vælger at ændre praksis til denne løsning i stedet, oprettes der en vedligeholdelseskonto for hvert lejemål, som følger lejemålet og ikke lejeren. Indestående på vedligeholdelseskontoen

kan benyttes til maling og tapetsering af lejligheden samt lakering af gulvene. Lejer kan efter forudgående aftale med udlejer vælge i bo-perioden at benytte indestående fra vedligeholdelseskontoen til istandsættelse.

Fordelen ved dette vil være, at lejer ved fraflytning kun vil blive opkrævet for eventuel misligholdelse af lejemålet. Mens den almindelige istandsættelse dækkes af indestående på vedligeholdelseskontoen.

Ulempen vil være, at lejerne ikke på samme måde som i dag overtager nyistandsatte lejemål, da der ikke vil blive brugt flere penge på istandsættelsen, end der er indestående på vedligeholdelseskontoen. Desuden vil lejen stige jf. ovenstående.

Det boligsociale behov

Det er Social og Sundhed, der visiterer og anviser kommunens sociale boliger. Overordnet set sondres i denne forbindelse mellem tre typer af boliger, nemlig pensionistboliger, botilbudslignende boliger og sociale "akutboliger". Der gælder forskellige visitationskriterier for de tre typer boliger, som uddybes nedenfor.

Visitation til pensionistboligerne er målrettet pensionister i kommunen, som pga. af sociale, psykiske eller økonomiske forhold har et særligt behov for at få anvist en bolig. Kommunen råder over i alt 24 boliger fordelt på 2 ejendomme, der anvises som pensionistboliger. Det gælder således ejendommene på Kohavevej 15A-D og Søndre Paradisvej 1-3.

Visitation til botilbudslignende boliger er målrettet borgere, som har behov for støtte for at bo i eget hjem, fx i form af socialpædagogisk støtte. Kommunen råder over i alt 16 boliger fordelt på 2 ejendomme, der anvises som botilbudslignende boliger. Det gælder således ejendommene på Bregnerødvej 1A og Bregnerødvej 55.

Anvisning til sociale "akutboliger" sker via akutboliglisten, hvis anvisningskriterier er nærmere beskrevet i ØU-sag af 19. maj 2021. Social og Sundhed har på nuværende tidspunkt mellem 90 og 100 personer på akutbolig-ventelisten og de ventende er typisk enlige under 40 år. Udover de sociale boliger, som kommunen råder over, bliver ventende på akutboliglisten også anvist til almene boliger, som er en del af Boligaftalen med de almene boligselskaber i Rudersdal Kommune.

Kommunen har som en del af Boligaftalen anvisningsretten til hver tredje ledige bolig i de almene boligorganisationer. De seneste to år har kommunen imidlertid returneret ca. 15 % af de tildelte boliger, fordi ingen af de ventende på akutboliglisten har kunnet betale huslejen på de tilbudte boliger. Det vurderes derfor, at behovet for kommunens små og billige boliger fortsat er stort, da borgernes efterspørgsel på denne type bolig ikke udelukkende kan imødekommes gennem anvisningen til de almene boliger, der ofte er for store og dyre til målgruppen på akutboliglisten.

Kommunens "akutboliger" er ikke akutboliger efter servicelovens §80 uanset, at der visiteres efter en "akutboligliste". Boligerne bliver således ikke anvist til borgere, der akut har mistet deres bolig og derfor er husvilde. Ved visitation og anvisning til en af kommunens boliger får borgeren således en almindelig lejekontrakt med de vilkår, der følger af lejeloven. Kommunen kan ikke tidsbegrænse lejemålet. På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at boligerne ikke betegnes som "akutboliger" men som boliger til boligsociale behov. Ved akut boligløshed er kommunen forpligtet efter servicelovens § 80 til at anvise borgeren til husly i en midlertidig indkvartering, som fx kan være pensionat eller hotel, mod egenbetaling.

Forvaltningens vurdering

Overordnet set er det forvaltningens vurdering, at kommunens boliger tjener et vigtigt boligsocialt formål ved at tilbyde små, billige boliger, som der er stor efterspørgsel efter blandt socialt udsatte borgere i kommunen. Boligerne er holdt i en enkel stand for derved at medvirke til at holde lejen nede og fremme fraflytninger for borgere, der kan komme videre på boligmarkedet.

Der er et vedligeholdelsefterslæb på ejendommene, som der bør sættes ind over for at få rettet op. Dette vil være overkommeligt inden for en kortere årrække og kan finansieres ved salg af enkelte ejendomme.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at Arkitektur og Byplanudvalget, hvorunder politikområdet "Faste ejendomme" henhører, senest ved udgangen af 2022 fremlægger en plan for, hvilke ejendomme, der bør sælges, til vedtagelse i Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse. I arbejdet bør indgå både bygningsmæssige forhold og boligsociale vurderinger. Arkitektur og Byplanudvalget inddrager efter behov Social- og Sundhedsudvalget i forberedelserne af sagen.

Herudover anbefaler forvaltningen, at der allerede nu igangsættes istandsættelse af ejendommene, der er under GI, samt at der for nye lejekontrakter indføres opsparring til indvendigt vedligehold.

Sagens opfølgning efter den 8. december 2021

Forvaltningen har siden den 8. december 2021 opdateret ejendomsbeskrivelserne for de enkelte ejendomme, der er opdaterede med økonomi for vedligeholdelsestiltag og for de mest oplagte energiforbedringer. Med udgangspunkt i henholdsvis bygningsrapporterne og energimærkerapporterne forventes der at være et anslået renoveringsbehov af de boligsociale ejendomme over de næste 5 år på ca. 60 mio. kr., hvoraf de 48 mio. kr. er for de ejendomme, der ikke har en konto hos Grundejernes Investeringsfond. Langt størstedelen af arbejderne forventes at kunne finansieres ved hjælp af midler fra Grundejernes Investeringsfond, forbedringsforhøjelser betalt af lejer eller ved Ejendommens egne driftsmidler. Der kan dog komme renoveringsprojekter på enkelte ejendomme, som kræver en bevilling, men dette vil der blive ansøgt særskilt om, når forholdene er nærmere belyst i løbet af 2022.

Vedlagt sagen er desuden de af rådgiver udarbejdede energimærkningsrapporter. Resultaterne af disse er indarbejdet i de opdaterede ejendomsbeskrivelser som nævnt ovenfor.

Herudover er vedlagt et notat, der beskriver proceduren ved anmeldelse af mulig forekomst af skimmelsvamp i kommunens boliger. Disse sager håndteres fra sag til sag efter en fast procedure, når en lejer kontakter kommunen ved mistanke om skimmelsvamp. De sidste 5 år har der været tre sager relateret til kommunens egne ejendomme, hvoraf én var i et erhvervslejemål. Der udføres ikke opsøgende tilsyn i de enkelte boliger.

Vedlagt er ligeledes rapporterne fra de gennemførte bygningsyn, som er udført af eksterne rådgiver. Bygningsyn omfatter klimaskærm og tekniske installationer og ikke de enkelte boligers indvendige vedligeholdelsestilstand. Ved bygningssynene har der dog været adgang til enkelte boliger for at få adgang til tekniske installationer.

Kommunen har som udgangspunkt ikke adgang til boligerne, men der kan varsles adgang i henhold til lejelovens bestemmelser. Adgang skal, hvis der ikke er tale om akutte skader, varsles med 6 uger, og kan varsles hvis der er forhold i lejemålet, der kræver udbedring. Det er forvaltningens vurdering, at indvendige bygningsyn i de enkelte boliger vil være en meget omfattende proces, som ikke kan anbefales at skulle igangsættes. Ved henvendelser til forvaltningen omkring tekniske problemer eller andre forhold omkring boligerne tages der hånd om sagerne og forholdene bliver udbedret. Ved fraflytninger bliver lejlighederne istandsat, hvilket også omfatter istandsættelse af køkken og badeværelser. Der er i ejendomsbeskrivelserne vist billedeeksempler på standarden af sådanne nyistandsatte badeværelser og køkkener.

Med Økonomiudvalgets beslutning den 8. dec. er en række vedligeholdelsesarbejder på flere ejendomme igangsat, og der arbejdes videre med en plan for igangsættelse af yderligere arbejder på andre ejendomme inden for driftsmidlerne. Arbejderne gælder eksempelvis udskiftning af vinduer på ejendommene på hhv. Nærumgårdsvej og Høsterkøbvej, som er igangsat og forventes udført forår/sommer 2022. Herudover vil der efter vedtagelsen i udvalget den 8. dec. 2021 ved lejerskifte blive udarbejdet nye lejekontrakter med oprettelse af konto til indvendig vedligeholdelse.

Forvaltningen anbefaler, at sagen oversendes til Arkitektur- og Byplanudvalget og Social- og Sundhedsudvalget med henblik på udarbejdelse af et oplæg til strategi for kommunens sociale boliger til behandling i Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelsen i efteråret 2022. Strategien skal indeholde mulige scenarier for helt eller delvist salg af boligejendommene – fx til almene boligselskaber. Herudover skal der i strategien indgå en vurdering af boligernes boligsociale betydning samt de enkelte ejendommers eventuelle strategiske betydning i planmæssig sammenhæng. Som led i arbejdet vil forvaltningen planlægge en besigtigelsestur for udvalgene til en række af ejendommene.

Sagens opfølgning til udvalgsmøderne den 4. maj 2022 – Tidsplan og proces

Første drøftelse vil være i form af en temadrøftelse mellem de to fagudvalg. Forvaltningen vil på mødet gennemgå ejendomsporteføljen, det hidtidige politik- og forvaltningsgrundlag, områdets økonomi og administration samt det boligsociale behov og økonomien i den sammenhæng.

Herefter anbefaler forvaltningen, at begge udvalg den 8. juni sammen besigtiger en række udvalgte ejendomme af forskellig karakter. Dette for dels at besigtige ejendommenes generelle standard, dels for at se boligernes funktion i forhold til de mere udsatte borgere i kommunen.

Efterfølgende og på baggrund af den første drøftelse på mødet den 4. maj 2022 vil forvaltningen udarbejde et første oplæg til den videre plan for eventuelt salg og/eller fastholdelse af ejendommene i kommunalt regi – og herunder vurdering af økonomi, vedligehold, ejendomsadministration og boligsociale foranstaltninger og effekter. Sagen forventes fremlagt for de to udvalg til oktober 2022 og forventes genoptaget til december 2022 med henblik på endelig vedtagelse i Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Ny indstilling til mødet den 4. maj 2022

Direktionen foreslår, at Arkitektur- og Byplanudvalget og Social- og Sundhedsudvalget drøfter sagen og godkender den fremlagte tids- og procesplan.

Indstilling til Økonomiudvalget 8. dec. 2021

Direktionen foreslår,

- 1) at akutte vedligeholdelsesarbejder på de 5 GI ejendomme igangsættes løbende indenfor 2-3 år med fokus på mulighederne for energirenovering af ejendommene,
- 2) at praksis ændres, så der fremover oprettes indvendig vedligeholdelseskonto i lejemålene ved lejerskifte,
- 3) at Arkitektur- og Byplanudvalget senest ved udgangen af 2022 indstiller en plan for salg af enkelte ejendomme, der kan medvirke til finansiering af vedligeholdelse af de resterende boligejendomme, til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 08-12-2021

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Direktionens forslag Ad pkt. 1 og 2.

Ad pkt. 3 Sagen udsættes med henblik på behandling i det nye Økonomiudvalg. Udvalget noterer sig nedenstående bemærkninger til sagen fra Radikale Venstre og bederforvaltningen indarbejde det i sammenhæng med økonomiske konsekvenser i en kommende sag til Økonomiudvalget.

1) At sagen genbehandles med henblik på beskrivelse af akutte vedligeholdelsestiltag i alle ejendomme for nuværende beboere.

2) At ejendomsvurderingerne skal indeholde en vurdering af tilstanden for skimmelsvamp og behov for tiltag i den forbindelse.

3) At ejendomsbeskrivelsen indeholder en energiforbedringsplan, der beskriver energiforbedringspotentiale ved forskellige investeringsløsninger.

4) At sagen behandles som en fælles sag i Arkitektur- og Byplan samt Social- og Sundhedsudvalget.

