

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 06-04-2022

Mødedato Onsdag d. 06. april 2022 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Christoffer Buster Reinhardt (C), Dorte Nørbo (F), Nicola Emily Larsen (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Jens Ive (V), Knud Skadborg (C), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Byggesag - Servicemål 2022 og 2023.....	4
Forslag til Lokalplan 59.4 tillæg til Lokalplan 59 for et villaområde i Vedbæk Strandvej - Strandrid	7
Forhøring til ændring af Kommuneplan 2021 for et rammeområde i Trørød Erhvervsområde - Godk	9
Nærum Gadekær 6, matr. 7c, Nærum by, Nærum - Forslag til udstykning og indplacering af byggef	11
Gøngehusvej 162 (Elleslettegård) - Ansøgning om dispensation til bibeholdelse af hestehegn.....	14
Wesselsmindevej 17, del af skovområdet Jægersborg.....	16
Hovedgaden 25, matr.nr. 6bd, Birkerød By, Birkerød – Ansøgning om dispensation fra lokalplan 92	19
Isterød Byvej 1, matr.nr. 17a, Isterød By, Birkerød - Ansøgning om landzonetilladelse og dispensati	23
Boligselskabet Birkebo - Godkendelse af aftale om fleksibel venteliste.....	25
Damgårdsvej 5A, matr.nr. 2rq, Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering...	30
Underskriftsark.....	32

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Flygtningeboliger til ukrainere - Krav til naboorientering og partshøring samt til brand og sikkerhed m.v. ved ændret anvendelse.
- Sikringsrum – Forvaltningen er i samarbejde med Beredskabet ved at opgøre det præcise antal pladser i kommunen.
 - Udvalget bad forvaltningen om at undersøge muligheden for at sikre tilgængeligheden til sikringsrum og dækningsgrave.
- Forslag til Lokalplan 282 for DTU Science Park - Borgerforslag vedr. beplantet byggegrund.
- Forslag til Lokalplan 283 - Gåtur og dialogmøde vedr. områdets beplantning fredag den 22. april fra kl. 15:30-17:00.

Christoffer Buster Reinhardt (C) orienterede om sag vedr. Holte-Hus Efterskole på Vejlesøvej.

Punkt 2: Byggesag - Servicemål 2022 og 2023

22/901

Resumé

Byggesagsområdet er udfordret på sagsbehandlingstider og tilgængelighed. Der er derfor behov for, at der arbejdes målrettet for, at byggesagsområdet får en sagsbehandlingstid og tilgængelighed, som nærmer sig de regionale sagsbehandlingstider og nationale servicemål.

Udover de nationale servicemål er der også en forventning om, at lovliggørelsessager og øvrige sager uden servicemål får en kortere sagsbehandlingstid.

Med udgangspunkt i dette vil Byplan fremlægge et overblik over opgaver og et forslag til servicemål samt indsatsområder, som vil kunne bidrage til at nå målet om kortere sagsbehandlingstider og større tilgængelighed.

Sagen genoptages og forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om servicemål med delmål for byggesager i 2022 og 2023.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på udvalgsmøde den 16. marts 2022:

Overordnet set er der pres på byggesagsområdet som følge af et stigende antal sager – ikke alene BOM-sager med servicemål – men særligt klagesager, lovliggørelsessager, forespørgsler mv.

Hertil kan det konstateres, at der er en stigende kompleksitet, og bl.a. øget fokus på datasikkerhed og BR18 har øget udfordringerne ved at søge som lægmand, men også for f.eks. rådgivere, der ikke har de it-kompetencer og den faglige indsigt, det kræver i forhold til et bygningsreglement af i dag. Den regelforenkling, som var stillet i udsigt i BR18, har blot betydet flere tilbageløb på byggesagerne, og at flere sager alene skal have en planmæssig tilladelse, hvilket mange borgere/ansøgere ikke er klar over.

Særligt for Rudersdal gælder det, at der er stadig større opmærksomhed fra naboer ved nye byggesager og i relation hertil, er der et politisk ønske om at fastholde det grønne vejbillede, bevare god arkitektur og respektere det sted, man bygger sig ind i. Her er ikke mindst terrænforhold og ønsket om at fastholde det grønne udtryk i de åbne villabebyggelser væsentligt for forståelsen af Rudersdal.

Siden juni 2021 har kommunen arbejdet med både nationale og kommunale servicemål. Dette har været i erkendelse af, at de nationale servicemål ikke vil være realistiske at opnå for Rudersdal Kommune, der gennem årene har ligget på niveau med en lang række andre hovedstadskommuner.

