

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 13-09-2023

Mødedato Onsdag d. 13. september 2023 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Helhedsplan for Holte bymidte - Temadrøftelse.....	4
Forslag til Budget 2024-2027 for Arkitektur- og Byplanudvalget.....	6
Tillæg til Kommuneplan 2021 for Vejlesøvej 41, matr.nr. 1dd Dronninggård, Ny Holte - Forhøring :.....	9
Hørsholm Kongevej 25, matr.nr. 3b, 3c og 52b Høsterkøb By, Birkerød - Landzonetilladelse til helå.....	12
Vasevej 119A, matr.nr. 2c, Bistrup By, Bistrup - Dispensation til udvidelse af MENY.....	16
Vestre Paradisvej 84, matr.nr. 3eh Øverød By, Søllerød - Dispensation til til- og ombygning af beva.....	18
Præstejorden 10 og 12, matr.nr. 2nm og 2nn, Søllerød By, Søllerød - Dispensation til arealoverførs.....	21
Grøndalsvej, 3460 Birkerød - Dispensation til udskiftning af asketræsallé.....	23
Mindre støttepunkter for friluftslivet - Landzonetilladelse til etablering af sheltere.....	26
Holte Midtpunkt, 2840 Holte - Dispensation til indretning af midlertidigt bibliotekstilbud.....	28
Proces for uddeling af erhvervspris i 2023.....	30
Søndervangen 96, matr.nr. 7cæ Birkerød By, Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orienterin.....	32
Damgårdsvej 5B, matr.nr. 2bz Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Byggeklageenheden til orienterin.....	34
Hyldehøj 7, matr.nr. 3cc Øverød By, Søllerød - Afgørelse fra Byggeklageenheden til orientering.....	36
Nærum Søpark, afd. 202-0, Lejerbo - Godkendelse af skema B renovering.....	38
Underskriftsark.....	42

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen og jurist Babette Lo Bentley orienterede om:

- Byggesagsstatistik for august.
- Status på lokalplanlisten.
- Håndtering af klagesager vedr. hække og hegn.
- Gøngehusvej 259-261 – Landzonesag vedr. anlæg af markvej
- Arrangementstilladelser - Nye, detaljerede regler på området.
- Vedbæk Stationsvej 12 - Forslag om projekt med helse-/sundhedscenter.
- Søllerødgårdsvej 46 - Indsigelser indkommet i forbindelse med partshøring.
- Damgårdsvej 5b - Lovliggørelsessag.

Punkt 2: Helhedsplan for Holte bymidte - Temadrøftelse

23/12551

Resumé

Bycenterudvalget vedtog den 5. februar 2020 Helhedsplan for Holte bymidte, punkt 3, ([link](#)).

Helhedsplanen indeholder langsigtede visioner for Holtes bymidte, der sætter retning for den fysiske udvikling samt strategiske hovedgreb til styrkelse af det lokale byliv.

Udvalgene har bedt om at få gennemgået planen, og forvaltningen vil på mødet introducere visionsplanen samt orientere om den igangværende dialog med NREP, der ejer Holte Midtpunkt.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Den 5. februar 2020 vedtog det daværende Bycenterudvalg helhedsplanen for Holte bymidte. Planen er udarbejdet med inddragelse af borgere, butikker og ejendomsejere. Helhedsplanen sætter retning for en langsigtet udvikling, der kan understøtte bykvalitet og byliv. Planen indeholder visioner for udvidelse af butiksareal og opførelse af nye boliger, der indpasses i henhold til den eksisterende skala og bidrage til et attraktivt byliv i Holte.

Helhedsplanen indeholder en række fysiske greb, som skal bidrage til en let fortætning af Holte bymidte med flere boliger og mulighed for udvidelse af de eksisterende butikker. Den foreslår også greb til at styrke bykvaliteten i form af et nyt bytorv, ny forbindelse mellem bymidte og Holte Havn/Vejlesø, aktivere bagsiden af bebyggelsen langs Holte Stationsvej samt forbedre mødet mellem byen og skoven ved skovparkeringspladsen. Helhedsplanen formulerer ligeledes en række principper, der skal sikre, at nye byggeprojekter fremmer en arkitektur, der styrker bymidtens identitet og grønne præg og derigennem kan danne rammen for mødesteder og byliv.

De strategiske greb indeholder bud på, hvordan der kan skabes mere byliv i Holte. Helhedsplanen peger på værdien af én samlet bylivsforening, der igangsætter og koordinerer byliv, mere aktiv kuratering af nye butikker, erhverv og nye spisesteder samt fokus på involvering af de unge.

Forvaltningen har afholdt møder med NREP, der er ejer af Holte Midtpunkt. På møderne har der med afsæt i intentionerne i helhedsplanen været talt om udvikling og realisering af planen, der skal understøtte, at Holte fortsat vil være et attraktivt bycenter. Forvaltningen vil på mødet orientere om den igangværende dialog.

Parallelt med dialogen med NREP har Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget igangsat en indsats for at skabe mere liv i kommunens bymiljøer. Formålet er at samle aktørerne omkring Holte bymidte i et samarbejde om byliv, hvilket ligger fint i tråd med helhedsplanen. Som et led i indsatsen har Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget den 16. august 2023 været på byvandring i Holte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at temaet drøftes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Helhedsplan Holte bymidte

Punkt 3: Forslag til Budget 2024-2027 for Arkitektur- og Byplanudvalget

23/12981

Resumé

Som det fremgår af tidsplanen for budgetlægningen, skal fagudvalgene behandle budgetforslaget for 2024-2027 på møderne den 13.09.2023. Frem til nu har budgetforslaget været til 1. behandling i Økonomiudvalget d. 23.08.2023 og i Kommunalbestyrelsen den 30.08.2022.

Budgetforslaget har været i høring i perioden 18.08.2023 til 04.09.2023. De indsendte høringssvar er vedlagt dagsordenen og behandles i de relevante udvalg.

Siden budgetforslaget blev udarbejdet har regeringen besluttet at tilføre kommunerne et løft af servicerammen på 650 mio. kr. med tilhørende finansiering, hvilket skønnes at give et rammeløft for Rudersdal Kommune på 6,6 mio. kr. Det reducerer behovet for at finde besparelser tilsvarende. Efter kommunalbestyrelsens behandling er der derudover udmeldt nye foreløbige skøn for udskrivningsgrundlaget for grundskyld, som har betydning for kommunens indtægter og likviditet. Sidstnævnte har ikke betydning for servicerammens størrelse og skønnes dermed ikke at have betydning for fagudvalgets 1. behandling af sagen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på udvalgets oversendelse af budgetforslaget til Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens andenbehandling af budgettet.

Sagsfremstilling

Forslag til Arkitektur- og Byplanudvalgets budgetter for både drift og anlæg er beskrevet i de områdespecifikke kapitler i Budgetforslag 2024-2027. Derudover er der et afsnit med sammenligning af nøgletal for gennemsnitlige sagsbehandlingstider i kapitlet 'Nøgletalssammenligning'.

Direktør og områdechefer vil på mødet gennemgå udvalgets budget på udvalgets politikområder. Derudover gennemgås konsekvenserne af ændringer i de økonomiske forudsætninger siden budgetforslaget blev offentliggjort.

Der er ikke indkommet høringssvar på Arkitektur- og Byplanudvalgets område.

Udgangspunkt for Budget 2024-2027

Budgetforslaget tager udgangspunkt i Budget 2023-2026, som blandt andet er blevet opdateret med de seneste landsgennemsnitlige skøn fra KL vedrørende udviklingen i priser, lønninger, udskrivningsgrundlag, grundskyld og selskabsskat samt KL's skatte- og tilskudsmodel af 6.7.2023.

Der blev udmeldt reviderede skøn for udskrivningsgrundlag for grundskyld og dækningsafgift d. 30. august. De reviderede skøn er indregnet i den opdaterede budgetoversigt, som er vedlagt dagsordenspunktet.

For budgetperioden som helhed er der indregnet mindredgifter på knap 40 mio. kr. (2023-priser) som følge af en anden befolkningsudvikling end forudsat sidste år, jf. Budgetstatus 2024-2027, som blev forelagt for Økonomiudvalget den 21.6.2023. Mindredgifterne kan især henføres til et lavere børnetal end tidligere forventet.

Omvendt er der indregnet et samlet udgiftsløft på 163 mio. kr. i budgetperioden som følge af tekniske korrektioner, jf. Budgetstatus 2024-2027. De tekniske korrektioner vedrører især færre nettoindtægter fra køb og salg af plejehjemspladser, øgede udgifter til voksne med særlige behov og øgede udgifter til seniorpension og førtidspension.

Samtidigt indgår der i budgetforslaget et permanent løft af budgettet til det specialiserede børneområde på 37 mio. kr. Budgetløftet skal ses i lyset af, at et stigende aktivitetsniveau har medført store overskridelser på budgetterne de seneste år. Sammen med en målrettet indsats for at reducere omkostningerne til blandt andet eksterne tilbud skal budgetløftet bidrage til, at det specialiserede børneområde fremover har bæredygtige og holdbare budgetter i balance

Serviceudgifter

Serviceudgifterne udgør over 80 procent af kommunens driftsudgifter. Der er både i Rudersdal Kommune og i landet som helhed et stort opadgående pres på serviceudgifterne, særligt på ældreområdet og de specialiserede områder for børn, unge og voksne.

På grundlag af økonomiaftalens loft over kommunernes samlede serviceudgifter og KL's vejledning vedrørende servicerammen er der beregnet en vejledende ramme for Rudersdal Kommunes serviceudgifter i 2024. Serviceudgifterne i budgetforslaget udfylder den beregnede ramme på 3.088 mio. kr. Som følge af regeringens beslutning om at tilføre kommunerne 650 mio. kr. ud over Økonomiaftalen for 2024 ventes rammen at blive øget med ca. 6,6 mio. kr. for Rudersdal Kommune. Det fremgår af konstitueringsaftalen og af de politiske mål i budgettet, at kommunens budget skal overholde rammerne for serviceudgifter og anlægsudgifter.

