

# REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 02-12-2015

**Mødedato** Onsdag d. 02. december 2015 kl. 09:00

**Mødested** Administrationscentret Mødelokale 1

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Bistrup landsby - Forslag til Lokalplan 247 for Bistrup landsby med forslag til Tillæg 7 til Kommu	5
Udkast til Arkitektur- og Bevaringspolitik.....	9
Boligaftale 2016-2018.....	12
Søllerød Golfklub - Ændring af stiforløb gennem skovareal og samt opsætning af boldautomat på g	15
Gl. Holtegaard, Attemosevej 170, matr.nr. 1 p Holte – Parkering på græsarealer.....	19
Ravnsnæsvej 204, matr. nr. 8b Høsterkøb By, Birkerød – Opførelse af nyt enfamiliehus i landzone..	22
Skodsborgvej 244, matr. nr. 5al og 5ar Nærum By, Nærum – Dispensation fra byplanvedtægt til opf	25
Udstykning af ejendommen Bistrupvej 79.....	28
Fredensvej 12 - Afgørelse på klage.....	30

## **Punkt 1: Meddelelser**

## Meddelelser

### RESUMÉ

---

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Status på sager i Natur- og Miljøklagenævnet, Statsforvaltningen og civile retssager.
- Regeringens oplæg til vækst og udvikling i hele Danmark, som kan ses på følgende link:  
<https://www.evm.dk/publikationer/2015/15-11-23-vaekst-og-udvikling-i-hele-danmark>

Axel Bredsdorff (L) orienterede om dialogcafe i Vedbæk, hvor flere borgere fra Ellesøpark var bekymret for byggeplaner for det nordøstlige hjørne af Henriksholm. Grundejerforeningen er inviteret til et møde inden jul.

## **Punkt 2: Bistrup landsby - Forslag til Lokalplan 247 for Bistrup landsby med forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2013**

15/23259

### **Bilag**

Screening for miljøvurdering af LP 247 samt Kommuneplantillæg 7

Forslag til Lokalplan 247 for Bistrup landsby med Forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2013

# Bistrup landsby - Forslag til Lokalplan 247 for Bistrup landsby med forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2013

## RESUMÉ

---

Byplanudvalget besluttede den 11. marts 2015 at igangsætte udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for Bistrup landsby, hvor de gamle gårdbebyggelser Gl. Bakkegård og Nordvanggård samt hovedhusene fra gårdbebyggelserne Fredsholm og Langkærgård er beliggende.

Forslag til Lokalplan 247 for Bistrup landsby med Forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet for at sikre og tydeliggøre den bevaringsværdige bebyggelse og landsbystruktur i Bistrup samt, med respekt for bevaringsværdierne, at fastlægge rammer for den fremtidige anvendelse og udnyttelse af Nordvanggård, Gl. Bakkegård og andre ejendomme, der naturligt ligger inden for landsbyafgrænsningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

## Sagsfremstilling

Bistrup landsby ligger sydvest for hjørnet af Nordvanggårdsvej og Bistrupvej og er et af de første byområder, der møder den grønne kile, der går fra golfbanearealerne i Stavsholtkilen og ind til Nordvang Sø.

Den er med sine velbevarede gårdbebyggelser Nordvanggård og Gl. Bakkegård, de velbevarede hovedhuse fra gårdbebyggelserne Fredsholm og Langkærgård, den bevarede landsbyvej Bistrup Byvej samt Bistrup Gadekær med til at fortælle historien om Bistrups udvikling fra landsby til villaby og forstad til Birkerød.

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte Forslag til Lokalplan 247 for Bistrup landsby med Forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 med henblik på,

- at sikre og tydeliggøre den bevaringsværdige bebyggelse og landsbystruktur,
- at sikre en sammenhængende og grøn struktur i landsbyen for passage og ophold, og
- at sikre at anvendelsen og udnyttelsen af de bevaringsværdige gårdbebyggelser sker med respekt for deres bærende bevaringsværdier og visuelle fremtræden i forhold til omgivelserne.

Forslaget til lokalplan fastlægger konkrete bestemmelser til opfyldelse af disse formål.

Lokalplanområdet er afgrænset, som det fremgår af lokalplanforslagets tegningsbilag 1. Afgrænsningen er fastlagt, så den omfatter de gamle gårdbebyggelser Gl. Bakkegård og Nordvanggård, hovedhusene fra gårdbebyggelserne Fredsholm og Langkærgård samt den gamle landsbyvej Bistrup Byvej og Bistrup Gadekær med omgivende grønne arealer.

Udover disse ejendomme, er ni åben lav og tæt lav boliger omfattet af lokalplanområdet. Disse ejendomme er medtaget, da de indgår som en naturlig del af landsbystrukturen. Flere af dem vurderes endvidere at være bevaringsværdige.

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder:

- Delområde A, der omfatter de bebyggede ejendomme, og
- Delområde B, der omfatter Bistrup Gadekær med grønne arealer, Bistrup Byvej samt de grønne oversigtsarealer nord og syd for vejen.

Der fastlægges ikke bebyggelsesprocenter for tre af de bevaringsværdige gårdbebyggelser. I stedet beskrives, hvad der kan ske i forhold til ombygninger og etablering af sekundær bebyggelse.

Nordvanggård vil kunne ombygges med henblik på etablering af yderligere etageareal inden for bebyggelsens

eksisterende facader og tagflader. Der vil i et begrænset omfang kunne etableres kviste. Inden for et afgrænset areal mod øst kan der etableres garager, carporte, udhuse og småbygninger. Der kan etableres en garage eller carport samt et udhus pr. bolig. Der vil ikke kunne opføres nybyggeri til boligformål i parken.

Ejendommens anvendelse foreslås fastlagt til boligformål, eventuelt kombineret med anvendelse til liberalt erhverv, småværksteder med reparation eller salg af egen produktion, sundhedsklinikker samt kontor og administration. Endvidere foreslås det, at ejendommen også kan anvendes til offentlige institutioner, offentlig administration og forsamlings- og aktivitetslokaler.

