

# REFERAT Byplanudvalget d. 06-11-2019

**Mødedato** Onsdag d. 06. november 2019 kl. 09:00

**Mødested** Administrationscentret Mødelokale 1

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

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Lov- og cirkulæreprogram 2019-2023 for Byplanudvalget.....	4
Budgetopfølgning pr. 30. september 2019, Byplanudvalget.....	6
Frederikslund Skov - Udkast til fredningsforslag.....	7
Forslag til Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring.	12
Isterød Byvej 3, matr.nr. 20a Isterød By, Birkerød - Opførelse af nyt enfamiliehus i landzone.....	15
Lillesøgård, Lillesøvej 3, matr. nr. 8a Høsterkøb By, Birkerød – Omdannelse af gårdbebyggelse til	18
Majsletten Haveforening - Mulighed for mindre huse.....	22
Ny strategimodel for erhvervsområdet.....	24
Hovedgaden 21-23, matr. 6dq Birkerød By, Birkerød – Anvendelse og indretning af stueetage til ca	25

## **Punkt 1: Meddelelser**

### **Resumé**

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om status på Gøngehusvej 280. Der forelægges en sag herom på decembermødet.

## Punkt 2: Lov- og cirkulæreprogram 2019-2023 for Byplanudvalget

19/14518

### Resumé

Sagen indeholder forslag til indarbejdelse i budgettet af de økonomiske konsekvenser af lov- og cirkulæreprogrammet på Byplanudvalgets område for perioden 2019-2023.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### Sagsfremstilling

Som led i aftalen om kommunernes økonomi har regeringen og Kommunernes Landsforening aftalt, i hvilket omfang kommunerne skal kompenseres for mer- og mindreudgifter som følge af nye love og regler. Kompensationen er tilgået kommunen via bloktilskuddet og er afsat i en pulje i budgetforslaget. Kompensationen er derfor en generel kompensation, som ikke tager højde for den enkelte kommunes situation. Kompensationen fordeles mellem kommunerne i forhold til deres andel af bloktilskuddet i de enkelte år.

Forvaltningen har foretaget en vurdering af de budgetmæssige virkninger af de enkelte punkter på lov- og cirkulæreprogrammet på Byplanudvalgets område i perioden 2019-2023. Ved vurderingen af de enkelte punkter er det forsøgt at opgøre de konkrete udgiftsmæssige konsekvenser, som det fremgår af nedenstående oversigt.

De samlede konsekvenser af lov- og cirkulæreprogrammet for Rudersdal Kommune under ét er vurderet for hele budgetperioden, og konsekvensen er indarbejdet i Budget 2020-2023 som en pulje under Økonomiudvalget.

Samlet virkning af lov- og cirkulæreprogrammet for Byplanudvalgets budget:

(1.000 kr.)	2019	2020	2021	2022	2023	2019-23
Byplanudvalget i alt	0	-159	-318	-308	-308	-1.093

Den samlede virkning af lov- og cirkulæreprogrammet vedrører følgende punkter:

Overtagelse af E&E

Indhold i lovændring

I juli 2015 underskrev KOMBIT på vegne af kommunerne en kontrakt med DXC om udvikling, drift og videreudvikling af en it-løsning til opkrævning af ejendomsskat og ejendomsbidrag (E&E). Systemet skal afløse den eksisterende løsning Ejendomsstamregistret (ESR), som kommunerne i dag betaler KMD for at levere.

Af forliget Tryghed om boligbeskatningen fra maj 2017 med et bredt flertal i Folketinget fremgik det imidlertid, at Skatteforvaltningen fra 2021 skal overtage beregning og opkrævning af ejendomsskatter fra kommunerne. I

økonomiaftalen for 2018 og 2019 er der opnået enighed om, at "Regeringen og KL er som udgangspunkt enige om, at Skatteministeriet overtager kommunernes E & E-system...". Der er i forlængelse heraf gennemført en række tekniske og økonomiske analyser og regeringen og KL er nu enige om, at Skatteministeriet overtager E & E. Der er forud for overtagelsen gennemført en række analyser, der nu er tilendebragt. Herudover er der som led økonomiaftalen for 2020 opnået enighed om de økonomiske vilkår for overtagelsen af E & E.

Konsekvenser for Rudersdal Kommune

Kommunen reguleres i denne aftale på It-drift svarende til nedenstående.

Budgetmæssige konsekvenser

	2019	2020	2021	2022	2023
Udgifter*	0	-159	-318	-308	-308
Indtægter*	0	0	0	0	0

i 1000 kr. \*

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at budget på Byplanudvalgets område tilpasses med en negativ tillægsbevilling på 159.000 kr. i år 2020, 318.000 kr. i år 2021 samt 308.000 kr. i efterfølgende år finansieret af den afsatte pulje.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-11-2019**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

# Punkt 3: Budgetopfølgning pr. 30. september 2019, Byplanudvalget

19/17702

## Resumé

Med baggrund i budgetopfølgningen pr. 30. september 2019 fremlægges forslag til positive/negative tillægsbevillingsansøgninger til budget 2019 og efterfølgende år.

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2019 viser for Byplanudvalgets område et samlet forslag til negativ tillægsbevilling på netto 47.000 kr. i 2019 og efterfølgende år.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

## Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen omfatter alene områder, der ikke har overførselsadgang mellem budgetårene, medmindre særlige forhold gør sig gældende. For områder med overførselsadgang opgøres resultatet i forbindelse med regnskabsafslutningen og eventuelle forslag til budgetoverførsler forelægges til behandling i fagudvalgene i marts måned 2020.

Nedenstående tabel viser ansøgning om tillægsbevilling i budget 2019-2023.

Byplanudvalget Beløb i 1.000 kr.	2019	2020	2021	2022	2023
Politikområde Ejendomme m.v.	-47	-47	-47	-47	-47
<b>Byplanudvalget i alt</b>	<b>-47</b>	<b>-47</b>	<b>-47</b>	<b>-47</b>	<b>-47</b>

Der søges en negativ tillægsbevilling på 47.000 kr. i budget 2019-2023, som skyldes at ændring i lejeindtægt.

I vedlagte bilag er de enkelte forslag til bevillinger i budget 2019 og efterfølgende år specificeret.

## Indstilling

Direktionen forslår indstillet, at der vedr. politikområde Ejendomme mv. ydes en negativ tillægsbevilling på netto 47.000 kr. i budget 2019 og efterfølgende år.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-11-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

## Bilag

BYP - detaljeret oversigt 2019 - 2023

## Punkt 4: Frederikslund Skov - Udkast til fredningsforslag

19/1516

### Resumé

I 2012 meddelte Fredningsnævnet for København afslag på meddelelse af dispensation fra fredningsdeklaration af 12. april 1946 til udvidelse af et mindre parkeringsareal i lysningen ud for Holte Roklub.