Overholdelsen af servicerammen forudsætter, at der gennemføres budgetforbedringer på 3,4 mio. kr. under servicerammen (efter der er korrigeret for de "nye" 6,6 mio.kr.), og at de resterende puljer til budgetforbedringer vedrørende kultur fra budget 2023-26 på 4,6 mio. kr. udmøntes. Den samlede budgetudfordring er således ca. 8 mio. kr.

Der er under Økonomiudvalget afsat 7,25 mio. kr. i 2024, 6,75 mio. kr. i 2025 og 4,25 mio. kr. om året i 2026 og 2027 som beregnede merudgifter som følge af nye love og regler (lov- og cirkulæreprogrammet). Kommunerne bliver under ét kompenseret for merudgifter som følge af lov- og cirkulæreprogrammet via det statslige bloktilskud. Fagudvalget behandler på dette møde en særskilt sag, der udmønter konsekvenserne af lov- og cirkulæreprogrammet, og som holder sig inden for den afsatte pulje.

Anlægsudgifter

KL har beregnet en vejledende anlægsramme for Rudersdal Kommune på 160,6 mio. kr. i 2024. Anlægsrammen er på niveau med rammen for 2023, men væsentligt lavere end rammen i tidligere år. Derfor er anlægsudgifterne blevet gennemgået nøje med henblik på at nedbringe udgifterne, så anlægsloftet kan overholdes.

Anlægsrammen gælder for anlægsudgifterne (brutto) ekskl. ældreboliger og forsyningsvirksomhed. Disse udgifter udgør 161 mio. kr. i det fremlagte anlægsbudget og udfylder således anlægsrammen fuldt ud.

Blandt de større anlægsprojekter i budgetforslaget er investeringer i nyt børnehus, indretning af læringsmiljøer på skolerne og samling af udskolingen og implementering af klimahandlingsplanen. Endvidere indeholder anlægsbudgettet en række projekter vedrørende cykelstier (herunder cykelstien på Hørsholm Kongevej) og andre trafikforbedringer samt forbedringer af kommunens idrætsfaciliteter. Derudover er der blandt andet flere investeringer til gavn for miljøet og klimaet.

Indtægter og kassebeholdning

I budgetforslaget er der budgetteret med det statsgaranterede udskrivningsgrundlag for 2024, som beregningerne af udskrivningsgrundlaget i overslagsårene tager afsæt i.

I overensstemmelse med Budgetaftalen for 2023 er der desuden indregnet provenuet fra en stigning i skatteprocenten på 0,04 pct. til 23,25 procent. Det svarer til 8,4 mio. kr. i 2024 stigende til 9,5 mio. kr. i 2027.

Kommunen kan sanktionsfrit hæve skatteprovenuet i 2024 og igen i 2025 med 23 mio. kr. årligt svarende til kommunens tab på udligningsreformen som beregnet af Indenrigs- og Boligministeriet. Som følge heraf er der indregnet to finansieringspuljer under driftsudgifterne, der enten kan udmøntes via skattestigninger eller andre budgetforbedringer.

Det er endnu ikke afklaret hvordan de opdaterede skøn for grundskyld og dækningsafgift, der blev udsendt d. 31/8 skal håndteres budgetlægningsmæssigt. Men de vil alt andet lige kun have betydning for den skønnede likviditetsudvikling i budgetoversalgsårene. Servicerammen er upåvirket.

Langsigtede politiske mål

Udvalgene drøftede de langsigtede politiske mål på møderne i maj. Målene i budgetforslaget er revideret i forlængelse af drøftelserne i maj og udgør udvalgets forslag til kommunalbestyrelsens mål på området.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at udvalget drøfter budgetforslaget på eget område, og
- 2) at udvalget fremsender budgetforslaget til Økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Budgetforslag 2024-27

Handlekatalog Budget 2024

Sektoranalyse ældreområdet inkl bilag om tilbudsviften

Punkt 4: Tillæg til Kommuneplan 2021 for Vejlesøvej 41, matr.nr. 1dd Dronninggård, Ny Holte - Forhøring med tilhørende borgerdialog

23/12551

Resumé

Ejendommen Vejlesøvej 41, 2840 Holte, er en større ejendom, som tidligere har rummet Holtehus Efterskole. De nye ejere af ejendommen ønsker at ændre anvendelsen til boligformål i form af etageboliger.

Ejendommen er i dag planmæssigt udlagt til offentlige formål i overensstemmelse med den tidligere anvendelse. En ændret anvendelse til boliger vil derfor kræve et tillæg til Kommuneplan 2021 samt ny lokalplan.

Sagen forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget samt Økonomiudvalget med henblik på igangsætning af tillæg til Kommuneplan 2021, som ændrer ejendommens fremtidige anvendelse til boligformål, samt borgerdialog.

Sagsfremstilling

Området omkring ejendommen Vejlesøvej 41 er et åbent lavt boligområde, som er præget af større villaer på relativt store grunde (minimum 1.000 og 1.200 m²). Bygningerne i området afspejler de arkitektoniske strømninger i gennem tiderne, og området er meget attraktivt. De mest markante huse i nærområdet har et klassisk formsprog.

Ejendommen Vejlesøvej 41 har et grundareal på 7.904 m², og den eksisterende bygningsmasse består af en bevaringsværdig hovedbygning fra 1905 samt en række tilbygninger opført i 1969. Derudover er der en mindre bevaringsværdig fritliggende bygning opført i 1904.

Ansøgning

De nye ejere ønsker at indrette og opføre nye seniorvenlige boliger på ejendommen. Det foreliggende projekt omfatter i alt 18 boliger fordelt med fem boliger i den eksisterende, bevaringsværdige hovedbygning samt en lejlighed i den fritliggende, eksisterende bygning. Der ønskes endvidere opført tre nye, fritliggende bygninger med fire boliger i hver bygning. Den samlede fremtidige bebyggelsesprocent vil være 22.

Ifølge ansøgningen vil de nye bygninger arkitektonisk forholde sig til de eksisterende bygninger, og de nye bygninger vil have et klassisk og moderne udtryk, som i et nutidigt formsprog lægger sig op ad det bevaringsværdige hovedhus. Skitseprojektet vedlægges dagsorden.

Eksisterende planlægning

Ejendommen udgør i Kommuneplan 2021 rammeområde HO.D15 – Holtehus. Området er udlagt til offentlige formål såsom øvrige ferie- og fritidsformål, uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 22, og etageantallet må maksimalt være tre etager.

Lokalplan 163 for Holtehus på Vejlesøvej omfatter alene ejendommen. Planen blev vedtaget i 2004 for at muliggøre en udvidelse af den daværende efterskole. Lokalplanen udlægger området til offentlige formål i form af skole, kostskole,

institution, fritidsformål og kulturelle formål. Der kan etableres en bolig med tilknytning til skolen.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 22. Lokalplanen fastlægger en række byggefelter, hvor der kan opføres ny bebyggelse og udpeger den ældre del af bebyggelsen som bevaringsværdig.

Lokalplanen fastlægger endvidere et beplantningsbælte mod vest og mod Vejlesøvej.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, idet den ældre del af bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig og omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 264.

Forvaltnings vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ejendommen med fordel kan konverteres til boligformål, idet den tidligere efterskole har ligget som en ø i et område, som består af åben lav bebyggelse.

Det har i dialogen med ansøger, fra forvaltnings side, været vigtigt, at ny bebyggelse tilpasses eksisterende forhold, og

- at bebyggelsesprocenten på 22 fastholdes svarende til det omkringliggende villaområde,
- at der fastholdes større fælles friarealer, gerne uden mulighed for udstykning, dvs. mulighed for etageboliger, dog maksimalt to etager,
- at området mellem Vejlesøvej og den bevaringsværdige hovedbygning ikke bebygges således, at hovedbygningen forsat fremstår markant set fra Vejlesøvej og ankomsten til området,
- at ny bebyggelse skal være lavere end den eksisterende hovedbygning,
- at eksisterende beplantningsbælter søges bevaret, og
- at tilbygningerne opført i 1960'erne med fordel nedrives og den bevaringsværdige bebyggelse i højere grad frilægges.

Det foreliggende projekt imødekommer ovennævnte og vurderes at kunne danne grundlag for en dialog med området og et tillæg til Kommuneplan 2021.

Forslag til proces og dialog

En konvertering til boligformål vil kræve udarbejdelse af tillæg til Kommuneplan 2021, hvilket, jf. planlovens bestemmelser i § 23C, kræver, at der gennemføres en forhøring med henblik på at indkalde ideer og forslag. Det endelige kommuneplantillæg forventes at indgå som en del af et efterfølgende lokalplansforslag.

Det foreslås, at der samtidigt med denne forhøring gennemføres en tidlig inddragelse af nærområdets grundejere, lejere og grundejerforening således, at inputs fra denne dialog kan indgå i grundlaget for en ny lokalplan.

Forhøringen foreslås udsendt i en periode på mindst seks uger til en større kreds af grundejere i nærområdet samt til Holte Grundejerforeningen. Perioden foreslås relativ lang således, at der både for grundejerne, grundejerforeningen og forvaltningen er tid til dialog. På baggrund af forhøringen vil Arkitektur- og Byplanudvalget samt Økonomiudvalget få forelagt opsamling på forhøringen samt igangsættende redegørelse for ny lokalplan samt kommuneplantillæg.

Det er aftalt med ejendommens nye ejere, at der i forbindelse med denne høring kan afholdes et dialogmøde på ejendommen, forventeligt i oktober/november.

Indstilling

Direktionen forslår indstillet,

- 1) at der igangsættes en forhøring med henblik på udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2021, som ændrer anvendelse af ejendommen Vejesøvej 41 til boligformål i form af etageboliger (to etager), og
- 2) at forhøringen udsendes i en periode på seks uger, og at der i forbindelse med forhøringen afholdes et dialogmøde med nabolands grundejere, lejere og grundejerforeningen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at eventuelle elevatorårne bør fremgå af tegningsmaterialet.