Byggesager med den højeste prioritet har været nye enfamiliehuse og ansøgninger, som ikke kræver dispensation. Det har imidlertid i 2021 skabt et stort efterslæb for tilbygninger og for sekundært byggeri, hvilket for borgerne virker utilsigtet, da det er svært at forstå, at en carport kan have væsentligt længere sagsbehandlingstid end et nyt hus.

De sidst vedtagne servicemål fra 2021 fremgår af nedenstående tabel. Det er forvaltningens vurdering, at disse mål ikke vil være realistiske for de kommende to år. Således foreslås det, at enfamiliehuse og simple konstruktioner (udhuse,

carporte mv.) fastsættes til 75 dage, hvilket svarer til det niveau, Rudersdal Kommuner tidligere har ligget på.

Sagstype	Nationale servicemål	Kommunalt servicemål	Aktuel tid	Kommunalt servicemål	Kommunalt servicemål	Målopfyldelse
		2021		2022	2023	kommunalt servicemål 1/7-22 / 31/12-22
Simple konstruktioner	40	50	230	75	75	50 / 75 %
Enfamiliehus	40	60	93	75	75	50 / 75 %
Erhverv*	55	65	91	90	85	50 / 75 %
Etageboliger	60	75	185	85	85	50 / 75 %

*inkl. omdannelse til bolig

Ifølge DI var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle byggesager i 2020 91 dage i Hovedstadsregionen. De 75 dage er således et ambitiøst mål, og derfor må man også forvente, at en del sager ikke opfylder målet. Deraf det nye tal for målopfyldelse.

Ressourcer og bemanning

I en benchmarking fra 2020 med 7 kommuner i Nordsjælland lå gennemsnittet af BOM-sager pr. årsværk på 46 sager, og hvis man ser på sager i alt, så lå gennemsnittet på 157 sager pr. årsværk.

I 2022 må Byplan forvente at skulle løse 800 sager med servicemål, hvilket giver et behov for 12,5 byggesagsbehandlere set i forhold til tallene fra 2021. Dette er med et forventet antal indkomne BOM-sager på ca. 650 og inkl. sager fra 2021, som endnu ikke er afgjort.

I forhold til alle sagstyper er der i 2021 oprettet 2545 enkeltsager, og hvis man tager udgangspunkt i, at der i 2021 blev løst 157 sager pr. årsværk, giver det et samlet behov på ca. 16 årsværk til enkeltsagsbehandling, som dækker alt fra forespørgsler, klager og udstykninger til en større landzonesag.

Forvaltningens vurdering på baggrund af disse estimater er, at der er behov for 12 byggesagsbehandlere og 4,2 årsværk til at følge op på administrative opgaver, lovliggørelsessager mv. Byplanområdet har på nuværende tidspunkt ansat de 12 byggesagsbehandlere og forventer ud over dette at ansætte en medarbejder mere, som særligt skal arbejde med lovliggørelsessager. Budgetmæssigt blev der i juni 2021 givet en midlertidig bevilling i to år på i alt 4 mio.kr. til at øge bemanningen i Byplan, heraf resterer 2,5 mio. kr., som anvendes i 2022.

Der må således forventes et yderligere behov for finansiering i 2023 og frem på fortsat 2,5 mio. kr., såfremt sagsmængderne er på samme niveau.

Udover bemanding arbejdes der sideløbende med en række tiltag for at effektivisere sagsbehandlingen og gøre det mere transparent for borgeren at søge. Det handler om at iværksætte spor for særlige typer af sager, herunder deklarationsprojektet, som der orienteres om i en særskilt sag på et kommende møde.

Endelig arbejdes der i forhold til telefonbetjeningen på at finde en løsning, der vil øge tilgængeligheden til Byplans medarbejdere og den deraf oplevede service. Forvaltningen vil orientere om dette på et senere møde.

Statistik for byggesager fremlægges under meddelelser på hvert udvalgmøde, og de her fastsatte mål evalueres og justeres i udvalget i november 2022.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget godkender de i sagen foreslåede kommunale servicemål med delmål for 2022 og 2023.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og besluttede, at sagen genoptages på næstkommende møde.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-04-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 59.4 tillæg til Lokalplan 59 for et villaområde i Vedbæk Strandvej - Strandridergården

22/902

Resumé

Den 18. juni 2018 besluttede det daværende Byplanudvalg, punkt 5, ([link](#)), at der som led i en række lovliggørelser på ejendommen Vedbæk Strandvej 506, Strandridergården, skulle udarbejdes tillæg til gældende Lokalplan 59 med henblik på at hindre yderligere udstykning af ejendommen og sikre bevaringsværdierne.