Indstilling til Økonomiudvalget 23. marts 2022

Direktionen foreslår, at sagen oversendes til Arkitektur- og Byplanudvalget og Social- og Sundhedsudvalget med henblik på udarbejdelse af en strategi for kommunens boligejendomme til fremlæggelse for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i efteråret 2022.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 23-03-2022

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Energimærker samlet

Ejendomsrapporter samlet

Ejendomsbeskrivelse GI - Alleén

Ejendomsbeskrivelse GI - Brillerne

Ejendomsbeskrivelse GI - Caroline Mathilde sti

Ejendomsbeskrivelse GI - GL. Holtevej 36-38

Ejendomsbeskrivelse Kohavevej

Ejendomsbeskrivelse Nærumgårdsvej - Hegnshuset

Ejendomsbeskrivelse Søbakkevej 34-38

Ejendomsbeskrivelse Søndre Paradisvej

Ejendomsbeskrivelse Teglværksvej 20B

Ejendomsbeskrivelse Trørødvej

Ejendomsbeskrivelse GI - Høsterkøbvej

Ejendomsbeskrivelse Teglværksvej 48

Notat skimmel

Ejendomsliste socialeboliger

Punkt 3: Drøftelse af politiske mål - Arkitektur- og Byplanudvalget

22/6618

Resumé

I kommunens budget indgår politiske mål for de enkelte fagudvalg. Målene, der skal indgå i budgetforslag 2023-2026, skal jf. tidsplanen for budgetprocessen drøftes i de enkelte udvalg i maj med henblik på genoptagelse på junimødet.

Sagen forelægges fagudvalgene til drøftelse.

Sagsfremstilling

Af tidsplanen for budgetprocessen for udarbejdelse af budget 2023-2026 fremgår, at de stående udvalg skal drøfte de langsigtede politiske mål for de enkelte fagudvalg på deres møder i maj til genoptagelse på møderne i juni måned. Det sker med henblik på at lade de reviderede langsigtede politiske mål indgå i det budgetforslag, der offentliggøres efter sommerferien.

Det bemærkes, at drøftelserne sker før der foreligger en afklaring af de økonomiske rammer og dermed det budgetmæssige råderum, som først kendes efter sommerferien. De enkelte udvalg har mulighed for at genbesøge de langsigtede mål på møderne i september i forbindelse med behandlingen af budgetforslaget.

De eksisterende politiske mål fra budget 2022-2025 er vedhæftet som bilag. Derudover kan man med fordel læse beskrivelserne af de enkelte politikområder i det senest vedtagne budget, som blev udleveret på kommunalbestyrelsesseminaret, og som også kan findes her: [Budget 2022-25](#).

Indstilling

Direktionen foreslår, at de politiske mål for udvalget drøftes med henblik på indarbejdelse i det kommende budgetforslag for 2022-2025.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Langsigtede politiske mål i Budget 2022-2025

Punkt 4: Endelig vedtagelse af Lokalplan 282 for DTU Science Park og Tillæg 2 til Kommuneplan 2021

22/903

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 29. september 2021, punkt 13, [link](#), forslag til Lokalplan 282 for DTU Science Park og forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 til offentliggørelse.

Lokalplan og kommuneplantillæg ændrer bebyggelses- og anvendelsesmulighederne indenfor rammen af Fingerplan 2019 og er i det væsentlige en videreførelse af den eksisterende lokalplan.

Forslagene var fremlagt i høring fra den 7. oktober 2021 til og med den 2. december 2021. Kommunen modtog i perioden syv høringssvar og afholdt et borgermøde den 5. februar 2022 samt et opfølgende dialogmøde.

Efterfølgende er der den 30. marts 2022 stillet et borgerforslag til Kommunalbestyrelsen om at bevare den tilbageværende skov i lokalplanområdets sydøstlige del. Borgerforslaget indgår herefter i sagens behandling.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslaget til Lokalplan 282 og Kommuneplantillæg 2 justerer dele af den eksisterende planlægning, og det overordnede formål med den gældende Lokalplan 242 videreføres. De væsentligste overordnede principper vedrørende vejudlæg og beplantning fra den hidtidige lokalplan for området fastholdes dermed i vidt omfang.

Kommuneplantillægget ændrer rammerne for lokalplanlægningen for området i forhold til de bygningsregulerende bestemmelser, og den eksisterende benzinstation på Hørsholm Kongevej udskilles til eget rammeområde. Herudover flyttes muligheden for etablering af en mindre, enkeltstående dagligvarebutik til centralt i området.

For begge planer fastholdes den eksisterende, samlede byggeret på i alt 240.000 m² etageareal i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Høring

Forslaget til Lokalplan 282 og Kommuneplantillæg 2 har været i otte ugers offentlig høring i perioden fra den 7. oktober til den 2. december 2021.

I perioden indkom der syv høringssvar.

I høringssvarene indgår følgende særlige opmærksomhedspunkter:

- Veto fra Vejdirektoratet mod reservation af BRT fra Helsingørmotorvejen igennem området
- Vejbyggelinjen mod Helsingørmotorvejen er beliggende tættere på motorvejen end angivet
- Støj fra motorvejen skal håndteres ved indpasning af miljøfølsom anvendelse
- Mulighed for kunstinstitution/skiltning skal ske under hensyntagen til oplevelsen af området fra det åbne land
- Regulering af erhverv gennem miljøklasser kan udfordre udvidelsesmuligheder for Chr. Hansen
- Ændring af regulering af bebyggelsesprocent til regulering af samlet etagemeter pr. delområde skaber en vis usikkerhed for Chr. Hansen
- Placering af fælles parkering ved Chr. Hansen er til hinder for fremtidig udvidelse
- Bekymring for højde og afstand til fremtidigt byggeri fra boligområder mod nord, øst og syd
- Bekymring for forringet adgang til de skovbevoksede arealer tættest på Brådebæksvej
- Bekymring for, at planen forringer naturværdien i området
- Bekymring for, at der afledes spildevand fra DTU Science Park til Brådebæksøen

Borgermøde

Den 5. februar 2022 afholdt forvaltningen i samarbejde med DTU Science Park og med deltagelse fra Arkitektur- og Byplanudvalget et offentligt møde og gåtur i den sydlige del af DTU Science Park. Til borgermødet udarbejdede forvaltningen en folder, der nærmere beskriver de ændringer, lokalplanforslaget indeholder i forhold til det gældende plangrundlag. Folderen er bilagt dagsordenspunktet.

Der var et stort fremmøde af borgere, der stillede spørgsmål og gav udtryk for bekymringer og ønsker. Der var særligt spørgsmål til nærheden af fremtidigt byggeri til Brådebæksvej, bekymring for indbliksgener herfra samt ønske om at udvide beplantningsbæltet. Det blev aftalt, at repræsentanter fra grundejerforeningen, DTU Science Park og Rudersdal Kommune skulle nedsætte en arbejdsgruppe.

Herudover var der blandt andet spørgsmål om spildevand i forhold til Brådebæksøen, og det blev på mødet aftalt, at forvaltningen vil prioritere dialog med de berørte borgere. Forholdet vedrører ikke lokalplanforslaget.

DTU Science Park har skrevet en opsamling af borgermødet, som er bilagt dagsordenspunktet.

Dialogmøde

Repræsentanter fra grundejerforeningen, DTU Science Park og Rudersdal Kommune har gennemført et dialogmøde om beplantningsbæltet mod Brådebæksvej. På mødet blev drøftet muligheden for at udvide beplantningsbæltet mod syd samt muligheden for som alternativ at flytte ny bebyggelse mod beplantningsbæltet langs Helsingørmotorvejen.

Besigtigelse af området

Forvaltningen har besigtiget området i marts og har ikke fundet tegn på levesteder for flagermus og vurderer ikke, at der forekommer andre arter omfattet af Bilag IV. I forbindelse med meddelelse af tilladelse til et kommende byggeri vil forekomsten af arter beskyttet efter habitatdirektivets og naturbeskyttelseslovens regler varetages, såfremt disse arter alligevel viser sig at være på arealet, hvor nyt byggeri påtænkes opført.

Området bestod, forud for forskningscenteret dannelsen i 1968, af gårde med marker. På området blev der, efter aftale med Birkerød Kommune, etableret ”en foreløbig skovagtig beplantning, som i takt med bebyggelsens gennemførelse skal udvikles til den endelige, permanente beplantning.” Aftalen er bilagt den oprindelige byplan for forskningscenteret, Tillæg til partiel byplanvedtægt 7. Bortset fra enkelte træer sker en egentlig beplantning af området mod syd først fra slutningen af 70’erne og frem mod starten af 90’erne.

Borgerforslag

Efter høringen har Kommunalbestyrelsen modtaget et borgerforslag med titlen "Bevar den vilde natur og biodiversiteten i Ubberød Brådebæk". Kommunalbestyrelsen besluttede, at borgerforslaget skulle oversendes til Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på, at det skulle indgå i den samlede behandling af lokalplanforslaget. Borgerforslaget er således vedlagt dagsordenen.

Borgerforslaget går ud på at "Den 2 hektar store, op til 60 år gamle naturskov, der vokser mellem Brådebæksvej, Dr. Neergaardsvej og Kongevejen skal bevares for fældning nu og i fremtiden. Skoven er levested for beskyttede arter af flagermus og padde. Herudover skal der bevares mindst 50 m beplantningsbælte ned til Brådebæksvej."

Hertil er det forvaltningens vurdering, at sikring af et beplantningsbælte med en rimelig bredde af æstetiske grunde og til sikring mod gener, fx indblik eller støj, er et planlægningsmæssigt relevant hensyn, der kan varetages gennem lokalplanlægning. Bevarelse af beplantning efter et naturhensyn vil dog ikke kunne ske gennem lokalplanlægning, men bør ske efter lovgivning, der har til sigte at værne om biodiversitet.

Forvaltningen vurderer yderligere, at bevaring af beplantning ud fra et hensyn om offentlighedens adgang kan medføre, at grundejer kan forlange arealet overtaget af kommunen mod erstatning.

Borgerforslaget indeholder herudover et alternativt forslag "I så fald at Trackman ikke bruger deres option på at fælde dele af den 2 hektar store skov, skal skoven bevares for nu og i fremtiden, andre virksomheder må ikke fælde dele af skoven, herudover skal der bevares mindst 50 m beplantningsbælte ned til Brådebæksvej."

Hertil er det forvaltningens vurdering, at dette ikke lovligt kan reguleres i lokalplanen, idet ejerforhold ikke kan reguleres, ligesom en byggeret ikke kan gøres eksklusiv for bestemte virksomheder. Forvaltningen bemærker, at skovbeplantningen ca. er beplantet mellem 1979-1992, se vedhæftede luftfotos, der angiver historisk udvikling af området.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler på baggrund af høringssvarene, borgermødet og dialogmødet følgende ændringer i Lokalplan 282 for DTU Science Park:

- At bestemmelserne §§ 3.9, 5.1 (sidste del) og 5.4 samt tilhørende visning på Kortbilag 4 om arealreservation til og mulighed for BRT udgår. Anlæg af BRT i området vil herefter kunne forudsætte lokalplan.
- At beplantningsbæltet i områdets sydlige del mod Brådebæksvej, jf. § 8.1, som vist på Kortbilag 3, udvides til en bredde på 50 m. Undtaget herfra er allerede etableret bebyggelse og anlæg indenfor det udvidede beplantningsbælte.
- At redegørelse om byggelinje mod Helsingørmotorvejen præciseres.
- At tilføje redegørelsen et afsnit om skiltning i det åbne land.
- At præcisere bestemmelsen om parkering i § 5.10 så sætningen "indenfor fælles parkeringsarealer i princippet som vist på Kortbilag 4" udgår, at "fælles parkeringsarealer" udgår fra § 4.1 samt, at Kortbilag 4 rettes, så forslaget med "Fælles parkeringsareal, jf. § 5.10", udgår. Præciseringen anbefales for at undgå tvivl om, hvordan 'fælles' defineres samt i forhold til de allerede etablerede eller projekterede parkeringsarealer.
- At bestemmelsen § 5.14 med krav om permeabel belægning på p-pladser udgår, da forholdet er reguleret efter Spildevandsplan 2017 og sikret i bestemmelse § 8.7 om maksimal befæstelsesgrad.
- At præcisere bestemmelsen § 3.5, så virksomheder indenfor miljøklasse 3 ikke må etableres nærmere end 50 m fra forureningsfølsom anvendelse. Præciseringen anbefales for at sikre, at der ikke kommer forurenende virksomhed

for tæt på boligerne i Møllevænget, hvor beplantningsbæltet har en bredde på 25 m.

