

# REFERAT Byplanudvalget d. 05-05-2021

**Mødedato** Onsdag d. 05. maj 2021 kl. 09:00

**Mødested** Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

**Mødedeltagere** Anne Christiansen (L), Erik Mollerup (V), Christian Fode (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (C), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Eva Leganger Glad

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Kommunale haveforeninger – Fornyelse af lejekontrakter, lejeregulering og lovliggørelse mv.....	4
Ellesvinget 6, matr.nr. 9a Trørød By, Gl. Holte – Etablering af hestepension og læskur, samt lovliggørelse mv.....	9
Ellesvinget 6, matr.nr. 9a Trørød By, Gl. Holte, Afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet til orientering.....	13
Lokalplan for et område ved Ravnsnæsvej 103a og b og tillæg til Kommuneplan 2021 – Igangsættelse.....	15
Skodsborg Strandvej 59, matr.nr. 3cg Agershvile Vedbæk – Dispensation for overskridelse af det skattepligtige areal.....	18
Folebakke, Sandbjergvej 26, matr. nr. 7d, 7f og 10a Sandbjerg By, Sandbjerg – Landzonetilladelse til opførelse af bolig.....	20
Udsigten 1, 2950 Vedbæk, matr.nr. 3o, Vedbæk By, Vedbæk - Opførelse af nyt enfamiliehus i 2 etage.....	27
Gøngehusvej 282B, 2970 Hørsholm, matr. nr. 17g, Sandbjerg By, Birkerød - Dispensation til udhus.....	30
Bistrupvej 83B, 3460 Birkerød, Matr. nr. 6bx, Bistrup By, Bistrup, tilbygning – dispensation fra redningsloven.....	33
Revideret kommissorium Arkitektur- og Bevaringsprisen.....	37
Sandbjergvej 31, 2970 Hørsholm, matr. 1ae, Sandbjerg By, Birkerød - Orientering om afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet.....	40
Godkendelse af driftsbudget 2021/2022 - Birkebo, afd. 6 Birkerød Parkvej.....	42
Godkendelse af driftsbudget 2021/2022 - Birkebo, afd. 7 Byager Vænge.....	45

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Status for sagsbehandlingstider for byggesager
- Besigtigelse af Ravnsnæs med repræsentanter for grundejerforeningen - Der er fortsat ønske om nyt plangrundlag.
- Byggesag, Skodsborgparken 8 – Der er afholdt dialogmøde med grundejerforeninger mm.
- Klage over tilsynsafgørelse, Højbjerg Vang 20 D
- Byggesag, Søbrinken 6.
- Ansøgning om dispensation, Kunstnerbyen, Æblestien 6.
- Naboindsigelser vedr. byggesag, Sandskrænten 10.
- Høring vedr. rammelokalplan for Nærum er gennemført. Resultatet skal forelægges for Bycenterudvalget den 5. maj og videre til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen på møderne i juni.

## **Punkt 2: Kommunale haveforeninger – Fornyelse af lejekontrakter, lejeregulering og lovliggørelse mv.**

20/20452

### **Resumé**

I Rudersdal Kommune findes 11 haveforeninger på kommunal ejendom. To af foreningerne har varig status efter kolonihaveloven og kan ikke nedlægges. De øvrige har lejekontrakter af varierende længde.

Forvaltningen har i en årrække ønsket fornyelse af lejekontrakterne med Kolonihaveforbundet og lovliggørelse af ulovligt byggeri i haveforeningerne. Kolonihaveforbundet ønsker varighed for alle haveforeningerne.

Forvaltningen har i samarbejde med Kolonihaveforbundet gennemgået samtlige haver med henblik på at kortlægge bebyggelse, der ikke overholder lejekontrakternes bestemmelser.

På baggrund af møde afholdt med borgmester og formanden for Byplanudvalget den 8. februar 2021 fremlægges i denne sag forslag til videre proces.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Rudersdal Kommune ejer 11 grunde beliggende spredt i kommunen, der er udlejet til Kolonihaveforbundet til brug for kolonihaver, daghaver og nyttehaver. I alt omkring 400 havelodder.

Kommunen har 4 kolonihaveforeninger med overnatningstilladelse og tilladelse til opførelse af bygninger på en nærmere angivet størrelse, 2 daghaveforeninger uden tilladelse til overnatning, men med tilladelse til opførelse af bygninger på en nærmere angivet størrelse og

5 nyttehaveforeninger uden tilladelse til overnatning eller til opførelse af bygninger.

En af de 5 nyttehaveforeninger, Majsletten, har dog grundet en forureningssag i 2019 opnået Byplanudvalgets tilladelse til at opføre begrænset byggeri, men uden overnatningsmulighed.

#### **Lovliggørelse af bebyggelse og ny kontrakt**

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

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

Forvaltningen anbefaler, at lovliggørelse som udgangspunkt mest hensigtsmæssigt skal ske ved overdragelse til ny lejer, dog senest indenfor 10 år fra indgåelse af en ny lejekontrakt – jf. nedenstående.

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

Det er aftalt med Kolonihaveforbundet på møde den 8. februar 2021, at kravet om lovliggørelse af haverne indeholdes i ny lejekontrakt, der udarbejdes for alle haver. Den nye lejekontrakt skal sikre, at ansvar for lovliggørelse, fremtidigt vedligehold og udvikling af haverne fastholdes centralt hos Kolonihaveforbundet, og at der fremadrettet bliver en opsigelsesmulighed, såfremt lejekontrakten misligholdes.

Såfremt der i den kommende temalokalplan for kolonihaver (jf. beslutning i BYU den 11. nov. 2020) vil blive fastsat mere lempelige krav til bebyggelserne, fx i HF Tornevang, end de regler, der gælder i dag, vil der ske en ajourføring af de vedlagte registreringskemaer, således at der ikke sker lovliggørelse af forhold, der vil være mulige fremadrettet. Et udkast til temalokalplan forventes fremlagt august/sept. 2021.

Hovedindholdet i lejekontrakten vil være;

- At tydeliggøre, at Kolonihaveforbundets forpligtiges til at sørge for, at lejekontraktens og/eller en lokalplans bestemmelser om byggeri overholdes.
- At byggeri, der ikke overholder de i lejekontrakten fastsatte bestemmelser, senest lovliggøres ved fraflytning og overdragelse til ny lejer eller senest indenfor 10 år fra kontraktindgåelse.
- At kolonihaveforbundet årligt tilsender kommunen oversigter over nye lejere og byggerier, der er rettet op i henhold til lejekontrakterne.
- At der indsættes en opsigelsesmulighed for lejeaftalen med Kolonihaveforbundet, såfremt kontrakten misligholdes, herunder særligt i forhold til overholdelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser mv.

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

Varighed

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

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

På mødet med Kolonihaveforbundet den 8. februar 2021 blev der fra kommunens side udtrykt forståelse for ønsket om variggørelse af de fire Birkerød-haver under forudsætning af, at der kunne opnås en aftale om en ny lejekontrakt indeholdende en misligholdelsesklausul samt en 10-årig frist for lovliggørelse af de registrerede forhold vedrørende bebyggelserne, jf. vedlagt bilag. Fra Kolonihaveforbundets side var der forståelse for disse forhold og vilkår.

### Harmonisering af lejeniveauet

De nuværende lejekontrakter med haveforeningerne er indgået på forskellige tidspunkter, og som hovedregel inden kommunesammenlægningen i 2007. Lejeniveauet er meget forskelligt og historisk betinget, og der er store forskelle haverne imellem.

En enkelt haveforening (Majsletten) har ingen lejebetaling på grund af gene fra et på matriklen beliggende gasforbrændingsanlæg. Dette anlæg blev nedtaget 2019 og giver ikke gener længere. Samtidig er det besluttet at give haveforeningen mulighed for begrænset byggeri – jf. beslutningen i Byplanudvalget af 6. november 2019. Der er efterfølgende konstateret problemer med overholdelsen af de særlige vilkår, der er aftalt, hvorfor forvaltningen vil indkalde Kolonihaveforbundet til et særskilt møde herom.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at lejeniveauerne harmoniseres med den nye lejekontrakt således, at sammenlignelige haver har det samme lejeniveau. Det er samtidig vurderingen, at det ikke er hensigtsmæssigt at beregne lejen med udgangspunkt i de enkelte havers direkte udgifter. I stedet anbefales en gennemsnitlig leje fordelt på tre havekategorier i forhold til anvendelsen af haverne.

Forvaltningen anbefaler på den baggrund en lejebetaling på 2.400 kr. om året for en kolonihave, 1.300 kr. årligt for en daghave og 450 kr. årligt for en nyttehave. Lejeniveauet er sammenligneligt med lejeniveauet for haveforeninger i omkringliggende kommuner.

Forvaltningen anbefaler, at en række af de administrative udgifter, der er forbundet med at varetage opgaverne vedrørende lejeforholdet med Kolonihaveforbundet, også indgår i den fremtidige lejeberegning. Derfor er en administrationsudgift tillige indskrevet i det fremtidige budget og ovenstående forslag til lejebetaling.

Endvidere er der i den nye leje indregnet øgede udgifter til grøn pleje, som i de nuværende lejekontrakter er aftalt udført af haveforeningernes lejere. Udgiften bør, efter forvaltningens vurdering, i stedet medregnes i lejefastsættelsen således, at der afsættes en pulje til arbejder, der kan varetages af kommunens egen drift for at sikre en høj og ensartet kvalitet.

Når lejeaftalen er aftalt med Kolonihaveforbundet, vil forvaltningen fremsætte et dagspunkt, hvor de nødvendige bevillinger vil blive søgt.

I vedlagte oversigt fremgår de nuværende lejeniveauer samt forslag til ny regulering.

### Fremtidigt vedligehold og større projekter

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

Det er forventningen, at kommunen i løbet af en årrække vil stille krav om kloakering af fællesbygninger - eventuelt også, efter nærmere vurdering, af de enkelte havelodder.

Der er i vedlagte forslag til ny legeberegning ikke taget højde for finansiering af eventuelle etableringsudgifter af ovennævnte karakter. Det er imidlertid væsentligt allerede nu at tilkendegive, at kommunen forventer, at kommende udgifter til vedligehold af fællesfaciliteter, og evt. kloakering, vil blive en del af den fremtidige legeberegning.

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

Giffri kommune

I oktober 2019 besluttede Miljø- og Teknikudvalget, at kommunens drift af arealer og bygninger skal være giftfri, herunder også lejede og udlejede arealer. For at understøtte dette, anbefaler forvaltningen, at den nye lejekontrakt også indeholder en bestemmelse om pesticidfri drift af haverne.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at forhandle ny lejeaftale med Kolonihaveforbundet indeholdende vilkår om lovliggørelse af byggeri ved fraflytning eller senest 10 år efter indgåelse af den nye lejekontrakt,
- 2) at lejeniveauerne harmoniseres med udgangspunkt i de tre kategorier; kolonihaver, daghaver og nyttehaver og efter den fremlagte legeberegning, og
- 3) at beslutning om variggørelse af haveforeningerne HF Birkerød, HF Hestkøbgård, HF Tornevang, HF Sjælsø fremlægges til endelige beslutning efter kolonihavelovens § 3, når der foreligger en ny lejeaftale underskrevet af Kolonihaveforbundet i overensstemmelse med de anførte principper i sagsfremstillingen.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021**

BYPLANUDVALGET besluttede at udsætte sagen til næstkommende møde.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder punkt 2 i Direktionens forslag. Punkt 1 og 3 genoptages efter ny dialog med Kolonihaveforbundet, idet der gerne ses en hurtigere proces for lovliggørelse.

## **Bilag**

HF Vedbæk

HF Tornevang

HF Sjælsø

HF Hestkøbgård

HF De Runde Haver

HF Birkerød

Kolonihaver - oversigt inkl. lejeberegning 18032020

# **Punkt 3: Ellesvinget 6, matr.nr. 9a Trørød By, Gl. Holte – Etablering af hestepension og læskur, samt lovliggørelse af skur/stald, belysning og ændret arealanvendelse**

21/49

## **Resumé**

Ejer af ovenstående ejendom har ansøgt om landzonetilladelse og dispensation fra fredning til etablering af hestepension og flytning af læskur, lovliggørelse af skur/staldbygning, belysning ved ridebane samt ændret arealanvendelse. Ejendommen er beliggende i landzone indenfor fredningen af Maglemose Rende og delvist indenfor skovbyggelinje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse ift. planlovens landzonebestemmelser og til udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

## **Sagsfremstilling**

Ejendommen matr.nr. 9a Trørød By, Gl. Holte er noteret som landbrugsejendom og har et areal på 68.822 m<sup>2</sup>. Ejendommen er ifølge BBR bebygget med et stuehus på 424 m<sup>2</sup>, en stald på 142 m<sup>2</sup>., en ”anden bygning til landbrug” på 35 m<sup>2</sup> og en indbygget carport på 61 m<sup>2</sup>. Herudover er der opført et læskur på 25 m<sup>2</sup>. I tilknytning til bebyggelse er der desuden en skridtmaskine og en ridebane.

Bebyggelsen er placeret mod nord på ejendommen, og jordene er udlagt som hestefolde. Mod øst grænser ejendommen op mod villabebyggelsen Trørød og mod syd og vest mod åbne, fredede arealer.

