

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 14-06-2023

Mødedato Onsdag d. 14. juni 2023 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Budgetopfølgning pr. 30.04.23 - Arkitektur- og Byplanudvalget.....	4
Forslag til Lokalplan 288 for Næsset - Endelig vedtagelse.....	9
Forslag til Lokalplan 289 for Skovrød - Endelig vedtagelse.....	14
Forslag til Lokalplan 281 for et boligområde ved Ellesøhus og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 - C	18
Ny planlægning for et område syd for Lindevangsvej, Munkerisparken og Kajerødvej i Birkerød - I	22
Soldraget 45-55, matr.nr. 3cn, Kajerød By, Birkerød - Dispensation fra Lokalplan 252, Plejecenter S	25
Søllerød Golfklub, Brillerne 9, matr.nr. 2f Holte By, Søllerød - Dispensation til udvidelse af greenk	29
Toftebjergvej 26-28, matr.nr. 4ba m.fl. og 4as m.fl. Høsterkøb By, Birkerød - Dispensation til arealk	33
Gøngehusvej 259, matr.nr. 4x Sandbjerg By, Birkerød - Dispensation og landzonetilladelse til garag	36
Stubbeled 7, matr.nr. 1an Gl. Holte, Holte By - Dispensation til udvidelse af tilbygning.....	39
Køromvej 30, matr.nr. 1 a Agershvile - Dispensation til tilbygning til bevaringsværdigt stuehus sam	42
Skodsborg Strandvej 168, matr.nr. 1d Agershvile, Vedbæk - Dispensation til tagmateriale.....	46
Kæmpehøjvej 4, matr.nr. 1x, 1y, 1æ Sandbjerg By, Birkerød og 4fu Trørød By, Holte - Om- og tilby	48
Rundforbi Idrætsanlæg - Etablering af padelbaner.....	52
Damgårdsvej 5B, matr.nr. 2bz Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering...	56
Underskriftsark.....	59

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Margrethevej 6 - Forespørgsel om matrikulære ændringer.
- Arkitektur- og Bevaringspriserne 2023 - Arrangementet afholdes den 26.oktober i Stationsbygningen i Vedbæk.
- Turistvej 175 - Afslag på lovliggørende dispensation.
- Holte Stationsvej 8, st.th - Ansøgning om café og vinbar/selskabslokale.
- Status på lokalplanlisten.
- Byggesagsstatistik for maj 2023.

Punkt 2: Budgetopfølgning pr. 30.04.23 - Arkitektur- og Byplanudvalget

23/8439

Resumé

Forvaltningen har gennemført årets første store budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstallene pr. 30. april 2023. I sagen gives et overblik over den samlede budgetopfølgning for hele kommunen. Dertil beskrives forventningen til regnskab 2023 på udvalgets område med en gennemgang af de områder, hvor der ses de største budgetudfordringer og med særlig fokus på serviceudgifterne. Endelig fremlægges de tillægsbevillinger, der foreslås på baggrund af budgetopfølgningen på udvalgets politikområder.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til politisk godkendelse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har gennemført årets første store budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstallene pr. 30. april 2023. Jævnfør tidsplanen for budget og budgetopfølgninger, der blev behandlet på Økonomiudvalgets møde d. 18. januar 2023, forelægges fagudvalgene det forventede regnskab i 2023, samt de heraf afledte foreslåede tillægsbevillinger for deres politikområder.

Overordnet status på kommunens samlede økonomi

Helt overordnet bekræfter budgetopfølgningen, at kommunens økonomi på en række områder – i lighed med i 2022 – er udfordret i 2023. Kommunens forbrug er således stærkt påvirket af den høje inflation, en kraftig vækst i udgifterne til børn med særlige behov og stigende udgifter til fx botilbud til voksne med særlige behov.

Budgetopfølgningen viser samlet set et forventet merforbrug på knap 70 mio. kr. på hele driftssiden. Herunder er der udsigt til, at det oprindelige servicebudget overskrides med ca. 60 mio. kr. Det skal understreges, at der generelt er en vis usikkerhed omkring forventningen til årets forbrug, når det opgøres så tidligt på året. Der viser sig dog et klart billede af et fortsat pres på især servicerammeudgifterne, hvilket var forventeligt set i lyset af, at kommunen i 2022 overskred sigtepunktet for servicerammen.

Allerede i marts 2023 tog forvaltningen derfor initiativ til en række tiltag for at bremse udgifterne med særligt fokus på det administrative område, netop for at imødegå en servicerammeoverskridelse i 2023. Initiativerne har allerede haft en effekt på forbruget og det forventede årsresultat i indværende år. Uden disse tiltag ville udfordringen på servicerammen således have været mindst 10 mio. kr. højere, jf. tabel 1.

Tabel 1. Effekt af administrativ opbremsning marts 2023

Mio. kr.	2023
Administrative besparelser	1,5
IT-drift besparelse	1,0
Ung i Rudersdal budgetkorrektio	0,5
Generel tilbageholdenhed på varekøb	3,0
Ikke disponerede renoveringsmidler, skoleområdet	5,5

Den netop indgåede Økonomiaftale mellem regeringen og KL for 2024 indebærer en positiv midtvejsregulering af 2023, som betyder at kommunerne vil få opjusteret sigtepunktet for overholdelse af servicerammen. Forvaltningen forventer at kommunens sigtepunkt for indeværende år opskrives med ca. 28 mio. kr., hvoraf de ca. 17 mio. kr. kan tilskrives ændrede prisforudsætninger, 9 mio. kr. er kompensation for udgifter relateret til Ukraine-situationen mens DUT og øvrige mindre justeringer løfter sigtepunktet med ca. 2 mio. kr.

Derudover er der sket budgetmæssige korrektioner til budget 2023 siden budgetvedtagelsen, der har frigivet 20 mio. kr. på servicerammen. Overførselssagens overførsel af mer- og mindreforbrug fra 2022 til 2023 og senere år gav således samlet set ekstra luft på servicerammen på 10 mio. kr., mens en mulighed for at omkontere udgifter til særlig tilrettelagt ungdomsuddannelse (STU) uden for servicerammen ligeledes skaber luft på servicerammen på 10 mio. kr.

Endelig er der et ønske om, at Skoleområdet får mulighed til at disponere over de 5,5 mio. kr. på driften til vedligeholdelse, som af forvaltningen blev foreslået sat på pause af hensyn til servicerammeoverholdelsen. Hvis de 5,5 mio. kr. frigives, efterlader det en samlet udfordring på servicerammen på ca. 17,5 mio. kr., jf. tabel 2.

Tabel 2. Luft på serviceramme

Mio. kr.	2023
Budgetlægning B23	0
30/4 skønnet merforbrug	60
Overførselssagen (overførte merforbrug)	-10
Særligt tilrettelagt ungdomsudd. ikke service	-10
Ukraine kompensation	-9
PL-regulering af rammen	-17
Øvrig rammeregulering	-2
Frigivelse af indvendigt vedligehold skoler	5,5
Sum (positivt tal = overskridelse af rammen)	17,5

Da det er tidligt på året, vil der fortsat være mulighed for at intensivere styringen og iværksætte nye initiativer, som skal sikre overholdelse af servicebudgettet. Imidlertid kan forvaltningen ikke anbefale, at håndteringen af 30/04-budgetopfølgningen indebærer en forventet budgetudfordring på 17,5 mio. kr. for resten af året. Det anbefales, at udfordringen maksimalt udgør 10 mio. kr., hvorfor det anbefales at der tiltrædes kompenserende initiativer, som medvirker til at sikre dette.

Fagudvalget forelægges således en række forslag til akutopbremsninger i en særskilt sag på dette møde. De kan understøtte en yderligere opbremsning af forbruget i indeværende år eller medgå til at veksle de initiativer, der er peget på fra forvaltningens side til andre initiativer. Det samlede katalog over forslag til akutopbremsninger i 2023 indeholder

forslag med samlet budgetvirkning på 15,7 mio. kr. inklusive forslag om at indefryse midler til indvendigt vedligehold på skolerne. Af de 15,7 mio. kr. ligger 14,9 mio. kr. inden for servicerammen. Kataloget er netop udarbejdet for at give mulighed for politisk prioritering af forskellige muligheder.

Det samlede tillægsbevillingsbehov og finansieringen heraf

Budgetopfølgningen pr. 30. april 2023 vurderes at indebære et behov for at give tillægsbevillinger for samlet set 64 mio. kr. for at håndtere de største, kendte ubalancer mellem det forventede forbrug og budgettet. Det drejer sig om forventede merforbrug indenfor politikområderne Børn med særlige behov, Voksne med særlige behov, Ældre og Beskæftigelse, jf. tabel 3.

Tabel 3. Oversigt over tillægsbevillingsbehovet i budgetopfølgningen

Udvalg	Politikområde	Tillægsbevilling	Mio. kr.
BSU	Børn og unge med særlige behov	Specialundervisning	14
BSU	Børn og unge med særlige behov	Forebyggende indsatser	8
BSU	Børn og unge med særlige behov	Anbringelser	9
BSU	Børn og unge med særlige behov	Statsrefusion	-4
SSU	Ældre	Mellemkommunale indtægter	9
SSU	Ældre	Betaling Friplejeboliger	7
SSU	Voksne med særlige behov	Misbrugsbehandling	2
SSU	Voksne med særlige behov	Botilbud mv. (myndighedskøb)	9
SSU	Voksne med særlige behov	Statsrefusion	-4
EBU	Beskæftigelse	Overførsler (førtidspension og seniorpension)	14
Samlet			64

Finansieringen af tillægsbevillingsbehovet foreslås tilvejebragt af følgende elementer:

- Budgetreduktioner af demografikonti, der muliggøres af, at der pr. 1. januar 2023 var færre børn i både dagtilbuds- og skolealderen samt færre ældre end forudsat i budget 2023 på samlet 8,9 mio. kr.
- Realiserede besparelser som følge af 1. runde akutopbremsninger, som bl.a. indebærer reduktioner i administrative ressourcer, en besparelse på IT-driften og en budgetkorrektur på Ung i Rudersdal på samlet 6,1 mio. kr.
- Puljen til uforudsete udgifter på 10 mio. kr. som blev indarbejdet i budgettet for 2023 (som også kaldes servicebufferen).
- Kassefinansiering på samlet set 39 mio. kr., der muliggøres af den midtvejsregulering for 2023, der netop er aftalt i økonomiaftalen for 2024, og som øger kassebeholdningen.

De dele af ovenstående finansiering, der vedrører dette udvalg, gennemgås nedenfor.

Udvalgets budgetopfølgning

I nedenstående afsnit fremgår det forventede regnskab i 2023 for fagudvalgets politikområder, hvor de største afvigelser gennemgås. I bilag 1 fremgår en mere detaljeret oversigt over det forventede regnskab i 2023. Det bemærkes, at det korrigerede budget, som forbrugsforventningerne holdes op imod i indeværende sag, ikke er korrigeret for de ovenstående besparelser. Dertil fremgår de tillægsbevillinger – både positive og negative, som vedrører udvalget.

Budgetopfølgning pr. 30/4-23 på Arkitektur- og Byplansudvalget

Budgetopfølgningen pr. 30. april 2023 viser et samlet forventet merforbrug på 3,9 mio. kr. i 2023 for Arkitektur- og Byplanudvalget.

Tabel 4: Budgetopfølgning pr. 30. april for Arkitektur- og Byplansudvalget

1.000 kr.	Forventet regnskab 2023 (pr. 30/4)	Korr. Budget 2023	Forventet afvigelse	Tillægsbevilling
Arkitektur- og Byplanudvalget	3.527	-323	-3.850	0
Faste ejendomme mv.	3.527	-323	-3.850	0
Overførselsadgang	3.527	-323	-3.850	0

Note: Negativt fortegn indikerer et merforbrug, mens et positiv fortegn indikerer et mindreforbrug.

Politikområde Faste Ejendomme mv.

Politikområdet viser et samlet forventet merforbrug på 3,9 mio. kr. I det nedenstående gennemgås de væsentlige afvigelser for politikområdet.

Overførselsadgang:

Der forventes et merforbrug på samlet 3,9 mio. kr. på politikrådets overførselsbelagte konti, der primært skyldes lejeudgifter herunder tomgangsleje vedrørende Krogholmgård og på Nærum Hovedgade 33, som der ikke modsvares af tilsvarende huslejeindtægter. Boligerne anvendes til midlertidige flygtningeboliger.

Ikke-overførselsadgang:

Der er ingen områder med ikke-overførselsadgang på politikområdet.

Udvalgets tillægsbevillinger

På baggrund af det forventede resultat ved budgetopfølgning pr. 30. april 2023, foreslås der ingen tillægsbevillinger på udvalgets politikområde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der for politikområde Faste ejendomme mv. ikke ydes nogen tillægsbevillinger.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Detaljeret oversigt over forbrugsforventninger

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 288 for Næsset - Endelig vedtagelse

23/8172

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 23. november 2022 Forslag til Lokalplan 288 for Næsset samt afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer (miljøafgørelse) ([link](#)).

Som supplement til miljøafgørelsen er udarbejdet en vurdering af lokalplanforslaget i forhold til Natura 2000-område nr. 139 og Habitatdirektivets bilag IV-arter.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 30. november 2022 til og med den 26. januar 2023.

Lokalplanforslaget forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med Lokalplan 288 for Næsset er at sikre udvidelse af lokalplanområdets anvendelsesmuligheder i respekt for Næssets værdifulde kulturmiljø og det tilstødende Natura 2000-område. Herudover er lokalplanens formål at sikre offentlighedens adgang til dele af Næsset med henblik på at kunne opleve fredede bygninger, monumenter, have- og parkanlæg, landskabslementer og natur.