- At ændre Kortbilag 2B, så ”Område til særlig miljøfølsom anvendelse” alene omfatter areal ved Søhuset og ikke børnehuset eller boligen ved Brådebæksvej. Ændringen anbefales, så de eksisterende forureningsfølsomme anvendelser udgår. Deres anvendelse kan dog fortsætte uændret.

Endvidere følgende ændring i Tillæg 2 til Kommuneplan 2021:

- At retningslinje om kollektiv trafik med arealreservation udgår.

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

Forvaltningen har hørt DTU Science Park, inkl. berørte lejere samt Movia om overstående ændringer. Høringen er et krav efter planloven, da de kan blive væsentligt berørt af ændringerne.

Heliac ApS foreslår, at det ændrede beplantningsbælte ikke overskrider det område, hvor de aktuelt har opført solvarmeanlæg, da en ændring af anlægget ikke vurderes at være teknisk/økonomisk mulig. Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at det udvidede beplantningsbælte på 50 m reduceres på det pågældende sted, så det ikke længere omfatter Heliacs eksisterende solcelleanlæg.

Christian Hansen A/S glæder sig over, at betegnelsen fælles parkeringsarealer udgår og foreslår yderligere mindre konsekvensrettelser. Forvaltningen anbefaler, at planen konsekvensrettes som foreslået.

Movia foreslår, at der fastholdes mulighed for et stoppestedsmiljø, at der udlægges et delområde til tekniske anlæg og infrastruktur, hvor der var arealreservation til kollektiv trafik samt at der indføres parkeringsnorm for cykelparkering. Forvaltningen kan ikke anbefale, at der indarbejdes et delområde for infrastruktur på det foreliggende grundlag. Forvaltningen vurderer dog, at der fortsat vil kunne planlægges for anlæg til kollektiv trafik, hvor arealreservationen var udpeget i planforslaget. Området er fortsat reserveret til beplantningsbælte. Det er tilsvarende vurderingen, at der fortsat vil kunne planlægges for et stoppestedsmiljø centralt i området indenfor udlægget til centralveje.

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke forudsætter gennemførelse af ny offentliggørelse samt, at de ikke har indflydelse på den gennemførte screening og afgørelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 282 for DTU Science Park og Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 vedtages og offentliggøres med de i dagsordenen anbefalede ændringer.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Opsamling borgermøde

Notat om hørings svar

Hørings svar

Historiske luftfotos

Folder borgermøde

Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 m synlige ændringer

Lokalplan 282 markeringer

Borgerforslag 1

Hørings svar partshøring, Heliac

Punkt 5: Forslag til Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehaver i Rudersdal Kommune og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 – Godkendelse til udsendelse i offentlig høring

22/903

Resumé

Den 11. november 2020, punkt 7, [link](#), vedtog Byplanudvalget igangsættelse af ny temalokalplan for koloni- og nyttehaver, som har til formål at sikre klare regler for bebyggelse i de forskellige koloni- og nyttehavedeområder.

På Byplanudvalgets møde den 1. december 2021, punkt 8, [link](#), besluttede udvalget, at nuværende byggemuligheder skal videreføres som hovedprincip.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har forvaltningen været i dialog med bestyrelsen fra HF Solpletten, bestyrelsen fra HF Skovly samt Kolonihaveforbundet som repræsentant for de øvrige haveforeninger.

Forslag til Lokalplan 284 med Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse af planforslagene til udsendelse i offentlig høring i 12 uger samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Forslag til temalokalplan for koloni- og nyttehaver i Rudersdal Kommune omfatter 11 af de koloni- og nyttehavedeområder, der er beliggende i kommunen. Baggrunden for udarbejdelsen af temalokalplanen for koloni- og nyttehaver er blandt andet, at der er behov for en administrativ forenkling og klare retningslinjer for fremtidig bebyggelse. Herudover er hensigten at muliggøre, at ny bebyggelse ikke kræver bygge- og landzonetilladelse, såfremt bebyggelsen opføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Forslag til Lokalplan 284

Formålet med temalokalplanen er,

- at fastholde områdets anvendelse til rekreativt formål i form af koloni- og nyttehavedeområde samt sikre, at koloni- og nyttehavedeområderne ikke anvendes til helårsbeboelse,
- at sikre lokalplanområdets karakter af koloni- og nyttehavedeområde ved at fastlægge bestemmelser for det maksimale omfang, størrelse og placering af bebyggelse i koloni- og nyttehavedeområderne,
- at sikre, at koloni- og nyttehavedeområderne opleves som et grønt rekreativt område, og
- at sikre offentlig adgang til haveforeningerne via havegange og/eller stier.

Dele af planområdet ligger i landzone, og temalokalplanen er derfor udarbejdet med en bonusvirkning, som erstatter kravet om landzonetilladelse til anvendelse, matrikulære ændringer og opførsel af bebyggelse.

Lokalplanområdet inddeles i 11 delområder bestående af de enkelte haveforeninger:

Kolonihaver

1. HF Birkerød

2. HF Hestkøbgård
3. HF Sjælsø
4. HF Tornevang
5. HF Solpletten (privat)
6. HF Skovly (privat)

Kolonihave uden tilladelse til overnatning

7. HF Vedbæk

Nyttehaver

8. NF Rundforbi
9. NF Vangebo
10. NF Wesselsminde
11. NF Majsletten

Flere af koloni- og nyttehaveområderne er omfattet af lokalplaner, byplanvedtægter, lejekontrakter og tinglyste deklARATIONER, som indeholder lokalplanlignende bestemmelser.

Ved endelig vedtagelse af temalokalplanen aflyses de tinglyste deklARATIONER, byplanvedtægter og lokalplaner for de enkelte områder, og Temalokalplan 284 vil danne rammen om den fremtidige regulering – og være grundlag for nye lejekontrakter for så vidt angår de kommunale haveforeninger.

For delområde 4 HF Tornevang vil temalokalplanen få status som et tillæg til den gældende Lokalplan 22 for området for så vidt angår bebyggelsens omfang.

Bebyggelse

Planområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nyttehaver med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer.

Temalokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering. Fremtidig regulering tager udgangspunkt i den gældende regulering af områderne, der som hovedregel giver mulighed for 10 % bebyggelse samt 10 m² til drivhus eller overdækning. For at skabe en mere gennemskuelig regulering er bebyggelsesprocenten, inkl. de 10 m² til drivhuse/overdækninger, omregnet til et maksimalt m² bebygget areal i henhold til havelodsstørrelser. Havelodsstørrelserne varierer i de enkelte haveforeninger, og havelodsstørrelserne er derfor inddelt i faste niveauer med 50 m² spring, og hvert niveau angiver et maksimalt bebygget areal for haveloddet. Undtaget er HF Hestkøbgård, hvor der maksimalt kan bygges 45 m², HF Tornevang, hvor der maksimalt kan bygges 30 m², og HF Vedbæk, hvor der maksimalt kan bygges 40 m² pr. havelod.

Regulering af maksimal tilladt bebyggelse forholder sig til et samlet antal m² og omfatter derfor både kolonihavehuset og sekundært byggeri, som fx overdækket terrasse, udhus, drivhus, legehuse og lignende. Sekundær bebyggelse i form af drivhus, skur og legehuse må ikke være sammenbygget med kolonihavehuset, undtaget herfra er Delområde 4 - HF Tornevang.

Kolonihavehuse må opføres i maksimalt en etage. Kolonihavehusets højde varierer fra 3 m til 4 m, idet den maksimale højde viderefører den hidtidige regulering i de forskellige haveforeninger.

For kolonihaveområdet HF Solpletten videreføres den maksimale højde på 3,5 m fra deklARATIONEN, selvom Byplanudvalget den 26. april 1977 gav bemyndigelse til, at der administrativt kunne gives tilladelse til en højde på 3,7 m. for bebyggelse i Solpletten.

Endelig fastlægges bestemmelse om, at kolonihavehuset kun må etableres med punktfundament, idet punktfundamentet bidrager til, at kolonihavehusene ikke får karakter af sommerhusbebyggelse. Dette vil efter forvaltningens vurdering være en væsentlig opstramning på kravene til opførelse af kolonihavehuse.

Sekundær bebyggelse

Af hensyn til brandsikkerheden skal sekundær bebyggelse, undtaget overdækket terrasse, minimum placeres 2,5 m fra kolonihavehuset. Endvidere skal alle bygninger placeres mindst 2,5 m fra haveloddets skel mod nabo. Undtaget herfra er drivhus og legehuse, der kan placeres 1 m fra haveloddets afgrænsning.

Nyttehaver

Den eksisterende regulering af omfang af bebyggelse i nyttehaverne videreføres med temalokalplanen. Det vil sige, at der for NF Rundforbi og NF Vangebo gives mulighed for en redskabsskabe med en maksimal højde på 1 m og med et maksimalt areal på 2 m².

For NF Wesselsminde tillades et drivhus på maksimalt 7,5 m² med en højde, der ikke overstiger 2,5 m.

For NF Majsletten tillades på hvert havelod et mindre redskabsskur og/eller et drivhus med et samlet areal på maksimalt 6 m², og der kan etableres tilhørende overdækning på maksimalt 4 m².

Fælleshus

Temalokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres fælleshus i alle områderne.

Tekniske anlæg, master og antenner

Planen er ikke til hinder for, at der kan opføres transformestationer og lignende tekniske anlæg til sikring af den nødvendige forsyning samt, at der kan placeres antennemaster til brug for telekommunikation eller lignende. Masterne må maks. være 40 m og kan ikke opstilles indenfor fredede områder, bevaringsværdige landskaber og kulturmiljøer.

Lokalplanen giver ikke bonusvirkning for etableringen af master.

Skovbyggelinje

Flere af koloni- og nyttehavede områderne er omfattet af skovbyggelinje.

Temalokalplanen er udarbejdet med en bonusvirkning. Det betyder, at de forhold, som er beskrevet i lokalplanen, kan virkeliggøres uden, at det kræver landzonetilladelse. Det betyder endvidere, at der ikke skal søges om dispensation til bebyggelse inden for skovbyggelinjen, da en sådan dispensation normalt vil være en del af landzonetilladelsen.

Undtaget herfra er HF Birkerød, som er omfattet af skovbyggelinje og ligger i byzonen. Her vil forvaltningen administrativt håndtere en sag med dispensation fra skovbyggelinjen, så den administrative forenkling også på dette punkt kan opnås.

Fredning

Flere af haveforeningerne er placeret indenfor landskabsfredninger. Det gælder for HF Tornevang, HF Solpletten og HF Hestkøbgård.

Forvaltningen vurderer, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som temalokalplanen fastlægger for HF Tornevang, er i overensstemmelse med fredningskendelsen for området. Det skyldes, at fredningen blot bestemmer, at der skal være en vedtaget plan for området, der fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering samt anvendelse som kolonihave.

For HF Solpletten vil det være nødvendigt med Fredningsnævnets godkendelse til at erstatte den gældende servitut fra den 8. december 1958, som fredningen henviser til med forslaget til temalokalplan. Temalokalplanen er overordnet i tråd med servitutten, der ønskes afløst.

HF Hestkøbgård er omfattet af en fredning fra den 25. oktober 2016, der er mere restriktiv end den bebyggelsesregulerende deklaration fra den 8. juli 1985. Den eksisterende bebyggelse i området følger deklarationen af 8. juli 1985. Fremtidig bebyggelse i henhold til temalokalplanen i HF Hestkøbgård skal derfor godkendes af Fredningsnævnet med mindre, at der godkendes et tillæg til fredningen, hvilket bør tilstræbes af administrative hensyn.

Forslaget til temalokalplan vil i høringen blive forelagt Fredningsnævnet.

Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

Temalokalplan 284 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et Kommuneplantillæg nr. 4 for område, Gh.R5, Tr.R3 og Tr.R4, der bringer overensstemmelse mellem temalokalplan og kommuneplan. Kommuneplantillæggene fjerner bebyggelsesprocenten i rammeområderne, da der fremadrettet ikke reguleres med bebyggelsesprocent, og noterne om bebyggelsens omfang og udformning fjernes også. Baggrunden herfor er, at områdets hidtidige regulering ikke har været i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Screening for miljøvurdering

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

Planforslagene er blevet screenet for påvirkning af miljøet, og screeningen omfatter blandt andet emnerne landskab og arkitektur.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningsskema til miljøvurdering af planer er vedlagt som bilag.