Ejer har overtaget ejendommen i 2018 og ønsker at lovliggøre ulovlige forhold på ejendommen. Ejer har ansøgt om lovliggørende dispensation til at bibeholde flg. forhold:

- Udvidelse af skur/stald fra 35 m<sup>2</sup> til ca. 50 m<sup>2</sup>. Afstanden til nærmeste nabobeboelse er ca. 50 meter.
- Belysning ved ridebane: 2 høje lysmaster etableret for flere år siden samt nyligt etableret lav pullertbelysning,
- Ændret arealanvendelse af bygningsnære arealer, herunder mindre udvidelse af ridebane, etablering af intern adgangsvej og trailerparkering, herunder terrænregulering på op i mod 2 m på et mindre område ifm. etablering af trailerparkering mod nordvest. Parkering og adgangsvej fremstår grusbelagt.

Herudover ansøges om tilladelse til etablering af hestepension med op til 8 heste i eksisterende bygninger og flytning af et eksisterende læskur på ca. 25 m<sup>2</sup>. Læskuret flyttes ca. 200 m mod nordvest, da der er for fugtigt ved den nuværende placering. Det placeres ca. 240 m fra nærmeste nabobeboelseshus mod øst. Skuret males i en grøn naturfarve, så det falder naturligt ind i omgivelserne.

De omlagte arealer og bygningernes udformning og placering fremgår af vedlagte bilag.

## **Plangrundlag**

Ejendommen er beliggende i landzone, og den sydlige del af ejendommen er omfattet af skovebyggelinje. I Fingerplan 2019 er ejendommen beliggende i indre grøn kile, og i Kommuneplan 2017 er ejendommen beliggende i et værdifuldt landskab i rammeområde Tr.L1, der fastlægger områdets anvendelse til jordbrug, natur og rekreative formål.

Kommuneplanens retningslinjer for landbrugsejendomme fastlægger bl.a.,

- at hestehold, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendom, skal søges indrettet i eksisterende bebyggelse,
- at læskure og tilknyttede faciliteter skal fjernes ved ophør af heste- og dyrehold, og
- at permanent oplag og parkering af hestetrailere m.m. skal ske i tilknytning til ejendommens hovedbygninger og under hensyntagen til det omgivende landskab og miljø i øvrigt.

Ejendommen er omfattet af fredningen af Maglemose Rende, Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986.

Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området (§ 1). Det fremgår af fredning, at de fredede arealer skal bevares i deres nuværende tilstand, og at der ikke må ske ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne, herunder må der bl.a. ikke anlægges nye veje, foretages terrænændringer, planering, ny bebyggelse (herunder skure og lign.), tilbygninger til eksisterende bebyggelser eller etableres andre faste konstruktioner og anlæg.

Iht. § 3 må arealerne anvendes som hidtil, og på arealer, der drives som landbrug, kan der uden hensyn til fredningen foretages sædvanlige driftsomlægninger. Endvidere kan der meddeles dispensation til opførelse af ny bebyggelse, der er nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom. Dispensationen kan betinges af krav til bebyggelsens beliggenhed og ydre fremtræden. Iht. § 11 kan der meddeles dispensation fra fredningen, hvis det ansøgte ikke vil komme i strid med fredningens formål.

Ejendommen er beliggende ca. 1 km fra nærmeste Natura 2000-habitatområdet, Folehave Skov. Der er ikke registreret § 3 beskyttet natur på ejendommen, og kommunen har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

Etablering af hestepension, udvidelse af skur/stald, høje lysmaster og etablering af læskur forudsætter landzonetilladelse, da hestepension med tilknyttede fysiske anlæg i planlovens forstand ikke betragtes som erhvervsmæssig nødvendig for driften af en landbrugsejendom, men som en supplerende erhvervsaktivitet. I henhold til planlovens § 35, stk. 1 må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse eller ubebyggede arealer i landzonen.

Det er tillige forvaltningens vurdering, at udvidelse af skur/staldbygning, læskur, ridebanebelysning og omlægning af udenomsarealer forudsætter dispensation fra fredningen. Udvidelse af staldbygningen og etablering af et læskur kræver tillige byggetilladelse.

Stalde, læskure og gødningsanlæg, der ligger nærmere naboskel end 30 meter og nærmere nabobeboelse end 50 meter, forudsætter desuden meddelelse af dispensation fra afstandsbestemmelserne i husdyrbrugloven.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at anvendelse af landbrugsejendommen Ellesvinget 6 til hestepension bør imødekommes, da der er tale om en anvendelse, der naturligt hører hjemme på en landbrugsejendom, og at der i forbindelse med etableringen ikke sker udvidelse af eksisterende bygninger. Der har været heste på ejendommen i mange år, og det vurderes ikke, at etablering af en hestepension med 8 heste vil medføre øget trafikalt belastning i området. Staldene og de tilknyttede faciliteter ligger skjult bag levende hegn mod de nærmeste nabo-beboelsesejendomme mod øst.

Forvaltningen anbefaler, at udvidelsen af skuret/stalden imødekommes. Forvaltningen lægger vægt på, at bygningen ligger i tilknytning til den øvrige bygningsmasse på ejendommen, og at der er tale om en mindre bygningsændring, der fremstår fint indpasset og holdt i samme materialer og farver som den oprindelige bygning.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at ændret anvendelse af udenomsarealerne bør imødekommes, da dette ikke er væsentlig synlig fra naboejendomme eller har indvirkning på den landskabelige oplevelse af det åbne, fredede landskabsrum. Herunder har forvaltningen lagt vægt på, at arealerne er placeret i tilknytning til ejendommens bebyggelse.

Forvaltningen anbefaler at ansøgning om flytning af læskuret imødekommes, da et læskur tjener et behov i relation til ejendommens hestehold, og da det med den nye placering fortsat er placeret lavt i landskabet i ly af afskærmende beplantning mod nord, syd og vest samt, at det er placeret lang fra nabobeboelse. Det vil således ikke have væsentlig indvirkning på oplevelsen af det åbne, fredede landskab eller være væsentligt synligt fra naboejendommene mod øst, beliggende 240 m mod.

De opsatte lysmaster er i strid med fredningen og kommuneplanens retningslinjer for etablering af lys på ejendomme i landzone. Forvaltningen kan ikke anbefale, at der placeres høje lysmaster og belysning omkring ridebanen, da det kan skabe unødigt lysforurening ud mod det fredede, værdifulde landskab og naboejendommene mod øst.

Ud over lysmasterne er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for landbrugsejendomme og rammebestemmelser for området, og at det ansøgte kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen og fredningen.

Henset til afstanden til det nærmeste Natura-2000 område, og karakteren af det ansøgte, vurderes det ansøgte ikke at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

På denne baggrund foreslår forvaltningen, at det anbefales overfor fredningsnævnet at meddele afslag til bibeholdelse af lysmaster ved ridebanen, at det anbefales at meddele dispensation til det øvrigt ansøgte på nedenstående vilkår samt, at det vedtages at meddele landzonetilladelse på samme vilkår:

- a. at der etableres afskærmende beplantning langs trailerparkeringens afgrænsning,
- b. at der ikke etableres belysning ved trailerparkeringen,
- c. at der ikke etableres belysning ved læskuret, og at læskuret inkl. tag skal fremstå i en mat, mørk naturfarve,
- d. at det eksisterende læskur fjernes forud for opførelse af et nyt læskur,
- e. at læskuret fjernes, når det ikke længere er i brug til heste.

Det ansøgte er sendt i naboorientering til de nærmeste naboejendomme. Eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på udvalgsrådet.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele afslag på ansøgning om bibeholdelse af belysning ved ridebane samt, at meddele dispensation til flytning af læskur, udvidelse af staldbygning og omlægning af arealer på de under a) – e) nævnte vilkår,
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til hestepension, stald og læskur på de under a) –e) nævnte vilkår,

3) at tidspunktet for meddelelse af landzonetilladelse koordineres med sagens behandling ift. husdyrbruglovens afstandsbestemmelser.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Etablering af hestepension og læskur

Situationsplan.

Ortofoto.

Skur stald udvidelse.

Ansøgning - Skur stald og læskur.

## **Punkt 4: Ellesvinget 6, matr.nr. 9a Trørød By, Gl. Holte, Afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet til orientering**

21/49

### **Resumé**

Fredningsnævnet traf den 18. december 2017 afgørelse om at meddele en lovliggørende dispensation til en skridtmaskine<sup>[1]</sup> på ejendommen matr.nr. 9a Trørød By, Gl. Holte, beliggende Ellesvinget 6, 2950 Vedbæk. Ejendommen, der er en landbrugsejendom på knap 7 ha, ligger indenfor fredningen "Maglemose Rende" som blev fredet i 1986.

Miljø- og Fødevareklagenævnet opretholdt den 5. marts 2021 Fredningsnævnets dispensation.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

---

[1] En rund maskine lavet i træ, som heste bindes fast i, hvorefter de går rundt og rundt, hvorved de får motion.

### **Sagsfremstilling**

Rudersdal Kommune ansøgte den 10. oktober 2017, på vegne af ejerne af ejendommen, om lovliggørende dispensation til bl.a. bibeholdelse af skridtmaskine. Kommunen har i en udtalelse til fredningsnævnet anført, at kommunen anbefaler, at det ansøgte godkendes på vilkår.

Der er meddelt lovliggørende dispensation på vilkår af, at skridtmaskinen holdes i mørke naturfarver uden glans.

Danmarks Naturfredningsforening har påklaget afgørelsen og har primært bemærket, at en skridtmaskine ikke er erhvervsmæssig nødvendig samt, at den er uheldigt placeret på ejendommen, idet den ligger højt og derfor meget synligt.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse går i korthed ud på følgende:

Fredningens formål er at opretholde de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 kan Fredningsnævnet meddele dispensation fra en fastsat eller foreslået fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i sin efterprøvelse især lagt vægt på skridtmaskinens beliggenhed i udkanten af fredningsområdet. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at skridtmaskinen er placeret i tilknytning til eksisterende bebyggelse samt, at skridtmaskinen kan ses fra vejen Ellesvinget ligger lavere end den øvrige bebyggelse på ejendommen. Herudover har nævnet lagt vægt på karakteren af forholdet, idet der er tale om en lav og uoverdækket indretning på ca. 11,5 m i diameter bestående af hegnsplæ og -lægter i naturfarver.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har bemærket, at aktiviteter forbundet med hestehold fortsat bør kunne udøves på ejendommen i det omfang, de ikke påvirker de landskabelige interesser, som man har ønsket at bevare med fredningen. Nævnet har herved lagt vægt på, at der også før fredningen har været hestehold på ejendommen, og at det følger af fredningsbestemmelserne, at fredningen skal bevare områdets tilstand på fredningstidspunktet samt, at arealerne i fredningsområdet må anvendes som hidtil.

Nævnet har herefter opretholdt dispensationen.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser er vedlagt til orientering.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at klagenævnets afgørelse tages til efterretning.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Nævnets afgørelse

# **Punkt 5: Lokalplan for et område ved Ravnsnæsvej 103a og b og tillæg til Kommuneplan 2021 – Igangsættende redegørelse**

21/49

## **Resumé**

Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. februar 2021 at afsætte midler til udviklingen af et idégrundlag for et nyt børnehus i Birkerød placeret på Ravnsnæsvej 103a og b (Sjælsøhallen).

Projektet forudsætter tilvejebringelse af ny lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning om igangsættelse af ny planlægning for området ved Ravnsnæsvej 103a og b.

## **Sagsfremstilling**

Kommunalbestyrelsen godkendte i februar, at byggeriet af det nye børnehus i Birkerød sendes i udbud som en konkurrence. Opførelsen af en ny daginstitution på dette sted kræver et nyt plangrundlag med både lokalplan og kommuneplantillæg.

Med henvisning til Kommunalbestyrelsens beslutning fremlægges i denne sag en igangsættende redegørelse for udarbejdelse af en lokalplan for området, som muliggør etableringen af et nyt børnehus på Ravnsnæsvej 103a og b.

Området, der skal planlægges for, omfatter Ravnsnæsvej 103a og b og udgør samlet set et areal på 11650 m<sup>2</sup> bestående af matrikel 6lu og en del af 6gu og det nuværende offentlige vejareal 7000k.

På Ravnsnæsvej 103a ligger Sjælsøhallen, som er planlagt til nedrivning. Matriklerne har ifølge BBR et etageareal på 1.095 m<sup>2</sup>.

Området er afgrænset af Ravnsnæsvej mod syd, med Rude Skov Skole Sjælsø på modstående side af vejen, boligparceller og rækkehuse mod øst samt et stort, grønt og fredede naturområde mod nord og vest, som strækker sig helt ud til Sjælsø.

### **Eksisterende planforhold**

Området er beliggende i landzone og er i dag ikke omfattet af en lokalplan. Området er med Fingerplan 2017 taget ud af grøn kile og blevet en del af indre storby (landområde) og kan nu gennem kommune- og lokalplanlægning overføres til byzone. I den tidligere fingerplan indgik området i den indre grønne kile og var omfattet af bestemmelserne for fingerplanens udpegning af de indre grønne kiler, der som udgangspunkt skal friholdes for yderligere bebyggelse.

Området er i Forslag til Kommuneplan 2021 omfattet af ramme for lokalplanlægning Bi.D3. Det gælder for området, at området skal anvendes til offentlige formål, blandt andet i form af idræt og kulturelle formål, hvor den fremtidige zonestatus skal være landzone.

Vedtagelse af en ny lokalplan, der overfører området til byzone og daginstitution, forudsætter tilvejebringelse af et kommuneplantillæg, der muliggør ændringerne.