Bilag

Indkaldelse af idéer og forslag

Holtehus

Punkt 5: Hørsholm Kongevej 25, matr.nr. 3b, 3c og 52b Høsterkøb By, Birkerød - Landzonetilladelse til helårshus

23/12551

Resumé

Landinspektørfirmaet Hyldegaard I/S ansøger på vegne af ejeren af Hørsholm Kongevej 25 om tilladelse til at anvende ejendommens matr.nr. 3b Høsterkøb By, Birkerød, til boligformål.

Ejendommen med tre matrikler er beliggende nord for Ubberød. Der er tale om en matrikel med et helårshus, en matrikel med et par garagebygninger og en ubebygget matrikel.

De tre matrikler har adgang fra Hørsholm Kongevej ad én fungerende overkørsel. Mod øst og syd ligger et ubebygget landbrugslod. Mod nord ligger tre beboelsesejendomme bebygget med hver et helårshus.

Matr.nr. 3b's anvendelse til boligformål forudsætter meddelelse af landzonetilladelse og godkendelse efter Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ansøgningen er fremsendt som opfølgning på en forhåndsdialog mellem landinspektørfirmaet og forvaltningen om en mulig arealoverførsel mellem de tre matrikler på Hørsholm Kongevej 25 med henblik på anvendelse af alle tre matrikler som selvstændige boligejendomme.

De tre matrikler har siden 1970'erne, og sandsynligvis længere, udgjort én adresse. I OIS/BBR er ejendommen overordnet registreret benyttet til beboelsesejendom. Matriklerne er registreret med følgende:

- 3b på 3.664 m² er bebygget med garage på 15 m² (opført 1982) og garage på 90 m² (opført 1993). Garagen på 90 m² er grundmuret og af en vis standard.
- 3c på 2.758 m² er et ubebygget areal med et ikke-anlagt koteletben mod Hørsholm Kongevej.
- 52b på 565 m² er bebygget med et fritliggende helårshus på 78 m² (opført 1833/ombygget 1982). Helårshuset gennemskæres i dag af et matrikelskel.

Forhåndsdialogen resulterede i en udtalelse fra forvaltningen om, at den ønskede arealoverførsel ikke ville være i strid med bestemmelserne om matrikulære forhold i Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

En boliganvendelse af matr.nr. 3c og 3b, så der i alt ville være tre selvstændige boligejendomme på Hørsholm Kongevej 25, ville derimod forudsætte forelæggelse for Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på stillingtagen til eventuel meddelelse af landzonetilladelse.

I det til dagsordenen vedhæftede notat fra forhåndsdialogen er der bl.a. redegjort for den ønskede arealoverførsel og ejendommens historie i forhold til tidligere ansøgninger.

På baggrund af den gennemførte forhåndsdialog ansøges der nu alene om anvendelse af matr.nr. 3b til boligformål, så de to allerede bebyggede matrikler, den ene med et helårshus og den anden med en større garage på 90 m², vil indgå i den række af boligejendomme mod Hørsholm Kongevej, som er kendetegnende for området. Matr.nr. 3c vil fortsat henligge ubebygget.

Plangrundlag

De tre matrikler, som hører til Hørsholm Kongevej 25, ligger i landzone og inden for skovbyggelinje.

I Fingerplan 2019 ligger matriklerne i indre grøn kile. I Kommuneplan 2021 ligger de tre matrikler og de tre boligejendomme mod nord uden for værdifuldt landskab.

Med relevans for det ansøgte har kommuneplanen følgende mål for landzonen:

- at friholde områder i landzone for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål,
- at fastholde en veldefineret grænse mellem by- og landzone, så den fortsat kan opleves i overgangen mellem by og land, og
- at der ikke sker bymæssig fortætning inden for værdifulde landskaber, grønne kiler og friluftsområder.

I Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby udgør de tre matrikler, de tre bebyggede boligejendomme mod nord og det ubebyggede landbrugslod mod syd og øst delområde 6.

I lokalplanens redegørelse beskrives delområde 6 som et område, der alene rummer boligejendomme. Bebyggelsen i området ligger overvejende let tilbagetrukket fra Hørsholm Kongevej og afskærmes fra denne af tæt beplantning.

Lokalplanen er vedtaget med henblik på at respektere landzonens eksisterende anvendelse og bebyggelse. Den giver mulighed for om- og tilbygning af eksisterende bygninger. Øvrige forhold som nybyggeri og ny anvendelse af overflødiggjorte bygninger forudsætter godkendelse efter planlovens landzonebestemmelser.

Lokalplanen indeholder ikke særskilte bestemmelser for delområdet, som derfor alene er omfattet af lokalplanens bestemmelser for hele lokalplanområdet. Lokalplanens § 3.1 fastlægger, at landområdet omkring Sandbjerg landsby kan anvendes til landbrugsejendomme, øvrige erhverv, mindre butikker, boligejendomme, fritidshuse samt forenings-, kultur- og institutionsformål, herunder almen, ikke bymæssig, rekreativ anvendelse. § 6.14 fastlægger, at et helårshus eller stuehus på en boligejendom, der har et sammenhængende matrikelareal på op til 1.600 m², kan om- og tilbygges, så husets samlede etageareal ikke overstiger 250 m². Med et matrikelareal over 1.600 m² kan huset om- og tilbygges til et etageareal på maks. 350 m².

En anvendelse af matr.nr. 3b til boligejendom med mulighed for opførelse af et nyt helårshus vil forudsætte meddelelse af landzonetilladelse. En konkret ansøgning om opførelse af et nyt helårshus vil ligeledes forudsætte meddelelse af landzonetilladelse.

Der er ikke registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 på ejendommens tre matrikler, og det nærmeste Natura 2000-område, som er habitatområdet Folehave Skov, site nr. 268, ligger i en afstand af ca. 860 meter fra matr.nr. 3b.

Det er forvaltningens vurdering, at matriklens anvendelse til boligformål med byggemulighed i overensstemmelse med Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby ikke vil påvirke habitatområdet.

Forvaltningens vurdering

Lokalplanens delområde 6 fremstår som en 'lomme' omgivet af en overordnet trafikvej mod vest og boligområdet Ubberød mod syd og vest. Området ligger ikke som en del af et større åbent landskab.

Forvaltningen vurderer, at meddelelse af landzonetilladelse til anvendelse af matr.nr. 3b som selvstændig boligejendom med mulighed for opførelse af et nyt helårshus vil være i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse § 3.1. En meddelelse af landzonetilladelse vil ikke stride mod lokalplanens beskrivelse af delområde 6.

Alternativet til at modtage landzonetilladelse til anvendelse som selvstændig boligejendom og efterfølgende landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus vil for ejer være at anmelde en ombygning af den eksisterende garagebygning på 90 m² til en anvendelse i overensstemmelse med mulighederne i planlovens § 37, stk. 2, for anvendelse af andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger.

Bygningen vil ved anmeldelse og med dokumentation for, at den er overflødiggjort, kunne anvendes til forskellige former for erhverv, forenings- og fritidsformål og én bolig. Betingelsen vil være, at anvendelsen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles landzonetilladelse til matr.nr. 3b som beboelsesejendom, så der kan ske om- og tilbygning, eventuelt nedrivning og nyopførelse af et helårshus, som skal opfylde bebyggelsesregulerende bestemmelser om omfang og fremtræden i lokalplan 257. På den måde gives der ensartede muligheder for helårsboliger i delområde 6.

En betingelse vil være, at den ønskede arealoverførsel mellem de tre matrikler gennemføres af hensyn til bl.a. adgangsforhold og afstandsbestemmelser mellem eksisterende helårshus på matr.nr. 52b og matrikelskel.

Høring

15. Juni Fonden har som ejer af et skovstykke i Hørsholm Kommune, som afkaster skovbyggelinje, ingen bemærkninger til den ansøgte anvendelse af matr.nr. 3b.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, til boliganvendelse af matr.nr. 3b, skal ansøgningen herom sendes i naboorientering hos ejer og beboere af ejendommene Hørsholm Kongevej 21 og 23.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen, under forudsætning af at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra naboer, meddeler landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, til anvendelse af matr.nr. 3b til som beboelsesejendom for et helårshus, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til efterfølgende at meddele landzonetilladelse til en konkret ansøgning om opførelse af et ny helårshus, der opfylder bestemmelserne i Lokalplan 257.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Luftfoto med markering af eksisterende helårshus og garage

Situationsplan - Forslag til fremtidige forhold Hørsholm Kongevej 25

Ansøgning

Punkt 6: Vasevej 119A, matr.nr. 2c, Bistrup By, Bistrup - Dispensation til udvidelse af MENY

23/12551

Resumé

Ejer af MENY på Vasevej 119A, 3460 Birkerød, ansøger om dispensation til opførelse af en tilbygning bestående af 68,66 m² nyt vindfang samt 16,85 m² ny flaskeindlevering ved indgangen til butikken fra parkeringspladsen.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 91 for et center- og boligområde ved Vasevej, jf. § 3.3.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af MENY på Vasevej 119 A ansøger om dispensation til opførelse af en tilbygning ud mod parkeringsarealet. Begrundelsen for ansøgningen er, at der i længere tid har været ønske om at forbedre kundernes adgang til butikken og samtidigt lave en mere indbydende facade mod parkeringsarealet bag butikken.

Kundeparkeringen for MENY Bistrup er i dag placeret et niveau under salgsarealet for butikken. Størstedelen af kunderne ankommer dermed i kælderniveau og skal op til butikken enten med trappe eller elevator eller gå med kundevogne via den udvendige rampe i gavlen af bygningen.