Kommunikation og proces

I forbindelse med udarbejdelse af forslaget til temalokalplanen har der været dialog med kolonihaveforbundet, bestyrelsen for Solpletten samt bestyrelsen for Skovly. Dialogen har helt overordnet været positiv ift. forslaget. Der har dog været et generelt ønske om mulighed for opførelse af lidt mere bebyggelse i kolonihaverne samt udvidelse af perioden for brug af kolonihaveområderne.

Planforslagene sendes i offentlig høring i 12 uger. Her er der mulighed for at fremsende høringssvar til planforslagene. I høringsperioden vil der også blive inviteret til borgermøde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 284 for koloni- og nyttehaver i Rudersdal Kommune og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 godkendes til fremlægges i offentlig høring i 12 uger, og
- 2) at det vedtages, at der i forbindelse med planerne ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag til Lokalplan 284 tiltrådt med den ændring, at der fastsættes et generelt maksimum på 60 m² for den samlede bebyggelse for de største havelodder. Endvidere ønsker udvalget, at det fremgår af redegørelsen, at det er muligt at have en flagstang i haverne.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer

Forslag til Lokalplan 284 og tillæg 4 til kommuneplan 2021

Punkt 6: Kommunale haveforeninger - Fornyelse af lejekontrakt, lovliggørelse og beslutning om varighed

21/19771

Resumé

På Byplanudvalgets møde den 5. maj 2021, punkt 2, [link](#), blev forslag til ny lejekontrakt og variggørelse af de fire haveforeninger i Birkerød behandlet. Udvalget ønskede en hurtigere lovliggørelse i haverne end de foreslåede ti år inden beslutning om variggørelse.

Sagen har efterfølgende været drøftet med Kolonihaveforbundet og forelægges nu til udvalgets behandling.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune ejer 11 grunde beliggende spredt i kommunen, der alle er udlejet til Kolonihaveforbundet til brug for kolonihaver, daghaver og nyttehaver.

Heraf er der fire kolonihaveforeninger med overnatningstilladelse og tilladelse til opførelse af bygninger på nærmere angivet størrelse, to daghaveforeninger uden tilladelse til overnatning, men med tilladelse til opførelse af bygninger på en nærmere angivet størrelse og fem nyttehaveforeninger uden tilladelse til overnatning eller til opførelse af bygninger.

Nyttehaveforeningen Majsletten har grundet en forureningssag i 2019 opnået Byplanudvalgets tilladelse til at opføre begrænset udhusbyggeri, uden overnatningsmulighed.

Lovliggørelse af bebyggelse og ny kontrakt

Forvaltningen og Kolonihaveforbundet har påvist, at en del af haverne overskrider reglerne for tilladte bebyggelsesomfang fastsat i lejekontrakterne og evt. lokalplan. Desuden er der en del bygninger, der ligger for tæt på loddets grænse ind mod de øvrige haver, idet der i lejekontrakterne er fastsat afstande til vej, sti og skel.

Forvaltningen har ønsket at lovliggøre forholdene og har ved årlige møder med Kolonihaveforbundet haft en dialog om, hvordan det kunne ske. Forbundet har udarbejdet oversigter over alle haver med bebyggelse og har sikret, at ingen nye bygninger opføres i strid med reglerne. Forvaltningen har gennemgået alle haveplanerne og har kun fundet enkelte uoverensstemmelser mellem forvaltningens og Kolonihaveforbundets registreringer. Af de vedlagte bilag fremgår det, i hvilket omfang den enkelte haveforening har bebyggelse i strid med de nugældende regler lejekontrakter og lokalplaner.

Forvaltningen anbefaler på baggrund af drøftelse med Kolonihaveforbundet, at lovliggørelsen som udgangspunkt mest hensigtsmæssigt skal ske ved overdragelse til ny lejer, dog senest indenfor otte år fra indgåelse af en ny lejekontrakt, jf. nedenstående.

Den eneste undtagelse fra dette princip foreslås at være steder, hvor det af brandmæssige årsager vurderes, at der er forhold, som udgør en fare for de øvrige havelodsejere eller hindrer brandvæsenet i deres arbejde. Her skal lovliggørelsen ske straks. Kommunens brandinspektion er inddraget og vil tage de konkrete forhold op direkte med Kolonihaveforbundet.

Det er aftalt med Kolonihaveforbundet, at kravet om lovliggørelse indeholdes i ny lejekontrakt, der udarbejdes for alle haver. Den nye lejekontrakt skal sikre, at ansvar for lovliggørelse, fremtidigt vedligehold og udvikling af haverne fastholdes centralt hos Kolonihaveforbundet, og at der fremadrettet bliver en opsigelsesmulighed såfremt, lejekontrakten misligholdes.

Ajourføring af de vedlagte registreringsskemaer vil ske i forbindelse med underskrift på ny lejekontrakt, og når den nye temalokalplan er godkendt. Hermed vil bilagene være det administrative og kontraktlige grundlag for håndhævelsen af både den nye lejekontrakt og temalokalplanen.

Hovedindholdet i lejekontrakten vil være:

- At tydeliggøre Kolonihaveforbundets forpligtelse til at sørge for, at lejekontraktens og/eller en lokalplans bestemmelser om byggeri overholdes.
- At byggeri, der ikke overholder de i lejekontrakten fastsatte bestemmelser, senest lovliggøres ved fraflytning og overdragelse til ny havelodslejer eller senest otte år fra kontraktindgåelse.
- At Kolonihaveforbundet årligt tilsender kommunen oversigter over nye lejere og byggerier, der er rettet op i henhold til lejekontrakterne.
- At der indsættes en opsigelsesmulighed i lejeaftalen med Kolonihaveforbundet såfremt, kontrakten misligholdes, herunder særligt i forhold til overholdelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser mv.

De af forvaltningen udarbejdede skemaer, som er vedlagt denne sag, vedlægges som bilag til lejekontrakten.

Varighed

Byplanudvalget behandlede på mødet den 11. november 2020, punkt 7, [link](#), spørgsmålet om varighed for kolonihaverne. Til sagens behandling blev der fremlagt et notat med en planmæssig vurdering af de enkelte havers beliggenhed i forhold til spørgsmålet om en eventuel variggørelse i henhold til kolonihavelovens § 3. Nedlæggelse af varige kolonihaver er i henhold til kolonihavelovens § 4.

Hovedkonklusionen herfra var bl.a., at de fire kolonihaver i Birkerød – HF Birkerød, HF Hestkøbgård, HF Tornevang og HF Sjælsø – alle er beliggende på lokaliteter, som af hensyn til den overordnede, statslige planlægning i Fingerplan 2019 (de grønne kiler) eller af hensyn til omkringliggende grønne (og fredede) områder, som ikke er egnet til fremtidig byudvikling. De fire kolonihaver kan således gøres varige efter planlovens bestemmelser såfremt, der måtte være et politisk ønske om dette.

På møde med Kolonihaveforbundet den 25. oktober 2021 blev der fra kommunens side udtrykt forståelse for ønsket om variggørelse af de fire Birkerød-haver under forudsætning af, at der kunne opnås en aftale om en ny lejekontrakt indeholdende en misligholdelsesklausul samt en otte-årig frist for lovliggørelse af de registrerede forhold vedrørende bebyggelserne, jf. vedlagt bilag. Fra Kolonihaveforbundets side var der forståelse for disse forhold og vilkår.

Harmonisering af lejeniveauet

På møde af 5. maj 2021 tiltrådte Byplanudvalget det fremlagte forslag til harmonisering af lejeniveauet på de tre havekategorier. Det nye lejeniveau vil blive indarbejdet i den nye lejekontrakt.

Fremtidigt vedligehold og større projekter

Der bør fortsat sikres et højt kvalitetsniveau i kommunens haveforeninger. Det vil betyde, at vedligehold af adgangsveje, stier, bygninger og vandtilførelse skal finde et passende niveau.

Det er forventningen, at kommunen i løbet af en årrække vil stille krav om kloakering af fællesbygninger – eventuelt også, efter nærmere vurdering, af de enkelte havelodder. Der er i den nye legeberegning ikke taget højde for finansiering af eventuelle etableringsudgifter af ovennævnte karakter. Det er imidlertid væsentligt allerede nu at tilkendegive, at kommunen forventer, at kommende udgifter til vedligehold af fællesfaciliteter og evt. kloakering, vil blive en del af den fremtidige legeberegning.

På den baggrund anbefaler forvaltningen, at der i den nye lejekontrakt bliver fastsat en bestemmelse, der giver mulighed for opkrævning af leje til vedligehold af fællesfaciliteter, kloakering og grøn pleje.

Giftrfri kommune

I august 2019 besluttede Miljø- og Teknikudvalget, at kommunens drift af arealer og bygninger skal være giftrfri, herunder også lejede og udlejede arealer. Forvaltningen anbefaler derfor, at den nye lejekontrakt også indeholder en bestemmelse om pesticidfri drift af haverne.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at forhandle ny lejeaftale med Kolonihaveforbundet indeholdende vilkår om lovliggørelse af byggeri ved fraflytning eller senest otte år efter indgåelse af den nye lejekontrakt,
- 2) at spørgsmålet om variggørelse af haveforeningerne HF Birkerød, HF Hestkøbgård, HF Tornevang, HF Sjælsø fremlægges til principbeslutning, når der foreligger en ny lejeaftale underskrevet af Kolonihaveforbundet i overensstemmelse med de anførte principper i sagsfremstillingen, og
- 3) at endelig beslutning om variggørelse af ovennævnte haveforeninger efter kolonihavelovens § 3 fremlægges til endelig beslutning, når alle registrerede forhold er lovliggjort og senest ved kommuneplanrevision 2029.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kolonihaveoversigt

Udkast lejekontrakt

Haveoversigt - lovliggørelse med ny lokalplan

Punkt 7: Ridehaller i landzone - Principiel vedtagelse af hovedprincipper for tilladelse til ridehaller

22/901

Resumé

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

Sagen blev genoptaget, jf. Arkitektur- og Byplanudvalgets vedtagelse den 16. marts 2022, hvor udvalget ønskede en præcisering af erhvervsmæssig drift. Til belysning af erhvervsmæssig nødvendig drift er udarbejdet det til dagsordenen vedhæftede notat.

Sagen genoptages og forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på udvalgsmøde den 16. marts 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tidligere Natur- og Miljøklagenævn har i flere klagenævnsafgørelser vurderet, at ridehaller på 800 m² er tilstrækkelige for de fleste erhvervmæssige hestehold, herunder stuttedrift, og at der skal tages særlige hensyn, hvis ridehaller skal opføres i et værdifuldt landskab.

Hovedprincipper for tilladelse til opførelse af ridehaller

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

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

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

Forslag til hovedprincipper:

- Ridehaller kan som udgangspunkt kun opføres, når de er erhvervmæssigt nødvendige for driften af en landbrugsejendom. Det kan være til brug for stuttedrift eller andet erhvervmæssigt hestehold.

- Landbrugsejendommen skal som udgangspunkt have en størrelse på min. 5 ha for at give mulighed for en hensynsfuld tilpasning til omgivelserne af det større byggeri, som en ridehal er. Der skal være tale om fysisk sammenhængende arealer og gode adgangsforhold.
- Ridehaller skal indpasses under hensyntagen til områdets og ejendommens konkrete forhold; det omgivende landskab, eksisterende terrænforhold og beplantning, bebyggelsesstruktur, bygningshistorie og arkitektur.
- Ridehaller skal som udgangspunkt opføres, så ejendommens bebyggelse fremstår samlet. Landskabsrum med særlige terrænforhold og beplantning kan begrunde en øget afstand fra den eksisterende hovedbebyggelse.
- Proportioner og materialer skal harmonere med ejendommens eksisterende hovedbygninger. Af hensyn til indpasningen i landskab og natur skal der anvendes naturmaterialer og mørke nuancer. Vinduer i facader og gavle skal være adskilt af facade. Vinduesbånd skal undgås. Lysbånd og rytterlys i tag skal begrænses og kan kun tillades med etablering af beskyttende lameller, gitre o. lign. mod lysudfald.
- Ridehaller indpasning i terræn og højde til tagryg skal respektere væsentlige udsigtslinjer for naboer og fra veje og stier.