Dele af området er omfattet og beskyttet af naturbeskyttelsesloven. Området er dermed et naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

### Ny planlægning

Forvaltningen vurderer, at opførelse af ny daginstitution forudsætter tilvejebringelse af ny lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021. Det vil kunne fortolkes som byudvikling at opføre en ny daginstitution, og forvaltningen anbefaler derfor, at udvikling af området overføres til byzone gennem kommune- og lokalplanlægning.

Forud for udarbejdelsen af selve kommuneplantillægget og lokalplanen, skal kommunen i overensstemmelse med planloven foretage en forhøring, som skal give mulighed for, at alle interesserede kan kommentere på intentionerne med kommuneplantillægget og komme med forslag eller idéer, der kan inddrages i den kommende planlægning for området.

Forhøringen vil kunne gennemføres med 14 dages høringsfrist inden sommerferien og med offentliggørelse af et kort ideoplæg efter økonomiudvalgets behandling af denne sag. Forvaltningen anbefaler, at borgmesteren og formanden for Byplanudvalget godkender oplæg til udsendelse i forhøring. Resultatet af forhøringen vil indgå i det videre planarbejde med fremlæggelse af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

Forslag til lokalplan vil, under forudsætning af, der er truffet beslutning om, at der skal være ny institution, kunne forelægges til beslutning på december mødet og med en forventet endelig vedtagelse i april 2022.

### Rammer for ny planlægning

Forvaltningen foreslår, at ny planlægning for området udarbejdes på følgende grundlag:

Rammeområdet Bi. D3 i Kommuneplan 2021 ændres, så områdets fremtidig zonestatus er byzone. Områdets generelle anvendelse til offentlige formål fastholdes, men den specifikke anvendelse ændres til også at omfatte daginstitution, og der sker en tilpasning i afgrænsning, så den følger fingerplanens kile udpegning.

Lokalplanområdet skal omfatte det område, der er overført fra grøn kile til ydre storbyområde (landområde) i fingerplanen. Hele området skal overføres fra landzone til byzone i overensstemmelse med planlovens princip om, at byudvikling sker indefra og ud. Området omfatter matrikel 6lu og en del af 6gu og det nuværende offentlige vejareal 7000k. Se bilag 1, Forslag til lokalplanafgrænsning.

Med lokalplanen skal det muliggøres, at eksisterende bebyggelse kan rives ned, og der kan opføres ny bebyggelse indenfor et fastsat byggefelt. Forvaltningen anbefaler, at den nye daginstitution skal etableres så vidt muligt på eksisterende bygnings fodaftryk og ikke overstige nuværende byggeris fodaftryk i omfang. Det vil sige, at grundarealet ca. kan bestå af ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Planområdet er særdeles kuperet og har kote spring fra 35 til 43. Byggefeltet er placeret indenfor kote 37 til 43. Fodaftrykket af bygningen kan flyttes lidt af hensyn til terrænoptimering og god indpasning i terrænet.

For at sikre og bevare det åbne lands kvaliteter samt rekreative landskabelige værdier, må den nye bebyggelse kun maksimalt opføres i to etager og med maksimalt bygningshøjde modsvarende den eksisterende bebyggelses slutkote i dag.

Det foreslås, at lokalplanens rammer for de bebyggelsesregulerende bestemmelser tilpasses byggeprogrammet og vinderforslaget af arkitektkonkurrencen.

I forbindelse med ny planlægning skal der tages hensyn til områdets omkringliggende natur og landskab.

Det anbefales, at der med lokalplanen udpeges bevaringsværdig beplantning i området, og at det eksisterende beplantningsbælte mod øst så vidt muligt fastholdes.

Vejadgang og tilkørselsforhold vil blive belyst yderligere, men umiddelbart anbefales vejadgang at ske ad eksisterende vejadgang – stikvej Ravnsnæsvej. Det anbefales ligeledes, at der sker en forbedring af adgangen til de kollektive trafikforbindelser.

Daginstitutionen skal kunne rumme ca. 180 børn, og der vil derfor skulle etableres ca. 40 parkeringspladser. Realiseringen af børnehuset forudsætter endvidere arbejde med nedlæggelse af den del af det offentlige vejareal, litra 7000k, som i dag fungerer som primær parkeringsplads til Sjælsøhallen. Resterende vejmatrikel vil fortsat skulle fungere som Vej, Ravnsnæsvej (stikvejen). Nedlæggelsen vil i sammenhæng med lokalplanen blive en del af høringerne efter gældende regler og i øvrigt være knyttet op på lokalplanprocessen.

Med lokalplanen anbefales det, at der undersøges mulighed for etablering af støjreducerende tiltag.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

1) at der igangsættes ny planlægning for området ved Ravnsnæsvej 103a og b i form af ny lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2021 med udgangspunkt i forvaltningens anbefalinger.

2) at borgmester og Byplanudvalgets formand bemyndiges til at godkende ideoplæg til en 14 dages forhøring som grundlag for den ønskede ændring af kommuneplanen.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag punkt 1 tiltrådt med den tilføjelse, at området skal forblive i landzone.

## **Bilag**

Forslag til lokalplanafgrænsning.

## **Punkt 6: Skodsborg Strandvej 59, matr.nr. 3cg Agershvile Vedbæk – Dispensation for overskridelse af det skrå højdegrænseplan.**

21/49

### **Resumé**

De nye ejere af ejendommen har søgt om dispensation til, i forbindelse med ansøgning om en gennemreovering af huset, at forhøje facader og tag, så den udnyttede tagetage ændres til en fuld 1. sal med rimelig ståhøjde. Herved sker der en mindre overskridelse af det skrå højdegrænseplan. Der er på den baggrund søgt om dispensation i forhold til BR 18 § 177.

Udsendt partshøring medførte indsigelse fra den berørte nabo. Naboen finder, at forhøjelsen vil tage lys, da huset ligger syd for hans ejendom, og facaden virker massiv, ”får karakter af en lagerbygning”.

Det ansøgte er ikke i strid med bestemmelserne i områdets Lokalplan 68.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

De nye ejere af ejendommen har søgt om dispensation til, i forbindelse med ansøgning om en gennemreovering af huset, at forhøje facader og tag, så den udnyttede tagetage ændres til en fuld 1. sal med rimelig ståhøjde. Herved sker der en mindre overskridelse af det skrå højdegrænseplan.

Huset fremstår i dag i dårlig stand, nedslidt og opført i en rodet arkitektur. Tag og karnapper findes at tynde facaderne og falder unaturligt ind i forhold til de omkringliggende huse. Facaderne ønskes hævet med 80 cm til en højde af 6,6 m for at sikre en rimelig rumhøjde på 1.sal. Facaderne pudses i lys farve og nyt tag udføres i mørkt, mat materiale i skifer, eternit eller metal.

Der ændres ikke på husets etageareal, og tagryg hæves med 40 cm til en samlet højde på 8,2 m.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 68 for et villaområde i den sydlige del af Skodsborg. Det ansøgte er ikke i strid med bestemmelserne i lokalplan.

Eksisterende hus er efter SAVE-registreringen, registreret med lav bevaringsværdi 8.

Med afstand til naboskel på 4,15 m medfører ændringen overskridelse af det skrå højdegrænseplan på 80 cm i forhold til nabo mod nord. Højdegrænseplan og overskridelse er angivet på vedhæftede redegørelse.

Projektet overholder derfor ikke byggeretten jf. BR 18 kap. 8. Der er søgt om dispensation i forhold til BR 18 § 177 – det skrå højdegrænseplan.

Partshøring, udsendt den 26. februar 2021, medførte indsigelse fra nabo mod nord.

Naboen finder, at forhøjelsen vil tage lys, da huset ligger syd for hans ejendom, og facaden virker massiv, ”får karakter af en lagerbygning”.

Naboens kommentarer vedrører facaden vist med alene entredør og et rundt vindue. Facadetilpasning med supplerende to vinduer har ikke medført ændring af naboens indsigelse.

Det er forvaltningens vurdering, at eksisterende hus er tæt på at misklæde området, og at ombygningen løfter huset flere klasser op i forhold til tilpasning områdets øvrige bebyggelse.

Forvaltningen finder, at lys- og skyggeforholdene kun i meget ringe omfang ændres i forhold til naboen. På de vedhæftede skyggediagrammer er underteksten byttet om. Af disse fremgår, at den forøgede skyggevirkning er begrænset. Med hensyn til udtrykket af nordfacaden foreslås den tilpasset naboens ønske ved isætning af 2 ekstra vinduer.

Med få undtagelser er området præget af relativt høje huse, hvor nabohuset har en taghøjde på ca. 9,5 m.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til overskridelse af det skrå højdegrænseplan som ansøgt, idet forringelsen af lysforholdene findes af meget begrænset omfang, og da huset får et arkitektonisk løft.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

luftfoto.

Uddybende materiale byggesag Skodsborg Strandvej 59.

Materiale til ansøgning

Skyggediagram.

Indsigelse

# **Punkt 7: Folebakke, Sandbjergvej 26, matr. nr. 7d, 7f og 10a Sandbjerg By, Sandbjerg – Landzonetilladelse til bygninger og anlæg i forbindelse med boliganvendelse og etablering af hestehold**

21/49

## **Resumé**

Arkitektfirmaet Scheving & Bertelsen ansøger på vegne af ejerne af Folebakke, Sandbjergvej 26, om landzonetilladelse til ejendommens anvendelse som boligejendom med privat hestehold. Både til boligdelen og hesteholdet ønskes opført og etableret bygninger og anlæg.

Ejendommen ligger på strækningen mellem Sandbjerg landsby og Sandbjerg Østerskov. Den firelængede gårdbebyggelse, som i en årrække har været anvendt af SAGA Furs, ligger ud mod Sandbjergvej i ejendommens nordvestlige hjørne. Mod syd grænser ejendommen op til Maglemosefredningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

## **Sagsfremstilling**

Folebakke, Sandbjergvej 26, er i OIS/BBR hovednoteret som landbrugsejendom og registreret med benyttelse som beboelses- og forretningsejendom. Ejendommen omfatter matr. nr. 7d, 7f og 10a Sandbjerg By, Sandbjerg.

Ejendommen har et samlet matrikelareal på 47.945 m<sup>2</sup> og er bebygget med en firelænget gårdbebyggelse fra 1919, der er registreret med en længe til stuehus med et boligareal på 161 m<sup>2</sup>, tre længer med et boligareal på 606 m<sup>2</sup> og et erhvervsareal på 672 m<sup>2</sup>. Vest for den firelængede gårdbebyggelse er ejendommen bebygget med en fritliggende bygning fra 1989, der er registreret med et erhvervsareal på 76 m<sup>2</sup> og et tilliggende overdækket areal på 135 m<sup>2</sup>. Nord for den fritliggende bygning, ud mod Sandbjergvej, ligger et udhus/skur på 40 m<sup>2</sup>.

Ejendommen strækker sig fra Sandbjergvej i nord og ca. 300 m mod syd til Maglemosefredningen. Der er tale om et faldende terræn fra Sandbjergvej til den sydlige del af grunden, hvor terrænet falder markant ned mod Maglemoserenden. Den nordlige del af de ubebyggede arealer fremstår som park med større græsplæne med store træer og tæt afskærmende bevoksning. Den sydlige del fremstår med åbne havearealer og spredt træbevoksning.

Ejendommen har i en længere årrække været ejet af SAGA Furs, som har anvendt bygningerne til designcenter med gæsteværelser. Fordeling af areal for dette er ikke af den tidligere ejer blevet opdateret i BBR.

## **Ansøgning**

De nye ejere ønsker at bo og drive erhverv i den firelængede gårdbebyggelse samt at have et privat hestehold, da den ene part ridder på eliteplan.

Bolig og erhverv ønskes indrettet i den firelængede gårdbebyggelse med en helårsbolig på ca. 606 m<sup>2</sup> fordelt på hovedhuset i den sydlige længe og den del af østfløjen, der ligger syd for adgangsporten til det indre gårdrum, og erhvervsareal for ejernes to erhvervsvirksomheder på i alt ca. 672 m<sup>2</sup> i de øvrige længer. Et boligareal på 606 m<sup>2</sup> svarer til gårdbebyggelsens boligareal, da den blev opført. Ansøger har derudover bemærket, at der på sigt kan forventes behov for

etablering af en bolig for en medhjælper, som skal indgå i pasningen af det private hestehold samt plejen og vedligeholdelsen af de forskellige arealer.

Til brug for bolig- og erhvervsdelen ansøges om opførelse og anlæg af følgende:

- Fritliggende garage ca. 20 m øst for den firelængede gårdbebyggelse og 5 m fra skel mod vej. Garagen får et grundareal på 80 m<sup>2</sup> til parkering af fire biler. Facaderne udføres i mur med lyst pudsede facader som gårdbebyggelsen. Taget udføres med træspån, som i farvetone vil harmonere med gårdbebyggelsens stråtag. For at proportioner og udtryk kan matche gårdbebyggelsen, ansøges om tilladelse til en højde fra terræn til kip på 6 m.
- To porte, en ved tilkørslen umiddelbart vest for den firelængede gårdbebyggelse og en ca. 55 m øst for gårdbebyggelsen. Der er tale om eksisterende overkørsler til Sandbjergvej. Porten mod vest udføres med søjler og portlåger i hvidmalet træ i en afstand af 5 m fra vejskel. Porten mod øst udføres med søjler og portlåger i gitterkonstruktion i en afstand af 10,5 m fra vejskel.
- Tennisbane med et samlet areal på 18 x 36 m og afgrænset af fast hegn i form af søjler og gitterkonstruktioner. Der opføres ikke boldmur. Tennisbanen placeres i en afstand af min. 0,5 m fra naboskel mod vest. Den eksisterende beplantning mod naboskel fortættes.
- Forlængelse af eksisterende stensætning øst for gårdbebyggelsen og frem til indkørslen mod øst og den nye port. Den eksisterende stensætning er på det højeste sted ca. 1 m over terræn. Den følger terrænets/vejens fald mod øst og ønskes forlænget frem til den østlige tilkørsel, hvor den afsluttes i en bue ind til den nye port.
- Forlængelse af eksisterende og nedslidt swimmingpool med 1,5 m til etablering af trappe ned i bassinet.