På baggrund af afslaget besluttede Kommunalbestyrelsen i 2012 at rejse en ny fredning for den vestlige del af Frederikslund Skov for at sikre en større sammenhæng mellem skovens landskabelige, naturmæssige og rekreative kvaliteter. I 2016 vedtog Byplanudvalget, at den nye fredning skulle omfatte hele Frederikslund Skov fra Furesø og op til Kongevejen.

Forvaltningen har i dialog med DN Rudersdal og foreningerne i skoven udarbejdet et udkast til fredningsforslag, der skal erstatte den gældende fredningsdeklaration med en landskabsfredning for hele Frederikslund Skov.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på fremsendelse til Fredningsnævnet for København.

### Sagsfremstilling

Frederikslund Skov, der afgrænser den nordøstlige ende af Furesø ind mod bysamfundet Holte, kan betegnes som et skovklædt landskab. Set fra Furesø fremtræder skovområdet som et markant, skovdækket højdedrag med en foranliggende ellesump. Fra søens bred til skovens østlige afgrænsning stiger terrænet fra med 20 til 30 meter.

Skovområdet gennemløbes af S-banen, men de to skovstykker er forbundet af en nordlig og en sydlig gangtunnel. Skovstykket vest for S-banen udgør ca. 25 ha og arealet øst for S-banen ca. 12 ha. Frederikslundsvej giver kørende adgang til skovstykket vest for S-banen og betjener bl.a. de tre klubber med aktiviteter på søen, som ligger i den sydlige del af skovstykket i kanten af Furesø. Rønnebærvej gennemløber skovstykket øst for S-banen og giver adgang til de to spejderhytter vest for vejen.

Udover større gennemgående stiforløb, herunder gang- og stibroen langs søbredden, som fungerer som trafikstier, har Frederikslund Skov et fint net af naturstier, hvor færdsel kan ske til fods. Offentligheden kan også færdes på de arealer, platforme og broanlæg, som er etableret i tilknytning til klubfaciliteterne langs søen.

Det samlede skovlandskab har stor naturmæssig, rekreativ, kulturhistorisk og geologisk værdi, hvilket ønskes sikret med en fredning for det samlede skovområde på begge sider af S-banen. Skoven udgør et vigtigt bindeled mellem Dumpedalen og Vaserne mod nord og nordvest, boligområderne med skole, plejecenter og idrætsområde langs Kongevejen samt Furesø.

### Planmæssige forhold

Frederikslund Skov er registreret som fredskov og ligger i landzone og i indre grøn kile i Fingerplan 2019.

I Kommuneplan 2017 er der med respekt for fingerplanen fastlagt retningslinjer for de grønne kiler med følgende indhold:

- Der kan etableres støttepunkter/faciliteter for friluftslivet, når det vurderes ikke at skade beskyttelsesinteresserne det pågældende sted.

Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang.

- Der kan etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

Friluftsfaciliteter skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluftaktiviteter og være offentligt tilgængelige.

- Der kan ikke etableres større areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg.
- De grønne kiler skal friholdes for anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser befolkningens adgang til og benyttelse af områderne til almene, rekreative formål.
- Der må ikke indrettes kunstig belysning bortset fra dæmpet belysning ved bygninger og parkering.

### Gældende fredningsdeklaration og ny fredning

Den del af fredningsområdet, der ligger vest for S-banen, er omfattet af fredningsdeklaration af 12. april 1946, som fastlægger følgende:

Arealernes fredes således, at de udelukkende må benyttes som parkanlæg med adgang for almenheden i det omfang, som den givne parkmæssige udformning tilsigter.

Væsentlige ændringer i arealernes parkmæssige udformning må ikke foretages uden fredningsmyndighedens samtykke.

Fredningsnævnet for København meddelte den 18.10.2012 afslag på dispensation til udvidelse af et mindre parkeringsareal ved Holte Roklub med den begrundelse, at udvidelsen ligger uden for det, der med hjemmel i fredningsdeklarationen kan meddeles dispensation til.

Som opfølgning på fredningsnævnets afgørelse vedtog Kommunalbestyrelsen den 29.02.2015 at rejse en ny fredning for den vestlige del af Frederikslund Skov, der i højere grad end den gældende fredning kan være med til at sikre skovens landskabelige, naturmæssige og rekreative kvaliteter. Den 11.05.2016 vedtog Byplanudvalget, efter opfordring fra DN Rudersdal, at udvide fredningsområdet til hele skovområdet, som det fordeler sig på begge sider af S-banen.

En ny fredning skal sætte hensigtsmæssige rammer for skovens og de lysåbne arealers rekreative anvendelse samt sikre og regulere offentlighedens adgang til området foreningsliv og for de mere spontane former for bevægelse, ophold og læring om naturen. Som en del af fredningen gives der mulighed for en udvidelse af parkeringsarealet i lysningen ved Holte Roklub, så klubberne kan parkere sikkert og på stabil grund på alle tider af året ved stævner, og så parkeringsudvidelsen sker under størst mulig hensyntagen til stedets landskabelige værdier og andre brugere af skoven.

Det udarbejdede fredningsudkast har til formål

atbevare og forbedre oplevelsen af de naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige værdier, som knytter sig til Frederikslund Skov,

at sikre udviklingsmuligheder for skovens særlige flora og fauna, herunder at fremme mulighederne for biodiversitet,

at søge oplevelsen af tidligere etablerede udsigtskiler i skoven forbedret,

at sikre de skovbevoksede og lysåbne arealers anvendelse til rekreative formål, både for foreningslivet og til mere uformelle aktiviteter,

atsikre skoven som et væsentligt grønt forbindelsesled for både gående og cyklende mellem Vaserne nord for Furesøen, villaområderne nord, syd og øst for skoven samt Plejecenter Frydenholm ved Kongevejen, og

atsikre en naturpleje og naturgenopretning, der respekterer fredningens formål og bestemmelser.

Fredningsudkastets konkrete bestemmelser understøtter dette formål.

For en udvidelse af parkeringsarealet i lysningen ved Holte Roklub er der udarbejdet en plan for en skovparkering med mulighed for maks. 33 parkeringspladser, se fredningsudkastets §§ 3.4 og 5.2, samt Bilag A.

#### Særlige bestemmelser

Fredningsudkastet lægger i § 12 op til særlige bestemmelser for de eksisterende klubfaciliteter i Frederikslund Skov.

For klubberne ved søen fastlægges der bestemmelser om, at placering og udformning af mindre anlæg til brug for klubhusaktiviteter kan godkendes af kommunen som tilsynsmyndighed på fredningen.