Det vil være en forudsætning for etablering af erhverv som nævnt, at den erhvervsdrivende bor i bebyggelsen, at det samlede bolig- og erhvervsareal maks. bliver 350 m<sup>2</sup> og at et eventuelt salgslokale maks. bliver 50 m<sup>2</sup>. Disse bestemmelser skal sikre, at der ikke etableres en eller to erhvervsvirksomheder, men at der kan komme flere mindre erhverv, der vil kunne bidrage til et varieret og levende landsbymiljø.

Udover erhverv giver lokalplanen mulighed for at etablere forsamlings- og aktivitetslokaler, f.eks. i Nordvanggårds nuværende kirkerum eller i de to fritliggende bygninger øst for selve gårdbebyggelsen. I kirkerummet kan indskydes et dæk til etablering af en etageadskillelse.

Gl. Bakkegård vil kunne ombygges med henblik på inddragelse af loftsareal til boligformål. Der vil i et begrænset omfang kunne etableres kviste. Inden for nærmere afgrænsede arealer kan der etableres garager, carporte, udhuse og småbygninger. Der kan etableres en garage eller carport samt et udhus pr. bolig. Gårdbebyggelsen vil ikke kunne udbygges.

Fredsholm vil ikke kunne udbygges. Den kan anvendes til offentlige institutioner, offentlig administration og boligformål. Ved omdannelse til boligformål, vil der kunne etableres garager, carporte, udhuse og småbygninger efter nærmere godkendelse.

Sekundære bygninger i tilknytning til de tre bevaringsværdige gårdbebyggelser skal i deres omfang og udformning gives et udtryk, der understøtter den eksisterende bebyggelses bærende bevaringsværdier. Størrelse, udformning og udtryk skal godkendes i hvert enkelt tilfælde. For Nordvanggård og Gl. Bakkegård er der fastlagt bestemmelser for anvendelsen af materialer og farver.

For de øvrige bebyggelser videreføres en bebyggelsesprocent på 25 og en anvendelse til boligformål fra henholdsvis Partiel Byplanvedtægt 3 og Lokalplan 20 for Bistrup Landsby.

Bistrup Gadekær med grønne arealer, Bistrup Byvej og de grønne oversigtsarealer forslås fastholdt med deres grønne udtryk. Der udpeges bevaringsværdig beplantning, i princippet i overensstemmelse med Lokalplan 20 for Bistrup Landsby, og fastlægges mulighed for etablering af en stiforbindelse syd for gadekæret fra Bistrup Byvej til Bistrupvej. Den adgangsvej med vendeplads, der er etableret til brug for Gl. Bakkegård, skal søges underordnet dette stiforløb. Der fastlægges mulighed for etablering af bro/broanlæg til rekreativ anvendelse ved Bistrup Gadekær.

Lokalplanen udpeger bevaringsværdig bebyggelse i henhold til den SAVE-registrering, der blev gennemført i 2010 – 2012. SAVE-registreringens bygninger med bevaringsværdi 3 og 4 er medtaget som bevaringsværdige bygninger, der ikke må nedrives, og som kun må om- og tilbygges med respekt for de enkelte bygningers bærende bevaringsværdier.

Begrundelsen for at tage bygninger med bevaringsværdi 4 med er, at de hver for sig har gode arkitekturværdier og i øvrigt ligger på en måde, der understøtter landsbyens bebyggede hovedtræk.

Lokalplanen fastlægger bestemmelse om, at de fire gårdbebyggelser ved ombygning og istandsættelse skal søges tilbageført til deres oprindelige udtryk. Ved anvendelse til boligformål skal der udarbejdes en plan for indretningen af de ubebyggede arealer, bl.a. så det sikres, at den visuelle sammenhæng til Nordvang Sø og parkareal, Bistrup

Gadekær og de grønne vejforløb sikres og ikke forstyrres af parkeringsarealer, terrasseanlæg o.a.

I lokalplanens redegørelse lægges der op til, at der for de fire gårdbebyggelser udarbejdes byggeblade i dialog med de enkelte ejere. Byggebladene skal ligge til grund for godkendelsen af om- og tilbygninger samt istandsættelser. De vil indeholde en beskrivelse af den pågældende bygnings bærende bevaringsværdier, retningslinjer for udformning af kviste, materialeanvendelse o.a. og vil være et vigtigt dialogværktøj for både ejere, brugere og myndighed.

Med forslaget til kommuneplantillæg lægges der op til en ændring af følgende rammebestemmelser:

- Der udarbejdes et nyt rammeområde Bs.B12 for Nordvanggård for at give mulighed for en anvendelse til liberalt erhverv, småværksteder med reparation eller salg af egen produktion, sundhedsklinikker samt kontor og administration. Endvidere gives mulighed for, at der kan etableres offentlige institutioner og offentlig administration samt forsamlings- og aktivitetslokaler,
- Bs.D3 ændres for at give mulighed for en ændret anvendelse af Fredsholm til boligformål, og
- Bs.B2 ændres for at give mulighed for en større udnyttelse af Gl. Bakkegård med henblik på udvidelse af eksisterende boligareal ved inddragelse af loftsareal og etablering af kviste samt opførelse af garager, carporte og udhuse.

Forvaltningen har været i dialog med Ejerforeningen Gl. Bakkegård og andre forvaltningsområder om de muligheder og begrænsninger for anvendelse og udnyttelse af lokalplanområdet ejendomme, som fremgår af forslaget til lokalplanbestemmelser og kommuneplanrammer. Ejerforeningen Gl. Bakkegård har selv et ønske om at få udarbejdet byggeblade.

#### Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er der foretaget en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På baggrund af screeningen er det kommunens vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Baggrunden for denne vurdering er, at planens primære formål er at sikre og tydeliggøre den bevaringsværdige bebyggelse samt landsbystrukturen i lokalplanområdet. Der lægges ikke op til større nybyggeri eller anlæg, som væsentligt vil påvirke screeningens miljømæssige faktorer.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 247 for Bistrup landsby og Forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 vedtages og sendes i offentlig høring, og
- 2) at der ikke gennemføres miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet lokalplanen vurderes at have begrænset indvirkning på miljøet.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2015**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den tilføjelse til Lokalplanen, at fsva. Nordvanggård skal garager og skure inden for byggefeltet fremstå som en samlet bebyggelse med ensartede byggematerialer.