I henhold til Arkitektur- og Byplanudvalgets beslutning af 16. marts 2022 har forvaltningen udarbejdet vedhæftet notat omkring erhvervsmæssig nødvendig drift i landzonen. Hovedkonklusionen er, at der kan opføres ridehal uden landzonetilladelse til stutteri med 5-7 avlshopper, da dette er defineret som erhvervsmæssigt nødvendigt for driften. Der kan som udgangspunkt ikke opføres ridehal til hestepension eller rideskole uden meddelelse af landzonetilladelse.

Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at der bør ske en justering af det første hovedprincip for kommunens tilladelse til opførelse af en ridehal således, at der også vil kunne opnås tilladelse til opførelse af ridehaller til rideskoler:

- Ridehaller kan som udgangspunkt kun opføres, når de er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en landbrugsejendom, hvilket i hovedsagen vil være til stutteridrift. Herudover vil alene ridehaller til rideskoler kunne opnå landzonetilladelse til opførelse, men ikke til andre former for erhvervsmæssigt hestehold.

Indstilling

Ny indstilling til mødet den 4. maj 2022

Direktionen foreslår, at hovedprincipperne godkendes med den ændring, at der alene vil kunne opføres ridehaller til stutteridrift og til rideskoler, men ikke andre former for erhvervsmæssigt hestehold.

Indstilling til Arkitektur- og Byplanudvalget den 16. marts 2022

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

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

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

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Kortbilag

Oversigt over ridehaller i Rudersdal Kommune

Erhvervsmæssig nødvendig i planlovens forstand

Punkt 8: Status og vision for strukturplan for nyt fælles renseanlæg

22/180

Resumé

Arbejdet med at undersøge muligheden for en ny struktur for renseanlæg i Allerød, Furesø, Hørsholm og Rudersdal fortsætter. Novafos har tidligere udpeget en egnet lokation til et nyt fælles renseanlæg, men efter drøftelse i Hørsholm Kommune skal Novafos undersøge alternative placeringer.

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

Sagsfremstilling

Da Novafos i 2016 blev dannet som fælles vand- og spildevandsselskab, gav de ni ejerkommuner selskabet en bunden opgave; Novafos skulle undersøge, hvordan spildevandsrensningen på tværs af kommunerne kunne gøres mest effektiv og robust over for de fremtidige krav til bedre spildevandsrensning.

Novafos anbefalede i 2020 en ny struktur for renseanlæg i Hørsholm, Rudersdal, Allerød og Furesø Kommuner, så eksisterende renseanlæg nedlægges og et nyt, moderne og energiproducerende renseanlæg bygges.

Novafos vil sætte nye standarder for effektiv drift, klimatilpasning samt sikre en ny effektiv rensestruktur for det samlede selskab.

Ved at bygge nye anlæg, med mulighed for udvidelser, kan man effektivt leve op til fremtidige rensekrafter til spildevandet og samtidig imødekomme samfundets krav til energiudnyttelse, ressourceudnyttelse og reduktion af klimagasser.

På fremtidens renseanlæg har Novafos en ambition om at rense spildevandet mere effektivt, så der for eksempel udledes mindre mængder kvælstof, som skader vandmiljøet. På de fælles renseanlæg kan der også gøres klar til at rense for 'nye' stoffer som f.eks. mikroplast og medicinrester. Den fælles rensestruktur vil derfor være bedre for plante- og dyrelivet og hjælpe til at nå de vigtige mål om renere vand i vandløb, søer og Øresund.

Grøn varme og klimatilpasning

Renseanlæg er en central del af vores infrastruktur og har et uudnyttet potentiale til at indgå i kommunernes grønne omstilling. Det fælles renseanlæg kan levere fjernvarme til ca. 4.200 parcelhuse. Ved hjælp af varmepumper kan der trækkes varme ud af det rensede spildevand. Dermed kan fjernvarme fra renseanlægget erstatte konventionel opvarmning af huse. Det fælles renseanlæg vil bidrage til kommunernes mål om at reducere CO₂-udledningen og til at reducere opvarmning med fossile brændstoffer.

Ny placeringsanalyse

Novafos' bestyrelse godkendte i juni 2021 et strategisk køb af et areal i Hørsholm vest for Helsingørmotorvejen til en mulig placering af et fælles renseanlæg.

På et møde i Hørsholms kommunalbestyrelse den 27. september 2021 blev Novafos bedt om at "genvurdere kriterierne for placering af et eventuelt renseanlæg" og om, at "der arbejdes videre med at undersøge konkrete alternative placeringer

til Store Hvedehavegård for et eventuelt kommende renseanlæg”.

Novafos har igangsat arbejdet med genvurderingen af placeringsanalysen og forventer at kunne fremlægge en ny rapport i 2. halvår 2022, som foreslås politisk behandlet i de fire kommuner.

Miljøvurdering

Med udgangspunkt i placeringsanalysens resultat udarbejder Novafos en strukturplan for den fælles rensestruktur og gennemfører en miljøvurdering af planen. Miljøvurderingen vil sammenligne driften af de eksisterende renseanlæg med forslaget til et fælles renseanlæg.

Beslutning om rensestrukturen

På baggrund af strukturplanen for den fælles rensestruktur og miljøvurderingen af den skal politikkerne i de fire kommuner beslutte, om Novafos skal etablere en ny fælles struktur for spildevandsrensningen i de fire kommuner.

Økonomi

Novafos finansierer og forestår arbejdet med udarbejdelse af en strukturplan for renseanlæg og den tilhørende miljøvurdering af strukturplanen. Kommunerne bidrager med deltagelse i arbejdet. Selskabsstrukturen og fordelingen af udgifterne til etablering og drift af de nye anlæg vil blive fastlagt i en senere fase.

I 2022 skal der igangsættes en ny lokaliseringsanalyse af placeringen af et eventuelt nyt fælles renseanlæg Øresund. I 2018 udarbejdede Novafos en analyse med placeringsscreening for et nyt renseanlæg. Screeningen blev brugt til at finde muligheder for egnede placeringer i Allerød, Furesø, Hørsholm eller Rudersdal af det nye fælles renseanlæg. Resultatet af denne analyse pegede på arealet i Hørsholm.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Novafos' rensestrukturproces

Novafos' vision for fremtidens renseanlæg

Punkt 9: Sandbjergvej 29, matr.nr. 1ab, Sandbjerg By, Birkerød - Ansøgning om dispensation til om- og tilbygning af bevaringsværdigt hus

22/903

Resumé

Ejer af ejendommen Sandbjergvej 29 i Hørsholm søger om lovliggørende byggetilladelse til udført til- og ombygning af et bevaringsværdigt enfamiliehus.

Det ansøgte omfatter en mellembygning på 28 m², inddragelse af et overdækket indgangsparti i boligen samt udvidelse af tre kviste i husets tagflade.

De udførte bygningsændringer forudsætter meddelelse af byggetilladelse samt dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Lokalplan 275 samt Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte samt dispensation fra § 7.3, punkt c, d og h i Lokalplan 275.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune modtog den 9. januar 2020 ansøgning om lovliggørende byggetilladelse til udført til- og ombygning af et bevaringsværdigt enfamiliehus beliggende på Sandbjergvej 29, 2970 Hørsholm. Et lignende projekt blev ansøgt tilbage i 2017. Det blev afvist realitetsbehandlet grundet de midlertidige retsvirkninger, som var afledt af høring af forslag til Landzonelokalplan 257, som ejendommen i dag er omfattet af.

På baggrund af afslaget om behandling af byggeandragende igangsatte ejer ombygning af beboelseshuset uden byggetilladelse. Ombygningen omfattede opførelse af en tilbygning i form af en mellemgang, der forbinder tidligere anneks med enfamiliehuset, inddragelse af overdækket indgangsareal, udvidelse og renovering af tre kviste samt enkelte ændringer af døre og vinduer i facaden.

Den etablerede mellembygning er opført med fladt tag. Ny mellemgang afsluttes ved mur og tagflade med et vandret bræt, der mimer gesimsbånd på det bevaringsværdige hus, dog uden samme detaljering.

Det bevaringsværdige hus har sit formmæssige udspring i en traditionel byggetradition, som bl.a. kommer til udtryk i saddeltagets opbygning, hvor tagflade gives et let svaj, for at bremse tagvand inden det ledes til tagrender. Anneks er opført uden gesimsbånd. Mellembygningen er udført med større vinduespartier ind mod internt gårdrum. Den etablerede mellembygningens facader mod landskabet, som fremstår med større, lukkede murflader og ny terrassedør fra mellembygning samt i facade mod øst, vurderes at være indenfor rammerne af "hul i mur" princippet. Nye vinduer i tilbygningens facade mod øst er udført med stort slægtskab til oprindelige vinduer i forhold til detaljering ved placering af vinduesrammer i murhul, sålbænk, farver, dimensioner og materialer.

Inddragelsen af overdækket indgangsparti til boligarealet er udført ved genanvendelse af tidligere indgangsdør, som er placeret tilbagetrukket i forhold til muråbning for at skabe reliefvirkning. I det tidligere murhul mod nord er isat et vindue, der er udført med samme detaljering, farver, materialer og dimensioner som husets øvrige vinduer.

Den udvidede kvist mod nord er tilpasset tagfladen og bygningsudtrykket både hvad angår størrelse og fremtoning. De to etablerede kviste mod øst og vest er mere dominerende i tagfladen end de oprindelige kviste.

I forhold til de udførte byggearbejder, er der alene søgt om dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Lokalplan 257 samt Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Rudersdal Museum har fremsendt indsigelse til projektet i forhold til den opførte mellembygning og facade, da de vurderer, at bygningens ændringer er i strid med husets bevaringsværdi. Det er værd at bemærke, at Rudersdal Museum alene har forholdt sig til vedlagte byggeansøgning, der er mere omfattende, end det reelt udførte arbejde. Udtalelse fra Rudersdal Museum er vedlagt dagsordenspunkt som bilag. Forvaltningen vurderer, at den historiske sammenhæng, der formodes at være med Hirschholm Slot, ikke umiddelbart påvirkes ved det ansøgte projekt, idet huset set fra offentlige arealer ikke fremstår væsentligt ændret.

Planmæssige forhold

Enfamiliehuset er vurderet til at have en bevaringsværdi 2, hvilket er næsthøjeste bevaringsværdi på en SAVE-skala fra 1-9. Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby, og enfamiliehuset er herudover omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

De udførte byggearbejder forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264 samt Lokalplan 257 § 9.2.

§ 9.2 i Temalokalplan 264

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 bygningsdetaljer1.

Det vil indgå i kommunes vurdering om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygningsbevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.

§ 9.2 i Lokalplan 257

Ved til- og ombygninger samt istandsættelser skal de enkelte bygningers bærende bevaringsværdier respekteres. Det gælder i forhold til facade- og tagudformning, opdeling i vindues- og dørfag, dør- og vinduestyper, kvisttyper, særlige facadeelementer,

skorstene, murtyper, sten- og tegltyper, træsorter, farver o.a.

Det ansøgte kræver yderligere dispensation fra § 7.3 punkt c, d og h i Lokalplan 257

§7.3 (uddrag af bestemmelsen):

- a) Det oprindelige helårshus og en tilbygning skal fremstå som en bygning.
- b) Facader skal fremstå i blank mur, fuldpudsede, malede eller kalkede.

- c) Antal og størrelse af vinduer i facaden skal indpasses under hensyntagen til den oprindelige bygnings facadetakt, herunder opdeling i dør- og vinduesfag. Vinduer i facader skal udføres som ”hul-i-mur-vinduer”.
- d) Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, med mindre andet kan begrundes i forhold til tagformen på det oprindelige helårshus.
- e) Kviste i tag skal isættes med respekt for bygningsfacadernes facadetakt, herunder opdeling i dør- og vinduesfag, og må ikke være bredere eller have flere fag end det underliggende vindue i facaden.
- h) Gesimser og andre detaljer i facaden skal bevares og videreføres i en tilbygning. Skorstene skal bevares.

Forvaltningens vurdering

Om- og tilbygning af det bevaringsværdige hus er udført og ibrugtaget, og det skal således vurderes, hvorvidt der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse. I den forbindelse skal der foretages en skønsafvejning, hvor de forskellige hensyn for henholdsvis fysisk- og retlig lovliggørelse vægtes overfor hinanden.

Ved vurdering af hvorvidt der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse ses blandt andet på proportionalitet. Proportionalitet handler om, at kommunen skal vælge den mindst indgribende lovliggørelsesmåde. Det skal opvejes i forhold til den præcedensvirkning, der kan være ved en retlig lovliggørelse, hvilket kan medføre, at der åbnes for, at der i lignende sager, hvor der udføres bygningsændringer på et bevaringsværdigt hus, uden forudgående tilladelse eller dialog om tilpasning, dispenseres fra bevaringsbestemmelserne.