For spejdergruppens to spejderhytter ved Rønnebærvej lægges der, udover samme bestemmelser om godkendelse af mindre anlæg, op til, at hytterne kun må anvendes af spejderorganisationer til lejrspport og af natur- og frilufsorganisationer med lignende formål og idégrundlag i relation til naturundervisning og naturoplevelser som spejderne. Der er derudover mulighed for, efter godkendelse af fredningsnævnet, at udleje hytterne til brug for skovbørnehave. Miljøministeriet gav i 2009 permanent tilladelse til, at de to spejderhytter, som er opført i 1970, blev gjort permanente med den forudsætning, at de kun ville blive anvendt til spejderformål og til skovbørnehave. Tilladelsen blev givet efter skovloven. Spejderne har haft udlejet den ene hytte til skovbørnehave i en kortvarig periode i 2008.

Der lægges i øvrigt i flere af fredningsudkastets bestemmelser op til, at Rudersdal Kommune som tilsynsmyndighed på fredningen kan godkende udformning og placering af mindre anlæg som trampestier, klippede stier, farve på grusbelægning, læringstiltag som f.eks. insekthoteller og skiltning med information om natur og historie.

#### Pleje og naturgenopretning

Rudersdal Kommune er plejemyndighed på arealerne og kan pleje arealerne i overensstemmelse med en ny fredning. Plejen skal udføres efter den til enhver tid gældende plejebekendtgørelse og på baggrund af en plejeplan.

Fredningsudkastet lægger op til, at en plejeplan skal udarbejdes og vedtages af kommunen som tilsyns- og plejemyndighed senest 3 år efter fredningens endelige gennemførelse, og at plejeplanen skal redegøre for den naturpleje, som påtænkes udført i højst 15 år.

Pleje og naturgenopretning skal ske med henblik på at styrke skovens biodiversitet.

Fredningsudkastets §§ 7 og 11 giver mulighed for, at der ved udarbejdelse og vedtagelse af en plejeplan kan indgå tiltag om at genetablere en eller flere af de udsigtskiler, som blev etableret i forbindelse med udbygningen af boligområderne ved Rude Vang, Birkebakken og Rønnebærvej. Udførsel af tiltag i plejeplanen skal godkendes af fredningsnævnet.

## Økonomi

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 36, stk. 5 skal et fredningsforslag ledsages af et overslag over de forventede omkostninger, der knytter sig til en gennemførelse af forslaget.

Der tilkendes normalt ikke erstatning for fredning af offentligt ejede arealer, jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1.

Rudersdal Kommune ejer hele Frederikslund Skov, det vil sige de arealer, som foreslås fredet. Spejdergrupperne samt klubberne i skoven ejer selv deres klubhuse og spejderhytter med tilknyttede broanlæg. Klubbernes brugsaftaler med Kulturområdet berøres ikke af fredningen. Der skal således ikke tilkendes erstatning i sagen.

Der er i denne fredningssag ikke taget stilling til realisering af forslagets mulighed for en udvidelse af parkeringsarealet i tilknytning til roklubben, idet fredningen ikke udløser handlepligt, men alene muliggør parkeringspladsen. Dette vil således være en efterfølgende sag og økonomi.

## Rejsning af fredningssag, herunder proces og høringsberettigede

Rudersdal Kommune kan efter naturbeskyttelseslovens § 36, jf. § 33, stk. 3, rejse forslag til fredning ved at indsende et fredningsforslag til fredningsnævnets videre behandling.

Fredningsnævnet skal godkende og offentliggøre forslaget efter naturbeskyttelseslovens §§ 36 og 37, samt træffe afgørelse om fredningens gennemførelse efter lovens §§ 40 og 41.

Når fredningsnævnet har taget stilling til rejsning af et fredningsforslag for Frederikslund Skov, vil de foretage offentlig bekendtgørelse af sagens rejsning og sende fredningsforslaget til ejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af forslaget. Derudover høres de berørte statslige og kommunale myndigheder, samt organisationer og foreninger med en væsentlig interesse i forslaget.

Under behandlingen af fredningssagen afholder fredningsnævnet mindst et offentligt møde om sagen. Mødet bekendtgøres på samme måde, som sagens rejsning bliver bekendtgjort på.

Høringsberettigede organisationer er DN, Friluftsrådet og Ornitologisk forening, samt eventuelt andre organisationer og foreninger, der i deres formålsbestemmelser har angivet en væsentlig interesse i de forhold, som en fredning regulerer.

## Miljøvurdering

Miljøstyrelsen præciserede i 2018 reglerne for miljøvurdering af fredningsforslag.

Det er styrelsens vurdering, at det er sagsrejsere, der skal vurdere om et fredningsforslag er omfattet af reglerne om miljøvurderinger af planer og programmer, og bistå fredningsnævnet med tilvejebringelse af det faktuelle grundlag for en eventuel miljøvurdering.

Forvaltningen vurderer, at fredningsudkastets ikke medfører udarbejdelse af en miljøvurdering, men er klar til at udarbejde en screening, når fredningsnævnets stillingtagen til rejsning af en fredning foreligger, og inden der foretages offentliggørelse af et forslag til fredning.

Fredningsudkastet til udtalelse

Forvaltningen har sendt udkastet til fredningsforslag til orientering hos Rudersdal Museer og DN Rudersdal.

Der vil blive orienteret om deres eventuelle bemærkninger til fredningsudkastet på Byplanudvalgets møde.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at udkast til fredningsforslag godkendes, og at forslaget fremsendes til Fredningsnævnet med henblik på nævnets rejsning af fredningssag for Frederikslund Skov.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-11-2019**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Fredning af Frederikslund skov, udkast

Bilag A, Skovparkering i lysningen ud for Holte Røklub

Kortbilag 1\_Eksist\_fredning

Kortbilag 2 Arealanvendelse

Kortbilag 3\_Matrikelkort

Kortbilag 4\_Beskyttet natur

# **Punkt 5: Forslag til Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring**

19/1516

## **Resumé**

Byplanudvalget vedtog den 13.03.2019 at igangsætte udarbejdelse af Forslag til Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark, der skal muliggøre etablering af badehus med sauna og bedefaciliteter samt faciliteter til leg og motion.

Forslag til Lokalplan 268 er blevet screenet for krav om miljøvurdering. Det er blevet vurderet, at lokalplanforslaget ikke udløser krav om miljøvurdering.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse til udsendelse i offentlig høring i 8 uger.

## **Sagsfremstilling**

Skodsborg Vikingelaug, der er en forening for vinterbadere, har igennem en længere årrække ønsket mulighed for at udvide deres klubfaciliteter i Skodsborg Strandpark i form af et badehus med sauna, bruse- og omklædningsfaciliteter.

Af kommunens ”Strategi for byens parker og grønne områder” fremgår, at strandparkens rekreative værdi vil kunne styrkes ved etablering af faciliteter til motion og aktiviteter for børn. Med lokalplanforslaget gives derfor også mulighed for etablering af træningsfaciliteter.