## **Punkt 3: Udkast til Arkitektur- og Bevaringspolitik**

15/23259

### **Bilag**

Arkitektur- og Bevaringspolitik

# Udkast til Arkitektur- og Bevaringspolitik

## RESUMÉ

---

Kommuneplan 2013 fastlægger, at der skal udarbejdes en Arkitektur- og Bevaringspolitik. Formålet med Arkitektur- og Bevaringspolitikken er endvidere fastlagt i Planstrategi 2015.

Byplanudvalget behandlede på mødet den 12.1.2014 en afrapportering fra borgerworkshops og status for tids- og procesplan for arbejdet med arkitekturpolitikken.

Forvaltningen har nu udarbejdet et udkast til en samlet Arkitektur- og Bevaringspolitik, som skal understøtte borgere, rådgivere, politikere og forvaltning i arbejdet med at bevare og udvikle den særlige identitet i Rudersdal Kommune, som de fysiske omgivelser med bygninger, byer og landskaber udgør.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

## Sagsfremstilling

Arkitektur- og Bevaringspolitikken har til formål, at give et politisk og forvaltningsmæssigt grundlag for arbejdet med at sikre arkitektonisk kvalitet. Politikken skal understøtte dialogen med borgerene og byggeriets parter om byggeriets kvalitet i kommende plan- og byggesager.

Arkitektur- og Bevaringspolitikken understøtter planstrategiens vision om Rudersdal Kommune som den bedste bokommune og skal bidrage til at styrke og bevare kvaliteterne i by- og boligområderne og de grønne omgivelser.

Forvaltningen har med afsæt i den gennemførte borgerproces udarbejdet et udkast til en Arkitektur- og Bevaringspolitik, som er vedlagt.

Arkitektur- og Bevaringspolitikkenes hovedbudskaber er, at arkitekturen skal:

- Respektere stedets identitet
- Bevare og styrke de grønne værdier
- Udvikle borgerinddragelse med henblik på at sikre ejerskab til de offentlige rum.
- Sikre attraktive, levende og trygge bymiljøer i respekt for stedet
- Fastholde de bevaringsværdige bygningers bærende værdier.

Arkitektur- og Bevaringspolitikken er en samlet politik, hvor den første del er en fælles arkitekturpolitik, inddelt i tre skalatrin: Bygninger, Byer og Landskabet. De enkelte afsnit er underopdelt i en tematisk opdeling, som knytter sig til det enkelte afsnit/skalatrin. Den anden del indeholder bevaringspolitikken med et afsnit om bevaring, hvor kommunes bygningsarv behandles med afsæt i særlige tidsperioder.

Til alle temaer knytter sig en vision, en beskrivelse af det enkelte tema samt bud på en række konkrete handlinger og anbefalinger: Rudersdal Kommune vil; Som bygherre kan du og Som borger kan du.

Politikken giver endvidere i billeder og tekst eksempler på vellykket arkitektur i Rudersdal Kommune for at konkretisere arkitektonisk kvalitet i Rudersdal Kommune.

Der vil i tilknytning til Arkitektur- og Bevaringspolitikken blive udarbejdet et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillægget har til formål at sikre de bevaringsværdige bygninger udpeget i SAVE- registreringen. Kommuneplantillægget vil blive forelagt i forbindelse med vedtagelsen af Arkitektur- og Bevaringspolitikken.

Arkitektur- og Bevaringspolitikken med tilhørende kommuneplantillæg forventes behandlet i februar 2016, hvorefter den udsendes i høring evt. med afholdelse af en arkitecturevent eller borgermøde i høringsperioden.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår, at udkastet til Arkitektur- og Bevaringspolitik drøftes med henblik på en genoptagelse af sagen på udvalgets møde til februar 2016.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2015**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 4: Boligaftale 2016-2018**

15/10521

### **Bilag**

Boligaftale af 19. oktober 2015

Samarbejdsaftale af 19. oktober 2015

# Boligaftale 2016-2018

## RESUMÉ

---

Rudersdal Kommunes boligaftale med de almene boligorganisationer i kommunen om boligplacering af flygtninge skal revideres senest den 31.12.2015.

Forvaltningen har i samarbejde med repræsentanter fra boligorganisationerne udarbejdet et forslag til ny boligaftale, der omhandler boligsøgende borgere generelt i Rudersdal Kommune.

Sagen forelægges Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget, Byplanudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Social- og Sundhedsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune indgik den 28.08.2008 en aftale med de almene boligorganisationer i kommunen, der fastlagde procedurerne for boligplacering af nyankomne flygtninge i almene boliger i Rudersdal Kommune. Aftalen skal senest revideres den 31.12.2015. En arbejdsgruppe med repræsentanter fra forvaltningen og for de almene boligorganisationer har udarbejdet vedlagte forslag til ny boligaftale, der omhandler boligsøgende borgere generelt i Rudersdal Kommune.

Arbejdsgruppen har bestået af:

- formand, Gl. Holte Boligselskab
- formand, Boligselskabet Birkebo
- formand, Den Almennyttige A/B Eskemosepark
- formand, Søllerød Sociale Boligselskab
- vicekommunaldirektør, Rudersdal Kommune
- beskæftigelseschef, Rudersdal Kommune
- jurist, Rudersdal Kommune

Forslaget har været i høring blandt de almene boligorganisationer og er efterfølgende blevet drøftet på et møde med repræsentanter fra de almene boligorganisationer og borgmester Jens Ive den 23.11.2015.

Aftalen har til formål

- at stille en større andel almene boliger til rådighed for den kommunale anvisning end den andel, der er et mindstekrav i lovgivningen,
- at fastlægge rammerne for samarbejdet mellem kommunen og de almene boligorganisationer på det boligsociale område, og
- at fastlægge rammerne for et øget antal almene familieboliger i kommunen.