Til brug for et privat hestehold på fire heste ansøges om opførelse og etablering af følgende:

- Ridehus på 22 x 62 m placeret ca. 90 m syd for den firelængede gårdbebyggelse og i en afstand af 0,4 m fra naboskel mod vest. Ridehuset lægges ind i det eksisterende terræn mod nord, og mod syd udjævnes terrænet med henblik på etablering af en ridebane. Ved fastlæggelse af et niveauplan for det skrånende terræn opnås en højde for ridehuset på maks. 8,5 m. Ridehuset udføres med facader i træ og med lameller foran vinduer i facader, gavle og omkring ovenlys. Nord for ridehuset opføres en mindre bagbygning til traktor og redskaber.
- Ridebane syd for ridehuset på 20 x 60 m på nivelleret terræn, der mod øst får en maks. højde over eksisterende terræn på 1,9 m. Det skyldes det forhold, at terrænet, udover at være faldende mod syd, også falder mod øst. Tre folde med en længde på 40 m og en dybde på henholdsvis 35, 20 og 20 m. Der opsættes ikke nærmere præciseret hegn om hver folde.
- Hestestald, hvor der i dag er placeret en fritstående bygning fra 1989 (den nedrives). Hestestaldens afstand til naboskel bliver 3,6 m. Den får et grundareal på 208 m<sup>2</sup> og en højde på ca. 7,7 m til tagryg. I naboskel etableres et skur med en længde på 11,2 m og en højde på 2,5 m til opbevaring af foder, sadler og vaskerum. Eksisterende, afskærmende beplantning mellem selve hestestalden og naboskellet vil blive fortættet. Hestestalden udføres i lys pudset mur og med symmetrisk sadeltag beklædt med træspån, i princippet med et materiale- og farveudtryk som den firelængede gårdbebyggelse.
- Det eksisterende skur mod Sandbjergvej opdeles til redskabsskur og mødding i lukket container til afhentning.

For ejendommens ubebyggede arealer er der i ansøgningen beskrevet en ny landskabsplan, der tager udgangspunkt i et ønske om at opdele ejendommen i to primære landskabsrum. Et landskabsrum syd for gårdbebyggelsen, som får parklignende karakter, og et landbrugsagtigt landskabsrum på ejendommens sydlige halvdel med store plateauer indpasset i det eksisterende terræn og fritstående træer. I det landbrugsagtige landskabsrum vil ridehus, ridebane og hestefolde blive indplaceret. De to landskabsrum afgrænses af en eksisterende tæt beplantning, der vil blive forstærket omkring tennisbanen. I det første landskabsrum ønskes etableret en sø til regnvandsopsamling. Ansøger vil blive bedt om at fremsende ansøgning om dette til Teknik og Miljø.

Ansøger og forvaltning har haft forhåndsdialog om et skitseprojekt for det ansøgte. Forvaltningen har i den forbindelse givet udtryk for, at behovet for opførelse af en ridehal skal kunne begrundes erhvervsmæssigt, og at den i størrelse og ved placering og udformning skal tage størst mulig hensyntagen til stedets terrænforhold, værdifulde landskab og naboforhold.

I forhold til opførelsen af en ny staldbygning skal det kunne dokumenteres, at ejendommens eksisterende gårdbebyggelse ikke kan indrettes til hestestald.

Ansøger har redegjort for, at det med de nye regler for hestehold ikke er realistisk at indrette stald i længerne i gårdbebyggelsen. Udover problemer med loftshøjde er bygningerne af den tidligere ejer ombygget væsentligt for at gøre dem egnede til erhvervsformål.

Ønsket om at indrette to erhvervsvirksomheder i den eksisterende gårdbebyggelse, og på sigt en medhjælperbolig, forudsætter fremsendelse af anmeldelser efter planlovens §§ 37 og 38 samt byggetilladelser. Planlovens § 37 giver mulighed for, at der i overflødiggjorte bygninger kan indrettes liberale erhverv og én bolig på en række betingelser. Ved fremsendelse af anmeldelser skal det dokumenteres, at der er tale om overflødiggjorte bygninger i forhold til ejendommens hovednotering som landbrugsejendom. Godkendelse af indretning af erhvervsvirksomheder og medhjælperbolig indgår ikke i sagen på nuværende tidspunkt.

### Plangrundlag

Ejendommen Folebakke, Sandbjergvej 26, er beliggende i landzone og for hovedpartens vedkommende inden for naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje, som den afkastes af Sandbjerg Østerskov. Et stejlt skråningsareal mod sydvest er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen i Søllerød, Birkerød og Hørsholm Kommuner. Ejendommen er derudover omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen i værdifuldt landskab og inden for rammeområde Sa.L1, der fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål. I Fingerplan 2019 ligger ejendommen inden for indre grøn kile.

Ejendommen ligger 70-200 m fra Sandbjerg Østerskov, som er registreret som Natura 2000-habitatområde.

Der er på ejendommen hverken registreret beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, eller kulturarv, herunder beskyttelseslinjer i forhold til fortidsminder.

Kommuneplanens retningslinjer for landbrugsejendomme fastlægger,

- at hestehold, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendom, skal søges indrettet i eksisterende bebyggelse,
- at der ved placering af fritliggende læskure skal tages hensyn til stedets topografi og mulighed for visuelt at ligge i ly af eksisterende beplantning,
- at læskure og tilknyttede faciliteter skal fjernes ved ophør af heste- og dyrehold,
- at permanent oplag og parkering af hestetrailere m.m. skal ske i tilknytning til ejendommens hovedbygninger og under hensyntagen til det omgivende landskab og miljø i øvrigt, og
- at dyrehegn og hegning omkring hestefolde skal etableres som almindeligt landbrugshegn med pæle i træ og tværgående glatte tråde.

Lokalplanen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- at nybyggeri samt om- og tilbygning sker under hensyntagen til særlige landskabelige og kulturhistoriske værdier, historisk betingede bebyggelsesstrukturer, byggeskik, eksisterende infrastruktur og naboforhold (§ 1),
- at behov for opførelse af ridehaller, fritliggende læskure og mindre staldbygninger, samt indretning af ubebyggede arealer til folde, ridebaner med mere til sådanne supplerende erhvervsaktiviteter forudsætter tilladelse efter

- planlovens landzoneregler (§ 3.4),
- at interne vejforløb og arealer til parkering skal fremstå med naturlig belægning, f.eks. grus, græsarmering eller jord (§§ 5.7 og 5.12),
  - at området skal friholdes for nye, fritliggende bygninger, der ikke er nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller til brug for supplerende erhvervsaktiviteter på en landbrugsejendom og almindeligt hestehold (§ 6.1),
  - at helårshuse eller stuehuse kan om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m<sup>2</sup> (§ 6.13),
  - at garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på en boligejendom skal placeres i en afstand af maks. 20 m fra beboelsesbygningen og minimum 1 m fra naboskel. De må tilsammen maks. være 100 m<sup>2</sup>, opføres i en etage og have en bygningshøjde på maks. 3,5 m. En garage eller carport må dog have et areal på maks. 50 m<sup>2</sup> (§ 6.18),
  - at garager, carporte, udhuse og lignende bygninger, bortset fra drivhuse, skal udføres i mur, træ eller andre naturlige materialer. Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag. Mur kan fildes eller males i klassiske jordfarver (§ 7.4),
  - at der ikke må etableres mure, portlåger, gabioner, plankeværk, lægtehegn og lignende fast hegning (§ 8.1),
  - at der maks. må gennemføres terrænregulering på +/- 0,5 m (§ 8.8),
  - at området skal friholdes for belysning af bygningsfacader, statuer, havearealer og lignende (§ 8.12),
  - at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives eller ombygges uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og at til- og ombygninger samt istandsættelser skal ske med respekt for de bærende bevaringsværdier (§§ 9.1 og 9.2), og
  - at garager, carporter, udhuse, drivhuse og lignende bygninger til bevaringsværdige bygninger skal udformes under hensyntagen til disse bygningers bærende bevaringsværdier (§ 9.4).

I forhold til lokalplanens §§ 9.1, 9.2 og 9.4 skal det bemærkes, at den firelængede gårdbebyggelse i både kommuneplan og lokalplan er udpeget med høj bevaringsværdi på grund af dens gennemførte hvide, klassisk opdeltede facader og store gennemgående stråtag. Gårdbebyggelsens østlænge har en fin adgangsport, der markerer sig tydeligt i facade og højde.

Indretning af bolig i den eksisterende gårdbebyggelse, etablering af privat hestehold samt nybyggerier og anlæg dels til hestehold og dels til brug for bolig- og erhvervsdel forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, som skal meddeles under hensyntagen til ejendommens beliggenhed inden for skovbyggelinje, i værdifuldt landskab og grøn kile samt i forhold til kommuneplanens retningslinjer og lokalplanens bestemmelser. Indretning af bolig og opførelse af garage, staldbygning og ridehal forudsætter også meddelelse af byggetilladelse. Ved meddelelse af byggetilladelse til etablering af bolig i gårdbebyggelsen vil der være fokus på, at indretningen sker under hensyntagen til gårdbebyggelsens bevaringsværdier.

Forlængelse af stensætning og etablering af nye porte forudsætter ikke meddelelse af landzonetilladelse, men skal godkendes i forhold til lokalplanen. Stensætning og porte forudsætter ikke meddelelse af byggetilladelse.

Udvidelse af swimmingpoolen forudsætter hverken meddelelse af landzonetilladelse, godkendelse i forhold til lokalplanen eller byggetilladelse.

Forvaltningens miljøområde har udtalt, at det private hestehold på 4 heste i forhold til miljølovgivningen er at betragte som et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, og at det derfor ikke er omfattet af miljøaktivitetsbekendtgørelsens bestemmelser om afstande for etablering af stald, mødding m.m. Da produktionsarealet for hesteholdet derudover vurderes at være under 200 m<sup>2</sup>, forudsætter det heller ikke godkendelse efter husdyrbrugloven.

Det ansøgte vurderes ikke at få negativ betydning for det udpegede Natura 2000-habitatområde. Den ansøgte anvendelse og bebyggelse vurderes ikke at medføre øget aktivitet i forhold til ejendommens hidtidige anvendelse.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en anvendelse af det tidligere designcenter Folebakke til en privat bolig og et privat hestehold med ansøgt bebyggelse og anlæg bør imødekommes på nogle vilkår i forhold til det ansøgte.

Der er tale om en anvendelse, der naturligt hører hjemme på en større ejendom med hovednotering som landbrugsejendom og som samtidig er bebygget med en større gårdbebyggelse. Boligareal på 606 m<sup>2</sup> kan indrettes i eksisterende gårdbebyggelsen og vil have samme størrelse, som stuehuset/helårsboligen havde ved gårdbebyggelsens opførelse i 1919. Der er ikke tale om nyopførelse af boligareal, men om indretning i en allerede eksisterende og bevaringsværdig bygning. Disse forhold vurderes at kunne begrunde meddelelse af landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanens § 6.13 om boligstørrelse.

De ubebyggede arealers opdeling i to landskabsrum og med afskærmende beplantning mod omgivelserne vurderes som en positiv disposition. Samtidig vurderes det at være positivt, at de ansøgte byggerier både i proportioner og materialer er søgt tilpasset den firelængede gårdbebyggelses fine arkitektoniske udtryk.

Med hensyn til spørgsmålet om at give landzonetilladelse til en ny ridehal kan forvaltningen oplyse, at der i kommunens landzoneadministration er der praksis for, at opførelse af ridehaller skal være erhvervsmæssigt begundet (fx stuttedrift, rideskoler), og dermed at opførelse af nye ridehaller til hobbybrug normalt ikke godkendes. I denne sag er der tale om en større landbrugsejendom, der giver mulighed for indpasning af en ridehal i landskabet uden genevirkninger for omgivelserne. Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at der i denne sag kan indstilles en landzonetilladelse til en ny hal.

Der er tale om en stor ridehal på ca. 1.300 m<sup>2</sup> til et privat hestehold på fire heste. Det tidligere Natur- og Miljøklagenævn har i flere klagenævnsafgørelser vurderet, at ridehaller på 800 m<sup>2</sup> er tilstrækkelige for de fleste erhvervsmæssige hestehold, herunder stuttedrift, og at der skal tages særlige hensyn, hvis sådanne ridehaller skal opføres i et værdifuldt landskab.

At den ansøgte ridehal placeres i det sydlige landskabsrum og indlægges i det eksisterende terræn, så gulvkoten kommer til at ligge ca. 3,2 meter under det eksisterende terræn, gør, at den ikke vil virke voldsomt dominerende. Det er dog forvaltningens vurdering, at den skal reduceres i omfang, så den maks. får et grundareal på maks. 800 m<sup>2</sup>.

