

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 17-12-2024

Mødedato Tirsdag d. 17. december 2024 kl. 16:00

Mødested Teams

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Sandbjergvej 22B, matr.nr. 7h Sandbjerg By, Birkerød – Opfølgning på lovliggørelsessag.....	4
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	8

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A00-470534

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Sandbjergvej 22B, matr.nr. 7h Sandbjerg By, Birkerød – Opfølgning på lovliggørelsessag

00.01.00-A00-470534

Resume

Ejer af sommerhuset beliggende Sandbjergvej 22B i Vedbæk har søgt om dispensation fra Maglemosefredningen og landzonetilladelse til udvidelse af sommerhus, terrænreguleringer og udskiftning af eksisterende træterrasse samt om dispensation fra Lokalplan 257 til udvidelse af sommerhus og terrænreguleringer.

Det ansøgte er i strid med planlovens landzonebestemmelser, jf. planlovens § 35, stk. 1. Det er også i strid med Lokalplan 257, §§ 3.1, 6.1 og 8.8 vedr. byggeri og terrænregulering, og det er tillige i strid med Maglemosefredningen, §§ 2, 5 og 8, vedr. byggeri og terrænregulering. Arbejder på ejendommen er igangsat uden ansøgning til kommunen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen ligger som en del af det skrånende terræn ned mod Maglemosen og er den sydligst bebyggede ejendom ned mod fredningen.

I forbindelse med udskiftning af septiktank er forskellige arbejder igangsat på ejendommen uden ansøgning. Arbejderne omfatter:

- Etableret støbte betondæk og -vægge (til udvidelse af sommerhus og nyt redskabsskur).
- Opført en kobberbeklædt træterrasse i stålkonstruktion, hvor der tidligere var en spinkel træterrasse.
- Terrænregulering - Opsat/etableret høje spunsvægge og terrassering på grunden syd og øst for sommerhuset.
- Etableret en terrasse med ærtesten neden foran nyopført kobberbeklædt træterrasse.
- Foretaget kraftige afgravninger af terræn.
- Opstillet et kraftigt telt til opbevaring af byggematerialer på den nordøstlige del af grunden.
- Etableret udhus med glasfacade og træterrasse øst for sommerhuset.
- Oplag på ejendommen.

Af vedlagte notat fremgår sagsforløbet, hvor der senest er fremsendt varsel af påbud.

Rudersdal Kommune sendte ejer varsel af påbud om lovliggørelse af terrænreguleringer, betonfundamenter i form af dæk og vægge samt kobberbeklædningen af søjler og dragere med tagrende den 30. september og den 7. oktober 2024, med frist for udtalelse den 14. oktober 2024. Fristen blev på anmodning forlænget til den 22. oktober 2024. Det er forvaltningens vurdering, at arbejderne er foretaget uden ansøgning og i strid med fredningen, lokalplanen, planlovens § 35 (landzoneregler) og naturbeskyttelsesloven.

Den 22. oktober 2024 har forvaltningen modtaget ansøgning om landzonetilladelse, dispensation fra lokalplan og fra naturbeskyttelseslovens fredningsbestemmelser til bibeholdelse og færdiggørelse af byggearbejderne, der omfatter:

- Tilbygning til sommerhuset på ca. 77 m² under træterrassen.
- Nyt udhus (redskabsskur) på 42 m² vest for træterrassen.

Der søges om lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra fredning til:

- Det vandrette betondæk under træterrassen og til de udførte sikringsarbejder med understøbning af eksisterende fundament, montering af spuns og betonstøttevægge med tilhørende 'sko'.

Derudover søges om lovliggørende landzonetilladelse til:

- Træterrasse opsat samme sted som den oprindelige træterrasse og udført i galvaniseret stål og beklædt med mørkt ipe-træ (terrassegulv og værn) og kobber (søjler, terrassekant og tagrender),

hvorfor der samtidig ansøges om lovliggørende dispensation fra fredning til:

- Kobberbeklædning af søjlerne under træterrassen og kobberinddækninger og -tagrender langs træterrassens kanter.

Endelig søges om dispensation fra lokalplan og fredning til:

- Skur (med glasfacade), der ifølge ansøger siden 1994 har været beliggende øst for sommerhuset langs vejen.

Fredning og plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, indenfor fredning og omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby. Ejendommen er på 2.885 m² og bebygget med et lovligt eksisterende sommerhus med et samlet areal på 105 m².

Det følger af planlovens § 35, stk. 1, at der i landzonen ikke uden tilladelse fra kommunen må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen. Det fremgår af fredningskendelsens § 1, at fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området. I henhold til § 2, 5, og 8, skal de fredede arealer bevares i deres nuværende tilstand, og der må således bl.a. ikke foretages terrænændringer eller opføres yderligere bebyggelse (herunder skure el.lign. og tilbygninger til eksisterende bebyggelse).