I høringsperioden er der indkommet i alt 27 hørings svar, som fordeler sig på:

- beboere fra især nærområdet, herunder fra lokalplanområdet
- virksomhedsejere
- Restaurant Jægerhuset I/S
- Holte Grundejerforening
- DN Rudersdal og DOF
- Næsseslottet ApS (ejer)

De 17 hørings svar, der er imod den udvidede anvendelsesmulighed for Næsseslottet, påpeger:

- at den øgede til- og frakørsel, bl.a. ad Dronninggårds Allé, parkering, støj og lys markant vil forstyrre Næssets rige fugleliv og den mulighed for stille naturoplevelser, som mange mennesker nyder, at de øgede aktiviteter er i strid med det Natura 2000-område, som dækker Furesø og Næssets bredkant, at der bl.a. er observeret sortspætte og havørn på Næsset, og at den gennemførte miljøscreening derfor ikke er reel, da der ikke er foretaget på et korrekt grundlag,
- at lokalplanens mulighed for at kunne afholde erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer, som f.eks. bryllupper og fødselsdage, ikke øger offentlighedens adgang, men alene øger indtægtsmuligheden for Næsseslottet, og
- at lokalplanprocessen bør stoppes for at se en sammenhæng med andre elementer som anløbsbro, trafikplan, Jægerhuset og i det hele taget stedets placering og betydning for området og kommunen.

De ti hørings svar, der er positivt stemt for Næsseslottets både nuværende og fremtidige muligheder for afholdelse af lejlighedsarrangementer giver udtryk for, at det unikke sted med høj standard er et aktiv for kommunens borgere. Måden der afholdes arrangementer på generer hverken naboer eller omgivende natur.

Restaurant Jægerhuset I/S er imod en udvidelse af Næsseslottets anvendelsesmuligheder, da det vil svække restaurantens indtjeningsgrundlag. Det vil være konkurrenceforvridende at tillade Næsseslottet at drive selskabsforretning.

Næsseslottet ApS finder det usædvanligt med en så udførlig og detaljeret regulering af en privat ejendom og ser gerne, at der indlægges større fleksibilitet i forhold til antal og tilrettelæggelse af lejlighedsarrangementer. Det påpeges, at det både er i Næsseslottets og kommunens borgeres interesse, at den historiske ejendom med historiske bygninger bevares og vedligeholdes i bedste standard, hvilket kræver en udvidelse af det nuværende forretningsområde. Andre historiske bygninger i landet har fået lov til at udvide med svævebaner, hoteldrift, restaurationsvirksomhed mv.

Høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelle ændringer af lokalplanen fremgår af vedlagte oversigtsskema over høringssvar. Høringssvarene er i deres fulde ordlyd vedlagt i et samlet dokument.

Forvaltningens bemærkninger og forslag

Sammenfattende er det forvaltningens vurdering, at der med lokalplanforslaget er foretaget en afvejning af Næsseslottets nye anvendelsesmuligheder i forholdt til stedets kulturhistoriske, bygningsfredede, landskabelige og naturmæssige værdier.

Næsseslottet anvendes allerede i dag til kontorhotel med udleje af kontorfaciliteter for mindre virksomheder inden for IT-sikkerhed, investering, coaching, advokater, pharma, boligrådgivning, rekruttering m.fl. Ejers egen virksomhed indgår i kontorhotellet med facilitering af møder for private og offentlige virksomheder, som ikke indgår i egne lejemål.

Lokalplanen giver mulighed for at supplere denne anvendelse med erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer, som begrænses til kun at kunne afholdes på helligdage eller i weekender, det vil sige maksimalt ét arrangement om ugen, mm. en helligdag falder på en hverdag.

Siden 2004 har det med en landzonetilladelse været muligt årligt at afholde 20 indendørs enkelt dags-/aftenarrangementer, såsom kunststillinger, teater- og koncertarrangementer, samt fem arrangementer af op til tre ugers varighed. Derudover er der, også årligt, givet tilladelse til fire udendørs enkelt dags-/aftenarrangementer, hvor et enkelt kan vare op til tre uger. Dette antal kulturelle arrangementer kan fortsat afholdes med eller uden den nye lokalplan.

Som en begrænsende regulering fastlægger lokalplanen i § 3.5, at der maksimalt må afholdes ét arrangement i weekender, det vil sige et arrangement på en fredag, lørdag eller søndag, og at det enten kan være et erhvervsmæssigt lejlighedsarrangement eller et kulturelt arrangement.

Arrangementerne kan holdes udendørs inden for de to på lokalplanens kortbilag 2 afgrænsede haveanlæg. Som supplement til denne udendørs mulighed fastlægger lokalplanen i § 6.1, at der ved afholdelse af erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer i det afgrænsede haveanlæg syd for Næsseslottet kan opsættes pavilloner med åbne sider og uden fast gulv på samlet maksimalt 40 m². I haveanlægget nord for Næsseslottet kan der ved afholdelse af kulturelle arrangementer samt kontorhotellets egne arrangementer, opsættes ét telt uden fast gulv.

Disse bestemmelser skal begrænse, at erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer udelukkende afholdes uden for.

Næsseslottet med omgivende haveanlæg og skovareal er i privat eje og drives af et anpartsselskab. Rundt om Næsset, med adgang fra Næssskoven mod nord eller syd, forløber et offentligt tilgængeligt stiforløb, der gør det muligt at opleve både de kulturhistoriske og fredede bygnings- og haveanlæg samt historiske monumenter, som findes på Næsset, på Næsseslottets store ejendom med flere bygninger, haveanlæg og skovområde og på den anden privatejede ejendom i lokalplanområdet. Stiforløbene giver også adgang til at opleve naturen i skov, bredkant og langs Furesø.

Stiadgangen og de kulturelle arrangementer, som gennem årene har været afholdt på Næsseslottet, har været med til at gøre Næsset til et velbesøgt sted. Dette ændres der ikke ved med lokalplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at de supplerende anvendelsesmuligheder med lokalplanforslaget og anden regulering begrænses i deltagerantal, antal arrangementer og mulighed for udendørs ophold. Afholdelsen af lejlighedsarrangementer vil med bespisning foregå indendørs i Næsseslottets stueetage, som i forhold til brand og sikkerhed vil være begrænset til et deltagerantal på maks. 100. Derudover vil der alene kunne afholdes ét arrangement pr. weekend, enten et kulturelt arrangement eller et lejlighedsarrangement. Endvidere forventes de begrænsninger, som lokalplanen fastlægger for udendørs faciliteter ved ophold i afgrænsede haveanlæg, at begrænse længerevarende udendørs ophold.

Jægerhusets påpejning af, at Næsseslottets udlejning til private lejlighedsarrangementer vil være konkurrenceforvridende i forhold til driften af Jægerhusets restaurant med tvungne åbningstider og restriktioner på restaurantens karakter, har forvaltningen ingen planmæssige bemærkninger til. Der er tale om et forhold mellem kommunen som udlejer og forpagter, som evt. må drøftes i forhold til gældende forpagtningsaftale.

Sammenlagt er det forvaltningens vurdering, at lokalplanforslaget og anden regulering tager det nødvendige hensyn til det nærliggende Natura 2000-område.

I forhold til bekymringen for voldsom trafikbelastning på Dronninggårds Allé og Parcelvej er det forvaltningens vurdering, at muligheden for at afholde lejlighedsarrangementer med de fastlagte begrænsninger kun vil betyde en marginal øget trafikbelastning af de lokale veje.

Der er tale om gennemkørselsveje med status som overordnede lokalveje. Vejene fungerer i forvejen som tilkørsel til Næsseskoven, Kinabugten badeanlæg, klubberne og Restaurant Jægerhuset.

Forvaltningens vejafdeling har i forhold til indsigernes bemærkninger til trafikbelastning og trafiksikkerhed udtalt, at der er opmærksomhed på de trafikale forhold på Dronninggårds Alle, og at der arbejdes med dette. Det er dog samtidig forvaltningens vurdering, at den trafikale situation med lokalplanens nye anvendelsesmuligheder og de begrænsninger, de bliver reguleret med, ikke vil ændre forholdene på vejene mærkbart.

Den gennemførte miljøscreening og afgørelse om ikke at foretage miljøvurdering af lokalplanforslaget tager udgangspunkt i den lovligt eksisterende anvendelse af bl.a. Næsseslottet og de begrænsninger i antal m.m., der fastlægges for den nye supplerende anvendelsesmulighed til lejlighedsarrangementer. Den nye anvendelsesmulighed skal afholdes tidsmæssigt forskudt inden for eksisterende bygningsmæssige rammer og haveanlæg og vurderes ikke at påvirke områdets natur negativt.

Udover miljøscreeningen har forvaltningen foretaget en habitatvurdering med udgangspunkt i det nærliggende Natura 2000-område nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som selve Næsseslottet og det omgivende haveanlæg ikke er en del af. I udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området indgår 18 forskellige habitatnaturtyper, hvoraf kun en forekommer på Næsset. Det drejer sig om en elle- og askesump. Ellesumpen findes i et bælte rundt langs kysten, med

størst udbredelse på den nordlige side mod Store Kalv. Derudover indgår dyrearter, som padder og fugle, men ingen af arterne har yngleforkomst på Næsset.

Havørn fremgår ikke af udpegningsgrundlaget, og forvaltningen har ved besigtigelse på Næsset ikke set tegn på yngel af havørn. Sortspætte indgår i udpegningsgrundlaget, men med bemærkning om, at den kan optræde som tilfældig gæst på Næsset, men næppe som ynglefugl. Miljøscreening/miljøafgørelse og vurdering i forhold til det registrerede Natura 2000-område er vedlagt dagsordenen.

På baggrund af de indkomne høringssvar anbefalet forvaltningen, at lokalplanen vedtages med følgende ændringer, som i sin fulde ordlyd kan ses i oversigtsskemaet over høringssvar:

- Sletning af billedtekst på side 9 i redegørelsen, så det alene fremgår, at billedet viser Næsseslottets nordside.
- Supplering af sætning i redegørelsens side 10, så det tydeligt fremgår, at et øget antal kulturelle arrangementer i forhold til gældende landzonetilladelse fra 2004 forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, da lokalplanen ikke omfatter bonusvirkning for kulturelle arrangementer.
- Ændring af første afsnit under 'Kulturelle arrangementer' på side 10 i redegørelsen, så det fremgår, at kulturelle arrangementer kan afholdes både indendørs i Næsseslottet og udendørs i haveanlæggene nord og syd for Næsseslottet, som angivet på kortbilag 2.
- Supplering af § 5.6, så det fremgår, at øvrige stiforløb og ubebyggede arealer hverken kan belyses med permanent belysning eller bevægelige lyskilder som laserlys.
- Præcisering af § 3.7, så det fremgår, at afholdelse af ét erhvervsmæssigt lejlighedsarrangement i en weekend skal begrænses til afholdelse på enten en fredag, lørdag eller søndag.

Den gennemførte miljøscreening af forslaget efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (miljøafgørelsen) og vurderingen i forhold til Natura 2000-område nr. 139 m.m. fastholdes. Af oversigtsskemaet over høringssvar fremgår forvaltningens konkrete bemærkninger til de påpegede forstyrrelser af fugleliv og andet.

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

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 288 for Næsset vedtages endeligt med de foreslåede svar og ændringer.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller følgende ændringsforslag fremsat af Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller Jensen (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A) og Dorte Nørbo (F) tiltrådt: 'at lokalplanen vedtages med den ændring, at de erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer udgå som anvendelsesmulighed' med fem stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller Jensen (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A) og Dorte Nørbo (F) og to stemmer imod Søren Hyldgaard (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V).

Søren Hyldgaard (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) afgav følgende stemmeforklaring:

'Venstre ønsker at følge forvaltningens indstilling, som både tilgodeser naturforhold, trafikforhold og udvikling af Næsseslottet'.

Forinden bortfaldt Direktionens forslag med fem stemmer imod Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller Jensen (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A) og Dorte Nørbo (F) og to stemmer for Søren Hyldgaard (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V).

Bilag

Forslag til Lokalplan 288 for Næsset

LP-F 288 for Næsset, oversigtsskema over høringssvar

Afgørelse om miljøscreening af Forslag til Lokalplan 288 for Næsset

Vurdering af LP 288 Næsset ift. Natura 2000-område nr. 139 og bilag IV-arter - rettet 20. september

Samlet dokument med de fulde høringssvar

Næsset m. N2000 og § 3

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 289 for Skovrød - Endelig vedtagelse

23/8172

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. januar 2023 forslag til Lokalplan 289 for Skovrød ([link](#)).

Lokalplanforslaget var fremlagt i høring fra den 23. februar til den 21. april, 2023. Der indkom 13 høringssvar til lokalplanforslaget.

Forslag til Lokalplan 289 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter den samlede landbebyggelse Skovrød Huse beliggende i det åbne land mellem Birkerød og Holte samt det omkringliggende landområde.

Lokalplanen har til formål:

- at fastholde en veldefineret grænse mellem Skovrød bebyggelsen og Dumpedalen samt at undgå fortætning,
- at sikre at om- og tilbygning, herunder nybyggeri, sker under hensyntagen til Skovrød bebyggelsens placering i det værdifulde landskab, så områdets grønne karakter fastholdes, og
- at bevare det bebyggede miljø langs den gamle Kongevej.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne for de grønne kiler i Fingerplan 2019 samt med mål og retningslinjer for landzonen og ejendomme i landzonen i Kommuneplan 2021.

Høring

I høringsperioden indkom 13 høringssvar til lokalplanforslaget. Høringssvarene omhandler fortrinsvis følgende forhold:

- området er allerede reguleret af anden lovgivning,
- regulering af landbrugsejendomme,
- begrænsning ift. overflødigjorte bygninger,
- begrænsninger ift. planlovens umiddelbare rettigheder ift. beboelsesbygninger,
- begrænsning af sekundær bebyggelse,
- mulighed for udstykning, og
- nuancering af bebyggelsesregulerende bestemmelser.

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

Der blev den 11. april 2023 afholdt et borgermøde.

Foreslåede ændringer i Lokalplan 289

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen, at der i Lokalplan 289 foretages følgende ændringer:

§ 2.5 vedr. bonusvirkning

Der indsættes en ny § 2.5, hvor lokalplanen tillægges bonusvirkning for så vidt angår sekundær bebyggelse på boligejendomme. § 2.5 får følgende ordlyd: ”Lokalplanen tillægges bonusvirkning for så vidt angår opførelse af sekundært byggeri på boligejendomme. Nyt byggeri skal være i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser i §§ 6 (omfang og placering) og 7 (ydre fremtræden).

Andre landzoneforhold, der ikke er reguleret med lokalplanens bestemmelser, reguleres efter planlovens §§ 35-38.”