På møde den 2. februar 2022 orienterede forvaltningen Arkitektur- og Byplanudvalget om, at ejeren af ejendommen Vedbæk Strandvej, den 21. januar 2022, har ansøgt om udstykning ejendommen til fire grundstykker.

Forvaltningen har afledt af drøftelsen samt beslutningen fra den 18. juni 2018 udarbejdet tillæg til Lokalplan 59.4.

Sagen forlægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen med henblik på vedtagelse af Forslag til Lokalplan 59.4 og udsendelse i høring.

Sagsfremstilling

Formålet med lokalplanen er at fastholde ejendommens bevaringsværdige karakter ved at fastlægges bestemmelser for matrikulære forhold med henblik på at hindre yderligere udstykning.

Ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Temalokalplanen bidrager til at sikre Strandridergårdens bevaringsværdige arkitektur, hvorfor nærværende forslag til lokalplantillæg alene fastlægger bestemmelser, der hindrer yderligere udstykning.

Lokalplansforslaget indeholder dog en mulighed for udstykning af en garagebygning med en bolig. Denne udstykning blev principielt godkendt i 2015 for at imødekomme byggelovens § 10a og var en forudsætning i henhold til Byplanudvalgets afgørelse på møde den 14. januar 2015, punkt 8, ([link](#)). Udstykningen er ikke gennemført konkret, og lokalplansforslaget fastlægger derfor en række bestemmelser for denne mulige udstykning, herunder fælles overkørsel til Vedbæk Strandvej og et maksimum for grundens størrelse.

Forslaget fastlægger samtidigt, at de to ejendomme forsat skal fremstå som én samlet ejendom. På den baggrund fastlægges det, at der ikke må opføres hegn, mure eller samlet plantning, som markerer skellet eller den brugsmæssige afgrænsning mellem de to ejendomme.

Den eksisterende lokalplan muliggør, at der på ejendommen kan drives offentlige formål i form af børnehjem. Det fastlægges derfor i nærværende lokalplan, at ejendommen skal anvendes til åbne lav bebyggelse i form af helårsbolig, og at særbestemmelsen aflyses i Lokalplan 59.

Screening for miljøvurdering

Forslag til Lokalplan 59.4 er blevet screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Forvaltningen vurderer på baggrund af screeningen, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet bl.a. med henvisning til, at planforslaget har et bevaringssigte og ikke danner grundlag for ny bebyggelse eller ændret anvendelse end den nuværende boliganvendelse. Screeningskemaet vedlægges dagsorden.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 59.4 tillæg til Lokalplan 59 for et villaområde i Vedbæk Strandvej, Strandridergården, vedtages og sendes i en otte ugers høring, og
- 2) at der ikke i forbindelse med forslaget udarbejdes en miljøvurdering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-04-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Ive (V) og Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer

Lokalplan 59.4 tillæg til Lokalplan 59.pdf

Punkt 4: Forhøring til ændring af Kommuneplan 2021 for et rammeområde i Trørød Erhvervsområde - Godkendelse til udsendelse i høring

22/902

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 2. februar 2022, punkt 4, ([link](#)), at forvaltningen skulle udarbejde et oplæg med forslag til afgrænsning af et tillæg til Lokalplan 101 eller forslag til ny lokalplan med henblik på en retlig lovliggørelse af træningscenteret på Staktoften 22B i Trørød.

For at kunne imødekomme Arkitektur- og Byplanudvalgets beslutning om retlig lovliggørelse i form af ny lokalplan med anvendelse til træningscenter forudsætter dette, at der sker ændring af Kommuneplan 2021.

Formel igangsættelse af ny lokalplan hos Arkitektur- og Byplanudvalget kan først gennemføres efter indkaldelse af idéer og forslag til ændring af kommuneplanen. Efter endt høring vil forvaltningen præsentere dette oplæg i en særskilt sag.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om godkendelse af idéer og forslag til ændring af Kommuneplan 2021.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune modtog den 22. november 2021 ansøgning om dispensation fra Lokalplan 101 til, at ejendommen på Staktoften 22B i Trørød Erhvervsområde kunne anvendes til træningscenter. Ejendommen er i Lokalplan 101 udlagt til lettere industri, værksteds- og håndværksvirksomhed samt lager- og engrosvirksomhed. Der må kun opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den for den enkelte virksomhed tilhørende administration. Anvendelsesbestemmelser er omfattet af lokalplanen principper, hvorfor det ikke er muligt at dispensere hertil. Ansøgningen indkom på baggrund af, at forvaltningen den 25. oktober 2021 havde fremsendt varsel om påbud om ulovlig anvendelse til træningscenter til virksomheden MST Nordic og til ejendomsejeren Kongeegen A/S.