Aftalen indebærer

- at hvert tredje ledige lejemål i en almen boligafdeling stilles til rådighed for kommunen til kommunal boliganvisning,
- at der kan indgås aftaler om fleksibel udlejning med henblik på at opnå en hensigtsmæssig beboersammensætning i selskabernes afdelinger,
- at kommunen afsætter 1 mio. kr. årligt i aftaleperioden til en særlig boligsocial indsats,
- at der nedsættes en administrativ styregruppe, der mindst fire gange om året drøfter rammerne for og udmøntningen af boligaftalen,
- at der som led i aftalen etableres yderligere 50 almene familieboliger ud over de 25, der allerede er aftalt på Kajerødskolens grund, og
- at borgmesteren mindst én gang årligt mødes med de almene boligorganisationer til en politisk drøftelse af blandt andet aftalens virkning.

Aftaler om fleksibel udlejning indebærer, at en del af de ledige boliger udlejes til lejere, der opfylder særlige kriterier, fx at være i arbejde.

I den aftalte styregruppe deltager fire repræsentanter fra boligorganisationerne. Fra Rudersdal Kommune deltager

- chef for anvisning (formand)
- chef for beskæftigelse
- sekretær for styregruppen
- øvrige chefer inddrages efter behov

Der er enighed om, at styregruppen efter behov kan suppleres med politisk deltagelse fra boligorganisationerne samt kommunens direktion.

Vedrørende den særlige boligsociale indsats ansætter kommunen efter drøftelse med de almene boligorganisationer to boligsociale medarbejdere, der skal understøtte kommunens boligsociale indsats og fungere som en entydig indgang fra boligområderne til kommunens forvaltningsområder. De boligsociale medarbejdere bidrager endvidere til at understøtte lokale boligsociale indsatser i boligområderne.

Som et bilag til aftalen er der udarbejdet en samarbejdsaftale om det løbende samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne. I aftalen beskrives proceduren, når kommunen anviser nye lejere, ligesom den boligsociale indsats og den administrative styregruppe beskrives nærmere. Samarbejdsaftalen evalueres årligt.

Aftalen gælder i perioden 1.1.2016-31.12.2018, med mulighed for forlængelse.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår indstillet, at boligaftalen med bilag godkendes.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2015**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Punkt 5: Søllerød Golfklub - Ændring af stiforløb gennem skovareal og samt opsætning af boldautomat på golfbanearealer omfattet af fredningen af Søllerød Naturpark**

15/23259

### **Bilag**

Oversigtskort over golfbanearealer.png

ansøgning el og vand

Ansøgning med markering af ændring af stiforløb på ortofoto samt fotoregistering.pdf

# Søllerød Golfklub - Ændring af stiforløb gennem skovareal og samt opsætning af boldautomat på golfbanearealer omfattet af fredningen af Søllerød Naturpark

## RESUMÉ

---

Søllerød Golfklub har indgået samarbejde med banearkitekt Philip Spógard fra firmaet Spógard & Vandervaart om udarbejdelse af en masterplan for golfbanearealerne inden for Søllerød Naturpark.

Formålet med en masterplan er at få gjort spillearealerne mere indbydende og udfordrende samtidig med, at de samlede golfbanearealer får et større naturpræg end i dag.

En masterplan forventes at ligge færdig ved udgangen af 2015, hvorefter den skal præsenteres for klubbens medlemmer inden fremsendelse af ansøgning om godkendelse i henhold til fredningen af Søllerød Naturpark.

Forud for en forventet endelig godkendelse og implementering af en masterplan har klubben et ønske om at få forbedret et par forhold for spillerne. Det drejer sig om omlægning af et stejlt stiforløb i skovstykket nordvest for Gassehaven, som deler de nordlige og sydlige spillearealer, samt om etablering af en boldautomat nord for skovstykket mod Øverødvej til brug for klubbens drivingrange, herunder etablering af ny stiforbindelse gennem levende hegn og over beskyttet sten- og jorddige.

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

## Sagsfremstilling

### Omlægning af stiforløb

Stiforløbet gennem skovstykket vest for Gassehaven er et knudepunkt for både golfspillere og andre brugere af Søllerød Naturpark.

Stiforløbet på ca. 150 meter forbinder det 'øvre plateau' ved Gassehaven med det 'nedre plateau' ved Gammel Holtevej og er på de øverste 75 meter meget stejlt. Det stejle stykke er delt i to stiforløb; en smal og mindre stejl strækning (foto 1 og 2) og en bredere og mere stejl strækning (foto 3 og 4). Den meget stejle strækning medfører, at der ved voldsomme regnskyl dannes dybe vandfurer i stien med øget risiko for faldskader.

Søllerød Golfklub ønsker at sløjfe den stejle stistrækning, gøre den mindre stejle strækning ca. 50 cm bredere, og dermed mere fremkommelig for modgående færdsel, og at tilføre stien et nyt hårnålesving på 20 – 30 meter på den øverste strækning.

Golfklubben vurderer, at der vil være tale om et minimalt indgreb i skovstykkets natur, at der kun vil være behov for at fjerne et mindre antal selvsåede træer med stammediamenter på 5 – 7 cm (foto 5), og at der ikke vil skulle ske terrænregulering.

Trappe-/rampestykket (foto 3) på den stistrækning, som ønskes sløjfet, vil blive fjernet og stistykket vil med tiden komme til at fremstå som naturlig skovbund.

Ortofoto med hele stiforløbet og de i teksten nævnte fotos er vedlagt som bilag.

Danmarks Naturfredningsforening Rudersdal er orienteret om golfklubbens ønske og har udtalt, at de finder et nyt og samlet set mindre stejlt stiforløb hensigtsmæssigt, idet det vil øge tilgængeligheden for alle brugere af Søllerød Naturpark.

Det stestykke, som skovstykket løber igennem, er kommunalt ejet, registreret som fredskov og omfattet af fredningen af Søllerød Naturpark, afgørelse af 7. april 2014.

I henhold til fredningens § 8 må der ikke anlægges veje eller stier inden for Søllerød Naturpark uden fredningsnævnets godkendelse.

Det er forvaltningens vurdering, at det bør anbefales at meddele dispensation til den ansøgte ændring af stiforløbet med vilkår om,

- a) at der indgås nærmere aftale med kommunen, som ejer af skovstykket, om et konkret projekt for ændringerne og deres gennemførelse,
- b) at det nye stistykke kommer til at fremstå som natursti, som det øvrige stiforløb gennem skovstykket, og
- c) at gennemførelsen af et konkret projekt ikke vil kræve godkendelse i forhold til skovstykkets status som fredskov.