§ 3.1 vedr. områdets anvendelse

Lokalplanområdets beliggenhed i indre grøn kile fremhæves, så § 3.1 herefter får følgende ordlyd:

”Lokalplanområdet må kun anvendes til landbrugsejendom, planteskole og gartneri samt helårsboliger i overensstemmelse med den hidtidige, lovlige anvendelse af ejendommene, se dog § 3.2.

Områdets beliggenhed i indre grøn kile begrænser områdets anvendelse til overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse samt til de anvendelses- og byggemuligheder, som planloven fastlægger en umiddelbar ret til.

Anvendelsesbestemmelserne er fastlagt med respekt for den lovligt eksisterende anvendelse af landområdets ejendomme, planlovens anvendelsesmuligheder samt områdets beliggenhed i indre grøn kile i Fingerplan 2019. I forhold til planlovens umiddelbare byggeret er lokalplanens bestemmelser mere restriktive. Der åbnes ikke for byspredning og bebyggelsesmæssig fortætning.”

§ 3 vedr. supplerende erhvervsaktiviteter og hestehold

Der indsættes en ny §§ 3.8 og 3.9, hvor det præciseres, at indretning af supplerende erhvervsaktiviteter på landbrugsejendomme, som f.eks. rideskoler og hestepensioner samt almindeligt hestehold, behandles efter landzonereglerne og ikke efter lokalplanen. §§ 3.8 og 3.9 får følgende ordlyd:

”§ 3.8 Supplerende erhvervsaktiviteter på landbrugsejendomme, som f.eks. rideskoler, hestepensioner, dyrepensioner og hundekenneler, behandles efter planlovens landzoneregler. Behov for opførelse af ridehaller, fritliggende læskure og mindre staldbygninger samt indretning af ubebyggede arealer til folde, ridebaner m.m. til supplerende erhvervsaktiviteter forudsætter tilladelse efter planlovens landzoneregler.

§ 3.9 Almindeligt hestehold, dvs. opstaldning af hestehold til private eller til mindre erhvervmæssige formål som f.eks. trækture for børn, behandles efter planlovens landzoneregler. Behov for opførelse af ridehaller, fritliggende læskure og mindre staldbygninger samt indretning af ubebyggede arealer til folde, ridebaner m.m. til almindeligt hestehold behandles efter planlovens landzoneregler.”

§ 6 vedr. sekundær bebyggelse på boligejendomme

§§ 6.7 og 6.8 ændres, så det samlede antal m² sekundær bebyggelse på boligejendomme øges fra 50 m² til hhv. 75 m² for ejendomme med en maks. grundstørrelse på 1.200 m² og maks. 100 m² for ejendomme med en grundstørrelse på mere end 1.200 m². Ligeledes øges maks. afstanden fra sekundær bebyggelse til helårshus fra 5 meter til 20 meter.

§ 6.7 får følgende ordlyd: ”§ 6.7 Sekundær bebyggelse skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og maks. 20 meter fra et helårshus og minimum 1 meter fra naboskel.

§ 6.8 får følgende ordlyd: ”Der må samlet opføres maks. 75 m² sekundær bebyggelse på boligejendomme med en maks. grundstørrelse på 1.200 m², og der må samlet opføres maks. 100 m² sekundær bebyggelse på boligejendomme med en grundstørrelse på mere end 1.200 m².

En garage eller carport må dog have et areal på maks. 50 m².

Facadehøjden på sekundær bebyggelse må maks. være 2,5 meter, og højden til overkant af tag må maks. være 3,5 meter.”

§ 7.2 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden i delområde 1 - tage

§ 7.2 ændres, så det bliver muligt at anlægge rygning af lyng på stråtage. § 7.2 får herefter følgende ordlyd: ”Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 35-45 grader. Tage skal beklædes med tagsten, skifer, strå (med rygning af strå eller lyng) eller tagpap på lister. Tagflader skal fremstå matte og må ikke have en højere glansværdi end 10.”

§ 7.3 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden i delområde 1 - vinduer

Døre tilføjes i § 7.3 og bestemmelsen får herefter følgende ordlyd: ”Vinduer og døre skal udføres som ’hul-i-mur. Vinduer må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd. Vinduer skal placeres fagdelt, og de enkelte vinduer skal flugte i vinduesrammernes over- eller underkant.”

§ 7.4 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden i delområde 1 - facademure

”Hvide nuancer” i § 7.4 ændres til ”hvid med mat overflade”. § 7.4 får følgende ordlyd:

”§ 7.4 Facademure skal fremstå i pudset eller kalket hvid mur med mat overflade.”

Vedr. landbrugsejendomme

Der indsættes ny §§ 4.4, 8.4, 8.9 og 8.12, der præciserer, at der ikke kan lokalplanlægges for terrænregulering, oplag, hegnforhold, anlæggelse af terrasser og ubebyggede arealer på landbrugsejendomme, jf. planlovens § 15, stk. 5. Disse forhold reguleres derfor efter planlovens landzoneregler. Det præciseres ligeledes i § 10.1, at forbuddet mod etablering af støjende og andre forurenende anlæg i området ikke gælder for landbrugsejendomme, hvor den landbrugsmæssige drift kan medføre støj mv., der ikke kan reguleres med en lokalplan.

Lokalplanområdets eksisterende forhold og historie

Der indsættes en passage i redegørelsens afsnit om delområde 3, landbrugsejendomme og det åbne land, side 10, så passagen om delområde 3 herefter lyder: ”Delområde 3 består af fire landbrugsejendomme og flere ubebyggede matrikler

i det åbne land samt en enkelt matrikel med et overløbsbassin til brug for områdets forsyning. Bebyggelsen i området er meget varieret og består både af ældre klassiske landejendomme som Skovrødgaard og af yngre bebyggelse af varierende udformning. Bortset fra enkelte bygningsnære arealer og dele af landejendommen Furesøhøjs jorder, er hele delområdet omfattet af landskabsfredning fra Højbjergkile mod nord ned gennem Dumpedalen til Vasevej mod syd...”.

Lokalplanens formål og indhold

Forvaltningen foreslår, at der tilføjes en note til redegørelsesdelens afsnit om supplerende erhvervsaktiviteter og hestehold på side 18, med følgende ordlyd: ”Såfremt et forhold er omfattet af krav om godkendelse eller tilladelse efter husdyrbruglovens §§ 16 a eller 16 b, er dette ikke omfattet af planlovens landzonebestemmelser.”

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Det præciseres i redegørelsens afsnit om Fingerplan 2019, side 19, 1. afsnit, at indre grøn kile er forbeholdt almene rekreative formål og passagen får følgende ordlyd: ”Lokalplanområdet ligger i landzone og er i Fingerplan 2019 udpeget til indre grøn kile, hvor arealerne er forbeholdt almene rekreative formål og skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål.”

Udover ovenstående foreslåede ændringer er der foretaget redaktionelle ændringer i redegørelsen på baggrund af de foreslåede ændringer.

Forvaltningens vurdering

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

Det vurderes endvidere, at ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte screeningsafgørelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Lokalplanen med de foreslåede ændringer er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at forslag til Lokalplan 289 for Skovrød vedtages med de i sagsfremstillingen foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til lokalplan 289 for Skovrød

Hvidbog LP 289

Samlede høringssvar

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 281 for et boligområde ved Ellesøhus og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring

23/8172

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 9. november 2022, punkt 3 ([link](#)), at igangsætte udarbejdelse af en ny lokalplan med supplerende kommuneplantillæg, der blandt andet skal muliggøre opførelse af nye rækkehuse.

Lokalplanen har blandt andet til formål at give mulighed for, at den bevaringsværdige bebyggelse kan anvendes til boligformål. Formålet er endvidere at skabe rammer for opførelse af nye rækkehuse, der indpasses i det bevaringsværdige miljø og æstetiske udtryk.

Forslag til Lokalplan 281 og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om vedtagelse og udsendelse i offentlig høring samt afgørelse iht. screening om miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter alene ejendommen Ellesøhus beliggende Rungsted Strandvej 5, 2950 Vedbæk, der er beliggende ved kommunegrænsen, og selve vejadgangen til ejendommen ligger i Hørsholm Kommune.

Ejendommen har et registeret areal på 16.229 m², som består af et hovedhus og en domstikbygning, der blev opført i engelsk landstedstil i 1930. De to bygninger er udpeget som bevaringsværdige med en høj bevaringsværdi på 2 og 3 efter SAVE-metoden. De to bygninger udgør tilsammen et fint bygningsanlæg omkring en brostensbelagt gårdsplads. Rundt om bygningsanlægget er et område med parkkarakter og solitære træer.

Forslag til Lokalplan 281 for et boligområde ved Ellesøhus og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse kan anvendes til boligformål samt at muliggøre opførelse af nye rækkehuse.

Lokalplanen fastlægger endvidere bevaringsbestemmelser for den eksisterende bebyggelse, der kan sikre, at bebyggelsens særlige arkitektoniske kvaliteter og udtryk ikke ændres.

Endelig er det formålet at skabe de planmæssige rammer for, at der kan opføres ny rækkehusbebyggelse, der skal indpasses i det bevaringsværdige miljø.

Anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder. Den generelle anvendelse fastlægges til boligformål.

I delområde 1 fastlægges anvendelsen til boligområde i form af rækkehuse.

Delområde 2 må anvendes til blandet bolig og erhverv i form af en-familiebolig og kontor. Ca. halvdelen af bygningen kan anvendes til erhverv.

I delområde 3 fastlægges anvendelsen til boligområde i form af en-familiebolig.

Der må maksimalt etableres 14 helårsboliger inden for lokalplanområdet. Der må kun indrettes én bolig pr. matrikel. Der kan endvidere etableres fælles funktioner i tilknytning til boligerne.

Matrikulære forhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan ske udstykning af området, som skal ske i overensstemmelse med hovedprincipperne i den retningsgivende udstykningsplan. Der er mulighed for udstykning af nye matrikler til rækkehuse i delområde 1. De enkelte matrikler varierer i størrelsen på ca. 130 til 300 m². Der er mulighed for, at der kan placeres 300 m² pr. matrikel i et fælles friareal i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer herom. Derved er hver matrikel tilsammen på mindst 400 m² som svarer til kommuneplanens retningslinjer for mindstegrundstørrelsen for tæt lav-bebyggelse

Bebyggelse

Der er mulighed for opførelse af 12 rækkehuse, der skal opføres i tre klynger med fire rækkehuse i hver klynge. Rækkehusene grupperer sig i dobbelthuse, der forskyder sig i forhold til hinanden. Alle rækkehuse har både for- og baghaver. Rækkehusene varierer i størrelse fra ca. 120 til 165 m². Der er endvidere mulighed for etablering af fuld kælder under terræn.

Rækkehusene må være i to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Første sal vil fremstå som en udnyttet tagetage med saddeltag. Rækkehusene skal opdeles af hække eller havemure, der både sikrer privatliv samt åbenhed mod det tilstødende parkanlæg.

Lokalplanen indeholder krav om, at alle rækkehuse skal opføres med indgangspartier, karnapvinduer og kviste, der giver bebyggelsen karakter og et ensartet udtryk. Detaljeringen er med til at sikre den arkitektoniske kvalitet samt at understrege husenes rytme og variation. Bygningsdetaljerne er med til at skabe genkendelighed til den bevaringsværdige arkitektur.

Der kan endvidere opføres et fælleshus til rækkehusbebyggelsen, som maksimalt må være 150 m² stort. Det må opføres i én etage med saddeltag og med en bygningshøjde på 6,5 m målt til tagryg.

Der kan opføres en garagebygning til hovedhuset på maksimalt 100 m². Garagebygningen må have en højde på 3,3 m. Den skal bygges ind i terrænet, så tagfladen skærer terrænet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Rækkehusene skal fremstå med røde teglstenstage og med facade i blødstrøgne gule tegl i blankt murværk. Vinduer og døre skal udføres i grøn med lodret sprosseinddeling, der refererer til hovedhusets arkitektur. Tagrender og nedløbsrør skal udføres i metal i samme grønne farve som på døre og vinduer.

Fælleshuset skal opføres i træ eller i samme teglsten som rækkehusbebyggelsen. Fælleshuset skal opføres med saddeltag med røde vingetagsten.

Selve garagebygningen skal opføres i natursten eller tegl og mime det arkitektoniske udtryk i hovedhuset. Taget på garagebygningen skal fremtræde som grønt tag.

Vejadgang og parkeringsforhold

Der er vejadgang fra Rungsted Strandvej. Selve adgangsvejen skal anlægges med fastbelægning i en samlet bredde på 6 m. Kørebanen skal være 5,5 m og skal suppleres af stiareal, som kan anlægges med brosten eller lignende. Der er krav om, at der skal udlægges to parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladser til rækkehusene anlægges som fælles parkeringsarealer, som kan anlægges i slotsgrus.

Regulering af ubebyggede arealer

Der er udpeget en række bevaringsværdige træer, der er med til at sikre, at områdets parkkarakter og særpræg bevares. Disse træer må ikke fældes uden dispensation fra kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Bevaring

Den udpegede bevaringsværdige bebyggelse må ikke ombygges, nedrives eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dog er det tilladt at fjerne den eksisterende flugtvejstrappe og at etablere et værn ved eksisterende udgange for at tilbageføre hovedhusets arkitektur til dets oprindelige.

Kommuneplantillæg

Vedtagelse af lokalplanen kræver vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et Tillæg 10 til Kommuneplan 2021. Tillægget har blandt andet har til formål at justere anvendelsesmulighederne for rammeområde Ve.B20. Den specifikke anvendelse udvides til at omfatte åben-lav boligbebyggelse i lokalplanens delområde 2 og 3 samt kontor i lokalplanens delområde 2.

Derudover justeres etageantallet fra halvanden til to etager, da rækkehusbebyggelsen i lokalplanens delområde 1 fremstår i to etager for så vidt angår kvistene ved gavlparterier. Bebyggelsesprocenten ændres fra at være på 20 for den enkelte ejendom til at gælde for området som helhed.

Proces og kommunikation

Lokalplanforslaget sendes i otte ugers høring.