Varselsbrevet om ulovlig anvendelse blev udstedt på baggrund af en klage indgivet den 15. september 2021. Byplan i Rudersdal Kommune har som tilsynsmyndighed efter planloven pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort.

Arkitektur- og Byplanudvalget tog på udvalgsrådet den 2. februar 2022 stilling til, om det ulovlige forhold skulle lovliggøres i form af retlig lovliggørelse. Retlig lovliggørelse medfører, at den ulovlige aktivitet bliver lovlig. Dette kan kun ske ved tilvejebringelse af ny lokalplan, som kan rumme anvendelsen publikumsorienteret serviceerhverv i form af træningscenter.

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog på udvalgsrådet, at forvaltningen skulle udarbejde et oplæg med forslag til afgrænsning af et tillæg til lokalplanen eller forslag til ny lokalplan.

Efter planloven kan der kun laves en lokalplan for et område, når lokalplanen stemmer overens med kommuneplanen. Ejendommen på Staktoften 22A-D er beliggende i rammeområde Tr. E1 i Kommuneplan 2021. Rammeområdet må ifølge kommuneplanen kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv samt let industri og håndværk.

Det kræver derfor tilvejebringelse og vedtagelse af et kommuneplantillæg inden, at der kan ske vedtagelse af ny lokalplan. Det ønskede plangrundlag skal blandt andet give mulighed for en ændring af anvendelsen til også at omfatte publikumsorienteret serviceerhverv i form af træningscenter. Ved publikumsorienteret serviceerhverv forstås funktioner,

der ikke er butikker (detailhandel) men erhverv, som typisk placeres sammen med detailhandel. Publikumsorienterede serviceerhverv som træningscentre bidrager til at skabe byliv, som understøtter handelslivet. Publikumsorienterede serviceerhverv er for eksempel café, frisør, biograf, teater, rejsebureau, showroom og fitnesscenter.

Da publikumsorienterede serviceerhverv typisk hører hjemme i centerområder, vurderes det at være en væsentlig ændring af kommuneplanen. Ved væsentlige ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi, skal kommunalbestyrelsen indkalde idéer og forslag før, et egentligt kommuneplantillæg kan udarbejdes. Indkaldelsen af idéer og forslag skal indeholde en kort beskrivelse af hovedspørgsmålene i den forestående planlægning.

Med baggrund i dette har forvaltningen udarbejdet et høringsmateriale i form af et debatoplæg, der beskriver spørgsmålet om ændringen af anvendelsen for rammeområde Tr. E1, der blandt andet omfatter ejendommen Staktoften 22A-D, og som bruges i forbindelse med en forudgående høring. Se bilag 1.

Den forudgående høring kommer udelukkende til at omhandle den ændrede anvendelse af rammeområdet Tr. E1. De bebyggelsesregulerende bestemmelser, så som bebyggelsesprocent og antal etager, bliver fastlagt i fremtidig lokalplan samt kommuneplantillæg for området.

I den forudgående offentlige høring har borgere, grundejere, virksomheder og myndigheder mulighed for at komme med idéer og forslag til den kommende planlægning af kommuneplanens rammeområde Tr. E1.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at det af forvaltningen udarbejdede høringsmateriale godkendes, og
- 2) at indkaldelsen af idéer og forslag sendes i fire ugers høring.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-04-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Idéer og forslag - Hvad skal Trørød Erhvervsområde anvendes til

Punkt 5: Nærum Gadekær 6, matr. 7c, Nærum by, Nærum - Forslag til udstykning og indplacering af byggefelt

22/902

Resumé

Ejendommen Nærum Gadekær 6 er af boet efter den tidligere ejer sat til salg, og en potentiel ny ejer har med boets fuldmagt ansøgt om tilladelse til nedrivning af det eksisterende hus. Dette er med henblik på at udstykke grunden og bygge to villaer. Selve huset har en SAVE-værdi 4, hvilket betyder, at huset ikke er bevaringsværdigt.

Der har været en del reaktioner, som primært vedrører en bekymring for antal boliger og bevaring af grundens skovlignende karakter. Den kommende ejer er indstillet på at sikre de eksisterende større træer ud mod gadekæret, og forvaltningen foreslår ud over dette, at der fortsat vil være en randplantning ud mod Askehøj.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om nedlæggelse af et § 14-forbud mod nedrivning, udstykning og fældning af beplantning mod gadekæret og Askehøj.