### **Eksisterende planlægning**

Skodsborg Strandpark ligger i rammeområde Sk.R1, som strækker sig fra Struckmannparken i nord til Skodsborg Strandpark i syd. Anvendelsen er fastsat til rekreativt område i form af strandpark, og der er fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 1 for hele området.

Skodsborg Strandpark er omfattet af Byplanvedtægt 12, som fastlægger en vejbyggelinje ud i mod Strandvejen samt henviser til, at regulering af området sker i henhold til deklARATION af 20. september 1922. Sidstnævnte er imidlertid afløst i 12. maj 1965.

Med vedtagelse af Lokalplan 268 ophæves den del af Byplanvedtægt 12, som er sammenfaldende med Lokalplan 268.

### **Ny lokalplan**

Lokalplanen har til formål at fastholde området som offentlig strandpark, give mulighed for etablering af badehus med sauna, bruse- og omklædningsfaciliteter til brug for vinterbadning samt offentligt tilgængelige træningsfaciliteter.

Med Forslag til Lokalplan 268 muliggøres udbygning af den eksisterende kioskbygning. Udbygningen skal ske inden for det i lokalplanforslaget udlagte byggefelt i direkte forlængelse af eksisterende bygning.

Bygningen kan gives en længde på op til 9,5 meter og skal gives en bredde på 5 meter i overensstemmelse med bredden af den eksisterende bygning. Udbygningen skal opføres med samme dimensioner, i samme materialer og samme farver som den eksisterende bygning. Selve badehuset kan maksimalt gives en størrelse på 28 m<sup>2</sup>.

Imellem den eksisterende bygning og badehuset skal etableres en passage, som er minimum 3,5 meter bred. Taget på den eksisterende bygning skal videreføres henover passagen og den nye badehusbygning således, at taget fremstår som en ens og ubrudt flade i hele bygningens udstrækning. Der stilles krav om etablering af fri passage igennem bygningen for at bevare den eksisterende adgang til strandparken fra Skodsborg Strandvej.

Med Forslag til Lokalplan 268 gives endvidere mulighed for etablering af en samling af træningsfaciliteter og legemuligheder på et areal på op til 100 m<sup>2</sup>. Træningsfaciliteter/legepladsen skal placeres i den sydlige del af strandparken i tilknytning til eksisterende bygninger eller parkeringspladsen.

Der er med lokalplanen ikke noget til hinder for etablering af kystsikring i form af terrænændringer og anlæg, som skal sikre strandparken og især Skodsborg Strandvej ved stormflodshændelser, jf. kommunens Kystforvaltningsplan. Det pålægges med lokalplanforslaget, at byggeri skal sikres mod indtrængende vand ved oversvømmelse indtil kote 222 cm DVR90, ligeledes jf. kommunens Kystforvaltningsplan.

#### Forproces

Rudersdal Kommune har igennem en længere årrække været i dialog med vinterbaderne om deres ønske om en sauna. På denne baggrund vedtog Byplanudvalget den 18.02. 2015 at søge Naturstyrelsen om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til etablering af badehus med sauna, brus og omklædningsfaciliteter. Der blev ansøgt om et konkret projekt, som er det projekt, som nu muliggøres med nærværende Forslag til Lokalplan 268. Rudersdal Kommune modtog i 2016 afslag fra Naturstyrelsen på den ansøgte dispensation.

Med ændring af naturbeskyttelsesloven i 2017 blev indarbejdet mulighed for at Kystdirektoratet kan meddele dispensation til mindre faciliteter langs stranden for klubber og foreninger, som f.eks. omklædningsfaciliteter og skure til opbevaring af udstyr. Det er en betingelse, at de nævnte faciliteter opføres i tilknytning til eksisterende anlæg, og at arealet er omfattet af en lokalplan, der giver mulighed for opførelse af et nærmere bestemt antal bygninger og anlæg.

Inden byggeriet, som muliggøres med Forslag til Lokalplan 268, kan realiseres skal søges om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

#### Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 268 er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at Forslag til Lokalplan 268 ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark godkendes til udsendelse i offentlig høring i 8 uger, og

2) at forslaget til lokalplan ikke skal miljøvurderes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-11-2019**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Forslag til Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark.

Screeningsafgørelse.

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer forslag til LP 268.

# Punkt 6: Isterød Byvej 3, matr.nr. 20a Isterød By, Birkerød - Opførelse af nyt enfamiliehus i landzone

19/1516

## Resumé

Ejer af Isterød Byvej 3 ansøger om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 19, til opførelse af nyt enfamiliehus samt garage. Udhuset er tidligere behandlet af udvalget august 2019.

Ejendommen er beliggende i landzone og indenfor Lokalplan 19 for Isterød, der dækker Kulturmiljø Isterød Byvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

## Sagsfremstilling

Ejendommen er registreret som en beboelsejendom i landzone. Ejendommen er beliggende indenfor kulturmiljø Isterød Byvej og omfattet af Lokalplan 19 for Isterød. Eksisterende bolig er nedrevet. Der ansøges om opførelse af et nyt enfamiliehus på 217 m<sup>2</sup>, et udhus på 50 m<sup>2</sup> og 30 m<sup>2</sup> garage.

### Boligen

Ansøger har oplyst, at nyt enfamiliehus opføres med hvidpudsede ydervægge og sadeltag med røde vingetegl. Enfamiliehuset ønskes opført som et vinkelhus med nord-sydgående længderetning og gavl på vinkelbygning ud mod Isterød Byvej. Vinduer ønskes som hul i mur, dog med en lav brystning og et større vinduesareal end de traditionelle længehuse fra 1800 tallet.

Vinduer er vist som "hul i mur", dette med større rudeformater end man finder i traditionelle længehuse fra omkring år 1800. Brystningen er lav og vinduerne er udformet som panoramavinduer for at opnå et bedre udsyn til landskabet. Der placeres fire større vinduer i tagfladen som særlig mod vest ikke har et sammenspil med underetagen.

### Garage

Garagebygning placeres foran enfamiliehuset ud mod Isterød Byvej og ansøges med en på to lodret træbeklædning i en sort farve og med fladt tag. Garage er placeret ca. en meter fra vejskel og delvist uden for byggefeltet. Lokalplanen fastlægger ikke byggelinier mod vej, så der ansøges alene om dispensation fra lokalplanens byggefelter § 6. stk. 4.

### Udhus

Udhus, placeret udenfor byggefelt, ønskes ligeledes udført med en sort træbeklædning. Udvalget behandlede ansøgning om udhus på udvalgmødet i august 2019, hvor det blev besluttet, at udhus udenfor byggefelt ikke måtte gives en større bygningshøjde end 2,5 meter samt, at sekundært byggeri maksimalt må andrage et areal på 80 m<sup>2</sup>. Ansøger ønsker beslutningen vedrørende bygningshøjden revurderet, da et udhus med 45 graders sadeltag opfattes som bedre tilpasset landsbymiljøet.