Screening for miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene er der foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Forvaltningen har vurderet, at planforslagene ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planernes muligheder ikke vurderes at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsskema er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 281 for et boligområde ved Ellesøhus og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring, og
- 2) at lokalplanforslaget ikke er miljøvurderingspligtigt.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 281 for et boligområde ved Ellesøhus og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021.pdf

Screeningsskema til miljøvurdering af LP 281 og Tillæg til Kommuneplan 2021

Punkt 6: Ny planlægning for et område syd for Lindevangsvej, Munkerisparken og Kajerødvej i Birkerød - Igangsættende redegørelse

23/8172

Resumé

I forlængelse af Arkitektur- og Byplanudvalgets målsætning om, at der udarbejdes lokalplaner for uplanlagte områder i kommunen foreslås det, at der iværksættes ny planlægning for et område Syd for Lindevangsvej, Munkerisparken og Kajerødvej i Birkerød.

Området består af ca. 230 ejendomme og rummer en række arkitektoniske kvaliteter dels i en række ældre ejendomme og dels i områder, som i dag er reguleret via servitutter. Sidstnævnte servitutter har skabt en række områder med et særkende, som ønskes bevaret, herunder Munkerisparken, området ved Lynholmen/ Klørvænget og Skovgårdskrogen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på igangsætning af ny planlægning og borgerdialog.

Sagsfremstilling

Formålet med igangsætning af ny planlægning for et område Syd for Lindevangsvej, Munkerisparken og Kajerødvej i Birkerød er at fastholde boligområdernes bærende arkitektoniske karaktertræk og kvaliteter. Området har samlet set i dag en blandet karakter, hvor størstedelen af boligerne er bygget i perioden 1950 – 1980. Der er en række klynger af bebyggelse bygget i samme periode og med en række fælles arkitektoniske træk. Disse bebyggelser er reguleret af en servitut pålagt i forbindelse med udstykning.

Området syd for Lindevangsvej og nord for Munkerisparken rummer individuel bebyggelse, hvoraf mange er ældre bebyggelser med fine arkitektoniske kvaliteter, der bindes sammen af den karaktergivende lindealle, som udgør Lindevangsvej. Området fremstår meget grønt og er karakteriseret af hækafgrænsede ældre haver med mange træer. En del af dette område er tillige omfattet af kulturmiljøet omkring Birkerød Sø.

Både den ældre del af området samt bebyggelser med fælles arkitektoniske særkender kan være sårbare overfor nedrivning og ny bebyggelse, der i sin udformning afviger væsentlig fra den eksisterende bebyggelse.

Eksisterende plangrundlag

Området er omfattet af Kommuneplanramme BI.B 17, som dækker et større område ved Birkerød Sø og Præstevangen. Området er udlagt til åben lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 25 for den enkelte ejendom og grundstørrelsen til 800 m².

Ny lokalplan foreslås udarbejdet indenfor rammerne af kommuneplanrammen.

Der er ingen områder, som er omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Afgrænsning

Ny planlægning foreslås afgrænset således, at den omfatter åben lav boligområder afgrænset mod nord af Bregnerødvej og Birkerød Karkvej mod vest. Mod øst afgrænses området af Hestkøbvej og Lindevangsvej, idet området nord for Lindevangsvej i dag er omfattet af Lokalplan 79.

Langs Bistrupvej er området udlagt til et erhverv- og boligområde. Dette område foreslås ikke at indgå i ny planlægning med henvisning til, at området er udlagt til bolig og erhverv med tilhørende eventuelle miljøkonflikter.

Det foreslås, at lokalplanen opdeles i delområder svarende til afgrænsningen af områder med en særlig karakter, herunder området syd for Lindevangsvej, og de områder, som i dag er reguleret via en række servitutter.

Disse servitutter forventes så vidt muligt at blive indarbejdet i ny planlægning i dialog med de pågældende grundejerforeninger. Servitutterne vil dog kun delvis kunne aflyses, idet de indeholder forhold, som ikke vil kunne aflyses via en lokalplan samt forhold, som det ikke vil være hensigtsmæssigt at afløse, herunder grundejerforeningspligt.

Området rummer fem grundejerforeninger, hvoraf et er et vejejerlaug.

Forslag til hovedprincipper for lokalplanen

- Bebyggelsesprocent

Det foreslås, at bebyggelsesprocenten fastlægges til 25. Såfremt de hidtil bebyggelsesregulerende servitutter fastlægger en lavere bebyggelsesprocent, vil denne bebyggelsesprocent blive indarbejdet, dog med den bemærkning, at en udnyttelsesgrad ikke svarer til en tilsvarende bebyggelsesprocent.

- Grundstørrelser

Generelt foreslås der fastlagt en minimum grundstørrelse på 800 m².

De områder, som er omfattet af en servitut, der fastlægger en anden grundstørrelse, vil denne grundstørrelse blive indarbejdet, f.eks. i Skovgrådkrogen, hvor grundstørrelsen er fastlagt til 1000 m².

- Etageantal

Generelt foreslås det fastlagt, at der maksimalt må opføres bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage.

Antallet af etager vil blive vurderet særskilt for områderne, som har ensrettet karakter, f.eks. Munkerisparken, hvor de eksisterende boliger er i én etage uden udnyttet tagetage.

- Friarealer

Lokalplanen vil skulle understøtte og fastholde områdets grønne og åbne karakter.

- Bevaringsværdig bebyggelse

Området indeholder mange arkitektoniske kvaliteter, men kun seks ejendomme er udpeget som bevaringsværdige.

Det bør overvejes, om bebyggelse, som er udpeget som væsentlige bygninger i kulturmiljø-registreringen, skal udpeges som bevaringsværdige i ny planlægning for at understøtte det udpegede kulturmiljø og det samlede bymiljø. Et eksempel kunne være ejendommen på Skovgårdsvej 12b.

Forslag til proces og borgerinddragelse

Det foreslåede lokalplanområde er relativt stort og rummer en kompleks bygningsmasse indeholdende en række bebyggelser med fælles træk og områder med ældre bebyggelse med større diversitet.

Området rummer endvidere en række bebyggelsesregulerende servitutter, som har været medvirkende til at skabe områdets nuværende karakter.

Indenfor området er en række grundejerforeninger, hvortil der er flere, som har medlemspligt. Endvidere er der en række områder, som ikke er omfattet af en grundejerforening.

Det er derfor afgørende, at der skabes en god dialog med de omfattede grundejerforeninger samt ejere af ejendommen, som står udenfor en grundejerforening.

Før der udarbejdes et forslag til lokalplan, foreslås det, at der i første omgang skabes en dialog med grundejerforeningerne, og at der derefter afholdes en form for åben dialog, hvor alle ejerne af ejendommen indenfor området indbydes.

Forslag til borgerdialog frem til forslag til lokalplan:

- Fællesmøde med grundejerforeninger med deltagelse af repræsentanter fra forvaltningen og evt. medlemmer af Arkitektur- og Byplanudvalget.
- Åben dialog, hvor samtlige ejere indbydes med deltagelse af repræsentanter fra forvaltningen og evt. medlemmer af Arkitektur- og Byplanudvalget.
- Forslag til lokalplan forlægges Arkitektur- og Byplanudvalget. I høringsperioden indlægges et borgermøde.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der iværksættes ny planlægning for et område syd for Lindevangsvej, Munkerisparken og Kajerødvej i Birkerød samt, at den i dagsorden foreslåede plan for borgerinddragelse følges.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at der skal være et forbud imod yderligere udstykning i lokalplanområdet.

Bilag

Forslag til afgrænsning af lokalplan

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

23/8172

Resumé

Rudersdal Ejendomme ansøger på vegne af Rudersdal Kommune om dispensation fra Lokalplan 252 i forbindelse med udvidelse af Plejecenter Sjælsø. Det ansøgte forudsætter tilladelse, herunder dispensation til forhold omhandlende bygningshøjder, terrænregulering og overkørselsforhold.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I andet halvår 2022 har der været afholdt totalentreprisekonkurrence for opførelse af ca. 140 almene plejeboliger ved Plejecenter Sjælsø. En del af den eksisterende bebyggelse skal rives ned eller ombygges.

Endvidere ønskes der opført seks boligblokke, hvoraf fire af dem udgør to etager, og de sidste to blokke, beliggende mod det fredet areal ved Sjælsø, udgør én etage.

For at imødekomme et øget behov for plejeboliger og offentlige funktioner samt sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyn til det tilstødende, fredede landskab og i samspil med den eksisterende bebyggelse, terræn og beplantning, er der i projektet indarbejdet nogle løsninger, som kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Det vurderes, at det ansøgte forudsætter tilladelse herunder dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplanen 252: § 5.1, § 6.7, § 8.4, § 8.5, § 8.6.

Ansøger redegør i ansøgningen for, at der kan opnås et mere optimalt resultat ved dispensation fra ovenstående bestemmelser i lokalplanen.

Justering af projekt på baggrund af høring

I februar udsendte Rudersdal Kommune naboorientering vedr. dispensation fra gældende lokalplan til en række forhold. Herudover blev der inviteret til møde med de naboer, som var blevet hørt i naboorienteringen.

På baggrund af indsigelserne fra naboer vedrørende bygningernes højde og valg af materialer på tag samt første sals facader, er der blevet foretaget følgende ændringer i projektet:

- Bebyggelsen udføres med listetagpap som tagbeklædning og sortmalet træbeklædning på 1. sals facader i stedet for matte, sorte metalplader. I stueetagen er facadematerialet fortsat gule teglsten.
- De tre sydligst beliggende bygninger er alle lagt 15 cm lavere i terrænet.
- Teknikhuse på tagene overstiger ikke længere højden på tagryggen. Det er muliggjort ved at sænke dem ned i tagfladen og fjerne taget, så ventilationsanlæggene nu blot står bag en skærm.
- Skorstenene i gavlene overstiger fortsat højden på tagryggen, men er reduceret i højden med 40 cm. Dette er for at imødekomme naboernes bekymring vedrørende højden uden at gå afgørende på kompromis med bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Ansøgningen har være udsendt i to høringer. I forbindelse med den første høring udsendt i februar 2023 modtog forvaltningen mange indsigelser mod projektet. Det gav anledning til en bearbejdning af projektet, som efterfølgende blev udsendt i en anden høring i maj 2023. Den sidste høring samt høringssvar er vedlagt som bilag.

Plangrundlag

Området er omfattet af Lokalplan 252 for Plejecenter Sjælsø, link:

https://dokument.plandata.dk/20_3265593_1550663216973.pdf

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

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

§ 5.1

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

§ 6.7

Tæt på eksisterende bebyggelse, og indenfor det skraverede område vist på kortbilag 2, kan bebyggelse opføres i maksimalt to etager. Bebyggelsen må maksimalt have en højde på 8,5 m over eksisterende terræn eller fastlagt niveauplan. Indenfor det øvrige område kan bebyggelse maksimalt opføres i en etage med frilagt kælder. Mod Sjælsø må bebyggelsen maksimalt fremstå i en etage og maksimalt have en højde på 5,5 m over terræn eller fastlagt niveauplan og må ikke placeres med gulvkote over kote 41.

§§ 8.4, 8.5 og 8.6

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

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

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

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

Det ansøgte har været udsendt i ca. tre ugers kombineret partshøring og naboorientering i perioden fra den 9. maj 2023 til den 25. maj 2023. I høringsperioden indkom otte høringssvar. Høringssvar er vedlagt som bilag.

Forvaltningens vurdering

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

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

Det vurderes ligeledes, at der bør meddeles dispensation fra § 6.7 i lokalplanen til at enkelte tagrygningshøjder kan tillades opført med en højde, som overstiger en maksimal bygningshøjde på henholdsvis 5,5 m og 8,5 m som vist i tegningsbilag 3 med grøn farve. Her skal det præciseres, at der er fastsat et niveauplan for tre af bygningerne, hvor der fortsat sker en højdeoverskridelse. Det konkrete niveauplan for den enkelte bygning fremgår af tegningsbilag og ses nærmere beskrevet i den udsendte høring.

Det er forvaltningens vurdering, at de tilbagestående skorstene i gavlene er af sædvanligt omfang idet bygningen, den sidder på, er så stor og derfor er undtaget fra højdebestemmelserne.

Ligeledes vurderer forvaltningen, at netop disse skorstene er væsentlige for bebyggelsens arkitektoniske fremtræden. Lokalplanen stiller krav om, at tekniske installationer som ventilationsanlæg, elevatoroverbygning, aftrækskanaler og lign. skal indarbejdes i bygningens arkitektur og fremstå som en integreret del af bebyggelsen. Løsningen med ventilationsaftræk integreret i skorstenene og som et arkitektonisk element i bebyggelsen efterlever lokalplanen. Forvaltningen bemærker dog, at der i forbindelse med den udsendte høring er indkommet mange konkrete indsigelser mod netop disse gavlskorstene.

På bilag 9 fremgår en visualisering, der viser de ansøgte gavlskorstene samt et alternativt forslag til anden type skorsten, som tilgodeser indsigelserne.

Det vurderes, at der bør meddeles dispensation fra §§ 8.4, 8.5 og 8.6 i lokalplanen til at udføre lokale terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i et afgrænset område mellem skel og den nordlige fredningslinje for, at terrænet fra den ene bygnings gavl mod det fredede område kommer til at fremstå naturligt op mod de fredede arealer uden markante overgange samt andre lokale terrænreguleringer som vist på tegningsbilag 4-8.

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

Samlet set vurderer forvaltningen, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte, da det er i tråd med intentionerne i lokalplanen samt sikrer og fastholder en god indpasning i området.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige tilladelser og dispensationer fra Lokalplan 252 som anført i sagen, og at der i den konkrete byggeansøgning arbejdes videre med en afskærmende beplantning ift. parkeringsarealet.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder følgende ændringsforslag fremsat af Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller Jensen (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V): 'at der skal ske en ekstra bearbejdning af en integreret skorstensløsning, og forslaget skal fremlægges til udvalgets godkendelse' med seks stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller Jensen (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og en imod Dorte Nørbo (F).

Dorte Nørbo (F) afgav følgende stemmeforklaring:

'SF stemmer nej til forslaget om ændring af skorstens udformning, da det både ændrer byggeriets æstetiske balance og forsinker projektet.'