Sagsfremstilling

Ejendommen Nærum Gadekær 6 er af boet efter den tidligere ejer sat til salg, og en potentiel ny ejer har med boets fuldmagt ansøgt om tilladelse til nedrivning af det eksisterende hus. Dette er med henblik på at udstykke grunden og bygge to villaer. Der har i forbindelse med salget af ejendommen været henvendelser fra naboer vedrørende ejendommens betydning for samspillet med Nærum gadekær, da ejendommen er meget stor og har en næsten skovagtig beplantning.

På baggrund af dette har det været overvejet at nedlægge et § 14-forbud, hvilket vil give forvaltningen et år til at udarbejde et nyt plangrundlag for ejendommen, som skulle tage sit udgangspunkt i at sikre det grønne samspil med Nærum gadekær. Selve huset har en SAVE-værdi 4, hvilket betyder, at huset ikke er bevaringsværdigt.

Den kommende ejer er indstillet på at sikre de eksisterende større træer ud mod gadekæret, og forvaltningen foreslår, at det tillige sikres, at der fortsat vil være en randplantning ud mod Askehøj.

Ejendommen er på 3409 m² med bolig på 151 m² opført i 1930. Boligen har i en årrække været opdelt i tre enheder og beboet af et kunstnerpar. Ejendommen står i dag med en meget karakteristisk og markant træbevoksning, særligt ud mod Nærum Gadekær og Askehøj.

Den kommende ejer har ansøgt om tilladelse til nedrivning af den eksisterende bolig og ønsker at udstykke ejendommen i to grunde, hver på over 1200 m², og bebygge disse med to villaer med fladt tag i henhold til lokalplanens bestemmelser.

I forslag til udstykning tilbyder den kommende ejer at tinglyse et beplantningsbælte mod søen på en 5-10 m for dels at sikre beplantning og dels rodnet på de meget karakteristiske bøgetræer på den kommunale grund rundt søen. Endvidere placeres bebyggelsen så langt væk fra gadekæret som muligt.

Ejer vil som udgangspunkt søge større solitære træer bevaret på grunden. Dette gælder særligt for de markante egetræer, bøgetræer og kirsebærtræer på grunden. Mod gadekæret vil også rododendronbuske og gode eksisterende buske søges

bibeholdt / tyndet ud således, de kan få ordentlig vækst. Ejer vil forud for ansøgning om udstykning gå i dialog med ejerne af vejene Nærum Gadekær og Askehøj om vejadgang til grunden som udstykkes.

Ejendommen er omfattet af delområde A4 i Lokalplan 54 for villaområder i Nærum nord for Nærum Hovedgade. Der er krav om en mindste grundstørrelse på 1200 m², og der er således ikke i lokalplanen hindringer for udstykning i to grunde. Både lokalplan og kommuneplan muliggør således etablering af to enfamilie-boliger.

I forbindelse med ansøgning om nedrivning har museet ikke udtrykt forbehold for nedrivning af huset, men museet har modtaget henvendelser om forholdet til Nærum Gadekær og et ønske om at bevare den skovagtige karakter. Som et kuriosum kan det på luftfoto fra 1954 tydeligt ses, at ejendommen har haft adgang fra Rundforbivej, hvilket stadig kan ses på grunden i form af en hjulspor op gennem grunden med flere karakteristiske træer, som følger dette spor.

Den foreslåede bebyggelse i en etage og det flade tag, som foreslås, er ikke i strid med lokalplanens bestemmelser, som alene stiller krav om, at der efter kommunalbestyrelsens skøn skal opnås en god helhedsvirkning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen anbefaler, at der på baggrund af det fremsendte prospekt stilles som vilkår, at der tinglyses en deklaration, som sikrer, at matriklen med skovkarakter bliver den største matrikel, og at der indplaceres et byggefelt på hver grund. Udover dette skal der sikres et beplantningsbælte ud mod gadekæret på 10 m og et beplantningsbælte ud mod Askehøj i samme bredde som den eksisterende byggelinje på 5 m.

Rudersdal kommune skal være påtaleberettiget, og der kan ikke fældes træer over 10 m i højden uden kommunens tilladelse. De deklarerede områder kan ikke terrænreguleres, og der må ikke hegnes med faste hegn, befæstes eller opføres sekundært byggeri af nogen art i beplantningsbælterne. Dette dog med mulighed for at etablere en overkørsel på 4 m ud mod Askehøj i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Under forudsætning af, at der i forbindelse med nedrivning og udstykning tinglyses en sådan deklaration, anbefaler forvaltningen, at der ikke nedlægges et § 14-forbud mod nedrivning, udstykning eller opførsel af to boliger.

Ved evt. udarbejdelse af en ny lokalplan på et senere tidspunkt forudsættes beplantningsbælterne optaget i en sådan, og deklarationen kan på det tidspunkt aflyses.