Bygningernes udformning og placering fremgår af vedlagte bilag, herunder begrundelse for ønske om sadeltag på udhus uden for byggefelt.

## Plangrundlag

Kulturmiljøet Isterød Byvej har en velbevaret bystruktur og landsbykarakter, der går tilbage til omkring 1800. Bebyggelsen består overvejende af enfamiliehuse, mindre gårde eller husmandssteder. De tidligere bygninger på ejendommen var med deres placering, udformning og skala fint tilpasset landsbyens kulturmiljø.

Lokalplan 19 for Isterød har til formål at sikre, at Isterøds landsbymiljø bevares og styrkes ved, at ny bebyggelse i området får en placering og udformning, der understreger og understøtter landsbymiljøet.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 og beboelsesbygninger må maksimalt opføres i én etage med udnyttelig tagetage. Sekundær bebyggelse må ikke sammenbygges med hovedhuset og skal placeres fritliggende i en afstand på mindst en meter fra boligen.

Af lokalplanens § 6 stk. 4 fremgår det, at alle nye bygninger skal placeres indenfor de på kortbilag 2 og 3 viste byggefelter. Dette med den angivne længderetning og en mulighed for at kommunen kan tillade, at der placeres bygninger til andet end boligformål udenfor byggefelterne.

Af § 6 stk. 6 fremgår det, at bygningshøjden ikke må overstige 6,5 meter til tagryg.

Lokalplanen har ikke fastlagt byggelinjer eller vejlinjer mod Isterød Byvej. Det bemærkes, at byggefelter er vist med en afstand på 3,5 meter til vejskel.

I § 7 fastlægges at ydermure kan være pudsede og hvide. Gavltrekanter kan udføres med træbeklædning og tage kan være i tegl. Vinduer må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd, men skal udføres som "hul i mur" vinduer.

## Forvaltningens vurdering

Boligen respekterer byggefeltet. Lokalplanens kortbilag 2 angiver ikke for denne bebyggelse en længderetning for bebyggelsen, da denne tidligere var bebygget. Gavl mod øst, orienteret ud mod Isterød Byvej fremstår som en forholdsvis lukket facade med et enkelt rektangulært vindue.

Det er forvaltningens vurdering, at tagvinduer skal tilpasses rytmen i facaden, at større vinduer til stueetagen i gavle kan godkendes, da gavle har få gennembrydninger, men at vinduer særligt mod syd og vest skal reduceres og eventuel i begrænset omfang kan ændres til dobbeltdøre, som man genfinder på flere af den øvrige bebyggelse i området.

Garagebygning ligger primært inden for byggefeltet men overskrider med ca. 1/3 del. Garagen ligger i flugt med gavl på enfamiliehuset. Ny garage placeres i en afstand på ca. 2 meter fra boligen, som en lav træbygning. Garagens nordligste bygningshjørne placeres i en afstand på ca. en meter fra vejskel, hvilket vurderes at være indenfor den tidligere bygningslænges fodaftryk.

Af hensyn til den landskabelige oplevelse blev det på udvalgsbehandlingen i august indstillet, at udhus beliggende uden for byggefelt alene kan opføres i en maksimal højde på 2,5 meter. Det er fortsat forvaltningens vurdering, uagtet at flere sekundære byggerier i nærområdet har rejst tag, så har lokalplanen til hensigt at samle bebyggelse, hvorfor det ikke vurderes hensigtsmæssigt med et større bygningsvolumen med rejst taghældning på den ansøgte placering.

Forvaltningen foreslår derfor, at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus, garage og udhus på følgende vilkår:

- a) At facader bearbejdes således, at der er sammenspil mellem vinduessætning i tagflade og facader
- b) At større vinduer i facade mod syd og vest reduceres i størrelse og eventuelt ændres til dobbeltdøre.
- c) At ydervægge på enfamiliehuset pudses i en hvid farve og tag udføres med røde vingetegl
- d) At der meddeles dispensation til, at garage kan opføres delvis udenfor byggefelt, dog ikke udenfor fodaftryk af den tidligere bygning. Garagen kan opføres enten med fladt tag eller et symmetrisk sadeltag.
- e) At det fastholdes, at udhus placeret frit på grunden maksimalt må gives en bygningshøjde på 2,5 meter.

Ansøgningen om nyt enfamiliehus og garage er sendt i fornyet naboorientering grundet garagens placering udenfor byggefelt. Eventuelle indsigelser vil blive forelagt på udvalgsrådet.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at der kan meddeles landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus samt garage på ovenstående vilkår a – e, og
- 2) at forvaltningen kan meddele dispensation/godkendelse til, at garage og udhus placeres udenfor byggefelt, såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser til garagens placering.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-11-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med følgende ændring: ”Udvalget præciserer ad punkt b), at større vinduer mod syd og vest reduceres i størrelse og tilpasses traditionel byggestil i lokalplanområdet. Vinduer kan evt. ændres til dobbeltdøre mod havesiden.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Tegninger Isterød Byvej 3.

Begrundelse for sadeltag, Isterød Byvej 3.

## **Punkt 7: Lillesøgård, Lillesøvej 3, matr. nr. 8a Høsterkøb By, Birkerød – Omdannelse af gårdbebyggelse til væksthus mv.**

19/1516

### **Resumé**

GHB Landskabsarkitekter a/s ansøger på vegne af ejeren af Lillesøgård, Lillesøvej 3, om landzonetilladelse til omdannelse af det oprindelige husmandssted til en landbohaves med væksthuse og længer til maskinhus mv.

Lillesøgård ligger nordøst for Høsterkøb i det værdifulde landskab mellem Ravsnæsvej og Helsingørmotorvejen.

Landbohaven ønskes etableret i aftrykket af den trelængede gårdbebyggelse. Øst for gårdanlægget etableres frugthave med træer af forskellige sorter. De to driftsbygninger syd for adgangsvejen ind til gårdanlægget bevares, ombygges og istandsættes til brug for henholdsvis maskinhus med opbevaring af redskaber og opholdsrum for stedets medarbejdere.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

### **Sagsfremstilling**

Lillesøgård, Lillesøvej 3, er beliggende i landzone og er i OIS/BBR registreret med hovedanvendelse som landbrugsejendom.

Ejendommen består af fire matrikler, matr. nr. 8a Høsterkøb By, Birkerød, samt 4d, 5c og 5k Isterød By, Birkerød. Matriklerne har et samlet areal på 100.796 m<sup>2</sup>.

Matr. nr. 8a er bebygget med en trelænget gårdbebyggelse med driftsbygninger opført i 1910 og stuehus i 1931. De to driftsbygninger syd for adgangsvejen ind til det trelængede gårdanlæg er opført i henholdsvis 1920 og 1942.