Bilag

Landskabssnit

Regulering ved østlige vejskel

Regulering ved nordlige byggelinje

Regulering mere end 0,5

Oversigt terræn

Bygningshøjde på skrånende terræn

Facader af bygning 55

Facader af bygning 53

Facader af bygning 51

Sydlig overkørsel

Ansøgning 2 om dispensation fra lokalplan 252

Oversigtskort

Høringssvar

Kombineret naboorientering og partshøring - Plejecenter Sjælsø

Visualisering af skorsten samt alternativ skorsten

Punkt 8: Søllerød Golfklub, Brillerne 9, matr.nr. 2f Holte By, Søllerød - Dispensation til udvidelse af greenkeepergård

23/8172

Resumé

Albjerg og Buchardt Arkitekter ansøger på vegne af Søllerød Golfklub om dispensation fra Lokalplan 250 til opførelse af tredje og sidste del af greenkeepergården på Brillerne 9.

Den ansøgte opførelse forudsætter dispensation fra Lokalplan 250, §§ 6.7 og 7.12

Sagens forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Søllerød Golfklubs greenkeepergård ligger mellem deres klubhus med parkeringsområde og Øverødvej. Fra både klubhus og greenkeepergård er der mod vest direkte adgang til golfbanearealerne, som ligger i den fredede Søllerød Naturpark.

Greenkeepergården ligger på matr.nr. 2f Holte By, Søllerød, med adgang over parkeringsområdet og mod vest med direkte adgang til golfbanearealerne for maskiner til brug for pleje af golfbanearealerne.

For at give golfklubben mulighed for opførelse af en greenkeepergård, efter ophør af leje af bygninger og arealer på Højbjergsvej til formålet, blev der i 2017 vedtaget en ny lokalplan for de arealer på Brillerne 9, hvor golfklubben i forvejen havde deres klubhus liggende. I 2020 blev de to første haller af i alt tre mulige taget i brug til værksted, parkering af arbejdsmaskiner og oplag.

Det ansøgte

Hallen vil få et grundareal/etageareal på 220 m² og en højde til tagryg på ca. 4 meter, så tagryggen kommer til at flugte med tagryggen på de to første haller. Facader og portdøre opføres i oliebehandlet lærketræ og det symmetriske tag i listedækket tagpap i antracitgrå.

Hallen skal anvendes til 'bagroom', parkering af godkendte el-køretøjer for golfspillere med særlige behov og 'boogies'.

På den nye hals sydvendte tagflade planlægger golfklubben at etablere solceller.

En af de to første haller blev opført med et indskudt etagedæk på 89 m² til opbevaring af materialer m.m. Samlet har de to eksisterende haller et etageareal på 528 m². Med opførelsen af den tredje hal vil det samlede etageareal blive 748 m², hvilket overskrider gældende lokalplans maks. etageareal på 635 m².

I forhold til placering, højde, materialer og farver vil hallen opfylde lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser. I det ydre vil den blive identisk med de to allerede opførte haller.

I forbindelse med opførelsen af de to første haller blev parkeringsområdet omlagt for at opnå en grøn struktur og et udvidet antal parkeringspladser. Der blev opnået 125 parkeringspladser ved omlægningen, hvilket var 15 parkeringspladser mere, end der blev vurderet nødvendigt i forhold til golfklubbens normale aktivitetsniveau. Det skal i den forbindelse nævnes, at golfklubben ved afholdelse af større stævner har en aftale med Gl. Holtegaard om supplerende parkering hos dem.

Opførelsen af den tredje hal vil medføre nedlæggelse af 13 parkeringspladser, men der vil fortsat være 112 parkeringspladser i direkte tilknytning til klubhuset.

Plangrundlag

Det ansøgte ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub. Mod vest og syd ligger de åbne arealer, som er omfattet af fredningen af Søllerød Naturpark.

De nærmeste Natura 2000-områder er Rude Skov, habitatområde site nr. 267, som ligger ca. 1,5 km vest for det ansøgte, og Nedre Mølleådal, habitatområde site 191, som ligger ca. 2 km øst for det ansøgte.

Lokalplanen fastlægger med betydning for det ansøgte,

- at al parkering tilknyttet golfklubbens aktiviteter skal kunne afvikles på parkeringsanlægget (fra § 5.5),
- at bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 1 fastlagte byggefelter til henholdsvis klubhus med garage- og lagerbygning samt greenkeepergård (§ 6.1),
- at greenkeepergård må have et etageareal på maks. 635 m² (§ 6.7), og
- at solcelle- og solfangeranlæg samt andre alternative energianlæg kan opsættes efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Anlæg skal opsættes med respekt for naboområdernes bebyggelse og de fredede landskaber (§ 7.12).

Den ansøgte opførelse af den tredje og sidste hal af greenkeepergården forudsætter dispensation fra lokalplanens §§ 6.7 og 7.12 samt en byggetilladelse.

Ved nedlæggelse af parkeringspladser skal der fortsat kunne ske en afvikling af al parkering tilknyttet golfklubbens aktiviteter.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanens § 6.7 om maks. etageareal til opførelse af greenkeepergårdens tredje hal.

Begrundelsen er, at den samlede greenkeepergård vil have en placering, et ydre omfang og en ydre fremtræden, som er i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser. Den tredje hal vil føje sig til de to andre i overensstemmelse med fastlæggelsen af byggefelt m.m. i lokalplanen. Det øgede etageareal, som bl.a. andet skyldes det indskudte etagedæk i den ene hal, vil ikke markere sig ekstra synligt i området.

Samtidig vurderes det at være positivt, at der bliver plads til parkering af el-køretøjer og 'boogies' indendørs.

At der nedlægges 13 almindelige parkeringspladser, ikke handicappladser, vil ikke påvirke parkeringsdækningen ved golfklubbens normale aktivitetsniveau. Der vil fortsat være flere parkeringspladser end før den nævnte omlægning.

Meddelelse af dispensation fra lokalplanens § 7.12 til etablering af solceller på den sydvendte tagflade af den nye hal skal ske på baggrund af et konkret projekt, der viser omfang og indpasning i tagfladen.

Det foreslås, at forvaltningen får bemyndigelse til at meddele dispensation til et konkret projekt på vilkår om, at solcellerne lægges i tagfladen med afstand til tagryg og tagkant i samme farvenuance som tagfladen og uden at være reflekterende og dermed til gene for omgivelserne med genskin.

Ved at sikre en afstand til tagryg og tagkant m.m. vil oplevelsen af en egentlig tagflade kunne fastholdes.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte hverken indebærer en forringelse eller en betydelig forstyrrelse af naturtyper og levesteder for arter, som indgår i udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område. Det ansøgte vurderes heller ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til naturbeskyttelsesloven, eller ødelægge de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven.

Der er ikke gennemført naboorientering af det ansøgte, da det i sit synlige fysiske omfang holder sig inden for lokalplanens bestemmelser om byggefelt, højder og materialer/farver.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation fra § 6.7 i Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub, til opførelse af tredje og sidste hal af greenkeepergården, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til i forhold til lokalplanens § 7.12 at godkende et konkret projekt for etablering af solceller på den sydvendte tagflade af greenkeepergårdens nye hal, hvor solcellerne lægges i tagfladen med afstand til tagryg og tagkant i samme farvenuance som tagfladen og uden at være reflekterende.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Brillerne 9 med omgivelser - Ortofoto

Søllerød Golfklub - Ansøgning om dispensation

Helhedsplan

Helhedsplan

Plan stue

Facader

Punkt 9: Toftebjergvej 26-28, matr.nr. 4ba m.fl. og 4as m.fl. Høsterkøb By, Birkerød - Dispensation til arealoverførsel og reovering af pumpestation

23/8172

Resumé

Novafos ansøger om etablering af adgangsvej, arealoverførsel, etablering af el- og styreskab samt reovering af pumpestation.

Å

Arealoverførsel kræver dispensation fra Lokalplan 81 for Brøndebak og Ubberød. Adgangsvej, skabe og reovering af pumpestation kræver dispensation fra sÅbeskyttelseslinje.

Å

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der ansøges om dispensation fra Lokalplan 81 for Brøndebak og Ubberød samt fra naturbeskyttelseslovens Å§ 16, stk. 1, til udskiftning af pumpestation og forlængelse af adgangsvej på Toftebjergvej 26-28, på matr.nr. 4as, 4ba, 4bk, 4cv, 4cx, Høsterkøb By, Birkerød. Den eksisterende pumpestation med dertilhørende el- og styreskab er tørt og i dårlig stand. Adgangsvejen til pumpestationen ønskes også forbedret, da denne ikke altid er farbar i tilsynsbil, hvilket er påkrævet ved risiko for overløb til sÅ.

Å

Der ansøges om dispensation fra naturbeskyttelsesloven til en forlængelse af adgangsvejen således, at der etableres en ny 3 x 25 m lang vej fra svinget hen til pumpestationen. Vejen etableres med græsmering samt toppes med grus og græs, så den tilpasses områdets grønne karakter.

Å

Der ansøges endvidere om udskiftning af styreskab og etablering af ventilskab. Dimensionerne foreslås en smule til en højde på 125 cm, en bredde på 140 cm og dybde på 40 cm på styreskab. Ventilskab har samme dimensioner udover en dybde på 60 cm. Det eksisterende styreskabs dimensioner har en højde på 100 cm, en bredde på 100 cm og dybde på 40 cm. Derudover ansøges der om udskiftning af pumpeinstallationen i brønden samt udskiftning af eksisterende glasfiberdækning med et aluminiumsdækning på brønden.

Å

Forbedringerne af pumpestationens adgangsvej forudsætter nogle mindre ændringer af matrikelskel. Der ansøges om dispensation fra lokalplanen, da arealoverførslen ændrer ejendommens skel i forhold til lokalplanens delområdegrænser.

Å

Plangrundlag

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 81 For Brøndebak og Ubberød, delområde 2 og 3.

Å

Området er beliggende inden for sÅbeskyttelseslinje. Naturbeskyttelseslovens Å§ 16, stk. 1, fastligger, at der ikke må placeres bebyggelse eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra sÅer.

Å

Naboorientering

Forvaltningen foretager naboorientering efter planloven. Eventuelle indsigelser forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget inden udvalgsmødet og vil indgå i sagens behandling.

Å

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte vejetablering ikke vil forringe søens landskabelige kvaliteter. Forvaltningen har lagt vægt på, at områdets grønne karakter bibeholdes, og at udsynet over søen forbliver uændret.

Å

Forvaltningen vurderer endvidere, at renoveringen af pumpeinstallation og dækning ej heller strider imod naturbeskyttelseslovens formålsbestemmelser eller beskyttelseslinjer.

Å

Udskiftningen af styreskab samt etablering af ventilskab vil ikke fylde væsentligt i landskabet omkring søen, da dimensionerne på styreskabet er marginalt større, og ventilskabet bliver placeret bagved inde i et buskads. Forvaltningen vurderer ikke det ansøgte som en forringelse af søens kvaliteter. Det ansøgte vurderes heller ikke at have en negativ effekt på de rekreative kvaliteter på matriklen. Der lægges vægt på, at de ansøgte skabe placeres i og nær krat og ikke er betydeligt større end det eksisterende.

Å

Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at der bør gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, til den ansøgte etablering af adgangsvej samt etablering af skabe og renovering af pumpe og brønd på følgende vilkår:

Å

- a) at ventilskabet opstilles ryg mod ryg med styreskabet, og
- b) at skabene etableres i afdæmpede naturfarver.

Å

Den ansøgte arealoverførsel vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens principper. Forvaltningen lægger særlig vægt på, at der sker gensidig arealoverførsel, så ejendommens størrelser ikke ændres. Samtidig forbliver græsarealet med udsigt over søen uændret.

Å

Forvaltningen vurderer derfor, at der kan gives dispensation fra Lokalplan 81.

Å

Bemyndigelse

For at lette fremtidig sagsbehandling anbefales det, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, til mindre renoverings- og forbedringsprojekter, der ikke vurderes at have en negativ effekt på landskabelige kvaliteter.

Å

Ligeledes anbefales det, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplaner til mindre renoverings- og forbedringsprojekter, der ikke vurderes at være i strid med lokalplanens principper under forudsætning af, at forvaltningen ikke modtager indsigelser.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, til det ansøgte på de under a) og b) nævnte vilkår,

2) at det meddeles dispensation fra Lokalplan 81 til det ansøgte, og

3) at forvaltningen fremover bemyndiges til at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, og lokalplaner i lignende sager, hvor der ikke er modtaget indsigelser.

Å

Å

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

Å

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Å

Å

Å

Bilag

Billede af pumpestation og styreskab

Foreslået matrikelskel

Novafos' dispensationsansøgning

Punkt 10: Gøngehusvej 259, matr.nr. 4x Sandbjerg By, Birkerød - Dispensation og landzonetilladelse til garage- og vækstbygning

23/8172

Resumé

Arkitekt Nanna Bering søger for ejer af ejendommen "Gøngehusfarmen" om landzonetilladelse til at opføre en garage- og værkstedbygning på 100 m² sammenbygget med eksisterende stuehus.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for Lokalplan 257 for et større område omkring Sandbjerg Landsby. Opførelse af garage- og værkstedsbygningen kræver landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 257 i forhold til højden.

Garage- og vækstbygningen samt tilbygning til stuehuset kræver fornyet dispensation i forhold til placering inden for skovbyggelinje.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede på møde den 9. oktober 2019 ([link](#)) ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på 350 m² og sammenbygget med en garage- og værkstedsbygning på 100 m². Der blev meddelt landzonetilladelse og byggetilladelse til det ansøgte.

Ejers arkitekt, Nanna Bering, søger nu om et noget nedskaleret projekt, hvor der foretages renovering og mindre tilbygninger til eksisterende stuehus, så stuehuset får et samlet areal på 348 m². Dette projekt kræver byggetilladelse, men ikke landzonetilladelse. Stuehuset har bevaringsværdi 4.

Herudover søges om landzonetilladelse til opførelse af en garage- og værkstedsbygning på 100 m² fordelt ligeligt mellem garage og udhus / værksted og sammenbygget med stuehuset. Der er ikke tale om et egentligt reparationsværksted.