#### Etablering af boldautomat

Søllerød Golfklubs træningsbane, drivingrangen, er beliggende på det sydlige golfbaneareal ud mod Øverødvej og vest for et nord-sydgående levende hegn. På den østlige side af hegnet ligger golfklubbens par 3 bane.

Drivingrangen benyttes dagligt af klubbens mange medlemmer og gæster, og det vurderes, at der dagligt bruges mellem 5.000 og 10.000 træningsbolde, som indsamles og køres ca. 400 m til et anneks beliggende ved klubhuset, hvor de vaskes i en boldautomat. Medlemmer og gæster bringer derefter boldene tilbage til drivingrangen i kurve.

Proceduren er både ressource- og miljømæssig uhensigtsmæssig og golfklubben ønsker derfor, at kunne etablere en mere tilgængelig boldautomat umiddelbart syd for drivingrangen, nord for det registrerede stykke fredskov mod Øverødvej.

Oversigtskort over banearealerne er vedlagt.

Til boldautomaten skal der tilføres vand og el samt etableres en mere hensigtsmæssig stiadgang. Der er en eksisterende stiforbindelse gennem det levende hegn, men den ligger uhensigtsmæssigt i forhold til udslagsmåtterne på drivingrangen, hvilket giver øget risiko for at blive ramt af bolde.

Boldvaskeren har en længde på 3,5 meter, og en højde på 1,2 meter. Golfklubben er indstillet på at beklæde boldvaskeren med natursten, træ eller lignende, så den falder naturligt ind i landskabet.

Golfklubben vurderer, at den nye stiforbindelse vil kunne etableres uden at fælde større træer i det levende hegn.

Ortofoto med boldvasker og stiforløb samt tegning af boldvasker er vedlagt som bilag.

Både fredskov og det berørte golfbaneareal ejes af Naturstyrelsen og er omfattet af fredningen af Søllerød Naturpark, afgørelse af 7. april 2014, samt skovbyggelinje. Gennem det levende hegn løber et beskyttet sten- og jorddige.

I henhold til fredningens § 12 skal golfbanearealernes karakter af åbent landskab med naturpræg fastholdes og der må ikke opføres yderligere bebyggelse på arealerne. I henhold til fredningens § 8 må der ikke anlægges veje eller stier uden fredningsnævnets godkendelse.

Etablering af en boldvasker kræver dispensation fra fredningens § 12 og landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje. Etableringen af et nyt stiforløb kræver dispensation fra fredningens § 8 samt godkendelse i henhold til museumslovens bestemmelser om beskyttede sten- og jorddiger.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte etablering af boldvasker og etablering af nyt stistykke bør anbefales og godkendes med vilkår om,

- d) at Naturstyrelsen som ejer af arealerne er positiv over for det ansøgte og er indstillet på at indgå aftale om et konkret projekt for tilførsel af el og vand samt etablering af stistykke,
- e) at der i dialog med kommunen, som tilsynsmyndighed på fredningen, og Naturstyrelsen, som ejer af arealet

udarbejdes et projekt for boldvaskeren, der sikrer, at den kommer til at fremstå så diskret som muligt i forhold til det fredede landskab. Dette skal ske inden sagens fremsendelse til fredningsnævnet,

f) at tilførslen af el og vand sker ved nedlæggelse i terræn,

g) at det nye stestykke kommer til at fremstå som natursti, som de øvrige stiforløb på arealerne, og

h) at Kulturstyrelsen og Museum Nordsjælland kan godkende et konkret projekt for en stestykke over et beskyttet sten- og jorddige, evt. med betingelse om sløjfning af eksisterende stiforbindelse gennem det levende hegn.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse til omlægning af et stejlt stiforløb i skovstykket nordvest for Gassehaven på de under a) – c) nævnte vilkår, samt til etablering af boldvasker og nyt stestykke ud mod Øverødvej på de under d) – i) nævnte vilkår,
- 2) at det anbefales Museum Nordsjælland og Kulturstyrelsen at godkende et projekt for etablering af nyt stiforløb over et beskyttet sten- og jorddige beliggende i et levende hegn, der adskiller eksisterende golfbanearealer, og
- 3) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til etablering af boldvasker under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation fra fredningen.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2015**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 6: Gl. Holtegaard, Attemosevej 170, matr.nr. 1 p Holte – Parkering på græsarealer**

15/23259

### **Bilag**

Gl. Holtegaard parkering.pdf

# Gl. Holtegaard, Attemosevej 170, matr.nr. 1 p Holte – Parkering på græsarealer

## RESUMÉ

---

Gl. Holtegaard har søgt om tilladelse til ved større arrangementer at anvende græsplænerne ud mod Attemosevej til midlertidig parkering.

Gl. Holtegaard er omfattet af fredningen for Søllerød Naturpark og Lokalplan 90. De nuværende p-pladser fremgår af lokalplanens tegningsbilag, samt godkendt udvidelse ved anlæg af rokokohaven.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

En nabo til Gl. Holtegaard har i 2012 rettet henvendelse til forvaltningen, fordi museet ved større arrangementer tillader parkering på græsplænerne ud mod Attemosevej. Parkering på plænerne sker 6 til 7 gange om året i forbindelse med udstillingsåbninger og større arrangementer.

Sagen blev sat i bero, idet det i forbindelse med behandlingen af fredningsforslag for Søllerød Naturpark blev besluttet, at fredningsforslaget skulle udvides til også at omfatte Gl. Holtegaard.

For ikke at foregribe eventuelle overvejelser i forbindelse med fredningen har forvaltningen derfor midlertidigt tilladt parkering på plænerne, som det har foregået i en del år.

Fredningsforslaget er nu færdigudarbejdet og ligger til endelig afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet. Indtil videre er forslaget for Gl. Holtegaard, at fredningen skal administreres efter de gældende retningslinjer, som fremgår af Lokalplan 90.