Forvaltningens miljøområde har udtalt, at det private hestehold på 4 heste er at betragte som et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, og at det derfor ikke er omfattet af miljøaktivitetsbekendtgørelsens bestemmelser om afstande for etablering af stald, mødding m.m. Da produktionsarealet for hesteholdet derudover vurderes at være under 200 m<sup>2</sup>, forudsætter det heller ikke godkendelse efter husdyrbrugloven.

Det ansøgte vurderes ikke at få negativ betydning for det udpegede Natura 2000-habitatområde.

Garagens højde på 6 m er for at sikre et sammenhængende arkitektonisk udtryk med den firelængede gårdbebyggelse. Forvaltningen har ingen bemærkninger til dette.

De to ansøgte porte og den ansøgte forlængelse af den eksisterende stensætning mod Sandbjergvej vurderes at være tilpasset ejendommens karakter. Porten mod vest erstatter en eksisterende port, og der lægges vægt på, at den ikke lukker fuldstændigt af for ud- og indsyn fra vejen. Porten mod øst ligger tilbagetrukket fra vej i en tæt skovbeplantning. Der lægges vægt på, at den med sin gitterkonstruktion er helt åben for ud- og indsyn.

Det er forvaltningens vurdering, at tennisbanen bør anlægges med en større afstand fra skel mod nabo, og at den ikke etableres med belysning.

Det er på baggrund af ovenstående forvaltningens vurdering, at der bør meddeles landzonetilladelse, herunder dispensation fra lokalplanen, til den ansøgte bolig på 606 m<sup>2</sup> i den firelængede gårdbebyggelse, det private hestehold på maks. fire heste samt den ansøgte opførelse/anlæg af garage, tennisbane med fast hegning, ridehus og hestestald på vilkår om,

- a) at en helårsbolig på 606 m<sup>2</sup> i den firelængede gårdbebyggelse indrettes med respekt for bebyggelsens bærende bevaringsværdier og uden forandringer i facader og tag. Det lægges til grund, at der ved Folebakkes opførelse var indrettet en tilsvarende stor bolig (dispensation fra lokalplanens § 6.13 i forhold til boligstørrelse),
- b) at garagen med en højde på 6 meter fra eksisterende terræn til tagryg opføres med ubrudte tagflader (dispensation fra lokalplanens § 6.18 i forhold til størrelse og højde),
- c) at tennisbanen med omgivende fast hegn placeres i en afstand af 2,0 meter fra naboskel, at der ikke etableres kunstig belysning og at der i skelbræmmen etableres afskærmende beplantning (dispensation fra lokalplanens § 8.1 i forhold til hegning),
- d) at ridehallen opføres med et grundplan på maks. 800 m<sup>2</sup>, i princippet med samme proportioner og materialeanvendelse som ansøgt, herunder med en højde på maks. 8,5 meter målt fra niveauplan fastlagt i forhold til stedets faldende terræn, herunder ridehallens indlæggelse i det eksisterende terræn mod nord,
- e) at ridehal og hestestald placeres i en afstand til naboskel, der sikrer overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser om brandafstand og skrå højdegrænseplan. Anvendelsen af træspån til tag forudsætter en brandafstand til naboskel på min. 5 meter, og
- f) at hegning omkring ridebane og hestefolde udføres i naturmaterialer, det vil sige med træstolper og to tværgående brædder. Der må ikke etableres belysning ved ridebane og folde.

Forvaltningen vurderer endvidere, at der bør meddeles dispensation fra lokalplanens § 8.8 til forlængelse af stensætning, hvilket medfører en terrænregulering over 0,5 m og § 8.1 til etablering af to porte.

Naturstyrelsen har som ejer af Sandbjerg Østerskov ingen bemærkninger til det ansøgte.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan, skal det ansøgte sendes i naboorientering hos ejere, lejere og brugere af Sandbjergvej 24B, 28, 45, 47A og 47B samt Maglemosevej 2 og 3.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan til det ansøgte på de under a) – f) nævnte vilkår og under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige bemærkninger ved gennemførelse af naboorientering.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse til punkt d), at der skal ske flytning af ridehallen væk fra skellet af nabohensyn. Forvaltningen bedes endvidere udarbejde forslag til retningslinjer for opførelse af ridehaller i landzone med henblik på indarbejdelse i kommuneplanen. Endelig ønsker udvalget, at udvalgsformanden sammen med forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse m.v.

## **Bilag**

Skriftlig ansøgning.

Visualiseringer.

Ansøgers supplerende bemærkninger.

Situationsplaner og tegninger.

Ortofoto med markering af regulering

## **Punkt 8: Udsigten 1, 2950 Vedbæk, matr.nr. 30, Vedbæk By, Vedbæk - Opførelse af nyt enfamiliehus i 2 etager**

21/49

### **Resumé**

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af et enfamiliehus i delvis 2 etager.

Ansøgningen er ansøgt med dispensationer fra Lokalplan 228.

Der er tidligere meddelt byggetilladelse til byggeri i delvis 2 etager på Udsigten 1.

Byggetilladelsen er efterfølgende blevet annulleret efter ejers ønske, og der er indsendt denne nye ansøgning, hvor der ansøges om dispensation til at bygge huset som en vinkel, der både orienterer sig mod Henriksholms Allé og Udsigten. Udover dette er der ønske om dispensation til, at huset alene ud mod Henriksholms Allé fremstår med en minimumshøjde på 7 m, og at dele af byggeriet kan udføres med fladt tag. Endelig søges der om tilladelse til en udkørsel ud mod Udsigten.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 228 for Henriksholm, blev der fastlagt et bebyggelsesprincip for villagrundene langs Henriksholms Allé, der medfører, at villaernes hovedfacade, skal ligge parallelt med Henriksholms Allé. Dette skal bl.a. understøtte og forstærke oplevelsen af, at der er tale om en karakterfuld, klassisk villabebyggelse, som orienterer sig mod Henriksholm Allé.

Ansøger begrundet sin ansøgning om dispensationer med, at der er tale om en hjørnegrund, og at det bagved liggende hus også ligger med gavlen mod Henriksholm Allé. Det anføres tillige, at der i området tidligere er meddelt tilsvarende dispensationer.

Ansøger har i den konkrete ansøgning ansøgt om følgende dispensationer fra Lokalplan 228.

- § 5.17. "Vejadgangen til de enkelte parceller skal ske fra parallelvej."

Ansøgningen om dispensation begrundes med; at da matriklen ikke har nogen parallelvej, laves der overkørsel fra Udsigten.

Der er fra Teknik og Miljøs Vejafdeling den 4. september 2020 givet tilsagn om en godkendelse af denne overkørsel samt en dispensation om, at overkørslen kan placeres 7 m fra Henriksholms Allé således, at det er muligt at lave en fornuftig og trafiksikker indkørsel.

- § 7.21. "Villaerne skal placeres med den længste facade mellem byggelinjen 3 m fra skel og byggelinjen 10 m fra skel til parallelvej, som vist på kortbilag 4. Villaernes dybde, det vil sige afstanden fra facadelinjen eksklusiv

eventuelle tilbygninger i form af garager og lignende mod parallelvejen og til den facadelinje, der er tættest på bagskel, må højst være 16 m, som vist på kortbilag 4. Kravet om byggelinje mod parallelvej og længste facade mod Henriksholms Allé gælder ikke den på kortbilag 4 med stjerne markerede bygning, jf. kortbilag 4 og 7.”

Ansøgningen om dispensation begrundes med; at der ikke forefindes en parallelvej ved matriklen, og huset er derfor placeret på grunden, så det gives de bedst mulige adgangsforhold samt opfylder lokalplanens krav; bl.a. at parkering skal være integreret som en del af bygningens samlede arkitektur.

Huset er, efter lokalplanens intention, placeret tilbagetrukket på grunden, så haven er orienteret rigtigt i forhold til Henriksholms Allé. Da grunden er stærkt skrående, er huset ”bygget ind i skråningen.” Husets egentlige facadeorientering er mod Udsigten (øst), og dette har været nødvendigt for at imødekomme udfordringerne med det skrående terræn. Facadens længde er 14870 mm.

Huset er placeret indenfor det udlagte byggefelt jf. Lokalplanens kortbilag 4.

En lignende dispensation er givet til 4 villa’er i området. Dispensationen er bl.a. givet til vores bagbo/nabo på Udsigten 3, hvilket medvirker til et betydeligt øget skyggefelt på matrikel 3o (Udsigten 1).

- § 7.23. Bebyggelsen kan opføres i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage eller 2 etager. Nord for Henriksholms Allé kan villaerne opføres i op til to etager med mulighed for udnyttet tagetage. Den samlede højde må ikke overstige 11 m. Opføres bebyggelsen i 1 etage, skal taget udføres med høj rejsning. Der vil kunne etableres kælder under alle villaer.

Ansøgningen om dispensation begrundes med; at på grund af de mange udfordringer med adgangsforhold, integreret garage, skrående terræn samt begrænsede antal boligetagemeter har det været et nødvendigt arkitektonisk greb at designe dele af bebyggelsen i 1 etage. Denne del ønskes udført med et fladt tag (1:20) med sedum beplantning (grønt tag). Vi kan meddele, at en lignende dispensation er givet til 2 villaer i området.

- § 7.24. ”Højde til tagryg skal minimum være 7 m.”

Ansøgningen om dispensation begrundes med; at det har været intentionen at imødekomme lokalplanens krav til bygningshøjde, men det skrående terræn har været en kraftig udfordring. Villaen vil, set fra Henriksholms Allé, fremstå som 7 m høj, dog vil en del af villaen mod øst og nord fremstå lavere, idet huset er bygget ind i skråningen. Denne dispensation blev imødekommet ved den tidligere byggeansøgning på samme grund.

- § 8.1. ”Anvendelse af zink eller kobber til tagflader, inddækning, tagrender og nedløbsrør skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, så risikoen for forurening i forbindelse med afledning og nedsvivning af regnvand lokalt minimeres.”

Ansøgningen om dispensation begrundes med; at det er bygherres ønske at anvende zink til inddækning af murkrone, idet det patinerer flot. Det er vores opfattelse, at der er tale om en begrænset risiko for forurening, idet det murkrone inddækning udgør et meget lille areal. Vi kan meddele, at denne dispensation er givet til adskillige boliger i området.

- § 12.18. ”Der må ikke etableres hegn, mur eller bebyggelse i arealet mellem byggefeltet og parallelvej.”

Ansøgningen om dispensation begrundes med; at det skrånede terræn medfører et behov for støttemure ved indkørslen således, at adgangen til huset for gående og kørende kan ske forsvarligt. Murene vil blive opført i samme materiale som huset og indgå som en del af den samlede arkitektur. Dele af støttemuren ligger udenfor byggefeltet, men dette er nødvendigt for at sikre, at jorden bliver tilbageholdt.

#### Forvaltningens vurdering

Den konkrete ansøgning indeholder flere dispensationer i samme ansøgning, men intentionen har været at trykke huset ned i forhold til terrænet og indplacere huset, så haveareal foran huset fremstår i lighed med den øvrige bebyggelse langs Henriksholms Allé. Huset vil på denne konkrete placering og med havearealet foran opleves som en større i villa i lighed med de fleste huse langs Henriksholms Allé. Dette understøtter lokalplanens intention om, at bebyggelsen skal fremstå som selvstændige, større villaer.

Det vurderes, at nedkørsel og garageanlæg med støttemure fremstår voldsomt, og at denne del af projektet bør bearbejdes yderligere, hvilket kunne muliggøre at bevare beplantning ud mod Udsigten. Det bemærkes dog, at der i skellet mellem Udsigten 5 og 3 er etableret støttemure af væsentligt større omfang.

Bebyggelse i 1 etage samt det flade tag har været med et ønske om at tilgodese forholdet til naboer, men da byggeri i 2 etager vil kunne reducere fodaftrykket af byggeriet, og få byggeriet til at fremstå med den længste facade mod Henriksholms Allé, anbefales det bearbejdet.

Forvaltningen har sendt projektet i partshøring og naboorientering. Høringsperioden udløber den 26. april 2021.

Eventuelle bemærkninger/indsigelser kan forelægges efter høringsperiodens udløb.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 228, §§ 5.17., 7.21., 7.23., 7.24., 8.1. og 12.8., såfremt der ikke indkommer væsentlige indsigelser.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den ændring, at udvalget ikke ønsker, at dispensere for afstandskravet på 3 m. fra skel. Der skal endvidere ske bearbejdning af udformningen af støttemuren mod Henriksholms Allé.

### **Bilag**

Oversigtskort

Projekt tegninger

Dispensationsansøgning

# Punkt 9: Gøngehusvej 282B, 2970 Hørsholm, matr. nr. 17g, Sandbjerg By, Birkerød - Dispensation til udhus

21/49

## Resumé

Arkitekt Christian Christensen ansøger for ejere af Gøngehusvej 282B om tilladelse til at opføre en carport med indbygget udhus og teknikskab på samlet 50 m<sup>2</sup> som erstatning for en eksisterende carport på 19 m<sup>2</sup>, der nedrives.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af fredning. Ejendommen er helt beliggende indenfor skovbyggelinje for Rude Skov og kirkebyggelinje for Høsterkøb Kirke. På ejendommen findes et beskyttet sten- og jorddige. For ejendommen gælder Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg Landsby. Det ansøgte vurderes at kræve dispensation fra lokalplan 257 § 6.27

Sagen forelægges Byplanudvalget til udtalelse overfor Fredningsnævnet for København samt vedtagelse i forhold til dispensation fra Lokalplan 257.