Der blev i 2021 udarbejdet et projekt på etablering af en travolator (rulletrappe/rullebånd til indkøbsvogne) fra kælderen og op til salgsarealet i stueplan, så kunderne kunne få lettere adgang til og fra parkeringsarealet med kundevogne. For at etablere denne, ville der skulle udføres en udvidelse af vindfanget i kælderniveau, da travolatoren kræver et ankomstareal, der ikke er muligt at rumme inden for de eksisterende bygningsrammer.

I 2021 afslog Rudersdal Kommune ansøgningen om byggetilladelse til projektet, da det medførte udvidelse af butikkens bruttoareal, hvilket er i strid med lokalplanen for området. Efterfølgende har der været dialog med ejer af MENY ift. afklaring om muligheder for at meddele dispensation til en tilbygning i overensstemmelse med planloven.

Plangrundlag

Planloven muliggør, at dagligvarebutikker i bydelscentre kan være op til 5.000 m².

Kommuneplan 2021 udlægger Vasevejscenteret til bydelscenter med en ramme for bruttoetagearealet til butikksformål på 5.000 m² og 2.000 m² for den enkelte dagligvarebutik.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 91 for et center- og boligområde ved Vasevej, som fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

- § 3.3. Område 1 må kun anvendes til center- og boligformål, butikker og liberale erhverv samt café- og restaurationsvirksomhed. Stueetagen skal anvendes til butikker og/eller liberale erhverv. Bebyggelsen skal opføres som etagebebyggelse. Ved indretning af butikker er det maks. bruttoetageareal for dagligvarebutikker 2.000 m² og for udvalgswarebutikker 500 m².

Lokalplanens bestemmelse om maksimalt butiksetageareal er fastsat i overensstemmelse med den daværende regionplanretningslinje.

Høring

Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer og andre, der har tilknytning til området, da tilbygningen ønskes opført ud til et større parkeringsanlæg, og nærmeste huse ligger mere end 70 m væk. Der er derfor ikke foretaget naboorientering.

Forvaltningens vurdering

Begrænsningen på maksimalt 2.000 m² bruttoetageareal til dagligvarebutiksformål fremgår af lokalplanens anvendelsesbestemmelse § 3.3.

Kommunen kan meddele dispensation til mindre afvigelser fra en lokalplans bestemmelser, medmindre dispensationen strider mod planens principper. En lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser hører sædvanligvis til en plans principper. I det konkrete tilfælde er omfanget af butiksareal medtaget som en del af anvendelsesbestemmelsen. Omfang af bebyggelse er typisk ikke en del af anvendelsesbestemmelserne, og det vurderes, at dispensation til en mindre afvigelse fra den maksimale butiksstørrelse ikke er en del af lokalplanens principper.

Ved vurdering af hvorvidt der er tale om en mindre afvigelse, indgår det, at butiksarealet ikke reelt øges, idet en del af det eksisterende areal i vindfanget samt den bagvedliggende blomsterbutik overgår til travolator-areal og dermed ikke reelt butiksareal.

Forvaltningen bemærker, at butikken allerede er væsentligt over de 2000 m². Det ændrer dog ikke på det forhold, at kommunen kan dispensere, idet butikken har været væsentligt over 2000 m² (ca. 2600 m²) siden lokalplanens vedtagelse.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 91, jf. § 3.3., til udvidelse af vindfanget som ansøgt med den begrundelse, at travolatorer og tilbygning øger tilgængeligheden til butikken. Endvidere bidrager tilbygningen til et positivt løft af bygningens udseende mod det åbne parkeringsareal.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 91, jf. § 3.3.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort - Vasevej 119A

Tegninger

Ansøgning om dispensation for lokalplan Bistrup

Punkt 7: Vestre Paradisvej 84, matr.nr. 3eh Øverød By, Søllerød - Dispensation til til- og ombygning af bevaringsværdig villa

23/12551

Resumé

Ny ejer af ejendommen, Vestre Paradisvej 84 i Holte, ansøger om tilladelse til at foretage til- og ombygning af bevaringsværdig villa.

Å

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, jf. Å§ 9.2.

Å

Villaen er efter SAVE-metoden udpeget med en samlet bevaringsværdi på 3.

Å

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ny ejer af ejendommen har i forbindelse af afholdt forhørsdialog med forvaltningen ansøgt om dispensation til at foretage til- og ombygning af bevaringsværdig villa beliggende på Vestre Paradisvej 84 i Holte.

Å

Bygningen er opført i 1929 og senere tilbygget i 1950 ved opførelse af et værelse på facade mod nordøst. Herudover er der opført en kvist samt en havestue på villaens østfacade, som ikke umiddelbart fremgår af kommunens sagsarkiver.

Å

Villaen fremstår med hvidpudsede facader og valmet tag med røde teglsten.

Å

Ejer oplyser, at villaen tidligere har fungeret som bolig for to familier, men at de ønsker at anvende huset som et enfamiliehus, hvorfor der skal ske omdisponering af husets rum- og funktionsopdeling. Nye ejere ønsker til dels at bringe villaen nærmere det oprindelige udtryk ved at nedrive støre skorsten på tagflade mod øst samt eksisterende, uoriginale havestue.

Å

Der ansøges om dispensation til:

- At opføre en ny og mindre havestue, som tilpasses villaens materialekarakter, proportioner og arkitektur.

Å

- At ændre kviste på tagflade mod øst således, at de får et bedre samspil med stuefacade, originale vinduer samt tilpasses udtryk i forhold til de originale kviste på villaens vestfacade.

Å

- Eksisterende ovenlysvindue i tagflade mod nord ønskes ændret til to fredningsvinduer, og der ønskes også sat to fredningsvinduer i tagflade mod syd.

Å

- Indgangsdør i facade mod vest ønskes ændret til en terrassedør. Derved udvides dørrum for at muliggøre indpasning af en dobbeltdør med sprosser. Den symmetriske komposition i facaden bevares, og facadedetaljen omkring døren tilpasses. Der er fremsendt to forslag, hvor ejer ønsker dispensation til forslag 1 og alternativt til forslag 2.

Å

- Eksisterende karnap, opført som en tilbygning i 1950 på facade mod sydøst, ønskes ombygget med afsnit i husets eksisterende arkitektur. Karnap ønskes trukket tilbage fra villaens nordøstlige hjørne for, at bygningsdelen underordner sig husets hovedstruktur. I fremtidig karnap ønskes mulighed for et større sprossede vinduesparti med større ruder end i villaens øvrige vinduespartier.

Å

- På sydfacade ønskes etableret ny hovedindgang til villaen. Facadeudsmykningen omkring døren gentages fra vest-facaden med omtanke for den oprindelige, håndværksmæssige bearbejdning.

Å

- I hele huset udskiftes vinduer til koblet vinduer, og sprosseinddelingen fjernes tilbage til dets oprindelige format med seks ruder i hvert hjørne.

Å

- Der tilføjes et vindue i stueetagen i nordfacaden, og et vindue i øst-facaden forskydes.

Å

- Der tilføjes enkelte kælderinduer i samme udtryk som eksisterende.

Å

- Den eksisterende skorsten ændrer placering i tagets kip. Større og uoriginal skorsten i tagflade mod øst nedrives.

Å

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 63 for villaområder i Århus, 1. udgave, 1992, og er beliggende indenfor delområdet A1. Det anses for i overensstemmelse med Lokalplan 63's bestemmelser.

Å

Villa på ejendommen er udpeget som bevaringsværdig, og bygningen er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, som fastsætter følgende i § 9.2, hvorfra det anses forudsætter dispensation:

Å

For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer.

Det vil indgå i kommunes vurdering, om de anses for bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygnings bevaringsværdier, herunder oprindelig arkitektur og materialevalg.

Å

Bygningen er senest SAVE registreret i 1992, hvor villaen er udpeget med bevaringsværdi 3. I SAVE-registreringen er det fremhævet, at isatte uoriginale termoruder samt eksisterende udestue skæmmes bygningen. Villaens originale facader er fremhævet som meget fint proportionerede.

Å

HÅ,ring

Forvaltningen har vurderet, at det anses, gte er af underordnet betydning for naboer og andre, der har tilknytning til området, hvorfor der ikke er foretaget naboorientering.

Å

(GRF og Rudersdal Museer afventer, museet har dog mundtligt tilkendegivet at de ikke har indsigelser til projektet)

Å

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de anses, gte bygningsændringer vil være medvirkende til at højne villaens fremtoning og bringe villaen tættere på det oprindelige udgangspunkt.

Å

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Temalokalplan 264, jf. Å§ 9.2, til det anses, gte bygningsændringer på følgende vilkår:

Å

- a) Å Å Å Å Å At facade mod vest i videst muligt omfang skal bevares i sit oprindelige udtryk, hvorfor fremsendt facadealternativ 2 kan anbefales, hvor oprindeligt dæk, hul bevares, men eksisterende dæk, r kan erstattes med en terrassedæk, r med en opsporsning som beskrevet og jf. vilkår for vinduer i punkt d.
- b) Å Å Å Å Å At gesims og sokkel gentages i ombygningen og videreføres, der den eksisterende, arkitektoniske detaljering. Som resten af huset udføres ombygningen i hvidmalet murværk.
- c) Å Å Å Å Å At der redegøres nærmere for sammenbygning og tagudformning af ombygget karnap.
- d) Å Å Å Å Å At nye vinder, der udskiftes til koblede vinduer, udføres med slanke sprosser, hvor vinduesrammer og sprosser udføres i træ for at opnå et oprindeligt udtryk som muligt.

Å

Å

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Temalokalplan 264, jf. Å§ 9.2, til det anses, gte under forudsætning af, at byggeriet udføres i overensstemmelse med vilkår a)-d).

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegningsbilag

Punkt 8: Præstejorden 10 og 12, matr.nr. 2nm og 2nn, Søllerød By, Søllerød - Dispensation til arealoverførsel

23/12551

Resumé

Landinspektørfirmaet LE34 har på vegne af ejerne af Præstejorden 10 og 12 ansøgt om dispensation fra Lokalplan 50 til arealoverførsel på 27 m² mellem Præstejorden 10 og 12 i Søllerød.