Ejendommens stuehus, som er i en etage med udnyttet tagetage og har et boligareal på 120 m<sup>2</sup>, har ikke været beboet i en længere årrække. De fire driftsbygninger og de ubebyggede arealer vest og øst for den trelængede gårdbebyggelse har været anvendt til oplag for driften af markarealer m.m. Det vestlige areal med oplag er afskærmet mod landskabet med raftehegn.

Administrator for ejer har, før fremsendelse af ansøgning om etablering af landbohaves, været i dialog med forvaltningen om ejendommens og gårdbebyggelsens mulige anvendelse, herunder muligheden for at nedrive den trelængede gårdbebyggelse. Forvaltningen har i den forbindelse udtalt, at den kulturhistorie som gårdbebyggelsen repræsenterer fortsat bør kunne aflæses i en fremtidig anvendelse. Det er vigtigt, at der tages udgangspunkt i den eksisterende bebyggelsesstruktur og de eksisterende bygninger, og at det vil være væsentligt, at en ønsket anvendelse i sin hovedfunktion vil være relateret til ejendommens anvendelse som landbrugsejendom.

Med den aktuelle ansøgning om etablering af landbohaves bevares fodaftrykket af stuehuset og de to driftslænger. Stuehuset ombygges til et højt væksthuse med prikkebord til forspiring samt til dyrkning af tomater, agurker, chili, figen og vindruer og andre varmeelskende afgrøder. I væksthuset vil der være plads til et langbord, hvor der kan serveres mad fra haven. De to driftslænger ændres, så de i det eksisterende fodaftryk kommer til at fremstå med en én meter høj teglmur, der skal holdes områdets vilde dyr ude. Bag muren vil der blive dyrket gængse afgrøder blandet med bærbuske og stauder.

På arealet øst for væksthuset og de lukkede landbohaver etableres frugthave med træer af forskellige sorter af æble, pære, kirsebær og blomme.

Den sydøstlige driftsbygning i træ, som er på 100 m<sup>2</sup>, istandsættes med henblik på forsat brug som maskinhus med opbevaring af redskaber. Den sydvestlige lave driftsbygning, som er på 42 m<sup>2</sup>, ombygges til opholdsrum for stedets medarbejdere.

Landbohaven skal levere friske afgrøder til ejeren af stedet og dennes familie og medarbejdere.

I den tidligere nævnte dialog med forvaltningen har ejers administrator givet udtryk for, at Friheden Invest A/S, som udover Lillesøgård også ejer landbrugsejendommene Lundegård og Friheden, har behov for at kunne servicere både sit eget personale samt investeringspartnere, som har behov for lokaler til brug for uddannelse, afholdelse af workshops og tilsvarende aktiviteter i smukke og rolige omgivelser. Ønsket var at kunne etablere mødefaciliteter og bispisning for ca. 20 personer. Dette behov er ikke nærmere beskrevet i den aktuelle ansøgning.

Det kan oplyses, at Friheden Invest A/S samlet driver landbrugsarealerne for de tre nævnte landbrugsejendomme.

#### Plangrundlag

Landbrugsejendommen er beliggende i landzone, i indre grøn kile i Fingerplan 2019 samt i værdifuldt landskab, værdifuldt kulturmiljø og rammeområde Hø.L4 i Kommuneplan 2017.

Ejendommen er derudover delvist beliggende inden naturbeskyttelseslovens generelle søbeskyttelseslinje på 150 meter i forhold til Lillesø. På ejendommen er registreret beskyttet natur i form af to søer og et moseareal. I ejendommens nordlige, vestlige og østlige skel er registreret sten- og jorddiger beskyttet efter museumsloven.

Arealerne vest for Lillesøgård blev i 2009, forud for nedlæggelse af fjernvarmeledning fra Hørsholm til Holte, undersøgt af Hørsholm Egnsmuseum, nuværende Museum Nordsjælland. Nordvest for Lillesøgård blev der registreret svage spor efter sydsiden af et hus, et såkaldt bopladsfund. Fundet er registreret som et ikke fredet fortidsminde.

Fingerplanen fastlægger, at indre grøn kile skal forbeholdes til overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Fingerplanen giver i § 18, stk. 7, mulighed for, at der i de indre grønne kiler og kystkiler kan lokalplanlægges for ændret anvendelse af eksisterende bygninger under en række forudsætninger. Det forudsættes bl.a., at bygningerne repræsenterer en særlig samfundsmæssig, arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi, at der er tale om eksisterende bygninger, der er egnet til formålet, at der ikke foretages væsentlige om- eller tilbygninger til de eksisterende bygninger, og at eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter bevares.

Rammebestemmelserne for Hø.L4 fastlægger områdets generelle anvendelse til landområde og områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål. Der må ikke opføres bebyggelse, der kræver landzonetilladelse.

Med betydning for det ansøgte kan nævnes følgende anbefalinger i registreringen af det værdifulde kulturmiljø for Høsterkøb:

At bevare de efter landboreformerne omkring 1800 udflyttede gårde, huse, gærder, sten- og jorddiger, levende hegn i ejendoms- og ejerlavsskel, skove, veje mv.

At beslutninger om nye anvendelser skal træffes ud fra en betragtning om at sikre helheden i området

At fastholde arealerne omkring Høsterkøb til intensiv eller ekstensiv landbrugsdrift med fri udsigt over dyrkningsjorden og de udflyttede gårde.

Ingen af landbrugsejendommens fem bygninger er udpeget i Kommuneplan 2017 med høj bevaringsværdi.

#### Forvaltningens vurdering

Etablering af landbohaver forudsætter meddelelse af landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinje. Væksthuset forudsætter derudover meddelelse af byggetilladelse. Ved nedrivning af stuehuset bliver boligen på landbrugsejendommen nedlagt. Landbrugsejendommens samdrift med andre landbrugsejendomme i området opfylder i princippet bopælspligten for ejendommen.

Det er forvaltningens vurdering, at en anvendelse til landbohaver med afholdelse af forskellige arrangementer, der har med læring om landbohaver og dermed landbrug at gøre, ligger inden for fingerplanens intentioner for indre grøn kile. En anvendelse af væksthus og den lave driftsbygning som servicefunktion for ansatte på de landbrugsejendomme, som ejes og drives af Friheden Invest A/S, vurderer forvaltningen også hører naturligt til i den grønne kile og det værdifulde landskab, så længe der er tale om arrangementer og forhold for ansatte, som har med landbohavernes og landbrugsejendommernes drift at gøre.

Hvis ejer ønsker en bredere anvendelse af landbohavernes faciliteter i forhold til investeringspartnere, der ikke har med landbrug at gøre, hvilket kan være conferencefaciliteter o.lign., er det forvaltningens vurdering, at det vil forudsætte gennemførelse af en lokalplanlægning.