Udstykning og opførsel af to nye boliger vil ske efter forudgående partshøring, men vil ikke kræve naboorientering, da ansøgning ligger inden for den eksisterende lokalplans bestemmelser.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele nedrivningstilladelse og udstykke grunden i to villagrunde på vilkår om, at der tinglyses en deklaration som beskrevet.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-04-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Udstykningsforslag og placering af byggefelt

Punkt 6: Gøngehusvej 162 (Elleslettegård) - Ansøgning om dispensation til bibeholdelse af hestehegn

22/902

Resumé

Elleslettegård har ansøgt om lovliggørende dispensation fra fredningen af Maglemose Rende til bibeholdelse af et fast hestehegn af træ på matr.nr. 8a, Trørød By, Gl. Holte.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på udtalelse overfor Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Elleslettegård er et bo-, uddannelses- og beskæftigelsestilbud til unge med særlige behov samt et ridecenter med Vedbæk Rideklub som lejer. Ejendommen er i BBR hovednoteret som landbrugsejendom.

Elleslettegård ansøger om dispensation til bibeholdelse af et hestehegn opført indenfor fredningen af Maglemose Rende. Hegnet er placeret på matr.nr. 8a, Trørød By, Gl. Holte, og omkranser et areal på ca. 7 ha umiddelbart syd for Elleslettegårdsvej. Arealet har gennem mange år været benyttet som hestefold. De tilstødende arealer på naboejendommen mod sydøst er også udlagt som hestefolde.

Ansøger har oplyst, at hegnet er udført i trykimprægneret, naturfarvet fyrretræ med hegnspæle på 150 cm. Pælene har et firkantet tværsnit og er 10x10 cm i diameter. De to vandrette planker er 13,2 cm brede og 2,5 cm tykke for at sikre, at hestene ikke kan bryde gennem hegnet. Hegnet blev opført i 2020 og erstattede et ældre, udslidt hegn, der også var opført af træ med to vandretliggende planker. Ansøger har oplyst, at det gamle hegn ikke var i forsvarlig stand ift. sikkerheden omkring hestene og placeringen nær nogle stærkt trafikerede veje, herunder Helsingørsmotorvejen beliggende ca. 500 m mod vest.

I 2020, umiddelbart inden hegnet blev opført, var forvaltningen i dialog med Elleslettegård omkring hegning på ejendommen. Forvaltningen gjorde i den forbindelse opmærksom på, at etablering af et hestehegn af træ forudsætter dispensation fra fredningen af Maglemose Rende.

Plan- og fredningsforhold

Det hegnede areal er beliggende i landzone og er omfattet af fredningen af Maglemose Rende, Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986, og delvist beliggende indenfor skovbyggelinje.

Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området (§ 1), og det fremgår af fredningens § 2, at de fredede arealer skal bevares i deres nuværende tilstand. Ifht. fredningens § 8 må der ikke etableres faste konstruktioner og anlæg. Eksempelvis må der ikke opsættes plankeværkslignende hegn.

Fredningsnævnet har tidligere sager indenfor fredningen af Maglemose Rende (herunder på naboejendommen Ellesvinget 6) afgjort, at opførelse af hestehegn af træ i et begrænset omfang ikke strider mod fredningens formål (FN-KBH-69-2016 og FN-KBH-59-2017). Konkret har Fredningsnævnet i disse sager afgjort, at et træhegn opført med 2-3 vandrette lægter med en maks. bredde på 67,5 mm ikke strider imod fredningens formål.

Ejendommen er beliggende ca. 800 m fra nærmeste Natura 2000-habitatområdet, Folehave Skov, og forvaltningen har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ansøgte hegn forudsætter dispensation fra fredningens § 8, da det er en fast konstruktion.

Der er kommunens generelle praksis er, at hegning omkring dyrefolde o. lign. skal ske med pæle i træ og tråd i stedet for med tværliggende brædder, idet en sådan hegning fremstår diskret i landskabet. Hegning med tværgående brædder bør således, efter forvaltningens vurdering, generelt undgås, da en sådan hegning generelt vurderes at påvirke et åbent landskab markant. Der skal dog altid foretages en konkret vurdering i den enkelte sag.