Ejendommen ligger terrænmæssigt højt i forhold til Sandbjergvej, hvor man fra offentlig vej primært ser husets facade mod syd, hvor der ikke er foretaget ændringer i det ydre. Herudover er de bygningsmæssige ændringer på den bevaringsværdige bygning i hovedtræk udført i tråd med bebyggelsens bevaringsværdige arkitektur.

Forvaltningens vurdering

- a) At der kan meddeles dispensation til kviste, da kvistene ikke visuelt fremstår dominerende, når huset betragtes fra offentlige arealer. Herudover er de stillemæssigt søgt tilpasset husets arkitektur.
- b) At der kan meddeles dispensation til inddragelse af indgangsparti i boligareal, idet døren er placeret tilbagetrukket i murhul samt, at anvendte døre og nyt vindue er tilpasset husets arkitektur.
- c) At der kan meddeles dispensation fra § 7.3, punkt d, i Lokalplan 257 til opførelse af mellembygning med fladt tag, da etablering af et saddeltag vanskeliggøres ved at facadehøjden varierer på det bevaringsværdige enfamiliehus og på det tidligere anneks, hvor det tidligere anneks dels har en lavere facade- samt kiphøjde. Herudover har de to saddeltage ikke samme hældning, hvilket også ville besværliggøre tilpasning af et tværgående saddeltag.
- d) At der kan meddeles dispensation fra § 7.3, punkt c, i Lokalplan 257 til etablering af større, sammenhængende vinduespartier mod indre gårdrum, da den etablerede mellembygning fra landskabet overholder intentionen med bestemmelsen.
- e) At der ikke bør meddeles dispensation fra § 7.3, punkt h, i Lokalplan 257 omkring udført gesimsbånd. I den fysiske lovliggørelse anbefales det at stille krav om, at udført gesimsbånd detaljeres og nedbrydes i mindre vandrette bånd således, at der etableres et større slægtskab med gesims på det bevaringsværdige hus. Herudover er det forvaltningens anbefaling af dispensation gives på vilkår om, at tagrender og nedløbsrør på ny tilbygning males hvide, som øvrige tagrender og nedløbsrør.

Det er forvaltningens vurdering, at kravet om lovliggørelse af gesimsbånd samt maling af tagrender og nedløbsrør, vil være et mindre indgreb, og som samtidig ikke vil få betydning for benyttelsen af den opførte mellembygning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til meddele retlig lovliggørelse ved dispensation fra § 9.2 og § 7.3 punkt c og d i Lokalplan 257 og § 9.2 i Temalokalplan 264, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til give byggetilladelse til en om- og tilbygning som ansøgt under forudsætning af, at gesimsbånd på mellembygning bearbejdes yderligere samt, at tagrender og nedløbsrør males hvide.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Rudersdal Museer

Ansøgningsmateriale

Punkt 10: Dronninggårds Allé 96, matr.nr. 1æ, Dronninggård, Ny Holte - Ansøgning om dispensation til tilbygning til bevaringsværdigt hus

22/903

Resumé

Arkitekt Tue Elskær søger for nye ejere af ejendommen om dispensation til at foretage til- og ombygning til det bevaringsværdige hus beliggende på Dronninggårds Allé 96 i Holte.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé, og beboelseshuset er, jf. § 7.7, udpeget som bevaringsværdigt og efter SAVE-metoden registreret med høj bevaringsværdi 2. Herudover er beboelsesbygningen omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune. Efter § 9.2 skal alle ydre bygningsændringer godkendes af kommunalbestyrelsen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har haft afholdt forhåndsdialognemøder med rådgiver samt nye ejer af ejendommen beliggende på Dronninggårds Allé 96 i Holte, idet ejendommen ønskes om- og tilbygget for at imødekomme nye ejers ønsker for anvendelse af ejendommen.

På ejendommen falder terrænet jævnt fra hovedbygningen og ned mod Furesøen.

Beboelseshuset er udpeget med bevaringsværdi 2, som er næsthøjeste bevaringsværdi efter SAVE-metoden. Ændringer af husets ydre forudsætter således godkendelse af kommunalbestyrelsen og dispensation fra Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger.

Ejendommen har et matrikulært areal på 4237 m², og ejendommen består i dag af et beboelseshus på 297 m² samt garage, overdækning og pavillon med et samlet areal på 140 m².

Ny ejer ønsker at foretage ændringer i hovedhusets facade mod nord, orienteret ud mod have og Furesøen, for at muliggøre bedre dagslys til bygningens stueetage. Der ønskes mulighed for at udskifte tre vinduer til døre, der stilmæssigt tilpasses det bevaringsværdige hus.

Mod vest er beboelseshuset opført med en havestue. Denne ønskes udvidet fra 11 m² til ca. 40 m² ved, at havestuen føres rundt om hjørnet og forøges til ca. dobbelt længde ud fra facade mod nord og afsluttes ca. 2/3 dele inde på gavl mod vest således, at facade mod Dronninggårds Allé ikke berøres. Den udføres med en mindre tagterrasse, zinktag og småsprossede vinduer tilpasset eksisterende hus. Fra første sal ændres vinduer til terrassedøre, som giver adgang til ny tagterrasse, der sammenbygges med eksisterende altangang i tagflade mod nord.

Den eksisterende mellembbygning ønskes ombygget ved en ny tagform som et helvalmet tag med tagsten som på eksisterende hus. Denne bygning ligger i dag placeret i skel til sti mod Furesøen og overholder ikke byggeretten, hvorfor der forud for en eventuel tilladelse skal foretages en helhedsvurdering samt partshøring.

Mellembygningen består i dag af en oprindelig længe sammenbygget en overdækning, der senere er blevet lukket og inddraget til beboelse. Bygningen er udført ud til skel mod sti og misklædende hovedbygningen. Der ønskes udført nyt tag med helvalm og ny gavl mod sti, så bygningen herefter fremstår mere homogen sammenbygget med hovedhus og ny sidebygning.

Der søges om at opføre en ny fløjbygning i en etage på 104 m² med kælder, der placeres som en vinkeltilbygning ved østfacaden ud i terræn langs østskel. Bygningen udføres med pudsede facader og tegl på tag med halvvalm.

Mellem sidefløjen og ud til vestskel ønskes udført kælder med overliggende terrasse og svømmebassin. Eksisterende hævede træterrasse ønskes fjernet, og der søges om tilladelse til etablering af en større fritliggende kælder under et delvist hævet opholdsareal. Kælder ønskes etableret i udstrækning fra ny østfløj over mod vestskel og ud under eksisterende garage.

Der ønskes udført enkelte ovenlys samt en lysgård til kælderen. Fra terrassen foretages tilplantning, trapper og skråning til haven, der falder mod Furesøen. Der forventes ikke udført terrænregulering ud over tilladt + / - 0,5 m. Kælder uden for bygning betragtes ikke som terrænregulering, men kælder skal medregnes i det samlede etageareal.

Herudover ønskes opført tilbygning til eksisterende garage, lysbånd til kælder langs vestskel, en sauna, der opføres ud i terrænet sammen med en træterrasse, og et mindre bassin.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårdsallé i Holte, Lokalplan 275 tillæg til lokalplaner i Holteområdet samt Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Huset er i henhold til lokalplanerne udpeget som bevaringsværdigt. Efter SAVE-metoden med høj bevaringsværdi 2.

Det ansøgte forudsætter tilladelse fra § 7.7. i Lokalplan 55 og § 9.2 i Temalokalplan 264.

§ 7.7 i Lokalplan 55

Bevaringsværdig bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. tegningsbilaget.

§ 9.2 i Temalokalplan 264

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.

Det vil indgå i kommunes vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med de enkelte bygningsbevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.

Byggeloven

Den eksisterende mellembygning er opført i skel mod sti/naboens koteletben. Ved ændring af mellembygningen vil facadeændring og det nye tag ikke være i overensstemmelse med byggeretten, da højden i skel vil overstige de tillade 2,5 m i skel med 0,9 m og altså en samlet højde på maksimal 3,4 m. I dag fremstår mellembygningen med en maksimal højde på 4,3 m i skel. Sagen skal derfor behandles efter en helhedsvurdering, jf. BR 18 kapitel 8, § 187.

Forvaltningen vurdering

- a. Fløjbygningen findes pænt tilpasset og giver et mere harmonisk samlet udtryk. Forvaltningen vurderer, at tagfladen bør friholdes for rytterlys.
- b. Havestuen er flot tilpasset og forvaltningen finder, at omfang og placering understøtter husets arkitektur, og det vurderes, at der kan dispenseres til omfang, placering og udtryk, som forespurgt.
- c. Facadeændringerne følger proportioner, detaljer, materialer og farver. Forvaltningen vurderer, at ændring af vinduer til døre vil give bedre dagslysforhold samtidig med at være tilpasset husets arkitektur.
- d. Efter Lokalplan 55, § 7.3, må det samlede areal af garager, carporte, udhuse o.lign. ikke givet et større bebygget areal end 50 m² i alt. Idet det samlede areal af småbygninger i dag er på 98m², kan forvaltningen ikke anbefale dispensation til udvidelse af garagen og opførelse af saunaen. Overdækningen på 42 m² er tidligere inddraget til beboelse.
- e. For så vidt angår haveanlæg, herunder svømmebassin, terrasse, trapper og støttemur finder forvaltningen, at disse skal gennemgå en nærmere bearbejdning.

Ansøgningen er sendt til orientering hos Rudersdal Museum og Holte Grundejerforening. Deres eventuelle bemærkninger forelægges på mødet.

Indstilling

Direktionen foreslår:

- 1) at der meddeles dispensation fra § 9.2 i Temalokalplan 264, og § 77 i Lokalplan 55 til opførelse tilbygning af den østlige sidefløj, ombygning af mellembygningen samt til udvidelse af udestuen ved vestgavl som foreslået, på betingelse af, at partshøring vedrørende gavl af mellembygning i skel ikke medfører væsentlige indsigelser,
- 2) at der meddeles tilladelse til udførelse af kælder uden for bygning med overliggende terrasse og svømmebassin, men på betingelse af, at en nærmere bearbejdning af skrån timer, trapper og støttemur kan godkendes af forvaltningen,
- 3) at der meddeles afslag til dispensation til udvidelse af garagen, opførelse af sauna over terræn samt terrasse og bassin i skrån timer, og
- 4) at der ikke meddeles tilladelse til etablering af ovenlysbånd langs vestskelet samt til terrænregulering på mere end +/- 0,5 m.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Fotos

Skitse til om- og tilbygning

Punkt 11: Fredskovvej 12, Holte, matr.nr. 49b, Dronninggård, Ny Holte - Ansøgning om dispensation til tilbygning til bevaringsværdigt hus

22/903

Resumé

Ejendommens ejere søger om dispensation til at opføre en tilbygning til et bevaringsværdigt hus og udføre facadeændringer på det eksisterende hus. Projektet forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264, § 9.2.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommens ejere søger om dispensation til at opføre tilbygning på ca. 150 m² til det bevaringsværdige hus på 117 m² samt at udføre facadeændringer på det eksisterende hus.

De ansøgte facadeændringer på det eksisterende hus består af nye terrassedørspartier og vinduespartier, tagvinduer og døråbninger i facaden samt fjernelse af en nyere, uoriginal dør og små oprindelige diagonale vinduer på østfacaden.

Tilbygningen ønskes opført i et mere moderne og terræntilpasset udtryk i lys tegl med fladt tag beplantet med sedum. Tilbygningen følger det faldende terræn mod Furesø og placeres trykket ned i terrænet, så den tager så lidt af indkigget til det eksisterende hus som muligt. Tilbygningen bygges sammen med huset med en let mellembygning udført i en let stålkonstruktion med glasfacader, der laver så lille en indgriben i det bevaringsværdige hus' facade som muligt.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 264 "Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte" og Lokalplan 55.

Huset er senest SAVE-vurderet som bevaringsværdigt den 24. juni 1992 med bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi). Huset fremstår i høj grad som efter om- og tilbygning i 1950'erne med mange oprindelige bygningsdetaljer og overordnet udtryk som fra husets opførelse i slutningen af 1920'erne. Huset trænger til vedligeholdelse. Ejendommens ejere ønsker at opføre en tilbygning i størrelsesordenen 150 m² for at skabe en mere tidssvarende bolig på ejendommen.