Efter Lokalplan 90, § 5 skal parkering ske på det sydlige areal ud mod Attemosevej. I forbindelse med anlæg af rokokohaven blev p-arealet udvidet til nuværende størrelse.

Direktøren for Gl. Holtegaard har oplyst, at de eksisterende 48 p-pladser opfylder behovet ved den daglige drift, men at der er behov for parkering på plænerne ud mod Attemosevej ved åbningsarrangementer, familiedage og særlige arrangementer ca. 7 gange om året. Ved brug af plænerne opnås yderligere plads til ca. 60 biler i ca. 3 – 5 timer.

Museet finder, at denne løsning fungerer godt og dækker gæsternes behov uden at belaste de omkringliggende gader. Søllerød Golfklub har meddelt museet, at de ikke ser sig i stand til at stille p-pladser til rådighed ved større arrangementer. Det oplyses endvidere, at plænerne ikke beskadiges og fremstår ikke opkørte eller med synlige spor af biler efter få dage.

Forvaltningen finder, at ordningen fungerer fint og finder ikke, at det kan være til væsentlig gene for naboerne, idet eksisterende p-pladser ligger mellem plænerne og naboerne.

Sagen skal sendes til behandling i Fredningsnævnet, idet græsplænerne i fredningsforslaget og i lokalplanen ikke er godkendt til parkering.

Forvaltningen finder, at parkeringsarrangementet kan anbefales overfor Fredningsnævnet på betingelse af, at plænerne højst benyttes op til 10 gange om året, og at det sikres, at plænerne reetableres, såfremt de i periode med dårligt vejr skulle blive beskadiget, og at museet fortsat står for anvisning af pladser ved opsætning af jordspyd og kæder som i dag.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår, at sagen sendes til Fredningsnævnet med anbefaling af tilladelse til parkering på de

anviste græsarealer på ovennævnte vilkår.

**Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2015**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 7: Ravnsnæsvej 204, matr. nr. 8b Høsterkøb By, Birkerød – Opførelse af nyt enfamiliehus i landzone**

15/23259

### **Bilag**

Ravnsnæsvej 204, ansøgning med situationsplan for placering af nyt enfamiliehus

Ravnsnæsvej 204, ortofoto med terrænkurver

# Ravnsnæsvej 204, matr. nr. 8b Høsterkøb By, Birkerød – Opførelse af nyt enfamiliehus i landzone

## RESUMÉ

---

Tinida Holding ApS ansøger som ejer af Ravnsnæsvej 204 om landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus til erstatning for eksisterende bebyggelse på ejendommen. Ejendommen er sat til salg, og ejer ønsker at få afklaret, om det ansøgte kan realiseres.

Ejendommen er beliggende i hjørnet mellem Høsterkøbvej mod syd og Ravnsnæsvej mod vest. Mod øst grænser ejendommen op til de åbne grønne arealer mod Åsebakken. Ejendommens bebyggelse er placeret på grundens smalleste stykke, ud mod Ravnsnæsvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Ravnsnæsvej 204 er registreret som beboelsesejendom i landzone. Ejendommen består af matr. nr. 8b Høsterkøb By, Birkerød, som har et matrikulært areal på 7.937 m<sup>2</sup>.

Ifølge BBR er der tre bygninger på ejendommen: et enfamiliehus i en etage på 100 m<sup>2</sup>, en sekundær bygning i en etage på 80 m<sup>2</sup> og et drivhus på 48 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen er beliggende på det smalle, nordlige stykke af grundarealet i en afstand af 11 – 33 meter fra skel mod Ravnsnæsvej.

Der ansøges om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus i en etage på 250 m<sup>2</sup> og en garage på 35 m<sup>2</sup> til erstatning for den eksisterende bebyggelse.

Da den nuværende bebyggelse er meget støjplaget af trafikken på Ravnsnæsvej, ønskes et nyt enfamiliehus placeret i en større afstand fra vejen.

Den vedlagte ansøgning med situationsplan viser en placering af et nyt enfamiliehus i en afstand af 35 – 55 meter fra skel mod Ravnsnæsvej. Udover ansøgningen er vedlagt ortofoto over området med terrænkurver.

Ansøger påpeger, at huset med den ansøgte placering vil komme til at ligge i en lille lavning i terrænet med samme nordøst- og sydvestgående længderetning som øvrig bebyggelse langs Ravnsnæsvej. Ansøger vurderer, at det vil give en god sammenhæng til den eksisterende bebyggede struktur i landzonen samt til de landskabelige værdier mod øst.

Udover at være beliggende i landzone er ejendommen beliggende i indre grøn kile i Fingerplan 2013, inden for et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier og inden for kommuneplanens rammeområde HØ.L1, der fastlægger ejendommens/områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

Derudover er ejendommen omfattet af det i kommuneplanen registrerede kulturmiljø for Høsterkøb med omgivende landbrugslandskab. I kulturmiljøregistreringen anbefales det, at man forsøger at fastholde og evt. forbedre de landskabeligt rumlige, oplevelsesmæssige og visuelle værdier inden for det afgrænsede område.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, der bestemmer, at der ikke må opføres ny bebyggelse i landzonen uden meddelelse af landzonetilladelse.

Forvaltningen anbefaler, at det ansøgte behandles som en principiel sag med fastlæggelse af vilkår for opførelse af

et nyt enfamiliehus på ejendommen. Det vil give ejer et grundlag for at sælge ejendommen samtidig med, at en ny ejer vil kunne tilpasse et konkret projekt til sine behov i forhold til de fastlagte vilkår.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte placering af et nyt enfamiliehus respekterer ejendommens beliggenhed som en del af landzonebebyggelsen langs Ravnsnæsvej. En tilbagetrækning af bebyggelsen fra Ravnsnæsvej, som ansøgt, vurderes ikke at påvirke de åbne, grønne arealer mod Åsebakken væsentligt. Bebyggelsen vil fortsat opleves som tilbagetrukket fra grundens østligste afgrænsning mod det åbne landskab.