På baggrund af den konkrete sag foreslår forvaltningen, at der gives bemyndigelse til, at forvaltningen kan træffe afgørelse vedrørende mindre matrikulære ændringer i lignende sager, som ikke har principiel karakter eller væsentlig indvirkning på faktiske forhold.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om at meddele dispensation til det ansøgte samt beslutning om at give forvaltningen bemyndigelse til at træffe afgørelse i lignende sager.

Sagsfremstilling

Landinspektørfirmaet LE34 har på vegne af ejerne af Præstejorden 10 og 12 ansøgt om dispensation fra Lokalplan 50 til arealoverførsel på 27 m² mellem de to ejendomme. Præstejorden 10 har et areal på 937 m², og Præstejorden 12 har et areal på 957 m². Der kan kun ske arealoverførsel, hvis der opnås dispensation fra lokalplanen. Dispensationsansøgning indeholdt tegningsmateriale er vedlagt som bilag.

Det fremgår af ansøgningen, at arealoverførslen alene har til formål at forbedre indkørselsforholdene til Præstejorden 12. Der bliver dog ikke ændret på bredden af den eksisterende overkørsel i vejskej mod den private fællesvej Præstejorden.

Den 15. marts 2023 igangsatte Arkitektur- og Byplanudvalget ny lokalplanlægning til erstatning af Lokalplan 50 på baggrund af nedlæggelse af tre § 14-forbud over for tre aktuelle byggeprojekter inden for afgrænsningen af Lokalplan 50. Forvaltningen vurderer, at gennemførelse af den matrikulære ændring ikke har indvirkning på principperne i den igangsatte planlægning.

Plangrundlag

Kommuneplan 2021 indeholder krav om indtegnelse af kvadrat på 20 x 20 m i forbindelse med udstykning, som er et princip, der indarbejdes i den nye lokalplan. Forvaltningen vurderer umiddelbart, at det ikke kan indpasses i den matrikulære sag. Forvaltningen vurderer ligeledes, at det er af underordnet betydning i dette tilfælde. Det skyldes, at kvadratet heller ikke kan indtegnes inden for den eksisterende matrikelstruktur på Præstejorden 10 og 12.

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 50 for et område syd for Vangebovej ved Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød. Udstykning er blandt andet reguleret af § 4.1: "For områderne A1, A3, A4 og A5 gælder, at ingen grunde må udstykkes med et areal på under 1.200 m². For koteletgrunde gælder derudover, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være på mindst 900 m²".

Det ansøgte overholder dermed ikke lokalplanens udstykningsbestemmelser.

Naboorientering

Forvaltningen har fortaget to ugers naboorientering efter planlovens regler herom. Forvaltningen har ikke modtaget nogen høringssvar.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at § 4.1. i lokalplanen har til hensigt at sikre, at der ikke opstår nye ejendomme med areal på under 1.200 m². Forvaltningen vurderer, at det ansøgte betegnes som en mindre skeljustering, der ikke øger antallet af nye grunde inden for området.

Præstejorden 10 og 12 har begge et areal mindre end 1.200 m². Gennemførelse af arealoverførslen vil ikke bidrage med en mere irregulær matrikelstruktur, da området som helhed ikke bærer præg af en ensartet matrikelstruktur. Udstykningen af de to ejendomme blev gennemført inden, at Lokalplan 50 blev vedtaget i 1985. Mange af de omkringliggende ejendomme har tilsvarende arealer under 1.200 m².

Bemyndigelse

Forvaltningen anbefaler, at der af hensyn til sagsbehandlingstid gives bemyndigelse til at meddele dispensationer fra lokalplaner til mindre matrikulære ændringer i lignende sager, der ikke har principiel karakter og væsentlig indvirkning på områdets omgivelser.

Sager hvor det anbefales, at forvaltningen får bemyndigelse:

- Den matrikulære ændring omfatter mindre skelforandringer på maksimalt 100 m²
- Den matrikulære ændring opfylder krav til min bredde på 4 m til koteletben.
- Den matrikulære ændring bidrager ikke til en irregulær matrikelstruktur.
- Den matrikulære ændring giver ikke efterfølgende mulighed for udstykning.
- Den matrikulære ændring er ikke foranlediget af en lovliggørelsessag.

Sager af principiel karakter forelægges udvalget til beslutning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation fra Lokalplan 50 til det ansøgte, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at træffe afgørelse fra lokalplaner til mindre matrikulære ændringer under forudsætning af, at det ansøgte stemmer overens med den foreslåede bemyndigelse som nævnt i sagsfremstillingen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Dispensationsansøgning

Punkt 9: Grøndalsvej, 3460 Birkerød - Dispensation til udskiftning af asketræsallé

23/12551

Resumé

Grundejerforeningen Grøndals Park og Furesø Boligselskab har som grundejere søgt om udskiftning af asketræsalléen på Grøndalsvej.

Udskiftning af alléen forudsætter dispensation fra Lokalplan 261 for et område ved Grøndalsvej, jf. §§ 8.4, 9.1, 9.2 og 9.6 i overensstemmelse med § 9.3. Alléen er udpeget som bevaringsværdig.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Grundejerne som mod syd omfatter den almene boligforening Furesø Boligselskab og mod nord den fælles grundejerforening for alle lokalplanens boliger, Grøndals Park, har søgt om udskiftning af den bevaringsværdige asketræsallé til en allé af Japansk Kirsebær.

Ansøgningen er begrundet med, at træerne på sigt vil gå ud og være til fare grundet risiko for døde, nedfaldne grene og væltede træer som følge af, at asketræerne er angrebet af svampesygen, asketoptørre, og at rødderne er angrebet af honningsvamp.

Forvaltningen har vejledt ansøger, men ansøger har ønsket at fastholde sin ansøgning.

Dispensionsansøgningen har ikke været sendt i orientering hos berørte personer og foreninger i området.

Plangrundlag

Lokalplan 261 for et område ved Grøndalsvej regulerer nærmere for bevarelse af alléen på vejens vestside.

Lokalplanens formål efter § 1.1 er,

- at muliggøre nyt boligområde i form af tæt lav boliger og etageboliger i god sammenhæng med det omgivende område, og
- at fastlægge den grønne struktur i området som en integreret del af den nye bebyggelse

Ansøgningen om udskiftning af asketræsalléen til en kirsebærallé forudsætter dispensation fra bestemmelserne §§ 8.4, 9.1, 9.2 og 9.6 i overensstemmelse med § 9.3.

§ 8 Ubebyggede arealer, Delområde A:

- 8.4 For at beskytte alléens træer mod skader, må der ikke graves inden for en afstand på 3 m fra stammerne i bevaringsværdig allé, jf. § 9.1. Kommunalbestyrelsen kan tillade gravning i forbindelse med vedligeholdelse af belægning eller ledningsarbejder.

§ 9 Bevaringsbestemmelser:

- 9.1 Eksisterende allé med asketræer (*Fraxinus Excelsior*) om sti langs Grøndalsvej, som vist på kortbilag 4, udpeges som bevaringsværdig. Den bevaringsværdige allé omfatter to rækker af asketræer (*Fraxinus Excelsior*), sti med belægning, forløb og bredde samt et frit rum indenfor 5 m fra de to rækker af stammer, svarende til træernes drypzone. Alléen skal bevares som en ubrudt række af asketræer med sammenvoksede ubeskårne kroner, jf. dog § 9.4.
- 9.2 Træerne i alléen må ikke beskæres, udtyndes eller på anden måde reduceres og skal erstattes ved stormfald, sygdom eller fældning. Dog kan evt. døde eller udgåede grene/træer beskæres/fældes.
- 9.3 Rudersdal Kommune kan tillade beskæring eller fældning af træer i allé, jf. § 9.1, ved sygdom eller skade, som giver risiko for skade på person eller materiel på vilkår om genplantning af erstatningstræer samme sted.
- 9.4 Rudersdal Kommune kan tillade fældning af træer for at muliggøre anlæggelse af ny vej AA og sideflytning af sti dd, som vist på kortbilag 4, på vilkår om, at der plantes erstatningstræer i alléen. Erstatningstræer skal plantes i placering som angivet på kortbilag 4.
- 9.5 Grundejer har pligt til at erstatte træer i alléen, jf. § 9.1, hvor sygdom, storm, påkørsler og lignende har krævet fældning, eller hvor træet af anden grund er blevet så reduceret, at det ikke udfylder sin plads i alléen eller ikke kan forventes at udfylde sin plads. Erstatningstræer skal plantes i samme sted.
- 9.6 Erstatningstræer skal plantes med en minimumshøjde på 4 m og en mindste stammeomkreds på 18 cm målt i 1 m højde og være asketræer, *Fraxinus Excelsior*.

Forvaltningens vurdering

Asketoptørre er en svampesygdom, der kom til Danmark i 00'erne og bredte sig i 10'erne.

Forvaltningen vurderer, at der er risiko for, at træerne på sigt vil gå ud, og at nedfaldne, døde grene kan gøre skade på personer eller materiel. Indtil træerne eventuelt går ud, kan kronerne fremstå tynde. Især yngre træer er i risiko for at gå ud, mens det anbefales at bevare ældre, etablerede træer. Forvaltningen vurderer, at en løbende udskiftning med nye asketræer ikke vil få succes.

Lokalplanen regulerer præcist i forhold til bevarelse af allétræerne og eventuel udskiftning, da alléen ønskes beskyttet mod skader i forbindelse med byggeriet af de nye boliger.

Forvaltningen vurderer dog, at byggeprocessen alligevel kan have medført skader på træer og rødder og medført, at træerne har fået begrænset deres modstandskraft.

Bevaring af alléen er en væsentlig del af lokalplanens indhold og var en væsentlig del af ønskerne fra lokalområdet i forbindelse med planlægning for området. Forvaltningen vurderer, at fastholdelse af beplantningen langs Grøndalsvej som et karaktergivende og rumdannende element er del af lokalplanens princip, der ikke kan dispenseres fra. Forvaltningen vurderer dog, at kommunen kan dispensere til anden træsort og til fx én enkelt træække.