I forhold til kommuneplanens rammebestemmelse om at der ikke må opføres bebyggelse, der kræver landzonetilladelse, er det forvaltningens vurdering, at etableringen af en landbohaver med et væksthus, hvor både de muromkransede haver og væksthuset holder sig inden for aftrykket og profilet af den eksisterende trelængede gårdbebyggelse, må betragtes som en undtagelse fra rammebestemmelsen.

Det er forvaltningens vurdering, at en omdannelse af den trelængede gårdbebyggelse til en moderne fortolkning af en landbohaver respekterer stedets historie i forhold til udflytningen af gårde omkring Høsterkøb. Landbohavernes etablering på stuehusets og driftslængernes aftryk vil gengive historien om, at der på et tidspunkt har fungeret et lille husmandssted på stedet.

Derudover er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte på en række vilkår om højder, sikring mod lysudfald og oprydning på ubebyggede arealer, kan få en hensynsfuld indpasning i landskabet på stedet.

Rudersdal Museer har i henhold til museumslovens kap. 8 haft ansøgningen til udtalelse og udtaler, at det ansøgte forekommer at være en acceptabel løsning på gårdens fremtid, og at det er positivt, at fremtiden på stedet fortsat vil kredse om landbrugsfødevarerproduktion.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles landzonetilladelse samt dispensation fra søbeskyttelseslinje til etablering af en landbohaves som ansøgt på vilkår om,

- a) at væksthuset af hensyn til historiefortællingen om stedet får samme facade- og taghøjde som det eksisterende stuehus,
- b) at væksthuset indrettes med afskærmningsmulig ved husets anvendelse i mørke timer (sikring mod lysudfald i landskabet),
- c) at teglmuren omkring de to havestykker (de to driftslængers aftryk) kan etableres i en højde, der vil kunne holde områdets vilde dyr ude, og
- d) at oplagene vest og øst for den kommende landbohaves flyttes til en mere skjult placering.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, skal det sendes i naboorientering til ejerne af de ejendomme, der har matrikelskel til Lillesøvej. Det drejer sig om ejendommene Lillesøvej 1, Bakkediget 3 – 7 og Nedenomsvej 13.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget godkender det ansøgte på de under a) – d) nævnte vilkår,
- 2) at forvaltningen sender det ansøgte i naboorientering i forhold til meddelelse af landzonetilladelse, og
- 3) at forvaltningen, under forudsætning af at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra naboerne til Lillesøvej, bemyndiges til at meddele dispensation fra søbeskyttelseslinje samt landzonetilladelse til det ansøgte på de vedtagne vilkår.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-11-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Fotos af bygninger fra kommunens SAVE-database.

Skriftlig ansøgning.

Plantegning med angivelse af væksthuse, muromkransede haveanlæg og frugthave, 1 til 1000

Plantegning med angivelse af væksthuse, muromkransede haveanlæg og frugthave, 1 til 250.

Ortofoto af ejendommen med omgivelser og regulering.

## **Punkt 8: Majsletten Haveforening - Mulighed for mindre huse**

19/20190

### **Resumé**

Ved offentligt møde om affaldsdeponi på de arealer, som Haveforeningen Majsletten anvender til nyttehaver, blev der udtrykt ønske om tilladelse til etablering af mindre huse på de enkelte lodder i haveforeningen.

Efterfølgende har Haveforeningen fremsendt vedlagte anmodning om hhv. huse og muld til opfyld.

Sagen forelægges Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget til orientering og Økonomiudvalget til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Grunden, hvorpå Haveforeningen Majsletten er anlagt, er et tidligere affaldsdepot. På baggrund af usikkerheden om konsekvenserne heraf, blev der afholdt et offentligt møde, hvor kommunen og Region Hovedstaden orienterede om forholdsregler ved dyrkning (RK) og opstigende metangas (Region H.).

Enhver dyrkning direkte på jorden blev frarådet, og det blev anbefalet, at al dyrkning af grøntsager og rodfrugter m.m. sker i højbede med underliggende signaldug, så det sikres, at det ikke er i berøring med den omliggende jord, der kan være forurenede.

På trods af, at det tidligere var en kendt viden, at haveforeningen var placeret på et affaldsdeponi, kom det for en del haveejere som en stor overraskelse. Forvaltningen har nu aftalt en praksis med Kolonihaveforbundet ved udlejning, der sikrer, at der fremover bliver gjort opmærksom herpå ved indgåelse af alle lejeaftaler med Kolonihaveforbundet.

Da anvendelse af højbede i stedet for almindelig dyrkning på havegrunden vil medføre en meget anderledes brug af havelodderne, har foreningen i vedlagte brev rettet forespørgsel til Rudersdal Kommune om muligheden for etablering af et hus på maks. 6 m<sup>2</sup> og en overdækket terrasse på maks. 4 m<sup>2</sup>, subsidiært mulighed for et redskabsrum på hver havelod.

Endvidere har haveforeningen anmodet om tilkørsel af muld til brug for etablering af højbede.

Majsletten er i Kommuneplan 2017 udlagt som nyttehaver. Ændring af status til kolonihaver, som vil være nødvendigt, for at kunne give tilladelse til etablering af hus, kræver at der i forbindelse med den kommende kommuneplan laves en mindre ændring i områdets status, hvor tilladelse til mindre hus tilføjes.

Tilladelse til byggeri i det beskrevne omfang vil skulle gives i form af en allonge til lejekontrakten med Kolonihaveforbundet, som er lejer overfor Kommunen.

I den forbindelse vil der blive stillet krav om fortsat lovliggørelse af eksisterende byggeri ved opsigelse af en havelod, svarende til den nuværende aftalte praksis med kolonihaveforbundet. Spørgsmål om evt. fremtidig leje vil blive taget op i forbindelse med en generel sag om tilpasning af alle lejeaftaler med kolonihaveforbundet..

Forvaltningen vil i forbindelse hermed kontakte Region Hovedstaden for en afklaring af eventuelle forholdsregler ved mulig opstigende metangas, men det er umiddelbart vurderet, at da der ikke gives tilladelse til overnatning i husene, vil der ikke være nogen særlige forholdsregler i forbindelse hermed.

Vedrørende tilkørsel af muld, er det ikke noget, som kommunen har i depot eller til rådighed i øvrigt. Det vil derfor skulle købes hos ekstern leverandør. For 50.000 kr. vil der kunne indkøbes ca. 100 m<sup>3</sup> muld inkl. levering.