## Sagsfremstilling

Ejendommen er en mindre boligejendom omgivet af mark- og søarealer beliggende i et småbakked landområde vekslende mellem åbne marker, sø, skov og spredt bebyggelse. Ejendommen består af en matrikel på 1203 m<sup>2</sup>. Det eksisterende enfamiliehus er på 129 m<sup>2</sup>.

Den tilhørende carport er opført i 1998 og efterfølgende lovliggjort med et areal på 19 m<sup>2</sup>. Carportens nuværende størrelse er anslået ud fra luftfoto ca. 42-43 m<sup>2</sup>. Der fremgår ikke af kommunens sagsarkiv at være ansøgt om udbygningen, som ses af luftfotos fra henholdsvis 2003 og 2015.

Ejendommen ligger ca. 65 m fra Høsterkøb Kirke mod nord og den tilhørende skovkirkegård mod øst. Den eksisterende carport er placeret umiddelbart nord for parcelhuset, der ligger langs vejen.

Den ansøgte carport på 50 m<sup>2</sup> udgøres af en åben carport på ca. 23 m<sup>2</sup> med et bagvedliggende indbygget lukket byggeri på 27 m<sup>2</sup>, ansøgt som indbygget udhus. Bebyggelsesprocenten er oplyst til 11. Byggeriets højde er angivet til maks. 2,5 m i skelzone med en facadehøjde på 2,21 m og højde til tagryg på 3,02 m. Taghældningen er 15 grader. Der er ikke ansøgt om terrænændringer.

Carportens afstand til skel er angivet til 1,65 m mod nord, 2,5 m mod øst, og 5 m mod vest (vejskel). Det ansøgte byggeris afstand til beboelseshuset er skønnet til ca. 8 m.

Udhusdelen, øst for carporten, vender mod nord og øst mod det fredede område og Høsterkøb Kirke. Byggeriet er med facader i træbeklædning og med tag af tagpap. Nordfacaden mod Høsterkøb Kirke er med lukket træbeklædning. Gavlen mod det fredede areal mod øst er med dobbelte sprossede terrassedøre. Mod beboelseshuset er facaden med stort, sprosset vindue og adgangsdør med sprosset glas i fuld højde. Af tegning fremgår, at byggeriet indvendigt udføres med trægulv, trævægge – og loft, vand og afløb. Byggeriet er i Byg- og miljø afkrydset at skulle opfylde energikrav, som stilles til opvarmet byggeri. Byggeriet er med det ansøgte udhus, givet en udformning og karakter, som for udhusdelen syner af anneks til ophold.

Bygningernes udformning og placering fremgår af vedlagte bilag.

Det ansøgte omfang og anvendelse til carport med indbygget udhus kræver på det foreliggende grundlag ikke byggetilladelse.

Ejer har i 2014 ansøgt og opnået dispensation og byggetilladelse til opførelse af en carport med udhus af tilsvarende omfang, men med en anden facadeudformning mod øst, som ikke blev udnyttet i henhold inden for dispensationens gyldighedsperiode på 3 år.

Der er efterfølgende vedtaget lokalplan for området, et nyere bygningsreglementet er trådt i kraft, og der er sket ændringer i planlov og naturbeskyttelsesloven.

Plangrundlag:

I Kommuneplan 2017 er ejendommen beliggende indenfor rammeområde Hø. D3, Høsterkøb Kirke, der udlægger området til offentlige formål. Ejendommen ligger i landzone og inden for fredning for Høsterkøb Kirke er helt omfattet af Kirkebyggelinje jf. Naturbeskyttelseslovens § 19, skovbyggelinje jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 Et beskyttet stendige, jf. Museumslovens § 29a, løber over ejendommens vestlige og sydlige del.

Ejendommen er omfattet af fredning ved kendelse af 2. maj 1951 og Overfredningsnævnets kendelse af 24. april 1952 vedrørende fredning af Høsterkøbs Kirkes omgivelser. I kendelsen fastlægges det, at der inden for en afstand af 300 m fra offentlig skov, uden fredningsnævnets tilladelse, ikke må opføres bygninger af nogen art, herunder drivhuse, garager, boder og skure. Fredningsnævnet og Menighedsrådet for Høsterkøb Kirke har påtaleret. Det ansøgte forudsætter Fredningsnævnets dispensation, og at ansøger har fået Menighedsrådets accept.

For ejendommen gælder Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg Landsby.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 257 § 6.27, som fastsætter ”Udsigts- og indkigsarealet omkring Høsterkøb Kirke, se kortbilag 3, skal af hensyn til indkigget til kirken friholdes for etablering af antennemaster med teknikkabiner, støjhegn og ny bebyggelse.”

I henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 8 kræver det ikke landzonetilladelse, når en carport med indbygget udhus ikke overstiger 50 m<sup>2</sup>, opføres i tilknytning til enfamiliehuset, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Den ansøgte carport og udhus er beliggende indenfor skovbyggelinjen, men er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i NBL § 17, stk. 2 nr. 6, når byggeriet er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i Planlovens § 36, stk. 1.

Det fremgår ikke af ansøgningen, at det ansøgte påvirker eller medfører indgriben i det beskyttede sten- og jorddige. Det ansøgte kræver følgelig ikke dispensation fra museumsloven.

Kirkebyggelinjen jf. Naturbeskyttelsesloven § 19, omhandler byggeri over 8,5 m. Idet byggeriet ikke er over denne højde forudsætter det ansøgte ikke dispensation fra Kirkebyggelinjen

Forvaltningens vurdering:

Ud fra den beskrevne anvendelse til carport og indbygget udhus og med den ansøgte udformning, herunder med saddetag, taghældning og materialevalg med sort tagpap, vurderes det konkrete projekts at kunne anbefales.

Den konkret ansøgte facade bør tilrettes, så udhuset ikke fremtræder med boliglignende karakter og for at undgå lysudfald på de fredede omgivelser. For at tilpasse det ansøgtes fremtræden bedst muligt i forhold til det landskabsmæssige og fredningsområdet, bør det betinges vilkår som angivet under punkt a) - d):

- a. at udhusets facader alene udformes med en adgangsdoor og et vindue mod egen bolig og ikke gives dobbelte terrassedøre, vinduespartier, enkeltdøre eller lignende åbninger mod de omgivende, fredede arealer.
- b. at carport/udhusets facader fremstår i samme mørke farve på facaden som beboelseshusets gavl mod nord
- c. at vindskeder, indfatninger, vindues- og dørrammer og evt. dørplader holdes i mørk jordfarve
- d. at tæt beplantning, buske og træer langs carport/udhusbygningen mod nord og øst stedse vedligeholdes og genplantes, såfremt træer/buske måtte gå ud, for at afskærme indsynet til carporten fra de fredede omgivelser og udsigten fra Høsterkøb Kirke og kirkegård.

Forvaltningen foreslår, at det ansøgte oversendes til Fredningsnævnets behandling og efter Fredningsnævnets eventuelle dispensation, at forvaltningen bemyndiges til efterfølgende at meddele dispensation fra § 6.27 i Lokalplan 257 om at friholde udsigts- og indkigsarealet kirken for ny bebyggelse, under forudsætning af, at der ved naboorientering ikke modtages væsentlige indsigelser og på vilkår af ovenstående punkt a. – d.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender det ansøgte på de under a. – d. nævnte vilkår, og forvaltningen bemyndiges til, efter Fredningsnævnets eventuelle dispensation, at meddele dispensation fra Lokalplan 257.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Oversigtsfoto

Byggeansøgning

# Punkt 10: Bistrupvej 83B, 3460 Birkerød, Matr. nr. 6bx, Bistrup By, Bistrup, tilbygning – dispensation fra reduceret skovbyggelinje

21/49

## Resumé

Ejere af Bistrupvej 83B ansøger om tilladelse til at opføre ca. 32 m<sup>2</sup> tilbygning, en ca. 25 m<sup>2</sup> hævet terrasse og et 4,5 m bredt trappeanlæg. Det ansøgte ønskes som en forlængelse af det eksisterende enfamiliehus, der vender mod Bistrup Hegn.

Ejendommen er beliggende i byzone og er ikke omfattet af lokalplan. En del af ejendommen er omfattet af en reduceret skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Der er ansøgt om dispensation til at overskride den reducerede skovbyggelinje.

Sagen har på Byplanudvalgets møde i april 2021 været forelagt som meddelelsepunkt, hvor udvalget ønskede at få sagen forelagt. Ejer har forud for udvalgets behandling inviteret udvalgets medlemmer til at besigtige sin ejendom.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Ejendommen udgøres af en 1089 m<sup>2</sup> koteletgrund. Det eksisterende et-etages parcelhus på 113 m<sup>2</sup> er opført i 1963. Huset er opført med Fredningsnævnets dispensation fra den daværende 300 m skovbyggelinje for "Bistrup Hegn". Huset ligger i første række til skoven mod øst. Foran husets nuværende østgavl er der en hævet terrasse i husets bredde, med trappe til terræn placeret på nordsiden af terrassen. Trappen ligger, ud for en ca. 22 m<sup>2</sup> carport placeret ved husets nordøstlige hjørne. Ved husets sydvestlige hjørne er et ca. 18 m<sup>2</sup> udhus.

Begge nabobebyggelser er opført i 1939, oprindeligt som sommerhuse, med dispensation fra Fredningsnævnet.

Der er ansøgt om en ca. 32 m<sup>2</sup> tilbygning mod skoven, som forlænger huset med 3,5 m ind mod skoven. Tilbygningen rummer en udvidelse af eksisterende stue og eksisterende køkken. Foran ny østgavl ønskes en ny 25 m<sup>2</sup> stor og 9 m bred hævet terrasse, med 4,5 m bredt trappeanlæg til terræn foran. Højde til terrassedæk er anslået til ca. 1,6 m og ca. 2,6 m til overkant værn, trappen rækker anslået ca. 2,25 m frem foran terrassen. Afstanden fra selve den ansøgte tilbygnings østgavl til matrikelskel mod skoven er i ansøgningen angivet til ca. 19,65 m, mens afstand fra trappeanlæg anslås til ca. 14,7 m. Det er i ansøgningen angivet, at den reducerede skovbyggelinje derved overskrides, overskridelsen er dog ikke målsat.

Ejer har i sin ansøgning defineret skovbyggelinien ud fra placeringen af nabohuset, Bistrupvej 87, der ligger længere fremme mod skoven. Dette med henvisning til "husrækkereglen" og at tilbygningen dermed ikke påvirker hovedformålet med skovbyggelinjen; at sikre det frie udsyn til skoven. Udover forholdet til nabobebyggelserne anføres det at fundering på punktfundament vil sikre minimalt indgreb og aftryk på den omliggende natur.

Ejer er i forbindelse med en forhåndsdialog forud for indsendelse af denne ansøgning, i september 2019 blevet skriftligt oplyst om, at området, hvor tilbygningen ønskes opført, er omfattet af skovbyggelinje og at området, følgelig ikke kan bebygges. Som følge heraf aflyste forvaltningen mødet. Ejer er af den opfattelse, at ejer ved en tidligere forespørgsel, var blevet oplyst om at det var muligt at opnå dispensation.

## Plangrundlag:

I Kommuneplan 2017 er ejendommen beliggende indenfor rammeområde Bi. B17, Ved Birkerød Sø og Præstevangen, der udlægger området til åben-lav boliger med en bebyggelsesprocent på maks. 25. Ejendommen ligger i byzone og er pålagt skovbyggelinje for Bistrup Hegn, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, hvor beskyttelseszonen er reduceret jf. NBL § 17, stk. 3, herefter benævnt ”reduceret skovbyggelinje”. Langs skovbrynet og ejendommens skel mod øst løber et beskyttet sten- og jorddige, jf. museumslovens § 29a, diget fremgår ikke at blive berørt af det ansøgte.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

En del af den ansøgte tilbygning, samt den hævdede terrasse og trapeanlæg er beliggende indenfor skovbyggelinje, jf. NBL § 17, stk. 1. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabelement, sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og at bevare skovbrynene, som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Skovbyggelinjen er en forbudsbestemmelse som i det konkrete tilfælde oven i købet er skærpet.

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 17, 1, at der er forbud mod at bygge indenfor 300 meter skovbyggelinjen. § 17, stk. 3, medfører at beskyttelseszonen det pågældende sted er reduceret. Det er den fordi der ligger en strækning med væsentlig, sammenhængende og lovlig bebyggelse indenfor 300 meter linjen. Det betyder i følge bestemmelsen, at der ikke kan bygges mellem husrækken og skovbrynet.

Bestemmelsen, populært kaldet ”husrækkereglen”, er ikke ny i naturbeskyttelsesloven. Den har været en undtagelse fra hovedreglen i mere end 25 år, men undtagelsesbestemmelsen har tidligere været begrænset til kun at kunne anvendes for bebyggelse, der var lovligt opført før 1. januar 1968. Det er med lovændring i 2017 ændret til også at omfatte byggeri, der er lovligt opført efter 1968.

Der er taget konkret stilling til skovbyggelinjens forløb på den konkrete ejendom i forbindelse med en generel gennemgang af skovbyggelinjernes forløb i Rudersdal Kommune i perioden 2018-2020, jf. NBL § 17, stk. 3, hvorefter skovbyggelinjen gælder mellem bebyggelsen og skoven på strækninger, hvor der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 m. I denne forbindelse er linjens konkrete forløb blevet mere offentligt tilgængeligt, idet den samtidigt er lagt ind på kommunens GISkort.