Ejendommen er endvidere beliggende indenfor Lokalplan 257 (delområde 2), der i § 3.1, fastlægger anvendelsen til bl.a. landbrugsejendomme, boligejendomme og fritidshuse. Området er beliggende indenfor indre grøn kile i Fingerplan 2017. I forhold til planlovens umiddelbare byggeret er lokalplanens bestemmelser mere restriktive.

Af lokalplanens § 6.1, fremgår det, at området af hensyn til de landskabelige værdier skal friholdes for nye fritliggende bygninger, der ikke er nødvendige for driften af en landbrugsejendom m.v.

Det betyder, at lokalplanen ikke giver mulighed for byggeri på ejendomme med fritidshuse, hverken som tilbygning til fritidshuset eller sekundære bygninger (udhuse/garager/carporte mv.).

Det følger tillige af lokalplanen jf. §§ 8.1, 8.8, og 8.9, at der ikke må etableres fast hegning, der må ikke foretages terrænregulering +/- 0,5 meter, og der må ikke etableres oplag synligt for omgivelserne.

Forvaltningens vurdering

Ejendommen ligger indenfor en fredning, hvis formål det bl.a. er at bevare de landskabelige værdier. Herudover indeholder fredningen bestemmelser om, at bebyggelse og terrænregulering ikke er tilladt indenfor fredningen.

Landskabet er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt landskab med en høj beskyttelsesværdi. Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer, at det ikke er muligt at opføre nye sommerhuse i værdifulde landskaber og grønne kiler, og eksisterende sommerhuse kan kun udbygges i beskeden grad, hvilket understøttes af landzonelokalplanen. Endelig er det i strid med Planklagenævnets praksis at tillade udvidelse af sommerhuse med en tilsvarende størrelse og beliggenhed.

Efter praksis behandles et uansøgt etableret forhold, som om der var ansøgt på forhånd. Det vil sige, at det ikke skal komme ansøger til gode i en lovliggørelsessag, at denne har handlet udenfor loven. Værdispild i sager om lovliggørelse overvejes, men hensynet står i modsætning til hensynet til retshåndhævelse, som normalt må veje tungt i slige sager.

Efter forvaltningens vurdering er følgende ændringer af ubebyggede areal i strid med fredningen, de landskabelige og de naturmæssige værdier:

- betondækket under træterrassen
- betonvæg langs træterrassens afgrænsning mod vest
- betondækket lagt vest for træterrassen
- betonvægge rundt om betondækket vest for træterrasse

Forvaltningen tillægger det ikke vægt, at ejer har indsendt et notat fra en ingeniør om nødvendigheden af betondæk og -vægge mv. for sikring af sommerhuset mod nedskridning. Forvaltningens vurderer, at notatet er uden dokumentation i form af beregninger e.l. Påstanden vurderes således ikke at være tilstrækkeligt underbygget fagligt. Endvidere har sommerhuset siden 1930'erne haft samme beliggenhed uden betondæk foran og uden at skride. Dog er det forvaltningens vurdering, at en fjernelse af betonvæggen langs træterrassens afgrænsning mod nord vil vanskeliggøre udførelsen af lovliggørelsesarbejderne i en grad, der taler for ikke at kræve den fjernet.

Betondæk og betonvægge

Forvaltningen vurderer således, særligt med baggrund i ejendommens placering indenfor fredning samt praksis om sommerhuse i landzone, at der ikke skal meddeles lovliggørende landzonetilladelse til:

- Betondæk beliggende under terrassen.
- Betonvæg langs træterrassens afgrænsning mod vest.
- Betondækket og betonvægge vest for terrassen.

Det er i afvejningen at værdispild bl.a. indgået, at ejer har udført arbejderne uden først at ansøge kommunen til trods for, at forvaltningen flere gange har understreget over for ejer, at ejendommen er beliggende i landzone og indenfor en fredning, hvorefter ændringer på ejendommen kræver ansøgning. Endvidere finder forvaltningen, at de landskabelige beskyttelseshensyn vejer tungere end hensyn til økonomi.

Terrænreguleringerne

De omfattende terrænreguleringer øst, vest og syd for sommerhuset er udført med spunsvægge, som giver en høj terrassering. Forholder afviger fra den tidligere udførte terrassering og er i strid med lokalplanen, der fastsætter, at terrænregulering på mere end 50 cm kræver dispensation. Ejer har gennem hele forløbet til kommunen redegjort for, at terrænreguleringen var af midlertidig karakter, og at terrænet agtedes tilbageført én til én, når udskiftningen af spildevandsanlægget var foretaget.