Plangrundlag

Idet garage- og værkstedsbygningen er over 50 m², kræves der byggetilladelse, jf. BR 18 § 5 stk. 1 og landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Herudover kræves dispensation fra Lokalplan 257, § 6.18, hvorefter bygningshøjden på garager, udhuse o. lign. højst må være 3,5 m. Bygningen ønskes udført med en taghøjde på 7 m svarende til stuehusets to længer, så bygningerne samlet fremstår som en harmonisk trefløjet bygning.

I tæt forbindelse med stuehusets terrasse ønskes udført et svømmebassin. Efter Lokalplan 257, § 8.4, skal terrasser og lignende opholdsarealer etableres i en afstand af max. 6 m fra eksisterende bygninger. Bassinet holder denne afstand.

Stuehuset og garagebygningen ligger i tæt forbindelse med ”Kolonien”, der er registreret med høj bevaringsværdi 3. Der er tidligere meddelt tilladelse til reovering af denne bygning.

Landbrugsejendommen Gøngehusfarmen, Gøngehusvej 259 – 26, omfatter 11 matrikler, som tilsammen udgør et areal på 130.082 m².

Ejendommen er beliggende i landzone, indre grøn kile i Fingerplan 2019, værdifuldt landskab og rammeområde Hø.L2 i kommuneplan 2021 samt inden for Lokalplan 257. Ejendommen er endvidere omfattet af skovbyggelinje fra skovstykket syd for ejendommen (Bjerggårdens skovstykke).

Garage- og værkstedsbygningen kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1, og byggetilladelse.

Indre grøn kile skal forholdes til overvejende almen ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Rammebestemmelserne for Hø.L2 fastlægger områdets generelle anvendelse til landområde og områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

Der er ca. 700 m til nærmeste natura 2000 område med skov og dyrket landbrugsareal imellem.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at garage- og værkstedsbygningen vil fremstå mere harmonisk, hvis den bygges helt op af stuehuset og indgår i dette som en arkitektonisk helhed med samme kiphøjde og rødt tegltag som stuehuset.

Etablering af en sekundær bygning for stuehuset vurderes at være rimelig i forhold til en afstand på ca. 70 m til landbrugsejendommens fremtidige driftsbygninger, og samtidig findes de samlede bygninger som en fin løsning.

Kommunen har, som skovejer af skovstykket mod syd, som afkaster skovbyggelinje på ejendommen, ikke haft bemærkninger til det tidligere godkendte og mere omfattende byggeri.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles landzonetilladelse til garage- og værkstedsbygningen på vilkår om,

- a) at garage- og værkstedsbygningens areal holdes på maksimalt. 100 m² (samt at stuehusets areal holdes på maksimalt. 350 m²), og
- b) at det uudnyttelige tagrum i garagebygningen udføres med gitterspær eller loft til kip, så der ikke sker arealudvidelse.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte hverken indebærer en forringelse eller en betydelig forstyrrelse af naturtyper og levesteder for arter, som indgår i udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område. Det ansøgte vurderes heller ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til naturbeskyttelsesloven, eller de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven.

Der er ikke foretaget naboorientering af det ansøgte, da det ikke vurderes at få betydning for naboerne.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinjen til garage- og værkstedsbygningen som ansøgt på vilkår a) og b) samt dispensation fra Lokalplan 257 § 6.18 til en bygningshøjde på 7 m.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Gøngehusfarmen

BR13 Kommunen landzone

Plan hoved st

Snit plan

Snit hoved

Facader ns hoved

Facader vø hoved

Plan hoved

Punkt 11: Stubbeled 7, matr.nr. 1an Gl. Holte, Holte By - Dispensation til udvidelse af tilbygning

23/8172

Resumé

Virksomheden Ferroperm Optics A/S ansøger om tilladelse til at udvide eksisterende tilbygning, som anvendes til administrationsbygning.

Udvidelsen af tilbygningen fraviger en bestemmelse i Lokalplan 101 for Trørød Erhvervsområde om maksimalt bebygget areal på 25 % af ejendommen, hvilket der ansøges om dispensation til. Der søges om at bebygge 29,5 % af ejendommens areal.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Virksomheden Ferroperm Optics A/S ansøger om tilladelse til at udvide deres eksisterende tilbygning i stueplan, hvilket kræver dispensation fra lokalplanen, i det det bebyggede areal overskrides. Herudover ansøges der om at tilbygge en første sal ovenpå tilbygningen. Udvidelsen på første sal er i overensstemmelse med lokalplanen og kræver derfor ikke dispensation.

Udvidelsen af stueetagen kræver dispensation, fordi det maksimale bebyggede areal bestemt i lokalplanen overskrides.

Udvidelsen af tilbygningen skal rumme administrationsfaciliteter. Tegninger med placering og omfang af tilbygningen fremgår af bilag.

Ejendommen er i dag bebygget med én-etages bygninger forbundet af en forbindelsesgang. Den største bygning (bygning 1) er placeret på den nordlige del af ejendommen og indeholder primært produktionsfaciliteter. Bygningen blev opført i 1959.

Tilbygningen vil blive opført sammenbygget med og i forlængelse af bygning 1 med gulvkote i samme højde som eksisterende bygning. Tilbygningen udføres med samme udformning som eksisterende og vil fremstå som én samlet bygningskrop. Ejendommen vil efter opførelse af den ansøgte tilbygning have et bebygget areal på 29,5 %. I henhold til lokalplanen er det maksimale bebyggede areal 25 %.

Byplanudvalget behandlede en tilsvarende ansøgning på mødet den 16. august 2017 ([link](#)) bemyndigede dengang forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplanen til et bebyggede areal på 28 %. Denne tilbygning er blevet opført.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 101 og er beliggende i delområde B.

Følgende har relevans for den ansøgte dispensation:

- § 7.2. Bebyggelsens rumfang over terræn må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 25 % af grundarealet.

Der søges om dispensation til at overstige det maksimale bebyggede areal til i alt 29,5 % af grundarealet, hvilket svarer til en overskridelse på ca. 98 m².

Dispensationen begrundes med at grundet større efterspørgsel på virksomhedens produkter, har de brug for mere plads og ved at udvide deres administrationsbygning, vil de kunne få frigivet plads i deres produktionsbygning.

Høring

Dispensationen til den ansøgte tilbygning har været i høring hos de omkringliggende ejendomme og grundejerforening. Der er ikke indkommet indsigelser i forbindelse med høringen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der vil kunne meddeles dispensation til udvidelsen til den ansøgte tilbygning. Det skyldes, at den del af § 7.2, der omhandler bebyggelsens rumfang over terræn kan overholdes, og det således alene drejer sig om overskridelsen af det bebyggede areal. Herudover overholder bebyggelsen den fastlagte bebyggelsesprocent på ejendommen. Det vurderes også, at der fortsat er tilstrækkelig plads på udearealerne til at sikre den fornødne plads til parkering.

Lokalplanens øvrige bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og parkering er ligeledes iagttaget, herunder maksimal bebyggelsesprocent og samlet rumfang over terræn. Herudover er dispensationen ikke i strid med anvendelsen af arealet og formålet med lokalplanen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensationen fra Lokalplan 101, § 7.2, til en bebyggelsesgrad på 29,5 %.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Eksisterende tegninger

Tegninger - Planmæssig forespørgsel

Følgrebrev - Planmæssig forespørgsel

Oversigtskort

Punkt 12: Køromvej 30, matr.nr. 1 a Agershvile - Dispensation til tilbygning til bevaringsværdigt stuehus samt ombygning af staldbygning samt etablering af solcelleanlæg

23/8172

Resumé

Møgelhøj Arkitekter søger for ejer af ejendommen om tilladelse til at opføre en 10 m² tilbygning til stuehuset samt om godkendelse af udført istandsættelse og ombygning af staldbygningen i form af indretning af velfærdsrum for ansatte og ryttere på loftetage, isætning af vinduer og etablering af solcelleanlæg.

Ejendommen er beliggende i landzone med landbrugspligt inden for kommuneplanramme Tr.L2 og omfattet af fredningsdeklaration lyst den 17. november 1943.

Stuehuset og staldbygningen har begge høj bevaringsværdi 3 og er omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune og de røde porte. Herudover ligger ejendommen inden for skovbyggelinje fra Jægersborg Hegn.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Møgelhøj Arkitekter søger for ejerne af ejendommen om dispensation og byggetilladelse til at opføre en tilbygning på 10 m² til stuehuset samt om lovliggørelse og godkendelse af allerede udført istandsættelse og ombygning af del af høløftet på staldbygningen. Herudover er der etableret et solcelleanlæg på 102 m² på den sydvendte tagflade.

Stuehuset og staldbygningen er oprindeligt opført år 1900 og er begge udpeget som bevaringsværdige bygninger i Lokalplan 264 med høj bevaringsværdi 3.

For stuehuset på 268 m² søges opført en karnap som tilbygning på 10 m² ved den vestvendte stue. Tilbygningen udføres med pudsede facader og røde tegl på taget, som på eksisterende stuehus. Tilbygningen kan alene ses inde fra egen gårdsrum.

For staldbygningen med oprindelig bebygget areal på 415 m² og høløft / opbevaring på 150 m² søges godkendelse til allerede udførte arbejder. Det drejer sig om, at der i forbindelse med renoveringen er indrettet en del af høløftet til rum til rytterstue med birumsfunktioner i form af toilet / bad, køkken og opbevaring på i alt ca. 139 m² samt en indeliggende altan på ca. 10 m². I forbindelse hermed er der etableret ekstra vinduer og værn ved altanen i gavlen af staldbygningen samt isat to vinduer med skodder i nordvestfacaden.

I forbindelse med renoveringen er der på den sydvendte tagflade af staldbygningen etableret et 102 m² solcelleanlæg. Tagfladen vender ind mod gårdrum og skov og væk fra de åbne fredede arealer.

Efter Lokalplan 264 kræver om- og tilbygning på begge bygninger dispensation fra § 9.2, hvorefter alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Tilbygning til stuehuset kræver ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1, men byggetilladelse, jf. BR 18, § 7.

Ombygning af del af overetagen på staldbygningen kræver byggetilladelse, jf. BR 18, § 2, og landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

For begge bygninger gælder, at der kræves dispensation fra Fredningsnævnet samt dispensation i forhold til skovbyggelinje.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen er beliggende i landzone med landbrugspligt og arealerne anvendes til dyrkning af korn og foderstoffer. Planmæssigt er ejendommen ud over Lokalplan 264 alene omfattet af kommuneplanrammerne for Tr.L1, der fastsætter anvendelsen til jordbrugsformål og naturområde. Herudover er ejendommen beliggende inden for indre grøn kile i Fingerplan 2019. Ejendommen er endvidere omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje fra Jægersborg Hegn.

Indre grøn kile skal forbeholdes til overvejende almen, ikke bymæssig friluftanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Kommuneplanens rammebestemmelser for ejendommen fastsætter ikke bebyggelsesprocent, bygningshøjde eller antal etager. Anvendelsen er fastlagt til jordbrugsformål og rekreative formål.

Ejendommens areal er på 12,6 Ha og omfattet af fredningskendelse lyst den 17. november 1943. Det er navnlig uden fredningsmyndighedernes tilladelse forbudt, (punkt a), at opføre nybygninger eller foretage forandringer i den eksisterende bebyggelse, der ikke kræves for ejendommens drift som landbrugsejendom, samt, at anbringe boder, skure eller andre indretninger, der kan virke mispydende, herunder ledningsmaster og lignende.

Ejendommen grænser op til natura 2000 område, Jægersborg Hegn. Ansøgningen er sendt til Klima, Natur og Miljø, der skal udarbejde en habitatvurdering, som skal vedlægges eventuel ansøgning til Fredningsnævnet.

Idet ejendommen ligger inden for 300 m skovbyggelinje kræves dispensation, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Naturstyrelsen har den 17. maj 2023 meddelt, at de ikke har indvendinger mod, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Efter Lokalplan 264, § 9.2, gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Tilbygningen til stuehuset er ikke udført, hvilket derimod er tilfældet for om- og tilbygning til staldbygningen samt solcelleanlægget, der er etableret.

Høring

Ejendommen ligger inden for beskyttelseszone i forhold til Unesco verdensarvsareal. Rudersdal Museum finder ikke, at det ansøgte medfører negativ indflydelse på parforcejagtområdet.

Museet har mundtligt tilkendegivet, at de umiddelbart kan anbefale facadeændringerne på stuehuset, dog med forbehold for den indeliggende altan udført på staldbygningen og vil evt. fremsende supplerende kommentarer.

Der er ikke foretaget naboorientering, idet det alene er Jægersborg Hegn (Naturstyrelsen), der findes at være høringsberettiget nabo.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at karnappen er fint tilpasset det bevaringsværdige stuehus med fin harmoni mellem murstykker på hver side af havestuen og en fin spatiering på havestuen / køkkenudvidelsen. Herudover findes tilbygningsforslaget pænt tilpasset det bevaringsværdige stuehus. Stuehusets areal holdes under 350 m² boligareal.

Da der ikke er tale om et stutteri men landbrugsdrift i form af dyrkning af korn og foderstoffer samt opstaldning af heste, findes indretning af rytterstue ikke umiddelbar at være nødvendig for ejendommens drift. Den ansøgte rytterstue kræver både dispensation i forhold til fredningen og Lokalplan 264 samt landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Ansøger har oplyst, at der pt. er opstaldet fire heste. Ud over ejerne har hver af hestene tilknyttet halvpart samt en række øvrige brugere, der modtager rideundervisning mm. I gennemsnit har stalden ti besøgende om dagen, mandag til fredag, og en del flere i weekenden.

Rummet, der er ombygget til rytterstue, var oprindeligt bygget til kornkammer. Der er ikke behov for denne funktion i dag, da der ikke er svinestald på gården længere, og egenproduktionen af korn afhentes samtidig med, at markerne bliver høstet. En stor del af loftet kan dog stadig anvendes som høløft / kornkammer, hvis behovet skulle opstå.

Isætning af de ansøgte vinduer findes tilpasset staldbygningen, men den udførte indeliggende altan findes at misklæde den bevaringsværdige bygning og kan ikke anbefales godkendt. Den foreslås erstattes af et stk. vindue svarende til to andre ansøgte. Gavl skal genetableres ved fremrykning af facade

Solcelleanlægget findes ikke at give generende reflekser ud mod omgivelserne / de fredede områder. Anlægget fremstår med rimelig mat overflade.