Forvaltningen vurderer ikke, at det er muligt for kommunen at forestå levering af muld til haveforeningen, men haveforeningen vil kunne indgå aftale med en leverandør om levering af muld til højbede.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at der gives tilladelse til etablering af hus og terrasse, jfr. ovenstående, og gives afslag på levering af muld.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-11-2019**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Udvalget bemærker, at byggemuligheden ikke bør øges ved sammenlagte lodder samt, at der ikke må ske sammenbygning af husene over lod.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Vedtagelse i Miljø- og Teknikudvalget den 06-11-2019**

MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Bilag**

Brev til Teknik og Miljø om huse og muld-2.docx

## **Punkt 9: Ny strategimodel for erhvervsområdet**

19/11689

### **Resumé**

Kommunalbestyrelsen har godkendt den overordnede retning for en ny model for strategiarbejdet på erhvervsområdet fra 2020. En udfoldet model har efterfølgende været forelagt Erhvervsudvalget og Rudersdal Erhvervs- og Vækstråd til drøftelse.

Sagen forelægges Erhvervsudvalget, Byplanudvalget, Miljø- og Teknikudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget samt Kommunalbestyrelsen samt Rudersdal Erhvervs- og Vækstråd til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Kommunalbestyrelsen godkendte på sit møde den 26.6.2019 en ny model for strategiudvikling på erhvervsområdet. I forlængelse heraf udarbejdede forvaltningen vedlagte notat om 2020-strategien for erhvervsudviklingen i Rudersdal Kommune.

Sagen blev drøftet på Erhvervsudvalgets møde den 11.9.2019. Rudersdal Erhvervs- og Vækstråd drøftede efterfølgende den ny model på deres møde den 2.10.2019, hvor der ikke fremkom bemærkninger

Sagen fremlægges derfor til endelig godkendelse i fagudvalgene samt i kommunalbestyrelsen.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at 2020-strategien for erhvervsudvikling i Rudersdal Kommune godkendes.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-11-2019**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

2020-strategi for erhvervsudvikling i Rudersdal Kommune

## **Punkt 10: Hovedgaden 21-23, matr. 6dq Birkerød By, Birkerød – Anvendelse og indretning af stueetage til cafe, lægeklinik mm.**

19/1516

### **Resumé**

Ejer af ejendommen beliggende på Hovedgaden 21-23, 3460 Birkerød ønsker at anvende stueetagen til læge- og fysioterapeutklinik samt butikformål/café/bank eller andre erhverv.

Den gældende Lokalplan 92 giver mulighed for at opdele lejemålet i en ”for-” og ”bagside”. I projektforslaget anvendes bygningens bagside fortrinsvist til læge- og fysioterapeutklinik. Bygningens forside anvendes fortrinsvist til butikformål/café/bank. En mindre andel af forsiden anvendes til lægeklinikkens indgang/venterum/reception.

Lokalplanen muliggør umiddelbart, at forsiden af bygningen kan anvendes til eksempelvis lægeklinik, dog med det krav, at der indgår detailhandel eller håndværksmæssig servicevirksomhed i et vist omfang. Der skal tages stilling til, hvorvidt projektforslaget overholder lokalplanens krav om anvendelse på forsiden ud mod Hovedgaden.

Sagen forelægges Byplanudvalget til principiel godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Hovedgaden 21-23 er omfattet af Lokalplan 92 for Birkerød bymidte – centerområdet fra 2005 og er placeret i lokalplanens delområde 1. Den her ansøgte anvendelse som cafe, lægeklinik mm. i stueetagen har et samlet areal på ca. 700 m<sup>2</sup>.

Udover indplacering af disse funktioner i stueetagen ansøges der samtidigt om omdannelse fra erhverv til bolig på første sal og opefter. Denne sag er afhængig af, om der kan etableres parkering i tilknytning til boligerne, friareal og tilfredsstillende lysforhold i boligerne, da bygningen er udpeget som bevaringsværdig.

Det fremgår af lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 3.7, at der i stueetagerne ud mod Hovedgaden kun må indrettes butikker med detailhandel, håndværksmæssig servicevirksomhed, restaurations- og cafévirksomhed, galleri- og udstillingsvirksomhed samt nye typer af butikks-, service- og cafévirksomhed. Indretningen af nye typer af butikks-, service- og cafévirksomhed i stueetager forudsætter, at de er kombineret med et butikformål.

Af lokalplanens § 3.2 fremgår, at ”nye typer af butikks-, service- og cafévirksomhed” blandt andet omfatter ”sundheds- og helseklinikker o. lign.” Af bestemmelsen fremgår videre, at det ved etablering af de nævnte typer anvendelse er ”afgørende, at der indgår detailhandel eller håndværksmæssig servicevirksomhed i et vist omfang.”

Lokalplanens § 3.8 muliggør, at ”Hovedgadens bagsider”, foruden ovenfornævnte anvendelser, også kan indrettes liberalt erhverv. Det er en forudsætning, at der kan sikres adgang til såvel bebyggelsens facade mod forsiden (Hovedgaden) og mod bagsiden (Teglporten). Læge- og fysioterapeutklinik betragtes i planmæssig henseende som liberalt erhverv.

Byplanudvalget har den 08.06.2016 truffet principiel stilling til, hvilke krav der skal stilles til adskillelse af Hovedgadens for- og bagsider. Dette gjorde man i en lignende sag vedrørende indretning af dyreklinik og dyrebutik i stueetagen på

Hovedgaden 25, 3460 Birkerød. Byplanudvalget godkendte den 08.06.2016, at forsiden af Hovedgaden 25 blev indrettet til kombineret dyrebutik og venteværelse til den bagvedliggende dyreklinik.

I henhold til lokalplanens §§ 37. og 3.8 er umiddelbart muligt, at indrette anvendelsen af stueetagen Hovedgaden 21-23 som skitseret i det fremsendte projektforslag. En forudsætning er dog, at den del af lægeklinikken, der er placeret i bygnings forside, kan leve op til lokalplanens krav om at der indgår detailhandel eller håndværksmæssig servicevirksomhed i et vist omfang.

I forbindelse med projektforslaget for anvendelse af stueetagen Hovedgaden 21-23 er det beskrevet, at der ud mod selve Hovedgaden etableres et butiks/Cafe lejemål. Ud mod Pengetorvet etableres en fælles klinik med læger mm. Ud mod torvet, skal arealerne angivet med rødt på bilaget anvendes til udadvendte såsom til venteværelse/reception, hvor der vejledes om rejsevaccinationer samt salg af diverse rejseartikler/guides etc. Det er samtidigt forudsat, at vinduesfacaderne fremstår åbne, og at der ikke placeres egentlig konsultation ud mod Hovedgaden. Når den principielle godkendelse af de planmæssige forhold foreligger, kan ansøgning om byggetilladelse behandles.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at udvalget godkender projektforslaget med en forudsætning om, at der ikke kan placeres egentlig konsultation ud mod Pengetorvet.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-11-2019**

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at der skal være fælles ankomstareal for de sundhedsfaglige funktioner.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Stueplan Fremtidige forhold