Efter Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis indebærer en reduktion af en skovbyggelinje, at der som det helt klare udgangspunkt er gjort endeligt op med muligheden for bebyggelse m.v. i forhold til beskyttelseslinjen. Kommunen meddeler derfor kun i ganske særlige tilfælde dispensation fra en reduceret skovbyggelinje.

På den konkret ansøgte ejendom er den reducerede skovbyggelinje beliggende i forkant af den eksisterende hævdede terrasse.

Der er i forbindelse med ansøgningen foretaget høring af skovejer, Naturstyrelsen, om den ansøgte dispensation fra skovbyggelinjen. Naturstyrelsen udtaler i sit høringssvar, at styrelsen af principielle årsager anbefaler, at der gives afslag på ansøgningen, samt at en sådan afstand mellem bygninger og skov/træer erfaringsmæssigt resulterer i konflikter.

## Forvaltningens vurdering:

Skovbyggelinjen er reduceret under hensyntagen til den allerede eksisterende lovlige bebyggelse langs skoven, og den reducerede byggelinje er dermed af varierende afstand fra skoven. Der er hermed taget individuel og konkret stilling til

linjens forløb på hver enkelt ejendom, i overensstemmelse med ”husrække reglen”. Linjens forløb defineres således helt konkret ud fra den lovlige bestående bebyggelse på den enkelte ejendom, og ikke udelukkende ved bygninger i området, der ligger langt/længst fremme mod skoven, eller som en ret linje, der tangerer disse, sådan som det er indtegnet på ansøgningens områdeplan. Ved afgørelsen kan der lægges vægt på, om der er tale om et nødvendigt formål, som bør gå forud for den generelle beskyttelsesinteresse og på, at der ikke ved en dispensation skabes en præcedensvirkning i strid med det generelle formål med reglerne. I vurderingen indgår således overvejelser om afgørelsen kan få principiel betydning for fremtidige lignende sager. Hvis der meddeles dispensation, skal andre lignende tilfælde behandles på samme måde.

På grund af den reducerede skovbyggelinje, er det således forvaltningens anbefaling at der skal foreligge en ganske særlig begrundelse fra ejers side, for at en dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1 kan opnås.

Ejer har i forløbet givet udtryk for, at hans ansøgning kan sidestilles med andre tilladelser givet ind mod skoven, og at dermed ikke har været gjort opmærksom på at den reducerede skovbyggelinje betyder en mere restriktiv praksis.

Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsen langs Bistrup Hegn generelt ligger meget tæt på skovbrynet. En øget nærhed til skovbrynet på denne ejendom vil således stride imod det hensyn som skovbyggelinjen har til formål at varetage. Foruden hensynet til skovbrynet som habitat, oplevelsen af skovbrynet og livet i skovbrynet, medfører skovbyggelinjens afstand til skoven også, at behov for indgreb i skovbrynet for at modvirke stormskader og skyggevirksomhed fra skoven, mindskes, samt at træernes dryp- og rodzoner beskyttes. Dette uanset, at den sydlige nabo i 1939 er opført tættere på skoven og at der i det tilfælde af Fredningsnævnet er givet tilladelse.

Det er forvaltningens vurdering at ejers ønske om et større hus ikke udgør en særlig begrundelse for at dispensere fra den reducerede skovbyggelinje. Ved fortsat ønske om udbygning kan ejer i stedet undersøge alternative udbygningsmuligheder på ejendommen herunder f.eks. etablering af tagetage, forlængelse ind mod naboskel eller f.eks. et revideret projekt, med en mindre tilbygning, der i det hele overholder den reducerede skovbyggelinje.

Det er forvaltningens principielle anbefaling at en dispensation på det foreliggende grundlag ikke skal imødekommes, da den kan få præcedensskabende virkning. Med husrækkeprincippet har der jo aldrig været tænkt i det hus som lå tættest på, men hvordan bebyggelsen langs skovskellet ligger som hovedregel på en større strækning. Det betyder også, at selv om vi nu har trukket linien i eksisterende byggeris linie, så vil vi fortsat se på om ny bebyggelse bør trækkes tilbage ved nedrivning af den eksisterende bebyggelse.

Som del af grundlaget for denne vurdering er der en række absolut minimumsregler, hvilket også er det, som ligger bag skovejers principielle syn på byggeri inden for skovbyggelinie. Som hovedregel bør bebyggelse tættere end 30 m. fra skovbryn ikke tillades, da det udover oplevelsen af skovbrynet, også typisk er den afstand, der skal til for at undgå stormskader og skyggevirksomhed fra skoven.

Som et absolut minimum kan der i helt særlige tilfælde tillades byggeri, som respekterer skovbrynets drypzone, dog således at det ikke af hensyn til det samlede kik langs skovbrynet og lysindfald i skoven kommer tættere på end 10 m.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget afslår det ansøgte.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET besluttede at imødekomme ansøgningen om tilbygning, men ikke den ansøgte terrasse. Udvalget anmoder forvaltningen om at udarbejde forslag til retningslinjer for administration af den reducerede skovbyggelinje fremadrettet.

## **Bilag**

Projekt

Oversigtskort

Oversigtskort med reduceret skovbyggelinie

# Punkt 11: Revideret kommissorium Arkitektur- og Bevaringsprisen

21/49

## Resumé

Rudersdal kommune vedtog den 8. november 2017 et kommissorium for Arkitektur- og Bevaringsprisen, hvor der blev fastsat rammer for prisuddelingen som en årlig tilbagevendende begivenhed.

Prisen har siden været uddelt to gange, og i den forbindelse har der vist sig behov for at revidere rammerne for prisen og muliggøre, at der både kan uddeles en selvstændig Arkitekturpris og en Bevaringspris. Samtidig ændres rammerne for, hvornår byggerierne eller renoveringerne skal være udført således, at tidsaspektet udvides.

Arkitektur- og Bevaringsprisen har til sigte at øge opmærksomheden omkring god arkitektur af både nyere og ældre dato samt at være en inspiration og motivation for ejere af bygninger og anlæg.

Kommissorium for en Arkitekturpris og en Bevaringspris forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune rummer enestående arkitektur i form af bymiljøer, bygninger og anlæg af både ældre og nyere dato. Disse kvaliteter bør fastholdes og styrkes, bl.a. ved at præmiere og sætte fokus på god arkitektur og bevaringsværdige bygninger, der står velbevarede og originale.

Arkitektur- og bevaringsprisen skal kunne tildeles projekter, som er særlig vellykkede. Projekterne kan omfatte nybyggeri, bevaring af bygninger, kulturmiljøer, ombygninger, tilbygninger, byrum og landskabsanlæg.

Forvaltningen anbefaler, at kommunen fremadrettet uddeler to priser – henholdsvis en arkitekturpris og en bevaringspris. Ved at uddele to priser sættes der fokus på både ny arkitektur og bevaring – to meget forskellige områder, som fortjener hver deres opmærksomhed og debat i offentligheden.

Arkitekturprisen skal særligt være en inspiration og motivation for grundejere og kommende bygherrer til at fastholde glæden over og omsorgen for den gode arkitektur. En arkitektur, som er generøs og ydmyg på en og samme tid. Der skal være respekt for de eksisterende værdier og mod til at være ambitiøs og nytænkende. Arkitekturprisen skal som hovedfokus have nyere arkitektur og byggeri.

Bevaringsprisen skal særligt skabe opmærksomhed på værdien af at bevare en bygnings oprindelige arkitektur og byggestil. Når bevaringsværdige bygninger skal renoveres og til- og ombygges er der særligt behov for, at ejerne forstår og vil videreføre bygningens oprindelige byggestil og arkitektoniske detaljer. Her vil et fokus på de gode eksempler og velbevarede bygninger i kommunen kunne være til bred inspiration og grundlag for debat i lokalområderne.

Ved at uddele 2 priser, en arkitekturpris og en bevaringspris, kan der ligeledes skabes øget opmærksomhed omkring Rudersdal kommunes Arkitektur- og Bevaringspolitik – visioner for stedet, som blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 31. august 2016.

Forvaltningen anbefaler videre, at udvælgelsen af emner til de to priser baserer sig dels på indstillinger fra grundejerforeninger, arkitekter i kommunen og borgere og dels på forslag stillet af forvaltningen. Det er hensigten, via en særlig kommunikationsindsats, at skabe opmærksomhed på de to priser, så borgere og andre lokale aktører i kommunen mere bredt kan engagere sig i at stille forslag til mulige emner. Samtidig sættes der i offentligheden fokus på værdien af både ny arkitektur og kommunens bevaringsværdige bygninger.

Arkitekturprisen kan tildeles ud fra følgende kriterier:

Nyere/nyopførte bygninger af høj arkitektonisk værdi og anlæg samt veltilpassede tilbygninger i høj kvalitet i udførelsen og tilpasset stedet opført inden for de seneste 10-15 år i Rudersdal Kommune.

Emnerne skal f.eks.:

- Være udført med høj arkitektonisk værdi.
- Være arkitektonisk gennemarbejdet fra helheden og ned i detaljen.
- Være udført med indlevelse i stedet, det omkringliggende miljø og landskabet,
  - herunder bygninger, bebyggelse, anlæg, byrum og landskab.
- Demonstrere en særlig materialebevidsthed og høj faglig kvalitet i udførelsen.
- Have bæredygtighed indtænkt i bygningens arkitektur og drift.

Emnerne kan endvidere:

- Være andre anlæg, der anses for at bidrage til kommunens forskønnelse - f.eks. byrum, pladser, parker og lignende.
- Være midlertidige bygninger og anlæg, der kunstnerisk og arkitektonisk udfordrer vores oplevelser af steders særlige identitet.

Bevaringsprisen kan tildeles ud fra følgende kriterier:

Emnerne skal f.eks.:

- Være smukt vedligeholdte, bevaringsværdige bygninger og anlæg, som har bevaret deres originalitet, bevaringsværdi og brugsværdi gennem indsigt i den oprindelige arkitekturs bærende værdier og med omhu for materialer og detaljen.
- Være smukt udførte og veltilpassede om- og tilbygninger eller renoveringer af eksisterende bevaringsværdige bygninger.

Emnerne kan endvidere:

- Indeholde bebyggelsesplaner, retningslinjer for samlede bebyggelser, byggeblade eller andre tiltag, der understøtter arkitektoniske kvaliteter og bevaringsværdier i en samlet bebyggelse.

Det er hensigten, at arkitektur- og bevaringspriserne uddeles, såfremt et projekt (evt. flere) er fundet værdige ved et offentligt arrangement på Arkitekturens Dag.

For at give en bredere forståelse af arkitektur- og bevaringsprisernes værdi for kommunen og borgerne, engageres en foredragsholder til prisoverrækkelsen for at give arrangementet en større bredde og almen forståelse for at værne om vores kulturarv og for at fremme arkitektonisk kvalitet.

Såfremt en ejendom tildeles prisen, modtager både ejer og rådgiver et diplom. Ejendommens ejer modtager desuden en kobberværdi med indgraveret "Arkitekturpris eller Bevaringspris og årstal" til at opsætte på byggeriet. Kobberværdien kan kræves tilbageleveret, såfremt det belønnede ikke holdes i god stand eller, såfremt der foretages sådanne ændringer, at udvalget vurderer, at pladens forbliven strider mod prisens intention.

Bedømmelsen af de indkomne forslag foretages af et udvalg, der består af:

- Borgmesteren, der er formand for udvalget
- Formanden for Byplanudvalget
- Formanden for Miljø- og Teknikudvalget
- 2 medlemmer udpeget af Akademisk Arkitektforening

Byplanchefen er tovholder for uddeling af prisen og deltager som sekretær uden stemmeret i udvalgets møder.

Bedømmelsesudvalgets medlemmer udpeges for 4 år af gangen sammenfaldende med kommunalbestyrelsens valgperiode. Udvalgets afgørelser træffes ved almindeligt stemmeflertal.

Bedømmelsesudvalgets afgørelser træffes ved almindelig stemmeflerhed. Hvis udvalget skønner, at der ikke er emner, der er prisværdige, uddeles ingen præmier. Fagdommerne sammenskriver udvalgets valg af projekter til prisuddelingen og hædrende omtale.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at ovenstående principper og kommissorium for uddeling af en Rudersdal Arkitekturpris og en Bevaringspris" vedtages.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Kommissorium for uddeling af Rudersdal Arkitektur og Bevaringspris

# **Punkt 12: Sandbjergvej 31, 2970 Hørsholm, matr. 1ae, Sandbjerg By, Birkerød - Orientering om afgørelse fra Planklagenævnet**

21/49

## **Resumé**

Rudersdal Kommune har den 14. juni 2017 truffet afgørelse om at meddele påbud om retablering af terrænregulering på ejendommen Sandbjergvej 31, 2970 Hørsholm. Den 9. april 2019 har Rudersdal Kommune truffet en tilsynsafgørelse i henhold til påbuddet, som blev påklaget af ejer til Planklagenævnet, der har truffet afgørelse i sagen den 4. februar 2021.

Sagen forlægges Byplanudvalget til orientering.