Projektet forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264, § 9.2.

§ 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 l.

Det vil indgå i kommunes vurdering om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygningsbevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.

Det bevaringsværdige hus

Enfamiliehuset er oprindeligt tegnet af arkitekt Tyge Hvass og opført som sommerhus sidst i 1920'erne i en enkel byggestil med traditionelle bygningsdetaljer i tråd med den samtidige "Bedre Byggeskik"-bevægelse. Huset fremstår i dag med en tilbygning fra 1950'erne.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales at dispensere fra Lokalplan 264 til at opføre tilbygning samt at udføre visse facadeændringer på det eksisterende, bevaringsværdige hus. De ansøgte facadeændringer på det eksisterende hus vurderes at være for store i deres fulde omfang og vil medføre, at det samlede indtryk af huset ændres væsentligt og på en måde, der ikke understøtter husets bevaringsværdighed. I vurderingen lægges der særlig vægt på, at den eksisterende facaderytme på husets ældste del vil gå tabt.

Det indgår også i forvaltningens vurdering, at isætning af moderne skråvinduer i den i vid udstrækning ubrudte tagflade heller ikke vil understøtte husets bevaringsværdi. Forvaltningen anbefaler derfor, at projektet tilrettes i overensstemmelse med en række vilkår eller på en efter forvaltningens vurdering tilfredsstillende måde, der i højere grad understøtter husets bevaringsværdighed.

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales at dispensere fra Lokalplan 264, § 9.2, til at opføre den ansøgte tilbygning. I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at tilbygningen sammenbygges med det eksisterende bevaringsværdige hus på en skånsom måde, og at tilbygningen trykker sig ned terrænet og placeres på en måde, der skærmer minimalt for indkigget til det eksisterende, bevaringsværdige hus. Tilbygningen udføres i materialer, der er forsøgt tilpasset det eksisterende, bevaringsværdige hus.

Forvaltningen bemærker, at der indtil videre kun er søgt om dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Lokalplan 264. Endelig fastlæggelse af bygningens højde, areal og placering kan først endeligt ske ved fremsendelse af en fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse, hvor der også tages stilling til eventuel fastlæggelse af niveauplaner, hvorfra byggeriets højder skal måles.

Dispensationen er sendt i orientering hos naboer, grundejerforening, vejlaug og hos Rudersdal Museer. Frist for at sende høringsvar er 28. april 2022. Reaktionen på orientering vil blive fremlagt på udvalgs mødet.

Forvaltningens anbefalinger for vilkår om tilretning af projektet

Det er forvaltningens vurdering, at facadeændringerne på det bevaringsværdige hus bør tilpasses i overensstemmelse med nedenstående vilkår eller på en anden måde, der i højere grad end ansøgt understøtter husets bevaringsværdighed.

- a. At nye terrassedøre på den vestlige facade ikke udføres bredere end de eksisterende vinduesåbninger.
- b. At de ansøgte tagvinduer udføres tilpasset til husets bevaringsværdige arkitektur, eksempelvis i stil med traditionelle støbejernstagvinduer.
- c. At eksisterende små diagonale vinduer på østlig facade retableres/bevares.
- d. At nye vinduer og terrassedøre på det eksisterende hus udføres i træ med samme karakteristiske diagonale opsprokning som eksisterende.
- e. At vinduer og terrassedørspartier udføres med to skodder omkring hvert vindue og ikke som vist, hvor flere vinduer "deles" om kun en enkelt skodde.
- f. At skodder samt vindues- og dørindfatninger males i en mørk kontrasterende klassisk bygningsfarve, fx portgrøn.

Tilbygningen

- g. At materialevalg, herunder teglstenstype og -farve fastlægges endeligt inden dispensation og byggetilladelse meddeles.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Temalokalplan 264, § 9.2, til opførelse af tilbygning og facadeændringer på det bevaringsværdige hus under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser, og
- 2) at projektet tilrettes i overensstemmelse med forvaltningens anbefalinger eller på anden måde, der efter forvaltningens vurdering understøtter husets bevaringsværdighed i højere grad end ansøgt.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET besluttede at udsætte sagen til næstkommende møde til brug for yderligere sagsbehandling af indkomne bemærkninger til sagen.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ansøgningsmateriale til dispensationsansøgning

Dispensationsansøgning

Punkt 12: Skovmindevej 35, matr.nr. 1æs, Dronninggård, Ny Holte - Ansøgning om dispensation fra søbeskyttelseslinje og lokalplan til terrænregulering

22/903

Resumé

Ejer af ejendommen Skovmindevej 35 i Holte har den 18. oktober 2021 fremsendt en ansøgning om dispensation fra søbeskyttelseslinje og Lokalplan 44 til terrænregulering.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Skovmindevej 35 ligger på et skrånende terræn faldende mod Vejlemosen mod syd.

Tidligere ejere har på et tidspunkt reguleret den midterste del af grunden kraftigt (udfor husets fliseterrasse).

Der er lavet en haveplan med et par plateauer fra husets fliseterrasse og ned til den lavereliggende del af haven. Der er desuden lavet et mindre trappeforløb og et stiforløb på skråningen, som forbinder den ene side af grunden med den anden side. Der er derudover banket tykke jernplader lodret ned gennem skråningen.

Terrænet på nabogrundene til begge sider og langs resten af vejen har alle et mere blødt landskab med et mere naturligt fald over et længere stykke på grunden.

Ansøger ønsker at genoprette et mere naturligt terræn på denne mindre del af grunden, som har de unaturlige plateauer, og de synlige lodrette jernplader ønskes fjernet.

Der vil ikke blive terrænreguleret i en afstand af 2 m til naboskel.

Endelig er der, også af tidligere ejer, opført en havepavillon inden for søbeskyttelseslinjen. Denne er, efter Forvaltningens umiddelbare vurdering, opført uden tilladelse, og dette vil blive afklaret i en selvstændig sag sideløbende.

Plangrundlag

Ejendommen ligger i byzone inden for søbeskyttelseslinje. Søbeskyttelseslinjen er fastlagt efter naturbeskyttelseslovens § 16 og har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for søbeskyttelseslinjen må der ikke foretages ændringer i eksisterende terræn, bl.a. i form af byggeri og terrænreguleringer.

Den sydlige del af grunden er desuden registreret som beskyttet moseareal. Den beskyttede natur er registreret i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Den beskyttede natur påvirkes ikke af den ansøgte terrænregulering.

Se vedlagte kort med afgrænsninger.

Ejendommen er desuden omfattet af Lokalplan 44. Der søges om dispensation fra følgende bestemmelse:

- § 9.5 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse (...)

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at idet det ansøgte er en tilbageførsel til et mere naturligt og oprindeligt terræn, vil det være en positiv forbedring på det landskabelige udtryk. Intentionen med søbeskyttelseslinjen er, at beskytte arealerne omkring søarealerne mod bebyggelse og regulering således, at de landskabelig træk bevares.

Forvaltningen foreslår at der gives dispensation til det ansøgte på følgende vilkår:

- a. Der må ikke terrænreguleres indenfor en afstand på 2 m til naboskel
- b. Der skal før påbegyndelse fremsendes snittegninger (længde og bredde), der dokumenterer, at der ikke terrænreguleres tættere på naboskel end 2 m med udgangspunkt i opmålte koter fra landinspektør
- c. Når terrænreguleringen er udført, skal der fremsendes dokumentation fra landinspektør, der verificerer, at terrænreguleringen er udført som på den vedlagte ansøgning.
- d. Der må ikke foretages nogen terrænregulering indenfor det beskyttede moseareal.

Bemyndigelse

For at fremme ansøgninger om terrænregulering, der kan anses for at være hensigtsmæssige for et område, anbefales det, at forvaltningen bemyndiges til administrativt at kunne meddele dispensation fra beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven samt fra lokalplaner til terrænregulering, der tilbagefører udførte terrænreguleringer helt eller delvist til oprindeligt terræn eller til sænkning af terræn.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinje og lokalplan til at terrænregulere på de under a. - d. nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at kunne meddele dispensation fra beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven samt fra lokalplaner til terrænregulering, der tilbagefører udførte terrænreguleringer helt eller delvist til oprindeligt terræn eller til sænkning af terræn.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort Skovmindevej 35

Snit AA

Snit BB

Plan

Punkt 13: Øverødvej 246B, matr.nr. 1bo, Holte By, Gl. Holte - Ansøgning om dispensation til opførelse af skur

22/903

Resumé

Rudersdal Biavlerforening ansøger om tilladelse til opførelse af skur til opbevaring af stader, rammer og grej med overdækning til ophold ved eksisterende bistader opsat i den sydlige kant af skovstykket Mariehøj. Der er tale om et natur- og parkområde, som ligger mellem Kulturcenter Mariehøj og Helsingørmotorvejen.

Arealet med bistader ligger inden for fredningen af Søllerød Naturpark, skovbyggelinje og Lokalplan 221 for Kulturcenter Mariehøj og det nærliggende naturområde.

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

Sagsfremstilling

Forvaltningen godkendte i 2016, som tilsynsmyndighed på fredningen af Søllerød Naturpark, at der til brug for en skolebigård kunne opstilles maks. 10 bistader på en række vilkår bl.a., at opbevaring af forskelligt materiel skulle ske på Kulturcenter Mariehøj, og at bålhytten ca. 20 meter sydvest for bistaderne kunne anvendes til at søge ly for regn og blæst, når bålhytten ikke var optaget af naturlegepladsens besøgende (børnehaver, skoleklasser o.a.).

Rudersdal Biavlerforening har efter i en periode at have drevet undervisning for biavlere, som er formålet med en skolebigård, fået behov for yderligere opbevaringsmulighed. Foreningen ønsker samtidig at kunne kombinere et skur med en overdækning til ophold for biavlere, skoleklasser og institutioner, når de bliver undervist og introduceret til bierne. Af hensyn til aktiviteterne ønskes skur og overdækning placeret i tilknytning til bistaderne.

Biavlerforeningen har behov for et skur på 20 - 25 m² samt evt. et overdækket areal på 30 - 40 m² med borde og bænke. Der er fremsendt illustrationer af et skur og markering af tre alternative placeringer. Biavlerforeningen er indstillet på at opføre skur med overdækning i materialer, der er afdæmpede og passer ind i naturen. Taget kan f.eks. beklædes med tagpap og skurets udvendige sider med kalmarbrædder.

Plangrundlag

Skovstykket Mariehøj og parkarealet mod syd med naturlegeplads og bålhytte ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan 221 for Kulturcenter Mariehøj og det nærliggende naturområde. Arealerne er endvidere omfattet af skovbyggelinje i forhold til skovstykket Mariehøj og Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser af 25. maj 2016 om fredning af Søllerød Naturpark.

Arealet med bistader og mulig placering af skur med overdækket areal er ikke berørt af registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 og vil ikke påvirke Natura 2000-arealer, hvor de nærmeste er Rude Skov ca. 2 km mod vest og Jægersborg Hegn ca. 1,6 km mod øst.

De eksisterende bistader ligger i lokalplanens delområde C, hvis anvendelse er fastlagt til skov, park og rekreative formål. Ifølge lokalplanens § 6.8 kan der i begrænset omfang, i tilknytning til naturlegeplads og lign. aktivitetsrum, opføres mindre overdækninger, såsom bålhytter o.lign., på maksimalt 50 m². Ifølge § 7.4 skal udhuse og overdækninger udføres som lette bygninger og bestå af træ, stål eller anden lette pladematerialer.

I fredningen er natur- og parkområdet udlagt som parkareal og beskrives i fredningens § 3.4 som arealer, der primært ligger i tilknytning til havearealer eller er arealer, der anvendes til særlige fritidsformål. I fredningen § 4 fastlægges for alle areal typer i fredningen, bortset fra havearealer, at der ikke må opføres ny bebyggelse, herunder medhjælper- og aftægtsboliger, skure, boder, jagtthytter, pavilloner eller lignende.

Det er forvaltningens vurdering, at opførelsen af det ansøgte skur med overdækning forudsætter meddelelse af dispensation fra skovbyggelinje og fredningens § 4.