Ansøgning om udskiftning vurderes at skulle sendes til orientering hos beboere og foreninger i boligområderne på Grøndalsvej inden, der kan dispenseres.

Bestyrelsen for Grøndalspark Grundejerforening har fået sagen forelagt. Grundejerforeningen mener, at kirsebærtræerne er runddannende samt, at kirsebærtræernes frihøjde er tilstrækkelig i forhold til brugen af vejarealet.

Den ansøgte kirsebærallé med lave kroner (opstammet til 2,25 m, og højde på op til 8-10 m) vurderes ikke at kunne overholde kravet til fritrumsprofil over sti på 2,75 m og over vej og parkeringspladser på 4,2 m uden, at alléen risikerer at fremstå asymmetrisk.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag til udskiftning af allébeplantningen med en kirsebærallé som ansøgt, idet de ønskede kirsebærtræer ikke vil erstatte de eksisterende træer som landskabselement, der både giver karakter og er landskabeligt runddannende i området.

Forvaltningen anbefaler, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til udskiftning af den bevaringsværdige allé på følgende vilkår:

- a. At der sker en samtidig udskiftning af hele alléen, hvorved alléen tilplantes i overensstemmelse med lokalplanens kortbilag 4, dog eventuelt kun i én enkelt række under hensyn til jordbundsforholdene, som kan være utilstrækkelige i rabatten mellem sti og parkeringspladser.
- b. At alleen genplantes med en træsort, der i udtryk og omfang svarer til den eksisterende asketræsallé som et væsentligt karaktergivende og runddannende landskabselement i området, som for eksempel eg eller robinie.
- c. At lokalplanens bestemmelser om minimumshøjde og stammeomfang, jf. § 9.6, overholdes for at sikre, at alléen hurtig genskabes.
- d. At den eksisterende chaussestensbelægning på sti og parkeringspladser genetableres efter endt udskiftning.

Eventuelle væsentlige høringssvar fra naboorientering vil blive forelagt udvalget inden eventuel dispensation meddeles.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles afslag til dispensationsansøgningen, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til udskiftning i overensstemmelse med de anbefalede punkter a.-d., såfremt der ikke indkommer væsentlige høringssvar på ansøgningen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET genoptager sagen efter yderligere belysning.

Bilag

Dispensationsansøgning Grundejerforeningen Grøndalsvej

Fotos af alléen

Punkt 10: Mindre støttepunkter for friluftslivet - Landzonetilladelse til etablering af sheltere

23/12551

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget behandlede den 10. maj 2023 Naturstyrelsens ansøgninger om lejrpladser med sheltere. Udvalget blev forelagt en principiel stillingtagen til mindre støttepunkter for friluftslivet, og forvaltningen blev bemyndiget til at meddele tilladelser til mindre støttepunkter for friluftslivet.

Naturstyrelsen ansøger nu om etablering af en lejrplads med to sheltere ved St. Stubbesø i Rude Skov samt et shelter ved Kalvemosen i Søllerød Kirkeskov, hvilket har givet anledning til justering af de for bemyndigelsen fastsatte vilkår.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 10. maj 2023 ([link](#)), at forvaltningen kan meddele tilladelse til mindre støttepunkter for friluftslivet, heriblandt sheltere.

Arkitektur- og Byplanudvalget tiltrådte direktionens indstilling på følgende vilkår,

- a) at bebyggelsen er offentligt tilgængelig,
- b) at bebyggelsen opsættes i naturlige farver med naturmaterialer,
- c) at der på bebyggelsen opsættes et skilt på maks. 20 x 30 cm, som holdes i afdæmpede farver, hvoraf det fremgår, at bebyggelsen er offentligt tilgængelig,
- d) at der ikke foretages terrænregulering eller fældes træer,
- e) at der ikke opsættes nogen form for belysning ved bebyggelsen,
- f) at vedligehold og renhold i omkring shelterne betales af Naturstyrelsen, og
- g) at bebyggelsen fjernes, når det ikke længere er i brug som sådan. Fjernelsen betales af Naturstyrelsen.

Følgende kriterier for placering af sheltere blev endvidere vedtaget,

- at sheltere ikke må placeres i nærhed af bymæssig bebyggelse,
- at sheltere ikke må være til gene for omkringboende,
- at sheltere ikke må være til skade eller gene for natur- og landskab, og
- at sheltere skal understøtte den rekreative anvendelse af området.

Forvaltningen blev bemyndiget til at meddele tilladelser til rekreative støttepunkter i form af sheltere, bålhytter og madpakkehuse på maksimalt 10 m², der er i tråd med intentionen i den gældende regulering, afvejning i forhold til øvrige faciliteter i området samt indpasset under hensyntagen til de naturmæssige- og landskabelige værdier samt bygge- og beskyttelseslinjer, fredning mv.

Forvaltningen er i forbindelse med Naturstyrelsens nye ansøgning blevet opmærksom på, at vilkår d), ikke kan håndhæves af kommunen, da Miljøministeriet, herunder Naturstyrelsen, er myndighed på skovloven.

Forvaltningen foreslår, at vilkår d) udgår der, hvor kommunen ikke har hjemmel til at håndhæve det samt, at vilkår c) revideres således, at vilkårene fremadrettet er følgende,

- a) at bebyggelsen er offentlig tilgængelig,
- b) at bebyggelsen opsættes i naturlige farver med naturmaterialer
- c) at der på eller nær bebyggelsen kan opsættes et mindre skilt, som holdes i afdæmpede farver, hvoraf det fremgår, at bebyggelsen er offentligt tilgængelig,
- d) at der ikke opsættes nogen form for belysning ved bebyggelsen,
- e) at vedligehold og renhold i og omkring shelterne betales af Naturstyrelsen, og
- f) at bebyggelsen fjernes, når den ikke længere er i brug som sådan. Fjernelsen betales af Naturstyrelsen.

Kriterierne beholdes som de er.

Naturstyrelsens ansøgninger

Naturstyrelsen har indsendt ny ansøgning om etablering af to sheltere ved Stubbesø i Rude Skov med en placering, der tager hensyn til offentlighedens tilgængelighed. Herudover har Fredningsnævnet meddelt dispensation fra fredningen til etablering af et shelter nær Kalvemosen i Søllerød Kirkeskov. Begge ansøgninger vurderes at opfylde de fastsatte kriterier i bemyndigelsen besluttet den 10. maj 2023.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen reviderer vilkår i de tilladelser, der blev givet ved Arkitektur- og Byplanudvalgets principielle stillingtagen, og
- 2) at forvaltningens bemyndigelse revideres til de a) – f) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 11: Holte Midtpunkt, 2840 Holte - Dispensation til indretning af midlertidigt bibliotekstilbud

23/12551

Resumé

Rudersdal Bibliotekerne har i forbindelse med ansøgning om tilladelse til ombygning af Holte Bibliotek ansøgt om dispensation til indretning af et midlertidigt bibliotekstilbud i et eksisterende butikslokale på første sal i Holte Midtpunkt.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 127 for en del af Holte Centerområde, § 3.2.1, som regulerer områdets anvendelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Bibliotekerne har i forbindelse med ansøgning om tilladelse til ombygning af Holte Bibliotek ansøgt om dispensation fra Lokalplan 127 for en del af Holte Centerområde til indretning af midlertidigt bibliotekstilbud på første sal i Holte Midtpunkt, mens byggearbejdet pågår.

Holte Bibliotek vil være lukket i perioden, hvor byggearbejdet pågår, for at gøre byggearbejdet kortest muligt.

Det midlertidige bibliotekstilbud indrettes i et eksisterende butikslokale og vil tilbyde basale biblioteksfunktioner og fungere som udgangspunkt for dialog mellem bibliotekets brugere og dets ansatte. Det vil være muligt at låne, aflevere og afhente reserverede biblioteksmateriale materialer, ligesom der vil være et mindre udvalg af materialer, skiftende udstillinger og mulighed for at sidde og orientere sig i et materiale.

Forslaget om etablering af et midlertidigt bibliotekstilbud blev godkendt af Kultur- og Fritidsudvalget den 11. januar 2023.

Hjemmelsgrundlag

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt tre år, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Idet der er ansøgt om dispensation fra en af lokalplanens anvendelsesbestemmelser, er det forvaltningens vurdering, at dispensationen er i strid med lokalplanens principper, hvorfor der alene kan meddeles en tidsbegrænset dispensation.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 127 for en del af Holte Centerområde. Lokalplanens § 3.2.1 fastsætter følgende, hvorfra der er ansøgt om dispensation:

”Første etage (niveau med den centrale plads) - Butikker samt mindre værksteder i forbindelse hermed, restauranter o. lign.

Banker, kontorer, klinikker o. lign. kan ikke etableres på første etage.”

Høring

Ansøgningen om dispensation er udsendt i naboorientering samt i orientering til Holte Grundejerforening. Idet naboorienteringen endnu ikke er afsluttet på tidspunktet for udvalgs mødet, kan eventuelle indsigelser ikke forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation til indretning af et midlertidigt bibliotek i et eksisterende butikslokale på første sal i Holte Midtpunkt under forudsætning af,

- a) at dispensationen tidsbegrænses og bortfalder ved ibrugtagning af det ombyggede bibliotek, dog senest tre år efter dispensationen er meddelt, og
- b) at der ikke indgår væsentlige indsigelser mod det ansøgte.

Forvaltningen har lagt vægt på, at det midlertidige bibliotekstilbud har til formål at sikre, at kommunens borgere i og omkring Holte fortsat kan benytte basale biblioteksfunktioner lokalt og fastholde deres tilknytning til biblioteket, mens byggearbejdet pågår. Bibliotekstilbuddet vil herudover udgøre en publikumsorienteret funktion og ikke medføre gener for de omkringliggende lejemål.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 127 for en del af Holte Centerområde, § 3.2.1, under ovenstående forudsætninger a)-b).