Det er forvaltningens vurdering, at hegnet med den nuværende udformning er meget synligt i landskabet og derfor påvirker oplevelsen af stedets landskabelige kvaliteter. Forvaltningen vurderer dog, at hegnet tjener et sagligt formål i relation til ejendommens hestehold, da det mindsker risikoen for, at hestene løber ud på de trafikerede veje nær folden. I en afvejning af hegnets indvirkning på oplevelsen af det fredede landskab og hensynet til sikkerheden omkring hestene, vurderer forvaltningen, at bredden på hegnets vandrette planker bør reduceres. Dette vil også være i overensstemmelse med Fredningsnævnets hidtidige praksis ift. træhegn indenfor fredningen af Maglemose Rende. Forvaltningen foreslår, at Fredningsnævnet anbefales at meddele dispensation til bibeholdelse af det opsatte hegn under forudsætning af, at plankernes bredde reduceres fra 13 til 7 cm, da det giver hegnet et lettere udtryk og dermed tager størst muligt hensyn til hegnets indvirkning på oplevelsen af det fredede landskab.

Forvaltningen vurderer derfor, at der kan meddeles dispensation til bibeholdelse af det ansøgte hegn på følgende vilkår:

- a) at hegningen opføres med hegnspæle forbundet med to tværgående lægter, hvis bredde ikke overstiger 7 cm,
- b) at hegning mellem folde foretages med træstolper eller spinkle metalpæle med tværgående tråd,
- c) at afstanden mellem stolperne og stolpernes dimensioner i øvrigt holdes som ansøgt, og
- d) at stolper og lægter fremstår som ubehandlet træ. Dvs., hegnet kan ikke males eller lakeres, men alene gives en olie uden nogen form for farve eller glans.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation til bibeholdelse af det etablerede hestehegn på de under a) – d) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-04-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Henvendelse af 1. april 2022 fra Henning Kraaer indgik i sagens behandling.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort - Elleslettegård hegn

Fotos - Elleslettegård hegn

Punkt 7: Wesselsmindevej 17, del af skovområdet Jægersborg

22/902

Resumé

Naturstyrelsen og Freja Ejendomme har været i dialog med kommunens forvaltning om frastykning og -salg af tidligere driftsbolig for skoven som helårsbolig. Driftsboligen er beliggende på adressen Wesselsmindevej 17.

Kommunen er på et tidspunkt blevet anmodet om at give en positiv tilkendegivelse om, at en fysisk eksisterende adgangsvej til Jægersborg Hegn over kommunens matr.nr. 3f, Nærum By, Nærum, ville kunne optages i matriklen som privat fællesvej ved ansøgning om landzonetilladelse til frastykning af Wesselsmindevej 17.

Forvaltningen har ikke ønsket at give en sådan tilkendegivelse. Naturstyrelsen har derfor bedt om at få behandlet et ønske om at kunne nedrive den tidligere driftsbolig.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse og beslutning.

Sagsfremstilling

Baggrunden for ønsket om et frasal af den tidligere driftsbolig med haveanlæg på adressen Wesselsmindevej 17 er, at den ikke længere er nødvendig for driften af skoven. Bygningen med have har i flere år ligget ubenyttet hen.

Der er tale om en attraktiv beliggenhed i Jægersborg Hegn i kanten af byområdet Nærum, hvor bl.a. De Runde Haver og haveforeningen Wesselsminde er beliggende i det sydlige landzoneområde. Haveforeningen Wesselsmindevej ligger på den kommunale matr.nr. 3f, Nærum By, Nærum, hvor en fysisk eksisterende adgangsvej til skov og naturområder har været ønsket sikret som adgangsvej for en frastykket boligejendom.

Da kommunens forvaltning har afvist at give positiv tilkendegivelse på vejadgangen, ønsker Naturstyrelsen at få kommunens stillingtagen til nedrivning af den tidligere driftsbolig, herunder tilbageføring af areal med have til skov.

Plangrundlag

Wesselsmindevej 17 er beliggende i landzone, på fredskovsareal og ligger i Kommuneplan 2021 inden for rammeområde Sk.R3, Jægersborg Hegn, der fastlægger områdets anvendelse til større rekreativt område, naturområde.

Bygningen er registreret med bevaringsværdi 4 i kommunens SAVE-database, hvilket ikke er høj bevaringsværdi i Rudersdal Kommune. Bygningen er således hverken sikret mod nedrivning i Kommuneplan 2021 eller i Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og røde porte.

Naturstyrelsen har forud for henvendelsen til kommunen om mulighed for salg, herunder afklaring af adgangsvej til boligen, ansøgt Miljøstyrelsen om tilladelse til ophævelse af fredskovspligt på den del af matr.nr. 2a, Jægersborg Dyrehave, hvor den tidligere driftsbolig med haveareal er beliggende.