Det anbefales derfor, at det meddeles ansøger, at man er positiv over for meddelelse af en landzonetilladelse til et konkret projekt for et enfamiliehus på 250 m<sup>2</sup> på vilkår om,  
a) at huset placeres som vist på ansøgers situationsplan,  
b) at garagebygningen placeres nord for enfamiliehuset, og  
c) at grunden alene afskærmes mod de åbne grønne arealer nord, øst og syd for ejendommen med levende hegn.

Forvaltningen vurderer, at et konkret projekt skal sendes i orientering hos naboerne Ravnsnæsvej 200, 208, 210 og 212.

Til orientering kan det oplyses, at forvaltningen i perioden, hvor ejendommen har været sat til salg, har modtaget flere henvendelser om ejendommens mulige anvendelse. Der har bl.a. været spurgt til muligheden for at indrette dyreklinik på ejendommen.

Forvaltningen har meddelt afslag på en sådan anvendelse med den begrundelse, at der er tale om et liberalt erhverv, der mere hensigtsmæssigt hører hjemme i et byområde. En anvendelse til dyreklinik vil desuden være i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, der, som nævnt tidligere, fastlægger ejendommens/landområdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

I 1990 meddelte den daværende landzonemyndighed Frederiksborg Amt landzonetilladelse til opførelse af et drivhus på 48 m<sup>2</sup> sammenbygget med beboelseshuset til brug for udsalg af blomster, planter, frugt o.lign. I 1999 meddelte amtet afslag på landzonetilladelse til opstilling af et 120 m<sup>2</sup> stort lagertelt til et udvidet salg. Kommunen har ikke dokumentation for, at der efterfølgende har været meddelt landzonetilladelse til anden erhvervsanvendelse af ejendommen. Der foreligger således ikke en lovligt eksisterende erhvervsanvendelse, der kan begrunde en fortsættelse i form af f.eks. dyreklinik.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår,

- 1) at ansøger orienteres om, at de i sagsfremstillingen beskrevne vilkår a) – c) skal opfyldes ved meddelelse af landzonetilladelse til et konkret projekt i princippet som ansøgt, og
- 2) at forvaltningen, såfremt der ikke indkommer væsentlige bemærkninger ved gennemførelse af naboorientering om et konkret projekt, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse forud for meddelelse af byggetilladelse.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2015**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 8: Skodsborgvej 244, matr. nr. 5al og 5ar Nærum By, Nærum – Dispensation fra byplanvedtægt til opførelse af nyt fritliggende enfamiliehus**

15/23259

### **Bilag**

Oversigtskort.pdf

Skodsborgvej 244, situationsplan.pdf

Skodsborgvej 244, facadetegning.pdf

# Skodsborgvej 244, matr. nr. 5al og 5ar Nærum By, Nærum – Dispensation fra byplanvedtægt til opførelse af nyt fritliggende enfamiliehus

## RESUMÉ

Arkitektgården ApS søger på vegne af ejeren af Skodsborgvej 244 om dispensation fra Byplan 16 til opførelse af nyt fritliggende enfamiliehus til erstatning for eksisterende.

Ejendommen er beliggende syd for Skodsborgvej mellem indkørslen til Vatelunden, Skodsborgvej 242, og det stistykke, der forbinder Sandbjergstien mod syd med Søllerød Kirkesti mod nord. Øst for stien ligger det åbne grønne areal, der hører under Langebjerg Grundejerforening.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Det eksisterende enfamiliehus er fra 1900 og ønskes erstattet med en ny mere tidsvarende helårsbolig.

Ejendommen har et samlet matrikelareal på 713 m<sup>2</sup>. Udover det eksisterende enfamiliehus, der har et registreret beboelsesareal i en etage på 84 m<sup>2</sup> og et kælderareal på 25 m<sup>2</sup>, ligger der et udhus.

Det nye enfamiliehus ønskes opført i en etage med et boligareal/etageareal på 156 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 22. Facader vil blive udført med træbeklædning og sadeltaget med listedækket tagpap.

I modsætning til det nuværende enfamiliehus, der ligger med facade parallelt med Skodsborgvej, vendes det nye enfamiliehus, så det ligger med gavl mod Skodsborgvej og indgangsfacade i en afstand af 3-4 meter fra østskel. Gavlen på det nye enfamiliehus er trukket ca. to meter tilbage fra Skodsborgvej i forhold til facaden på det eksisterende enfamiliehus. Indgangsfacaden følger i princippet østgavlen på det eksisterende hus.

Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af Byplan 16, byplanvedtægt for arealer ved Nærum Station.

Byplanens § 4 fastlægger, at der udover den bebyggelse, der er vist på planens kortbilag, ikke må opføres yderligere bebyggelse. Det betyder, at der ikke kan meddeles byggetilladelse til opførelse af ny bebyggelse uanset, at det erstatter eksisterende bebyggelse uden, at der meddeles dispensation fra denne bestemmelse.

I forhold til det konkrete projekt er det forvaltningens vurdering, at der bør meddeles dispensation til det ansøgte med den begrundelse, at ejendommen fysisk og visuelt i højere grad hænger sammen med villaområdet mod vest end med området omkring Langebjerg. Derudover ligger ejendommen gemt bag den beplantning, der løber langs østskellet af det nord-sydgående stistykke, der løber langs det åbne grønne areal øst for bebyggelsen langs Langebjerg.

Det villaområde, som ejendommen vurderes at være i større fysisk og visuel sammenhæng med end området omkring Langebjerg, er omfattet af Lokalplan 50 for et område syd for Vangebovej ved Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød. Villaerne vest for ejendommen er omfattet af denne lokalplans område A5, der fastlægger, at området må anvendes til villabebyggelse, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 22, at der på hver ejendom kun må opføres én bolig.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger ikke konkret regulerende bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke strider mod disse bestemmelser, men at ansøger skal gøres opmærksom på, at der ikke vil kunne forventes meddelt tilladelse til yderligere bebyggelse.

Det skal i øvrigt bemærkes, at ejendommen ligger inden for rammeområde Næ.B9 i Kommuneplan 2013. Rammebestemmelserne fastlægger områdets anvendelse til blandet boligområde med tæt lave boliger og etageboliger. Det er dog forvaltningens vurdering, at det forhold, at ejendommen i sin tid er både udstykket og bebygget til brug for en åben lav bolig kan begrunde, at der meddeles tilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus til erstatning for den eksisterende. Der er tale om en fortsat anvendelse og bebyggelse af en eksisterende mindre ejendom, hvilket ikke strider væsentligt mod intentionerne med rammeområdets anvendelsesbestemmelser.