Da der på den samlede matrikel med naturlegeplads, børneinstitution m.m. allerede er sekundær bebyggelse på sammenlagt over 50 m², vil det ansøgte endvidere forudsætte meddelelse af byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte skur til supplerende opbevaring for skolebigården samt en overdækning primært til eget brug for biavlerforeningen og dens besøgende er i overensstemmelse med natur- og parkområdets anvendelsesmulighed, både som den er fastlagt i lokalplan og fredning. At biavlerforeningen har behov for nærhed mellem bistader, opbevaring og opholdsmulighed findes rimeligt i forhold til de aktiviteter, som det handler om. Det er på den baggrund forvaltningens anbefaling, at biavlerforeningen får sit eget aktivitetsrum, jf. muligheden i lokalplanens § 6.8.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningens § 4 til opførelse af et skur til opbevaring og med tilbygget overdækning til ophold for eksisterende skolebigård på vilkår om,

- a. at skur til opbevaring og overdækning til ophold opføres med et bebygget areal på i alt maks. 50 m²,
- b. at skur med overdækning udføres i overensstemmelse med fremsendt illustration fra anlæg i Hørsholm, det vil sige udført i trækonstruktion med facader i naturtræ uden forandrende bemaling/lakering og symmetriske tagflader i listedækket tagpap,
- c. at skur med overdækning placeres i lokalplanens delområde C øst for og på linje med de eksisterende bistader, i princippet som alternativ 1 i det fremsendte ansøgningsmateriale, og
- d. at skur med overdækning placeres naturligt i terræn og uden fældning af træbeplantning.

Det bemærkes, at det er forvaltningens vurdering, at en godkendelse af det ansøgte på de foreslåede vilkår ikke vil påvirke yngle- og rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, som er nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3 eller de plantearter, der er nævnt i lovens bilag 5.

Anbefaling på vilkår vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens §§ 6.8 og 7.4, og forudsætter dermed ikke meddelelse af dispensation fra lokalplanen.

Kommunen har som ejer af arealet og skovstykket Mariehøj ingen bemærkninger til det ansøgte. Skovejer er således hørt, og der kan meddeles dispensation fra skovbyggelinjen sammen med meddelelse af byggetilladelse.

Det ansøgte vurderes ikke at være af afgørende betydning for de nærmeste naboer, som er Gl. Holtegård ca. 70 meter mod vest og villagrundene ved Pilekæret ca. 100 meter mod syd.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation/tilladelse fra fredning til opførelse af skur til opbevaring grej og overdækning til brug for ophold for eksisterende skolebigård i den sydlige kant af skovstykket Mariehøj på de a. – d. foreslåede vilkår, og
- 2) at forvaltningen efterfølgende meddeler dispensation fra skovbyggelinje og byggetilladelse til skur med overdækning.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Tilsynsgodkendelse af etablering af bistader og skolebigård ved Kulturcenter Mariehøj, 2016

Ortofoto med markering af eksisterende bistader og forvaltningens forslag til placering af skur med overdækning

Ansøgning med illustration af skur til opbevaring og overdækning til ophold samt placeringsmuligheder

Punkt 14: Søllerød Golfklub, Brillerne 9B, matr.nr. 2f, Holte By, Søllerød – Ansøgning om dispensation til opførelse af pavillon, teebox

22/903

Resumé

Landinspektør Kristian Baatrup søger for Søllerød Golfklub om dispensation til opførelse af en fritliggende pavillon – teebox på 44 m² indrettet med en golfsimulator.

Golfklubben er omfattet af Lokalplan 250 for et område ved brillerne, Søllerød Golfklub.

Pavillonen placeres indenfor det i lokalplanen fastlagte byggefelt for Greenkeepergården, men ønskes fritliggende dels af hensyn til topografien, vej- og adgangsforhold og dels af hensyn til brandsikring.

Det ansøgte kræver dispensation fra § 6.5 og § 7.7 i Lokalplan 250.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Landinspektør Kristian Baatrup søger for Søllerød Golfklub om dispensation til opførelse af en fritliggende pavillon – teebox på 44 m² indrettet med en golfsimulator. Pavillonen ønskes anvendt til events i klubben samt udvikling af spilkompetencer.

Pavillonen er en præfabrikeret teebox med en højde på 3,30 m placeret på punktfundamenter. Bygningen kræver alene el-tilslutning og kan således relativt let flyttes. Facader er ansøgt med sortmalet træbeklædning i klink og tagpap på tag med taghældning på henholdsvis ca. 10 og 5 grader.

Golfklubbens klubhus, greenkeepergård og p-plads er beliggende i byzone og er omfattet af Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub.

Pavillonen placeres indenfor det i lokalplanen fastlagte byggefelt for Greenkeepergården, jf. § 6.1, men ønskes fritliggende dels af hensyn til topografien og vej- og adgangsforhold og dels af hensyn til brandsikring.

Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 250, § 6.5, hvorefter Greenkeepergården skal opføres som tre sammenhængende, men forskudte bygninger, der følge grundstykkets cirkelslag mod Øverødvej og Brillerne.

Herudover ansøges om dispensation i forhold til lokalplanens § 7.7, hvorefter tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en taghældning på mellem 20 og 30 grader.

Det resterende byggefelt er beliggende nord for den eksisterende greenkeepergård på et plateau, hvor der er etableret p-plads ca. 1,5 m højere end gården.

Teeboxen ønskes placeret vinkelret på greenkeepergårdens bygninger og i afstand af 6-7 m fra disse for at overholde brandmæssige afstandskrav.

Placeringen medfører nedlæggelse af 2-3 p-pladser, men det i lokalplanens § 5.4 krævede antal p-pladser på min. 110 vil stadig være opfyldt.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at bygningen kan anbefales placeret og udført som ansøgt på betingelse af, at facader udføres med lodret træbeklædning i træ og farve som eksisterende facader på gården.

Grundet afstand til gården og den højere placering i terrænet, vil den lave taghældning ikke virke mislædende eller dominerende på det samlede anlæg. Herudover er beplantninger ved at gro op efter de større anlægsarbejder.

Sagen er ikke sendt i naboorientering, idet bygningen placeres ca. 35 m fra naboskel og skjules af beplantning både mod nabo og mod Øverødvej. Pavillonen vil heller ikke kunne medføre støj- eller lys gener for naboerne.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til opførelse af teeboxen med ansøgt placering, størrelse og taghældning og på betingelse af, at facader udføres med lodret træbeklædning i farve og træ som eksisterende.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

GH-10 Snit

GH-02 Indretning

GH-01 Plan

Billede 1

Placering af TeeBox

Punkt 15: Vedbæk Stadion, Gøngehusvej 27, matr.nr. 2kz, Vedbæk By, Vedbæk - Tilladelse til midlertidig opstilling af to pavilloner til daginstitution

22/903

Resumé

Daginstitutionsområdet har behov for midlertidig genhusning i forbindelse med etablering af ny og større daginstitution på Gøngehusvej 36 og 38.

Det er anbefalet, at der midlertidigt opstilles to pavilloner på Vedbæk Stadion indtil den nye institution står færdig.

Pavillonerne stilles i forlængelse af klubhuset ud mod Gøngehusvej og forventes at stå der året ud. Der forventes ikke indhegnet legeplads, og parkering vil foregå på stadions parkering.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Børneområdet har behov for at kunne etablere midlertidige pladser indtil udbygning af institutionen Gøngehusvej 38 og 36 står færdig. Det drejer sig om midlertidig genhusning til børnehavebørnene i Gøngehuset fra 1. maj til 1. november 2022.

Det er en børnehavegruppe på ca. 25 børn. De vil anvende deres egen legeplads og derudover gå på ture i lokalområdet. Forældrene er også informeret om, at de stadig skal benytte deres p-plads på Henriks Holms Allé. Der vil ikke være adgang til opvisningsbanen.

Det foreslås at udnytte de to pavilloner, som hidtil har stået på skovparkeringen over for Holte Bymidte som omdrejningspunkt for Covid-19 testning. Det forventes ikke at påvirke udnyttelsen af idrætsanlæggets funktioner.

Pavillonerne vil kunne stilles i direkte forlængelse af det eksisterende klubhus. Pavillonerne vil også kunne anvendes som et støttepunkt for idrætslivet og daginstitutioner i lighed med anlæg, der i øvrigt placeres i rekreative områder for at understøtte indsatsen og brugen af de rekreative områder.

Området er beliggende i landzone, omfattet af en skovbyggelinie, og i kommuneplanen udlagt som et større rekreativt område, herunder til sports- og idrætsanlæg samt ferie- og fritidsformål. Placeringen forudsætter således landzonetilladelse, dispensation fra skovbyggelinie samt, at der midlertidigt accepteres en afvigelse i forhold til det rekreative formål i kommuneplanen.

Som udgangspunkt vil etablering af daginstitution i et rekreativt område kræve ny planlægning, men det vurderes, at man med en landzonetilladelse kan sikre den midlertidige anvendelse samt sikre, at pavillonerne også understøtter områdets rekreative anvendelse.

I forhold til skovbyggelinien placeres pavillonerne i forlængelse af eksisterende bygninger og vil ikke have nogen reel indflydelse på skoven eller oplevelsen heraf. Det forudsættes ligeledes, at randbeplantning ud mod Gøngehusvej fastholdes, da denne opfattes som karaktergivende for idrætsanlægget.

En landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinie vil blive annonceret på hjemmesiden, og Kulturområdet har orienteret stadions brugere, som har svaret positivt tilbage på ønsket om at placere pavillonerne på stedet.

Da pavillonerne skal fjernes fra skovparkeringen i Holte nu, foreslås det, at sagen i øvrigt håndteres administrativt af forvaltningen.

Forvaltningen vurderer, af hensyn til børnene og det almene formål, at der kan gives tilladelse til dette midlertidigt. Særligt da pavillonerne vil kunne fremstå som en integreret del stadion.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at tillade midlertidig opstilling af to pavilloner på Vedbæk Stadion.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 16: Hovedgaden 37B, 2. tv., 3460 Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

22/903

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 12. april 2019 afgørelse om at meddele afslag på ansøgning om konvertering af lejlighed beliggende Hovedgaden 37B, 2. tv i Birkerød fra erhverv til bolig.

Afgørelsens adressat har påklaget afgørelsen til Planklagenævnet.

Planklagenævnet traf den 24. marts 2022 afgørelse om at ophæve Rudersdal Kommunes afgørelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen er placeret i byzone og er omfattet af Lokalplan 92 for Birkerød

Afslaget er påklaget af ansøger, som bl.a. har anført, at Rudersdal Kommune ikke har respekteret det forvaltningsretlige lighedsprincip om, at kommunens adfærd i sagen har givet ansøger en berettiget forventning om et tilsagn til det ansøgte, og at kommunen ikke havde det fornødne grundlag for at træffe afgørelse.

Den ansøgte anvendelsesændring ville kræve en dispensation fra lokalplanens § 5.6, der fastslår, at der ved nybyggeri og omdannelse af byggeri skal tilvejebringes parkeringspladser efter følgende normer: Etageboligbebyggelse 1 pr. bolig.

Rudersdal Kommune gav afslag på det ansøgte og begrundede afslaget med, at kommunen vil sikre, at der ved en anvendelsesændring er tilstrækkelig parkeringskapacitet i området til kommunens borgere. Yderligere lagde kommunen vægt på, at der ikke var afsendt en begrundet dispensationsansøgning samt, at kommunen ikke selv fandt nogen grund til at meddele dispensation.

Planklagenævnet har ikke givet klager medhold i klagepunkterne angående den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning. Planklagenævnet har dog fundet, at Rudersdal Kommune ikke har efterlevet krav til tilstrækkelig oplysning af sagen inden afgørelse.

Det skyldes, at kommunen bl.a. har begrundet sin afgørelse med, at klager ikke har sendt en begrundet dispensationsansøgning. Nævnet har derfor udledt, at det ikke kan udelukkes, at en sådan begrundet dispensationsansøgning kunne have medført, at afgørelsens resultat var blevet et andet. På den baggrund finder nævnet ikke, at kommunen har levet op til det forvaltningsretlige krav om tilstrækkelig oplysning af sagen.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet har herefter ophævet kommunens afgørelse og hjemvist den til fornyet behandling.

Forvaltningen vil herefter anmode klager om at tilsende kommunen en begrundet dispensationsansøgning inden, at forvaltningen træffer ny afgørelse om den ansøgte konvertering fra erhverv til bolig af Hovedgaden 37B, 2. tv.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Afgørelse fra nævnet

Punkt 17: Underskriftsark