Forvaltningen finder, at hensynet til det udpegede og fredede landskab gør, at der ikke bør meddeles lovliggørende dispensation til terrænreguleringerne, men at der bør meddeles påbud om tilbageregulering. Forvaltningen foreslår, at der meddeles en lang frist for lovliggørelse af terrænet under hensyntagen til, at ejer herved får mulighed for at færdiggøre projektet med udskiftning af septiktank.

Redskabsskuret

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke bør meddeles landzonetilladelse til et nyt redskabsskur på 42 m², der er søgt om (med placering på det støbte betondæk vest for træterrassen). Forvaltningen lægger vægt på, at det ikke er tilladt efter bestemmelserne i Lokalplan 257, §§ 3.1, og 6.1, samt, at det ikke er tilladt at opføre yderligere bebyggelse ifølge fredningen, jf. fredningens § 2, og 8.

Træterrassen

Forvaltningen vurderer, at der ikke er tale om en genopførelse af den tidligere terrasse, men derimod om en nyopført terrasse. Det er forvaltnings vurdering, at det er i strid med hensynet til det sårbare landskab, som bebyggelsen er beliggende indenfor, at beklæde terrassen massivt med kobber. Forvaltningen finder dog, at terrassen uden kobberpladerne vil fremstå som indpasset i landskabet, hvorfor forvaltningen foreslår at meddele lovliggørende landzonetilladelse til den nyopførte terrasse på vilkår af, at al kobber fjernes fra terrassen. Det er indgået i forvaltningens vurdering, at den tidligere træterrasse var lovlig, og at en genopførelse af denne med samme omfang og udseende ikke vil være i strid med fredningen.

Udvidelse af sommerhus

Der er ansøgt om tilladelse til udvidelse af sommerhuset, som reelt er på 105 m², hvilket i henhold til praksis ikke anses for utidssvarende eller meget småt for et sommerhus i landzonen. Forvaltningen finder ikke, at der bør meddeles tilladelse til udvidelse af sommerhuset og foreslår at meddele afslag på landzonetilladelse til et sommerhus på 136 m² på ejendommen.

Efter nævnspraksis meddeles der alene tilladelse til udvidelse af sommerhus i værdifuldt åbent land, hvis sommerhuset er småt, dvs. mellem 30 og 40 m², og typisk kun med en udvidelse på op til 5 m² med henblik på f.eks. forbedring af sanitære forhold. Her er der tale om et sommerhus beliggende indenfor en fredning i et i kommuneplanen udpeget landskab med høj beskyttelsesværdi.

Forvaltningen bemærker, såfremt der meddeles afslag på lovliggørende landzonetilladelse til betondække, betonvægge, terrænreguleringer, udvidelse af sommerhuset og kobberbeklædning, er det ikke relevant at forelægge dispensationsansøgning fra fredningsbestemmelserne for Fredningsnævnet.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke bør meddeles lovliggørende landzonetilladelse til følgende arbejder:

- a) Terrænreguleringer.
- b) Betonfundamenter i form af dæk og vægge med én undtagelse (se nedenfor).
- c) kobberbeklædningen af søjler og dragere med tagrende.

Forvaltningen vurderer, at påbud om fysisk lovliggørelse bør udstedes i forhold til krav om:

- d) Fjernelse af støbte betondæk,
- e) Fjernelse af betonvæg mod vest under træterrassen,
- f) Fjernelse af etableret terrasse med ærtesten,
- g) Retablering af skråning med græs helt ind til husmur,
- h) Fjernelse af støbte betonvægge til nyt redskabsskur, og
- i) Retablering af terræn i samme koter, som det var før igangsættelsen af arbejder på ejendommen.

Retableringen bør ske ved:

- j) Tilbage regulering af den meget høje terrassering på det regulerede terræn syd og øst for sommerhuset, så det landskabelige udtryk retableres, dog med den ændring, at kampesten og spunsvægge kan benyttes på vilkår om, at spunsvægge ikke bliver synlige, og at kampestensætning ikke bliver højere end den tidligere terrassering.

Forvaltningen vurderer dog, at der kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse til:

- k) Den opførte betonvæg langs træterrassens afgrænsning mod nord samt
- l) den opførte træterrasse i stålkonstruktion, såfremt al kobberbeklædning fjernes, og terrassens konstruktioner udelukkende beklædes med træ.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til,

1. at meddele afslag på landzonetilladelse til punkt a)-c), jf. planlovens § 35, stk. 1,
2. at der udstedes påbud om fysisk lovliggørelse af punkt d)-j), jf. planlovens § 51, stk. 1 samt,
3. at der meddeles lovliggørende landzonetilladelse til k)-l), jf. planlovens § 35, stk. 1.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den præcisering til punkt 3, vilkår l), at terrassen i omfang skal svare til den tidligere godkendte.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Sagsforløb

Lovgrundlag

Fotos

Punkt 3: Beslutningsprotokol og underskriftsark

00.01.00-A00-470534

Beslutning

Punktet blev gennemgået.