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Plantegning

Punkt 12: Proces for uddeling af erhvervspris i 2023

20/9044

Resumé

Rudersdal Kommune uddeler én gang om året Rudersdal Kommunes Erhvervspris til max. tre virksomheder, der i særlig grad har bidraget positivt til samfundet eller til et nyskabende samarbejde med kommunen og borgerne. I denne sag orienteres om processen for uddeling af erhvervsprisen for 2023, herunder indkaldelse af kandidater til prisen.

Sagen forelægges Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget, Klima- og Miljøudvalget, Arkitektur- og Byplanudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Social- og Sundhedsudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har i flere år uddelt en erhvervspris. I de seneste år er prisen uddelt ud fra nedenstående model:

- Erhvervsprisen dækker hele kommunens arbejdsfelt og har særligt fokus på lokale virksomheders positive bidrag til samfundet og/eller til det gode og nyskabende samarbejde mellem virksomhed, kommune og borgere.
- Erhvervsprisen uddeles af Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget én gang årligt efter en forudgående proces, hvor alle politiske udvalg kan fremkomme med forslag, og hvor nomineringerne i øvrigt kan komme fra foreninger, borgere, fagpersoner, politikere og virksomheder.
- Erhvervsprisen omfatter en eller flere pristildelinger, dog max tre. Der arbejdes ikke med egentlige kategorier, men det signaleres, at alle kommunens virksomheder fra iværksættere og start-ups til de store virksomheder kan modtage prisen for forskellige initiativer – fx bidrag til den grønne omstilling og mere bæredygtig drift, understøttelse af det rummelige arbejdsmarked, styrkelse af det gode byliv, udvikling af produkter til særlige samfundsudfordringer, bidrag til koblingen mellem skole og erhvervsliv, og andre forhold, der kommer hele samfundet eller lokalsamfundet til gode.

Nomineringen kan enten knytte sig til et specifikt produkt eller en særlig ydelse, som virksomheden har udviklet. Den kan også fokusere på samarbejdet med kommunen eller andre lokale kræfter om konkrete indsatser. Det vil blive vægtet positivt, såfremt virksomheden har arbejdet innovativt og opnået konkret effekt, og at der er spredningspotentialer til andre virksomheder eller brancher.

Forvaltningen iværksætter processen for uddeling af erhvervsprisen for 2023 med denne orientering til de relevante fagudvalg. Fagudvalgenes medlemmer opfordres til at drøfte, om der på udvalgenes område er lokale virksomheder, der fortjener en særlig anerkendelse for deres positive bidrag til samfundet, og derfor bør nomineres til erhvervsprisen 2023. Virksomheder kan også senere nomineres direkte via link på kommunens hjemmeside.

I september og oktober vil der blive sat fokus på erhvervsprisen gennem lokale medier og kommunale kommunikationskanaler, herunder hjemmeside og sociale medier. Nomineringen af virksomheder sker således løbende frem til fristens udløb den 1. november, med en begrundelse for nomineringen relateret til erhvervsprisens fokus.

Afhængig af antallet af indkomne forslag fremlægger forvaltningen en kategoriseret oversigt over kandidaterne til Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget på udvalgs mødet den 29. november. På dette grundlag udpeger Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget en eller flere vindere af prisen, som efterfølgende overrækkes på borgmesterens nytårskur for erhvervslivet i 2024.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 13: Søndervangen 96, matr.nr. 7cæ Birkerød By, Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

23/12551

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 24. juni 2022 dispensation fra Lokalplan 44, et boligområde syd for Søndervangen, til terrænregulering på ovenstående ejendom. Samtidig traf kommunen afgørelse om at øvrige terrænreguleringer på ejendommen er i overensstemmelse med lokalplanen og derfor umiddelbart tilladte.

Naboer har påklaget afgørelsen.

Den 29. juni 2023 opretholdt Planklagenævnet kommunens afgørelse.

Sagen forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Lokalplanen fastsætter bl.a., at terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn kun må foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Samtidig med at kommunen meddelte byggetilladelse til opførelse af et énfamiliehus meddeltes dispensation til en terrænregulering i form af afgravning langs facader omkring det nordlige hushjørne på maksimalt 0,88 m. Dispensationen blev begrundet med, at der var taget hensyn til grundens øvrige terræn samt til, at afgravningen er af et begrænset omfang og kun sker tæt langs med facader samt, at der ikke terrænreguleres i indtil 1 meter fra skel.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet har efterprøvet følgende:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller om det kræver dispensation fra lokalplanens § 8,5.
- Om kommunen har haft hjemmel til at meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Af vejledning til bygningsreglement 2018(BR18) fremgår det: "Ved naturligt terræn, i bygningsreglementets forstand, forstås det oprindelige terræn som fastsat eller forudsat af kommunen ved ansøgningen om byggetilladelse."

Planklagenævnet er af den opfattelse, at når en lokalplan indeholder bestemmelser om "eksisterende terræn", skal dette forstås i overensstemmelse med bygningsreglementets forståelse af naturligt terræn, medmindre andet fremgår af eller med sikkerhed kan udledes af lokalplanen, eksempelvis i form af kortbilag med angivelse af terrænkoter.

Eksisterende terræn i den konkrete sag skal forstås som terrænet på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse. Nævnet lægger vægt på, at det er ubestridt, at terrænet på ansøgningstidspunktet svarer til terrænet på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse.

Dispensationen er ikke i strid med lokalplanens principper, og Planklagenævnet opretholder Rudersdal Kommunes afgørelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse

Punkt 14: Damgårdsvej 5B, matr.nr. 2bz Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Byggeklageenheden til orientering

23/12551

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 2. december 2022 byggetilladelse til opførelsen af en tilbygning på 110 m² til et énfamiliehus på ejendommen beliggende Damgårdsvej 5B.

Ejerforeningen i naboejendommen har både påklaget afgørelsen til Byggeklageenheden og til Planklagenævnet. Der foreligger endnu ikke afgørelse fra Planklagenævnet.

Byggeklageenheden har den 4. juli 2023 truffet afgørelse om at afvise klagen fra realitetsbehandling.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Afgørelser efter byggeloven kan påklages af afgørelsens adressat og andre, der har væsentlig og individuel interesse i sagen.

Afgrænsningen af kredsen af klageberettigede efter byggeloven er sammenfaldende med den almindelige forståelse af, hvem der er part i sagen. Man er således ikke klageberettiget efter byggeloven, blot fordi man er nabo.

Byggeklageenheden har i sin vurdering af, hvorvidt klager kan anses for at være væsentligt og individuelt berørt af kommunens afgørelse, tillagt det vægt, at tilbygningen opføres 2,5 m fra skel samt, at der fra skel er ca. 7 m til ejerlejligheden Damgårdsvej 7A. Derudover er der ca. 14 m til klagers havearealer.

Byggeklageenheden lægger endelig vægt på, at der på facaden, der vender mod klager, alene er en smal dør, et lille vindue og en smal gangbro, der ikke er egnet til ophold.

Byggeklageenheden har på baggrund af ovenstående ikke fundet, at ejerforeningen har en sådan væsentlig interesse i sagen, at ejerforeningen kan anses for klageberettiget.

Klagen er derfor blevet afvist fra realitetsbehandling i Byggeklageenheden, og klagesagen verserer herefter alene for Planklagenævnet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse

Punkt 15: Hyldehøj 7, matr.nr. 3cc Øverød By, Søllerød - Afgørelse fra Byggeklageenheden til orientering

23/12551

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 28. juni 2022 afgørelse om at meddele byggetilladelse til opførelsen af et enfamiliehus i én etage med udnyttet tagetage på ejendommen Hyldehøj 7, 2840 Holte.

Nabo har påklaget både byggetilladelsen til Byggeklageenheden samt den meddelte dispensation fra lokalplanen til Planklagenævnet.

Arkitektur- og Byplanudvalget blev på mødet den 16. august 2023 orienteret om Planklagenævnets afgørelse af 29. juni 2023 angående meddelt dispensation fra Lokalplan 63 til terrænregulering på ejendommen. Planklagenævnet opretholdt kommunens dispensation.

Byggeklageenheden traf den 5. juli 2023 afgørelse om at ophæve kommunens byggetilladelse og hjemvise sagen til fornyet behandling.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Enfamiliehuset, der er meddelt byggetilladelse til, opfylder betingelserne i BR(18) §§ 170 – 186.

Rudersdal Kommune har i forbindelse med den meddelte byggetilladelse ikke foretaget partshøring i sagen, da det blev vurderet, at omboende ikke var væsentligt eller individuelt berørt af byggeriet, der kunne rummes indenfor byggeretten.

Byggeklageenhedens afgørelse

Byggeklageenheden har fundet, at klager var part i sagen og derfor burde have været partshørt, førend byggetilladelse blev meddelt.

Partshøringsreglerne følger af forvaltningslovens § 19, der bl.a. fastslår, at der skal høres om oplysninger om en sags faktiske omstændigheder, når disse er til ugunst for parten og er af væsentlig betydning. Det har ikke nogen betydning for vurderingen af spørgsmålet om partshøring, om kommunen eventuelt var afskåret fra at træffe en anden afgørelse, som følges af, at byggeriet er omfattet af byggeretten.

Man er part i en sag, når man er væsentlig og individuelt berørt.

Byggeklageenheden har tillagt det vægt, at enfamiliehuset opføres med en gavl med to vinduer i tagetagen i en afstand af 3,67 m fra skel mod klagers ejendom. Desuden er det tillagt vægt, at klagers terrasse, der ligger i en afstand af ca. 9 m fra gavlen, må antages at være klagers primære udendørs opholdsareal. Byggeklageenheden finder, at byggeriet medfører

væsentlige indbliksgener på klagers ejendom. Endelig er det tillagt vægt, at enfamiliehuset vil medføre skyggegener for klager i sommermånederne som følge af dets højde og placering på ejendommen. Indirekte er der herudover tillige lagt vægt på, at enfamiliehuset opføres med en tagterrasse, der vender mod klager, idet der i Byggeklageenhedens afgørelse henvises til bilag, der viser husets udformning med tagterrassen.