Tilbygning til stuehuset og indretning af rytterstue kræver begge byggetilladelse samt dispensation fra fredning.

Forvaltningen finder, at anbefaling af projektet kan gives til fredningsnævnet på vilkår om:

- a) at tilbygning til stuehuset udføres i materialer og farver som eksisterende hus,
- b) at indeliggende altan ikke godkendes men erstattes af rekonstrueret gavl, dog med tre stk. dannebrogsvinduer, og
- c) at rytterstuen ikke må anvendes til selvstændigt boligformål.

Indstilling

Direktionen foreslår på ovennævnte vilkår a) til c),

- 1) at forvaltningen bemyndiges til, at fremsende de ansøgte forslag til om- og tilbygning samt solcelleanlæg til Fredningsnævnet med anbefaling,
- 2) at der meddeles landzonetilladelse til anvendelsesændring og om- og tilbygning af staldbygning,
- 3) at der meddeles dispensation fra Lokalplan 264, § 9.2, til facadeændringer, og
- 4) at der meddeles dispensation til byggeri inden for skovbyggelinje.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den ændring til punkt 2), at der meddeles landzonetilladelse til om- og tilbygning af staldbygning til rytterstue.

Bilag

Køromvej 30

Situationsplan eksisterende forhold

Ansøgning om byggetilladelse Køromvej 30

Ansøgning om lovliggørelse af staldbygning Køromvej 30

Visualisering

Plan snit opstalt rytterhus tidligere forhold

Plansnit opstalt hovedhus eksisterende forhold

Plan snit og opstalt hovedhus fremtidige forhold

Plan snit opstalt rytterstue as build

Punkt 13: Skodsborg Strandvej 168, matr.nr. 1d Agershvile, Vedbæk - Dispensation til tagmateriale

23/8172

Resumé

Rudersdal Kommune har den 8. februar 2023 meddelt byggetilladelse til et nyt enfamiliehus på Skodsborg Strandvej 168. Enfamiliehuset er godkendt med tagpap.

Rudersdal Kommune har efterfølgende modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 202 for et område i Skodsborg mellem Skodsborg Strandvej og Øresund, § 10.9, til et matsort metaltag.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har den 18. februar 2023 meddelt byggetilladelse til opførelsen af en ny villa i ét plan med facader i hvidt puds og tag af tagpap. Taget er udført med 20 graders taghældning for at efterleve tinglyst deklARATION om maksimal højde på byggeriet. Derudover udføres det tilladte byggeri med mørke, matte vinduesrammer. Efterfølgende er der ansøgt om dispensation til et tagmateriale i mørkt, mat metal. Ansøgningen er begrundet med, at ændring af tagmateriale vil styrke lokalplanens intentioner, og at der vil opnås et skarpere udtryk omkring tagets detaljering.

Gældende regulering

Enfamiliehuset er omfattet af Lokalplan 202 for et område i Skodsborg mellem Skodsborg Strandvej og Øresund vedtaget den 18. december 2007. I henhold til lokalplanens § 10.9 skal tage udføres med mørke, matte materialer i form af tegl, eternit, skifer eller sort tagpap. Der søges om dispensation til matsort metaltag.

Derudover er enfamiliehuset omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje fra en Rundhøj.

Gældende regulering

Enfamiliehuset er omfattet af Lokalplan 202 for et område i Skodsborg, mellem Skodsborg Strandvej og Øresund vedtaget den 18. december 2007. I henhold til lokalplanens § 10.9 skal tage udføres med mørke, matte materialer i form af tegl, eternit, skifer eller sort tagpap. Der søges om dispensation til matsort metaltag.

Naboorientering

Dispensationen er sendt til naboorientering med frist den 7. juni.

Byggetilladelsen har været til høring hos Museum Nord Sjælland, og de havde ingen bemærkninger.

Forvaltningens vurdering

Villaen afviger i sit arkitektoniske formsprog fra de øvrige mere klassiske villaer i området. Det skyldes krav om maksimal højde på villaen, som fjerner muligheden for at etablere et hus med 45 graders taghældning.

En tilladelse til tagmateriale i form af mat metal vil yderligere bidrage til en anderledes arkitektur end de øvrige villaer i området. Det vurderes derfor, at der bør meddeles afslag til dispensationen, da der i området er ønske om at fastholde karakteren af et område opført med i traditionelle materialer.

Indstilling

Direktionen forslår, at der meddeles afslag på dispensation fra § 10.9 i Lokalplan 202 for et område i Skodsborg mellem Skodsborg Strandvej og Øresund til et matsort metaltag på Skodsborg Strandvej 168.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Visualiseringer

Matsort tag - Referencer

Punkt 14: Kæmpehøjvej 4, matr.nr. 1x, 1y, 1æ Sandbjerg By, Birkerød og 4fu Trørød By, Holte - Om- og tilbygning af eksisterende helårshus i landzone samt indenfor landzonelokalplan og fredning

23/8172

Resumé

Erik Juul Architects ansøger på vegne af ejerne af ejendommen Kæmpehøjvej 4, 2950 Vedbæk, om tilladelse til om- og tilbygning af eksisterende helårshus samt opførelse af fritstående garage.

Ejendommen er beliggende øst for Sandbjerg landsby i det nordøstlige landområde i kommunen og er en af flere større boligejendomme beliggende i et skovbevokset område syd for Sandbjergvej.

Den ansøgte om- og tilbygning af helårshuset forudsætter dispensation fra fredning, dispensation fra lokalplan og byggetilladelse. Garagen forudsætter landzonetilladelse, dispensation fra fredning, dispensation fra lokalplan og byggetilladelse.

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

Sagsfremstilling

Kæmpehøjvej 4, 2950 Vedbæk, der omfatter matr.nr. 1x, 1y, 1æ Sandbjerg By, Birkerød, og 4fu Trørød By, Holte, har et samlet matrikelareal på 32.472 m², hvoraf de sydligste ca. 16.200 m² er registreret som fredskov.

Ejendommen er bebygget med et helårshus i et plan med kælder. Boligarealet er registreret til 232 m² og kælderarealet til 52 m². Umiddelbart sydvest for helårshuset ligger et norsk rundbjælke skur på 12 m², som ønskes bevaret.

Helårshuset er udført i pudset mur og malet træbeklædning og fremstår med en stor variation i vinduesformater.

Helårshuset ligger terrænmæssigt højt på den nordlige del af grunden, hvor terrænet falder mod syd og øst. Helårshuset og det åbne have- og parkanlæg mod syd og øst ligger omgivet af bevoksning. Tilkørsel sker fra nord med parkering umiddelbart nordvest for helårshuset. Der eksisterer i dag hverken carport eller garage.

Mod syd har helårshuset en terrasse med niveaufri adgang fra husets stueplan. Terrassen er hævet over det faldende terræn og afgrænses mod det åbne have- og parkanlæg med en massiv brystningsmur på 2,5 meter over terræn.

Det ansøgte

Det ansøgte omfatter:

- Om- og tilbygning af eksisterende helårshus med nyt indgangsparti/vindfang på 10 m² mod nord til erstatning for et eksisterende på 5 m² og tilbygning på 53 m² mod syd, der på grund af skrånende terræn medfører en tilsvarende udvidelse af helårshusets kælderareal. Boligens sammenlagte etageareal bliver efter om- og tilbygningen på 285 m². Husets udvidelse sker i ét plan med respekt for den eksisterende tagform. Tilbygningerne udføres med symmetrisk sadeltag vinkelret på eksisterende tagretning og med samme højde til tagryg.

- Opførelse af fritstående garage med et grundplan på 76 m² til brug for parkering af to biler og værksted til opbevaring af havemøbler, værktøj og maskiner til brug for pleje og vedligeholdelse af den store grund. Garagen opføres vinkelret på helårshuset i det nordvestlige hjørne af ankomstarealet, hvor der i dag er parkering, og i en afstand af 3,6 meter fra helårshusets nordfacade. Garagen vil mod nord og vest ligge i ly af kratbeplantning. Garagen opføres med symmetrisk sadeltag med samme taghældning som helårshuset og en højde til tagryg på 4,35 meter. Der isættes et mindre vindue ud for værkstedsdelen.
- Tilbygningerne, både indgangspartiet/vindfanget og tilbygningen mod syd, er isat store vinduespartier på alle facade- og gavlsider. Også i den nye kælderdel er isat vinduespartier, som forlænges under terræn ved etablering af lysskakte med en dybde under 1 meter. Vinduerne er isat som 'hul-i-mur-vinduer' og følger en fast rytme mellem stueplan og kælder. Den nordlige indgangsfacades vinduer indrammes af skodder. Det samme gør garagens vindue.
- Helårshusets røde teglstenstag fastholdes. Facaderne pudses og males i en afdæmpet jordfarve og skodderne i en mørkere nuance af jordfarven. På sydfacaden, herunder facaderne på den nye tilbygning, opsættes espalier til slyngplanter. Til garagen anvendes samme materialer og farver til tag og mur.
- Den eksisterende hævede terrasse med massiv bygningsmur fjernes og i stedet etableres en terrasse i naturtræ øst for tilbygningen mod syd. Den etableres i to niveauer, så terrassens dæk ligger maks. 1 meter over terræn.

Til- og ombygningen medfører ikke ændringer af det eksisterende terræn, og det udvidede kælderareal skal ikke medregnes i boligens etageareal som frilagt kælder, da afstanden fra omgivende terræn til underside af kælderloft bliver på maks. 1,25 meter. Etableringen af lysskakte med en dybde på under 1 meter ændrer ikke ved dette.

Til orientering har der tidligere været behandlet andre ansøgninger om om- og tilbygning af helårshuset, som ikke er blevet realiseret.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone og er endvidere omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen og Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

I Fingerplan 2019 ligger ejendommen i indre grøn kile og i Kommuneplan 2021 i værdifuldt landskab samt inden for rammeområde Sa.L1 med generel anvendelse til landområde og specifik anvendelse til større rekreativt område, jordbrugsområde og naturområde.

Det nærmeste Natura 2000-område er Folehave Skov, habitatområde site nr. 168, som ligger i en afstand af ca. 700 meter fra det ansøgte.

Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området (§ 1). Til sikring heraf indeholder fredningen bestemmelse om, at der ikke må foretages terrænændringer eller ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne (§§ 3 og 5), og at der ikke må opføres ny bebyggelse, herunder skure, boder el.lign. og tilbygninger til eksisterende bebyggelser (§ 8).

Lokalplanen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- at helårshuse eller stuehuse kan om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m² (§ 6.13),
- at garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på en boligejendom skal placeres i en afstand af maks. 20 meter fra beboelsesbygningen og minimum 1 meter fra naboskel. De må tilsammen maks. være 100 m², opføres i en etage og have en bygningshøjde på maks. 3,5 meter. En garage og carport må dog have et areal på maks. 50 m² (§ 6.18), og
- at tage skal udføres som symmetrisk sadeltag, også når det gælder garager og carporte, at vinduer skal fremstå som 'hul-i-mur-vinduer' samt, at facader skal fremstå i natursten, naturtræ i hvide nuancer eller klassiske jordfarver (§§

7.3 og 7.4).

Den ansøgte om- og tilbygning af helårshuset forudsætter dispensation fra fredningens § 8 og byggetilladelse.

Garagen med værksted på sammenlagt 76 m² forudsætter landzonetilladelse, da det bevarede udhus og garagen sammenlagt er større end 50 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, dispensation fra fredningens § 8, dispensation fra lokalplanens § 6.18 til en garage over 50 m² og en bygningshøjde på 4,35 meter samt byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte udbygning af helårshuset med indgangsparti/vindfang og udvidelse af stue mod syd i sin størrelse og tagløsning er tilpasset hensynsfuldt til det eksisterende hus. Det er positivt, at der ikke isættes vinduer i tagfladerne.

Der er tale om store vinduespartier, som dog fremstår som 'hul-i-mur-vinduer' og som med deres opsprosning passer til helårshusets eksisterende vinduestyper. Helårshuset vil fortsat fremstå med stor variation af vinduesformater, men ikke på en måde der er fremmed for huset. Oplevelsen af de forskellige vinduesformater opblødes af opsætningen af espalier.

De mange kældervinduer, der går fra kælderloft og under terræn bag lysskakte, får imidlertid facade- og vinduesoplevelsen på tilbygningen mod syd til at virke markant og voldsom. Der bør arbejdes med en reduktion af de høje vinduespartier, så deres funktion alene bliver at give dagslys til en kælderfunktion.

Forvaltningen forslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningens § 8 til om- og tilbygning af eksisterende helårshus og opførelse af garage på vilkår om,

- a) at vindues- og dørrammer gives et ensartet udtryk i profiler og farver, og
- b) at der sker en reduktion af den nye kælderdels vinduespartier, så ikke alle går fra kælderloft og under terræn, og så deres formål alene bliver at give dagslys til en kælderfunktion.

Forvaltningen foreslår samtidig, at der efter fredningsnævnets eventuelle tilladelse meddeles dispensation fra lokalplanens § 6.18 til en garage over 50 m² og en bygningshøjde på 4,35 meter,

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte hverken indebærer en forringelse eller en betydelig forstyrrelse af naturtyper og levesteder for arter, som indgår i udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område. Det ansøgte vurderes heller ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til naturbeskyttelsesloven, eller ødelægge de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven.

Der er ikke gennemført naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at kunne opleves fra de omliggende ejendomme, hvor afstanden til det nærmeste helårshus er ca. 85 meter.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at den ansøgte om- og tilbygning, herunder opførelse af fritliggende garagebygning, anbefales over for Fredningsnævnet for København på de a) – b) nævnte vilkår, og
- 2) at der under forudsætning af fredningsnævnets godkendelse meddeles landzonetilladelse samt dispensation fra § 6.18 til en garage på 76 m² og en bygningshøjde på 4,35 meter.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Skriftlig ansøgning fra ejer

Ortofotos med eksisterende og fremtidig bebyggelse

Ortofoto med ejendom, omgivelser og regulering

Eksisterende og fremtidig tagplan samt indretningsplan

Eksisterende facader

Fremtidige facader

Ny garage

Punkt 15: Rundforbi Idrætsanlæg - Etablering af padelbaner

23/8011

Resumé

Rudersdal Padel Klub har tilbage i 2021 ansøgt om etablering af seks nye padelbaner. Udvalget godkendte den 5. oktober 2022 en placering af padelbanerne i Holtegårdsparken under forudsætning af, at der ikke kom væsentlige indsigelser i høringsperioden. På baggrund af indsigelser i høringsperioden er der efterfølgende set på andre muligheder for lokalisering af padelbaner.