## **Sagsfremstilling**

Det fremgik af kommunens påbud af 14. juni 2017, at der skulle ske retablering til oprindeligt terræn. Dette skulle ske ved:

- Sikringen af arealet fra vejskel mod Sandbjergvej og indtil 3 m ind på grunden skulle kunne godkendes af Vej.
- Gabioner ud for vestgavl kunne bibeholdes i max. 2 lag, såfremt de blev begrønnet.
- Gabioner ud for nordfacade kunne bibeholdes i max. 3 lag, såfremt de blev begrønnet.
- Der måtte ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1 meter.
- Terræn på naboejendom skulle sikres mod udskridning.
- På den nordvestlige del af grunden skulle terrænet retableres til jævnt fald, hvilket skulle udføres langs med og op til hele nordskellet.
- De øvrige arealer, som var reguleret mere end 0,5 meter, skulle tilbagereguleres. Hvor det var nødvendigt for sikring mod udskridning, fandtes det i orden at bevare gabioner mod, at terræn blev trukket ud over gabionerne og dækket med jord.

Rudersdal Kommune traf den 9. april 2019 tilsynsafgørelse i sagen. Det fremgik af tilsynsafgørelsen, at den omfattende retablering på ejendommen kunne godkendes under forudsætning af, at gabioner, som vist på fotobilag nedenfor, blev jordtildækket og beplantet.

Planklagenævnets afgørelse:

Planklagenævnet har den 4. februar 2021 ophævet Rudersdal Kommunes tilsynsafgørelse om vilkår om beplantning og jorddækning af de med blå viste gabioner – se bilag. Baggrunden er, at tilsynsafgørelsens vilkår af nævnet ses som en skærpelse af påbuddet.

Planklagenævnet har ikke med sin afgørelse i øvrigt ophævet kommunens påbud om jorddækning af gabioner. Et sådan vilkår kan således fortsat anses som et sagligt, når det som her er begrundet i landskabelige hensyn.

Planklagenævnets afgørelser er vedlagt til orientering.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at Planklagenævnets afgørelse tages til efterretning, da det er vurderingen, at de landskabelige hensyn, som lå til grund for vilkårene som stillet i påbuddet fra 2017, er varetaget i tilstrækkeligt omfang.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Afgørelse fra nævnet

# Punkt 13: Godkendelse af driftsbudget 2021/2022 - Birkebo, afd. 6 Birkerød Parkvej.

21/7748

## Resumé

Boligselskabet Birkebo, Birkerød Parkvej, afd. 6 ansøger om godkendelse af driftsbudget for 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Da forsamlingsforbuddet har forhindret afdelingsbestyrelsen i at fremlægge budgettet på et afdelingsmøde, har organisationsbestyrelsen besluttet at udsende det til urafstemning hos samtlige boliglejere i afdelingen. Resultatet af afstemningen blev, at et flertal blandt de afgivne stemmer nedstemte budgettet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Birkebo, Birkerød Parkvej, afd. 6, om godkendelse af afdelingens driftsbudget for 1. juli 2021 – 30. juni 2022 med en stigning på 2,4 % svarende til at lejen forhøjes til 762 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ansøgning om godkendelse er modtaget den 24. marts 2021 og indeholder driftsbudget for 2021/2022, referat af ekstraordinært beboermøde af 20. juni 2018, boligorganisationens mødereferat af 22. februar 2021, budgetudkast af 12. januar 2021 sendt til afdelingsbestyrelsen, 3 infoskrivelser om driftsbudgettet udsendt til boliglejerne den 15. marts 2021 og infoskrivelse af 24. marts 2021 om resultatet af urafstemningen med orientering om, at sagen sendes til kommunens afgørelse.

Birkerød Parkvej bebyggelsen er opført 1968-1970 og består af 183 beboelseslejemål i tre etager.

Afdelingens nuværende leje, jf. seneste årsregnskab udgør 744 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Afdelingen er i gang med en større renovering med støtte fra Landsbyggefonden. Kommunalbestyrelsen har godkendt skema A tilsagn den 24. april 2019. I forbindelse med finansieringen er der godkendt en huslejeforhøjelse, hvor lejen efter den afsluttet renovering skal udgøre 840 kr. pr. m<sup>2</sup>. Beboerne har på beboermødet den 20. juni 2018 godkendt renoveringssagen, samt lejestigningen, der tillige omfatter en indeksreguleringen på 2 % årligt.

Efter almenboliglovens bestemmelser er det afdelingsbestyrelsen, der fremlægger driftsbudgettet for afdelingsmødet til godkendelse. Men da der i henhold til Covid19 bestemmelserne er nedlagt et forsamlingsforbud, har afdelingsbestyrelsen ikke kunne fremlægge driftsbudgettet på et fysisk afdelingsmøde.

Covid19 bekendtgørelsen nr. 301 er formuleret sådan, at organisationsbestyrelsen kan beslutte at afdelingens driftsbudget for det kommende budgetår godkendes uden, at det har været godkendt på et afdelingsmøde så længe, der er forbud mod større forsamlinger. Det er dog samtidig en betingelse, at driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 %. Ved opgørelsen af de 2 % ses bort fra budgetforhøjelser, der skyldes en beslutning, som tidligere er truffet på et afdelingsmøde. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingens driftsbudget skal godkendes ved en urafstemning blandt afdelingens boliglejere.

Boligorganisationen har på et digitalt møde den 22. februar 2021 besluttet at sende driftsbudgetet til urafstemning hos alle boliglejerne, idet budgettet er udarbejdet med en forhøjelse på 2,4 %.

Hver boliglejemål har 2 stemmer, i alt 366 stemmer. De optalte stemmer viser, at 16 beboere har afgivet deres stemme svarende til en mulighed for 32 stemmer. Der er modtaget 22 stemmer fordelt på 12, der har stemt for og 20, der har stemt i mod.

Resultatet blev, at driftsbudgettet ikke er vedtaget.

Det følger af almenboligloven § 42, at boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudgettet for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Det er i den konkrete sag lagt til grund, at den afholdte urafstemning er afholdt på grund af forsamlingsforbuddet og sidestilles med et afdelingsmøde. Det er således kommunen, der skal afgøre tvistigheden.

På baggrund af det modtagne materiale lægger forvaltningen til grund, at alle boliglejerne kender til sagen og nedstemningen af budgettet samt, at sagen er indsendt til kommunens afgørelse, hvilket følger af det modtagne materiale.

Af driftsbudgettet fremgår det, at henlæggelserne er tillagt en forøgelse på 207.000 kr., der giver en samlet forhøjelse af budgettet på 2,40 %. Denne budgetforhøjelse bevirker, at lejen stiger fra 744 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 18 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der er foretaget en beregning, hvor forøgelsen af henlæggelserne er taget ud af driftsbudgettet. Den beregning viser, at lejen vil stige med 0,40 % svarende til, at lejen stiger med 3 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvorefter den vil udgøre 747 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Såfremt det undlades at sikre, at der sker en jævn stigning af lejen, vil afdelingen ikke opnå den ønskede leje, der vil være en forudsætning for at kunne betale afdrag på lånene, når renovering er afsluttet. Beboerne har på afdelingsmødet den 20. juni 2018 godkendt renoveringssagen med finansiering og en indeksregulering af lejen for løbende at kunne tilpasse den nye leje til renoveringssagens afslutning.

Boligorganisationen er forpligtet til at sikre, at den samlede leje for en afdeling til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser, jf. almenboligloven § 45, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at den indarbejdede tilpasning af budgettet og lejen er i overensstemmelse med det, afdelingen har besluttet i tilknytning til renoveringssagen. Budgettet kan godkendes med den anførte stigning på 2,4 % for 1. juli 2021 – 30. juni 2022.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at driftsbudgettet med 2,40 % stigning godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet udvalget samtidig bemærker, at beboerne tidligere har godkendt renoveringsprojektet med den tilhørende økonomi.

# **Punkt 14: Godkendelse af driftsbudget 2021/2022 - Birkebo, afd. 7 Byager Vænge.**

21/7751

## **Resumé**

Boligselskabet Birkebo, Byager Vænge, afd. 7 ansøger om godkendelse af driftsbudget for 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Da forsamlingsforbuddet har forhindret afdelingsbestyrelsen i at fremlægge budgettet ved afdelingsmøde, har organisationsbestyrelsen besluttet at udsende det til urafstemning hos samtlige boliglejere i afdelingen. Resultatet af afstemningen blev, at et flertal blandt de afgivne stemmer har nedstemt budgettet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

## **Sagsfremstilling**

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Birkebo, Byager Vænge, afd. 7, om godkendelse af afdelingens driftsbudget for 1. juli 2021 – 30. juni 2022 med en stigning på 5 % svarende til at lejen forhøjes til 1.220 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ansøgning om godkendelse er modtaget den 19. marts 2021 og indeholder driftsbudget for 2021/2022, afdelingsreferat af 5. oktober 2015, boligorganisationens mødereferat af 26. oktober 2020, boligorganisationens mødereferat af 22. februar 2021, budgetudkast af 18. januar 2021 sendt til afdelingsbestyrelsen, 4 infoskrivelser om driftsbudgettet udsendt til boliglejerne den 1. marts 2021 og infoskrivelse af 17. marts 2021 om resultatet af urafstemningen samt, orientering om, at sagen er sendt til kommunens afgørelse.

Byager Vænge, der er opført i 1977 med 124 almene boliglejemål. Afdelingens nuværende leje, jf. seneste årsregnskab, udgør 1.162 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Afdelingen er i gang med en større renovering med støtte fra Landsbyggefonden. Kommunalbestyrelsen har godkendt skema B tilsagn den 27. september 2017. Etape 1, 2, 3 og 4 er helt færdig, etape 5 er næsten færdig og etape 6 påbegyndes til september 2021.

Renoveringssagen skulle efter tidsplanen være afsluttet i september 2020, men forventes først færdig i løbet af foråret 2022. Landsbyggefonden har på grund af overskridelse af tidsplanen rykket for modtagelse af skema C. Boligkontoret Danmark har i august 2020 informeret Landsbyggefonden om, at renoveringsarbejdet først forventes afsluttet i løbet af foråret 2022.

Efter almenboliglovens bestemmelser er det afdelingsbestyrelsen, der fremlægger driftsbudgettet for afdelingsmødet til godkendelse. Men da der i henhold til Covid19 bestemmelserne er nedlagt et forsamlingsforbud, har afdelingsbestyrelsen ikke kunne fremlægge driftsbudgettet på et fysisk afdelingsmøde.

Covid19 bekendtgørelsen nr. 301 er formuleret sådan, at organisationsbestyrelsen kan beslutte at afdelingens driftsbudget for det kommende budgetår godkendes uden, at det har været godkendt på et afdelingsmøde så længe, der er forbud mod større forsamlinger. Det er dog samtidig en betingelse, at driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 %. Ved opgørelsen af de 2 % ses bort fra budgetforhøjelser, der skyldes en beslutning, som tidligere er truffet på et afdelingsmøde. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingens driftsbudget skal godkendes ved en urafstemning blandt afdelingens boliglejere.

Boligorganisationen har på et digitalt møde den 22. februar 2021 besluttet at sende driftsbudget til urafstemning hos alle boliglejerne, idet budgettet er udarbejdet med en forhøjelse på 5 %.

Hver boliglejemål har 2 stemmer, i alt 248 stemmer. I afstemningen deltog 52 ud af 124 boliglejemål, hvilket giver en mulighed for 104 stemmer. Af de optalte stemmer havde 25 stemt for og 74 havde stemt i mod, 4 stemmer var ugyldige.

Resultatet blev, at driftsbudgettet ikke blev vedtaget.

Det følger af almenboligloven § 42, at boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudgettet for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Det er i den konkrete sag er det lagt til grund, at urafstemning er afholdt på grund af forsamlingsforbuddet og sidestilles hermed et afdelingsmøde, hvorefter det er kommunen, der skal afgøre tvistigheden.

På baggrund af det modtagne materiale lægger forvaltningen til grund, at alle boliglejerne kender til sagen og nedstemningen af budgettet samt, at sagen er indsendt til kommunens afgørelse, hvilket fremgår af det modtagne materiale.

Af driftsbudgettet fremgår det, at udover almindelig tilpasning, er afdrag på lån, samt støtte fra Landsbyggefonden i renoveringssagen indarbejdet. Boligkontoret Danmark har den 16. april 2021 oplyst, at afdelingen siden ultimo juni 2020 er påbegyndt afdrag på lånene.

Selv om renoveringssagen er forsinket og endnu ikke afsluttet, er Landsbyggefonden begyndt at udbetale støtten. Den samlede finansiering og lejeforhøjelsen er godkendt tilbage i oktober 2015 af beboerne, skema A i marts 2016 og skema B i september 2017 af kommunalbestyrelsen, men det er først nu, hvor afdrag på lån og udbetalingen af støtten er aktiveret og dermed kræver tilpasning af budgettet og lejen.

Der er foretaget en beregning af lejen, hvor renoveringssagens støtte og afdrag på lån er taget ud af driftsbudgettet. Den beregning viser, at lejen så kun vil udgøre en stigning på 0,27 %. Såfremt det kun vil være den del, der indarbejdes i driftsbudgettet må det forventes at der opstår et underskud. En stigning på 5 % svare til at den nuværende leje på 1.162 kr. pr. m<sup>2</sup> stiger med 58 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvorefter den nye leje udgør 1.220 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Boligorganisationer er forpligtet til at sikre, at den samlede leje for en afdeling til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser, jf. almenboligloven § 45, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at det udarbejdet driftsbudget ikke giver anledning til bemærkninger og således kan godkendes med en stigning på 5 % for 1. juli 2021 – 30. juni 2022.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at driftsbudgettet med 5 % stigning godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-05-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet udvalget samtidig bemærker, at beboerne tidligere har godkendt renoveringsprojektet med den tilhørende økonomi.