Tilsidesættelse af regler om partshøring er en væsentlig sagsbehandlingsfejl, og Byggeklageenheden har herefter ophævet Rudersdal Kommunes byggetilladelse og hjemvist sagen til fornyet behandling.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at denne afgørelse peger ind i et modsætningsfyldt regelgrundlag, som kan være vanskeligt at forstå for borgerne. Manglende partshøring har altid karakter af væsentlig sagsbehandlingsfejl, der medfører en afgørelses ophævelse.

I denne sag må kommunen som udgangspunkt godkende projektet som ansøgt, da projektet overholder alle krav i lokalplanen og bygningsreglementet. Den eneste mulighed kommunen ville have for ikke at meddele byggetilladelse til det ansøgte er herefter at nedlægge et § 14-forbud efter planloven mod projektet. Udfordringen er, at naboen, som skal høres inden byggetilladelsen, givetvis vil opfatte, at der nu er mulighed for at påvirke projektet. Det vil der sædvanligvis reelt ikke være, idet det ikke er realistisk eller hensigtsmæssigt at nedlægge § 14-forbud efter hver partshøringsindsigelse over et nyt byggeri. Partshøringen kan derfor blive opfattet som illusorisk af borgeren.

Rudersdal Kommune har allerede i dag praksis for jævnligt at foretage partshøring i byggesagerne. Den nye afgørelse viser, at forvaltningen må skærpe praksis endnu mere, med den konsekvens, at sagsbehandlingstiden vil forøges.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

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

Bilag

Afgørelse

Punkt 16: Nærum Søpark, afd. 202-0, Lejerbo - Godkendelse af skema B renovering

23/12415

Resumé

Lejerbo, Nærum Søpark, afd. 202-2, Rundforbivej 227-237, 247-255, 2850 Nærum, ansøger om godkendelse af skema B med igangsættelse af renoveringssagen samt optagelse af realkreditlån, kommunal garanti, kapitaltilførsel og forhøjelse af lejen.

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

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 27. maj 2020 skema A, punkt 8 ([link](#)), et budget på 71.038.106 kr., der omfatter etablering af nyt tag, nye regnvandsbrønde, efterisolering af gavle og facader med ny skalmuring. Alle vinduer og franske døre udskiftes til lavenergiglas, renovering af samtlige altaner med montering af nye altanværn og oplukkelige skydedørspartier, renovering af opgange, trapperum og udvendige trapper til kælder, etablering af mekanisk ventilation med udsugning fra bad og køkken, individuelle forbrugsmålere på vand og varme. Der etableres øget tilgængelighed i 12 boliger i to opgange med etablering af elevator inkl. elevatorhus. Herudover foretages der opretning af udearealerne og af afdelingens fælleslokale.

Nærum Søpark, afd. 202-0 er opført i 1977-1978 med tre etager, alle med altan eller terrasse. Der er 66 beboelseslejemål fordelt på i alt 4.348 m². Lejlighedernes bruttoareal varierer mellem 57-79 m². Der er kælder under blok 1 og blok 7, henholdsvis opvarmet og uopvarmet.

Der vil blive behov for genhusning af afdelingens beboere, hvilket primært vil ske i afdelingens ledige lejemål.

Lejerbo ansøger, efter afholdt licitation den 17. marts 2023 i Nærum Søpark, afd. 202-0, og på baggrund af det mest fordelagtige tilbud fra entreprenør Einar Kornerup, om godkendelse af skema B for det samlede renoveringsprojekt på 99.997.815 kr. og igangsættelse af renoveringen.

Efter afholdelse af licitation er fordelingen af renoveringsomkostningerne følgende:

Håndværkerudgifter inkl. omkostninger	Skema A	Skema B
Støttede inkl. fordelte arbejder	47.870.856 kr.	64.761.338 kr.
Ustøttede arbejder	23.167.250 kr.	35.236.477 kr.
I alt	71.038.106 kr.	99.997.815 kr.

30-årig realkreditbelåning

Støttede lån	47.870.856 kr.	64.761.338 kr.
--------------	----------------	----------------

Ustøttede lån	20.657.250 kr.	32.726.447 kr.
Trækningsret	440.000 kr.	440.000 kr.
Fællespuljebidrag	1.320.000 kr.	1.320.000 kr.
Kapitaltilførsel	750.000 kr.	750.000 kr.
I alt	71.038.106 kr.	99.997.815 kr.

Huslejeniveau

Husleje, gennemsnit pr. m2	1.073 kr.	1.143 kr.
Finansieringsbehov	2.715.393 kr.	3.861.501 kr.
Dispositionsfonden, fritagelse	503.000 kr.	503.000 kr.
Huslejestigning	154.393 kr.	455.501 kr.
Nedsættelse af driftsudgifter	600.000 kr.	800.000 kr.
Driftsstøtte, Landsbyggefonden	1.458.000 kr.	2.103.000 kr.
I alt	2.715.393 kr.	3.861.501 kr.

Budgetoverskridelsen i forhold til skema A udgør 28.959.707 kr.

Renoveringssagen – redegørelse for budgetoverskridelsen

Lejerbo har i samarbejde med Nordic Office of Architecture redegjort for, at budgetoverskridelsen kan forklares med generel inflation, ekstraordinære prisstigninger begrundet i markedsforhold igennem de seneste tre år, almindeligt forekommende omfangsrelaterede ændringer i forbindelse med projektering samt ændringer efter bygningsundersøgelser og kalkulationsrelaterede justeringer og afvigelser. I forbindelse med destruktive undersøgelser af facaderne blev rådgiver opmærksom på, at facadepartierne var opbygget anderledes end forudsat. Da facadepartierne skal udskiftes komplet, vil alle beboerne skulle genhuses i en længere periode, der medfører større udgifter til genhusning i sagen.

Det skal understreges, at der i udbudsprojektet ikke er medtaget ekstraordinære, kvalitative elementer, hverken arkitektonisk eller teknisk.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af en femtedelsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførsel af 750.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 150.000 kr.

Landsbyggefonden har i tilsagn af 15. januar 2021 meldt, at fonden medvirker til kapitaltilførselssager i form af en femtedelsordning, jf. almenboligloven § 92.

Lån og kommunal garanti

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 91 og § 98, jf. § 127.

Nykredit Realkredit har den 18. august 2023 meddelt, at der for det støttede lån på 64.761.338 kr. skal stilles en 94,54 % kommunal garanti opgjort til 61.223.000 kr. med en tilhørende 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

Nykredit Realkredit den 18. august 2023 meddelt, at der ikke er behov for en kommunal garanti for det ustøttede lån.

Det er forbeholdt kreditforeningsselskaberne at beregne størrelsen på de endelige garantier, såfremt de måtte ændre sig. Den endelige beregning vil således blive foretaget, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og skema C skal godkendes.

Huslejen

Det samlede renoveringsprojekt har været forelagt beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 29. juni 2023. Til stede var lejere fra 33 lejemål. Der blev i alt afgivet 66 stemmer. 58 stemte ja og fire stemte nej til projektet. Fire stemte blankt. Organisationsbestyrelsen har den 3. juli 2023 godkendt beslutningen om renoveringen, finansieringen og stigning af huslejen.

Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på et passende niveau. Det nuværende lejeniveau er 1.073 kr. pr. m² i henhold til budget 2023.

Efter afsluttet renovering vil den gennemsnitlige leje pr. m² udgøre 1.143 kr. svarende til 6,5 %.

Den godkendte husleje forventes at blive indekseret med 2 % hvert år, jf. Landsbyggefondens praksis om at beregne støtte, driftslån m.m. Der kan komme ændringer afhængig af inflationen og konjunkturer på byggemarkedet.

Tidsplan

Renoveringsarbejdet er planlagt til at gå i gang medio oktober 2023 og forventes at vare i 24 måneder.

Procedure

Det er forvaltningens vurdering, at den forestående, samlede renovering bestående af såvel støttede som ustøttede arbejder er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidssvarende boliger med et godt indeklima, og hvor der tillige vil opnås en forbedret kvalitet og effektiv drift.

Tilsagn til renoveringen er betinget af, at arbejdet gennemføres med respekt for det oprindelige udseende i forhold til både valg af farver og materialer, der netop er tidstypisk for afdelingens arkitektur.

Den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at den del af arbejdet, der er støttet, ikke vil kunne gennemføres optimalt, såfremt det uanstøttede arbejde ikke også gennemføres. Det uanstøttede arbejde vurderes som ekstraordinært renoveringsarbejde, der på alle måder vil være nødvendig for hele renoveringssagen og for at opnå en afdeling med velfungerende boliger.

Ansøgning om godkendelse sker i henhold til, at renoveringssagen har været forelagt afdelingen til godkendelse, jf. almenboliglovens § 37, samt efterfølgende godkendelse af kommunen inden igangsættelse, jf. almenboligloven § 28, stk. 1. Optagelse af pant vedrørende realkreditlån er betinget af kommunal godkendelse, jf. almenboliglovens § 29. Kapitaltilførsel i form af lån og kommunal garanti i forbindelse med optagelse af støttede lån sker, jf. almenboligloven § 91, § 92 og § 127.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema B tilsagn med den foreliggende finansiering og lejeforhøjelse til igangsættelse af renoveringen med forbehold for Landsbygefondens godkendelse,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditlån, og
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til en kommunal garanti for det støttede lån og tilsagn til 5-delsordning angående lån på 150.000 kr.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt. Udvalget bemærker, at der igen i denne sag, som i andre almene renoveringssager, er tale om en betydelig budgetoverskridelse i forhold til skema A, hvilket udvalget finder stærkt problematisk af hensyn til den forhøjede kommunale garanti og de stigende huslejer.

Bilag

Kommunale garantier - Støttet renovering.docm

Punkt 17: Underskriftsark