En alternativ lokation for placering af padelbanerne er Rundforbi Idrætsanlæg, som er udlagt til sportsplads for forskellige idrætsgrene, jf. Tillæg 1 og 2 til Byplanvedtægt 14, ”for arealer ved Nærum Kirke beliggende i en del af Nærum Bylag” ad. § 3.

Forvaltningen vil, såfremt udvalget anbefaler, at der arbejdes videre med etablering af padelbaner på Rundforbi Idrætsanlæg, gå i dialog med de eksisterende idrætsklubber om en hensigtsmæssig indpasning i idrætsanlægget.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget til principiel godkendelse.

Sagsfremstilling

I forlængelse af den vedtagne handleplan for idrætsanalysen besluttede Kommunalbestyrelsen den 28. oktober 2020 ([link](#)), at der skulle arbejdes med at etablere padelbaner i Rudersdal Kommune. Forvaltningen har derefter drøftet mulige padelprojekter med foreningerne.

Kultur- og Fritidsudvalget godkendte principielt den 1. december 2021 ([link](#)), at Rudersdal Padel Klub kan anlægge seks udendørs padelbaner og et fællesområde til padel i Holtegårdsparken inden for rammen af de af forvaltningen angivne muligheder.

Arkitektur- og Byplanudvalget godkendte den 5. oktober 2022 placeringen af seks padelbaner i Holtegårdsparken ([link](#)) under forudsætning af, at der ikke kom væsentlige indsigelser i høringsperioden. I høringsperioden modtog forvaltningen 59 antal høringssvar, hvoraf størstedelen af høringssvarene indeholdt bekymring om gener fra støj, trafik samt belysning. I høringsperioden blev der afholdt dialogmøde den 17. januar 2023, og der deltog ca. 100 borgere.

Forvaltningen anbefaler på baggrund af indsigelserne i høringsperioden, at der findes en anden lokation til padelbaner. En alternativ placering af de seks padelbaner er Rundforbi Idrætsanlæg. Baggrunden for den anviste placering er, at arealet i forvejen anvendes til sport samt, at der kan opnås ca. 100 meter afstand til nærmeste boliger af hensyn til at minimere støjgener.

Rudersdal Padel Klub har ansøgt om tilladelse til etablering af seks padelbaner. Projektet indebærer, at der sandsynligvis skal opsættes en form for støjdæmpning omkring banerne samt opsætning af fire lysmaster pr. padelbane med nedadpegende LED lys og med en maksimal højde på 8 meter.

Plangrundlag

Området, som padelbanerne ønskes placeret på, er omfattet af Byplanvedtægt 14 ”for arealer ved Nærum Kirke for en del af Nærum bylag”. Det fremgår af Tillæg 1, ad. § 3, at området er udlagt til sportsplads med de dertil hørende bygninger (idrætshal, omklædningsrum m.v.).

Af Tillæg nr. 2 til byplanvedtægt nr. 14, ad. § 3, fremgår det, at området udlægges til offentlige formål og skal anvendes til sportsanlæg (tennishaller) samt, at bebyggelsen skal placeres på den nord-østlige del af grunden.

Samtlige lokalplaner omkring idrætsanlægget i nordlig, sydlig og østlig retning har formålsbestemmelser, der omhandler åben/lavt byggeri uden plads til erhvervsvirksomheder. Dette betyder, at der i disse retninger skal overholdes støjvilkår til åben/lav bebyggelse på 45 dB i dagtimerne (kl. 07:00-18:00 i hverdage samt kl. 07:00-14:00 lørdage), 40 dB i aftenperioden (kl. 18:00-22:00 i hverdage samt kl. 14:00-22:00 lørdage og kl. 07:00-22:00 søn- og helligdage) og 35 dB nat (kl. 22:00-07:00 alle dage).

Etablering af padelbaner medfører, jf. Tillæg nr. 2 til partiel byplanvedtægt nr. 14, ad. § 3, ikke krav til parkeringsnorm, men forvaltningen vil gå i dialog med Rudersdal Padel Klub om parkering.

Der foreligger en ledningsdeklaration på en gennemgående ledning under Rundforbi Idrætsanlæg, som skal respekteres ved anlæg af de seks padelbaner.

Forslag til placering på Rundforbi Idrætsanlæg

Forvaltningen kan umiddelbart pege på fire alternative forslag til placering af padelbaner på Rundforbi Idrætsanlæg:

- Forslag 1, seks baner, der ligger ca. 94 meter fra åben/lav bebyggelse.
- Forslag 2, seks baner, der ligger ca. 104 meter fra åben/lav bebyggelse.
- Forslag 3, fem baner, der ligger ca. 20 meter fra åben/lav bebyggelse.
- Forslag 4, seks baner, der ligger ca. 30 meter fra åben/lav bebyggelse.

Visualisering af forslag til placering af de seks padelbaner fremgår af bilag.

Etablering af seks padelbaner på Rundforbi Idrætsanlæg behøver ikke at blive udsendt i naboorientering, da arealet allerede anvendes til sport og ikke forudsætter dispensation fra den gældende byplanvedtægt.

Forvaltningen har indledt dialog med de eksisterende idrætsklubber, og de er positive ift. indpasning af padelanlæg på arealet. Forvaltningen vil snarest iværksætte en involvering af brugerne på Rundforbi Idrætsanlæg, herunder Brugerrådet samt Rudersdal Padelklub med henblik på en høring og evt. anbefaling.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at etablering af seks padelbaner på Rundforbi Idrætsanlæg er i overensstemmelse med intentionerne i Byplanvedtægt 14 ved Nærum Kirke, Tillæg nr. 1 samt Tillæg nr. 2, da området er udlagt til sportsplads.

I padel spilles bolden både over net og op ad glasvægge omkring banen. Padelspil medfører en kildestøj på 90 dB med et impulstillæg på 5 dB pga. de dunk, det giver, når bolden spilles op ad glasset.

Forvaltningen anbefaler forslag 2 med henblik på at sikre, at støjgrænserne overholdes. Padelbanerne skal gerne kunne benyttes efter almindelig arbejdstid, dvs. i aftenperioden mellem kl. 18:00-22:00 samt i weekenderne. Dette vil højst sandsynlig nødvendiggøre, at der skal opsættes en form for støjdæmpning omkring banerne. En effektiv støjafskærmning vil muligvis kunne fratække omkring 10 dB, hvorefter det resterende dB-tab skal ske frem mod boligerne, hvilket afhænger af afstanden fra banerne til nærmeste beboelse.

Forvaltningen vurderer, at genevirkning fra belysningen fra de 8 meter høje master i tilknytning til de seks padelbaner vil være begrænset, idet padelbanerne i forslag 2 vil være beliggende 104 meter fra den nærmeste beboelse.

Endelig lægger forvaltningen vægt på, at forslag 2 er den mest hensynsfulde placering i forhold til fodboldbanerne og indpasning i det grønne areal samt, at padelbanerne vil fremstå med en ensartet rytme, idet de anlægges som dobbeltbane, der følger den grønne beplantning og med en respektfuld afstand til de øvrige idrætsanlæg.

Forvaltningen finder, at forslag 1 tager samme hensyn til lysgener som forslag 2 og en anelse mindre hensyn til støjgener. Placeringen ses dog ikke med samme kvalitet som forslag 2, idet padelbanerne ikke er indpasset med respektfuld afstand til øvrige idrætsanlæg, og banerne foreslås endvidere ikke anlagt i samme retning, hvilket giver et mindre harmonisk udtryk.

Forvaltningen vurderer, at en afstand på mellem 20-30 meter til omkringliggende boliger, som forslag 3 og 4 medfører, vil være for kort afstand, hvis grænseværdierne for aftenperioden på 40 dB samt nat og søn- og helligdage på 35 dB skal kunne overholdes. Opsætning af støjdæmpende foranstaltninger tilsvarende i forslag 2 vil ikke være tilstrækkelig til at kunne overholde krav til maksimal dB.

Forvaltningen vurderer samlet set, at de seks padelbaner bedst kan indpasses i Rundforbi Idrætsanlæg med forslag 2, så de opleves som en integreret del af anlægget og med den nødvendige hensyntagen til de nærliggende boliger.

Videre proces

Forinden endelig beslutning om placeringen, anbefaler forvaltningen, at der indledes en dialog med klubberne, således at der kan sikres bred opbakning til den samlede løsning.

Rudersdal Padelklub kan efter beslutning om placering af de seks padelbaner fremsætte projektansøgning, hvilket efterfølgende vil blive behandlet i forhold til de myndighedsmæssige samt økonomiske forudsætninger i såvel Arkitektur- og Byplanudvalget som Kultur- og Fritidsudvalget.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget

Direktionen foreslår,

- 1) at Arkitektur- og Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget principgodkender etablering af seks padelbaner på Rundforbi Idrætsanlæg, og
- 2) at sagen genoptages efter dialog med klubberne, når skitseforslag er udarbejdet og de økonomiske forhold er endelig afklaret.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kort over placering af padelbaner

Høringssvar - Padelbaner Holtegårdsparken

Punkt 16: Damgårdsvej 5B, matr.nr. 2bz Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

23/8172

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 2. december 2022 afgørelse om at meddele dispensation fra Lokalplan 43 for Bistrup, til om- og tilbygning af et eksisterende enfamiliehus på ejendommen. Samtidig traf kommunen afgørelse om, at om- og tilbygningen i øvrigt var i overensstemmelse med lokalplanen.

Flere omboende i området har påklaget afgørelsen til henholdsvis Planklagenævnet og Byggeklageenheden. Planklagenævnet har den 25. april 2023 truffet afgørelse om delvist at ophæve og hjemvise kommunens afgørelse af 2. december 2022. Byggeklageenheden har den 16. januar 2023 afvist klage fra realitetsbehandling, da klager ikke er fundet klageberettiget.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Sagen vedrører en tilbygning på 110 m² til et eksisterende hus på Damgårdsvej. Derudover ændres husets tagkonstruktion.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 43 for Bistrup og ligger i delområde B.

Af planens § 6.1.2 fremgår det, at bygninger ikke må opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

Af lokalplanens § 6.1.3. fremgår det, at kvistes omfang i hvert enkelt tilfælde skal godkendes af byrådet.

Rudersdal Kommune har meddelt dispensation til at opføre byggeriet i to etager. Dispensationen blev gjort betinget af, at opdateret ansøgningsmateriale indsendes. Det fremgår således af dispensationen: "... at de ansøgte store tagvinduer i tagfladen mod haven reduceres i størrelse/areal til en fjerdedel (et enkelt tagvindue), at der maksimalt udføres tre af disse mindre tagvinduer samt, at der ikke udføres nye højtsiddende vinduer i gavlene. Der skal fremsendes opdaterede tegninger med ovenstående rettelser senest ved startmelding af byggeriet".

Rudersdal Kommune fandt endvidere ikke, at byggeriet var opført med sådanne kviste, som skulle godkendes af kommunen, jf. lokalplanens § 6.1.3.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet har ophævet den del af kommunens afgørelse, der vedrører, at det ansøgte byggeri mod vest er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse § 6.1.3. om kviste.

Ligeledes ophæver nævnet den del af kommunens afgørelse, der omhandler dispensation fra lokalplanens bestemmelse om etageantal.

Det fremgår således af nævnets afgørelse, at en kvist er ”en udbygning på tagetagen med et selvstændigt tag og vindue”.

Der er ifølge nævnet tale om, at den ansøgte udformning af bebyggelsen mod vest netop udgør en sådan ”kvist”, hvorfor kommunen må tage stilling til, hvorvidt der skal meddeles dispensation fra lokalplanens § 6.1.3 hertil.

Ligeledes har nævnet slået fast, at det afgørende for vurderingen af etageantal, i planlovens forstand, er, hvordan et byggeri fremstår, heri indgår antallet og størrelsen af vinduer i tagkonstruktionen/tagetagen.

Da kommunen forinden afgørelsen om dispensation ikke har været i besiddelse af det endelige tegningsmateriale, men har betinget sin dispensation af, at udtrykket af byggeriet ændres på en af kommunen fastsat måde, har kommunen ikke ifølge nævnet kunnet tage stilling til etageantallet på et tilstrækkeligt oplyst grundlag førend, afgørelsen blev truffet. Kommunen har derfor ikke levet op til officialprincippet.

Officialprincippet er et grundlæggende forvaltningsretligt princip, der fastslår, at kommunen selv, eventuelt i samarbejde med parten, skal fremskaffe de nødvendige oplysninger om en sag før, der træffes afgørelse. Princippet sikrer, at der er et tilstrækkeligt faktisk og retligt grundlag for afgørelsen. Overholdelsen af princippet er af væsentlig betydning for afgørelsens lovlighed.

Når der træffes afgørelse om dispensation efter planloven, skal sagen være fuldt oplyst. Man kan med andre ord ikke gøre en senere beslutning efter anden lovgivning (startmelding) afhængig af et materiale, der skulle have foreligget i sagen, da dispensationen blev meddelt.

Officialprincippets efterlevelse er tillige essentiel, da det er det retvisende materiale, der skal udsendes i høring.

Planklagenævnet har ikke givet medhold i den resterende del af klagen. Det betyder, at kommunens dispensation fra lokalplanens §§ 6.1.4, 3.1.2, 5.2 og 6.1.3 fortsat er gældende.

Konkret medfører Planklagenævnets afgørelse, at forvaltningen vil foretage en fornyet partshøring og naboorientering med udgangspunkt i indsendt ansøgningsmateriale af det endelige projekt.

Naboorienteringen og partshøringen vil således alene komme til at omhandle etageantal samt udformningen af kvist.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse - Afvisning fra Byggeklageenheden

Afgørelse

Punkt 17: Underskriftsark