Inden der kan meddeles dispensation fra Byplan 16 til det ansøgte, er det forvaltningens vurdering, at der skal gennemføres naboorientering af Skodsborgvej 240.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår,

1) at der meddeles dispensation fra § 4 i Byplan 16 til opførelse af nyt enfamiliehus til erstatning for det eksisterende under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige bemærkninger i forbindelse med naboorientering, og

2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til det ansøgte i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2015**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 9: Udstykning af ejendommen Bistrupvej 79**

15/23259

# Udstykning af ejendommen Bistrupvej 79

## RESUMÉ

---

Kommunen har modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til udstykning af ejendommen Bistrupvej 79 i to parceller til åben lav boligbebyggelse.

Det ansøgte er i overensstemmelse med byggelovens krav om mindste grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>, men er i strid med det krav til mindste grundstørrelse på 800 m<sup>2</sup>, som fremgår af Kommuneplan 2013.

Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Ifølge planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod det ansøgte, idet dette kan hindres med en ny lokalplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Landinspektør Poul Gert Carstensen har den 21. oktober 2015 søgt om udstykning af ejendommen i to parceller på henholdsvis 715 og 700 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er hverken omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan. Byggelovens bestemmelser om mindste grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup> er dermed gældende.

Ejendommen er beliggende i Kommuneplan 2013s rammeområde Bi.BE6. Ifølge rammebestemmelserne fastsættes bl.a. en mindste grundstørrelse på 800 m<sup>2</sup> for området. Det ansøgte er således i strid med kommuneplanens rammebestemmelse om mindste grundstørrelse.

Kommuneplanens rammebestemmelser er ikke umiddelbart retsligt gældende for de enkelte grundejere.

Kommunalbestyrelsen skal imidlertid virke for kommuneplanens gennemførelse jf. planlovens § 12, stk 1. Ifølge planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod det ansøgte, idet dette kan hindres med en ny lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Forvaltningen anbefaler, at der nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte.

Den planlægningsmæssige begrundelse for fastholdelsen af kravet om mindste grundstørrelse på 800 m<sup>2</sup> er et ønske om at bevare åben lav bebyggelse, boligområdernes åbenhed og grønne præg. Langt den overvejende del af ejendommene omkring ejendommen Bistrupvej 79 er over 800 m<sup>2</sup>.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår, at forvaltningen gennemfører proceduren og træffer afgørelse om nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 mod den ansøgte udstykning.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 10: Fredensvej 12 - Afgørelse på klage**

14/12238

### **Bilag**

Afgørelse

# Fredensvej 12 - Afgørelse på klage

## RESUMÉ

Natur- og Miljøklagenævnet har ved afgørelse af 10. november 2015 stadfæstet Rudersdal Kommunes afgørelse af 18. august 2014 om afslag på arealoverførsel mellem matr. nr. 2gp og matr.nr. 2hi, Vedbæk By, Vedbæk, Fredensvej 12.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Ejendommene matr. nr. 2hi og matr.nr. 2gp, Vedbæk By, Vedbæk, er omfattet af Lokalplan nr. 60 for villaområder mellem Vedbæk Stationsvej og kommunegrænsen mod Hørsholm. Lokalplanen er endeligt vedtaget den 19. marts 1986 med ikrafttrædelse den 15. april 1986.

Det fremgår af lokalplanens § 1.1, at

*"Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter".* Lokalplanen skal desuden fremme et grønt præg.

Lokalplanen fastlægger, at området skal være et boligområde og at bebyggelsen overvejende skal bestå af fritliggende én- og tofamiliehuse."

Det fremgår af lokalplanens § 4.1 om udstykninger, at *"Ingen grunde må udstykkes med et areal på under 1200 m2. Ved koteletgrunde gælder desuden, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være mindst 900 m2."*

Det fremgår af lokalplanens § 7.1, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 22.

Forvaltningen meddelte den 18. august 2014 afslag på en arealoverførsel på i alt 52 m2 mellem matr. nr. 2gp og matr.nr. 2hi, Vedbæk By, Vedbæk. De to grunde ville efter arealoverførslen forsat har det samme grundareal dvs. på 490 m2 for matr. nr. 2gp og 452 m2 for matr.nr. 2hi. De to grunde er ikke matrikulært samnoteret og vil kunne afhændes og bebygges uafhængigt af hinanden, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser

Ejendommene har samme ejer og matr. nr. 2gp er bebygget med et fritliggende enfamiliehus på 142 m2.

Baggrunden for forvaltningens afslag var, at det i lokalplanen fastlægges en mindste grundstørrelse på 1.200 m2 og en bebyggelsesprocent på maksimalt 22. Ejendommene overholder ikke kravet om mindste grundstørrelse, og arealoverførslen vil ikke ændre på dette forhold. Endvidere er matr. nr. 2 gp i forvejen er overbebygget og vil blive yderligere overbebygget, ved en godkendelse af en arealoverførsel.

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelsen af 10. november 2015, se bilag 1, stadfæstet kommunens afgørelse af 18. august 2014.

Nævnet har i afgørelsen lagt særlig vægt på at begrebet "udstyknings" i Lokalplan nr. 60 må fortolkes i overensstemmelse med den forståelse af udstykningsbegrebet, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse i 1986. At overføre 52 m2 mellem matr. nr. 2hi og matr.nr. 2gp, må således anses for omfattet af den dagældende bestemmelse i udstykningslovens § 15 og dermed omfattet af begrebet "udstyknings".

Et yderligere klagepunkt var, om kommunen havde foretaget en konkret og individuel vurdering (skøn under regel). Nævnet fandt, at kommunens begrundelse var fyldestgørende og baseret på planlægningsmæssigt relevante hensyn. Nævnet fandt således ikke grundlag for at antage, at kommunen har fastsat interne regler, der træder i

stedet for en konkret vurdering i den aktuelle sag.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2015**

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.