Miljøstyrelsen har på den baggrund meddelt tilladelse til at ophæve fredskovspligten på vilkår om, at der sikres adgang over kommunens matr.nr. 3f, Nærum By, Nærum. Vilkåret er fastlagt ud fra praksis efter skovloven om, at der kan meddeles dispensation til udstykning af mindre parceller med helårsbeboelse, som eksempelvis nedlagte skovtjenestesteder med tilhørende haver, som ikke længere er nødvendige for skovens drift. Dispensation gives normalt kun, hvis boligparcellen støder direkte op til offentlig vej eller en privat fællesvej uden for det fredskovspligtige areal.

Med Miljøstyrelsens afgørelse kan det konstateres, at den eneste mulige adgang til en frastykket matrikel for Wesselsmindevej 17 er over kommunens matr.nr. 3f, Nærum By, Nærum.

Forvaltningens vurdering

Beboelsesbygningen på Wesselsmindevej 17 fremstår som en bygning, der har haft en funktion i forhold til skoven. Der er tale om en bygning i en etage med udnyttet tagetage og et samlet boligareal på 206 m². Facaderne er i mursten og isat dannebrogsvinduer. Taget med to tagkviste i hver tagflade er af strå. Der er tale om en bygning, der fortæller historien om skovens drift med anvendelse af driftsbolig gennem mange år.

Den tidligere driftsbolig med haveareal på sammenlagt ca. 5.000 m² er visuelt adskilt fra byområdet Nærum med et tætbeplantet levende hegn. Bygningens stilfærdige arkitektur og havearealets afgrænsning med lav klippet bøgehæk mod skovens sti- og vejarealer mod vest og syd understreger stedets tilknytning til skoven.

Det er forvaltningens vurdering, at bygningen bør søges bevaret, da den fremstår som et fint, uspoleret eksempel på en driftsbolig for skoven og dermed repræsenterer en væsentlig historie om driften af det store skovområde Jægersborg Hegn.

Forvaltningen foreslår derfor, at Naturstyrelsen orienteres om, at kommunen vil være positiv over for

- at der meddeles landzonetilladelse til udstykning af bolig med haveareal som privat helårsbolig på vilkår i tinglyst deklARATION om, at bygningen sikres fastholdt med sit nuværende udtryk, uden mulighed for tilbygning, med begrænset mulighed for opførelse af f.eks. drivhus og med sikring af et grønt og hækafgrænset haveareal, og
- at der godkendes en formel vejadgang over den kommunale matr.nr. 3f, Nærum By, Nærum, på vilkår om, at adgangsvejen fastholdes med det udtryk, som den har i dag, og at det ved tinglyst deklARATION sikres, at en ny ejer vil være forpligtet til at sikre vejens standard og vedligeholdelse ved alle former for til- og frakørsel til Wesselsmindevej 17, herunder i forhold til afhentning af affald og med adgang for beredskab. En ny ejer skal endvidere være indstillet på, at vejadgangen fortsat skal fungere som en væsentlig adgang til Jægersborg Hegn for borgere og andre, der benytter sig af skovens rekreative værdier.

Forvaltningen har været i dialog med Naturstyrelsen, som er positiv over for de stillede vilkår.

Såfremt Naturstyrelsen ønsker at fastholde det fremsatte ønske om nedrivning af bygningen, har kommunen mulighed for at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivning.

Ved et § 14-forbud skal kommunen senest et år efter nedlæggelsen af forbuddet offentliggøre et forslag til lokalplan, der udpeger bygningen med driftsboligen som bevaringsværdig.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det meddeles Naturstyrelsen, at kommunen ønsker bygningen med den tidligere driftsbolig bevaret og på den baggrund vil se positivt på,
- 2) at der meddeles landzonetilladelse på de i sagsfremstillingen nævnte vilkår til udstykning med henblik på anvendelse af eksisterende bygning til privat helårsbolig,
- 3) at der på de i sagsfremstillingen nævnte vilkår godkendes en formel vejadgang over den kommunale matr.nr. 3f, Nærum By, Nærum, til den private helårsbolig, og
- 4) at forvaltningen bemyndiges til at godkende deklarationer og meddele fornødne tilladelser.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-04-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Skråfoto af tidligere driftsbolig med haveareal

Ortofoto af Wesselsmindevej 17 med omgivelser

Punkt 8: Hovedgaden 25, matr.nr. 6bd, Birkerød By, Birkerød – Ansøgning om dispensation fra lokalplan 92

22/902

Resumé

Ejer af ejendommen Hovedgaden 25, matr.nr. 6bd, Birkerød By, Birkerød, har ansøgt om tilladelse til at tilføje en ny etage (tredje sal) til bygningen mod Hovedgaden indeholdende fire boliger. Endvidere ønskes det at tilbygge en toetages bygning mod Teglporten indeholdende et lægehus på første sal. Stueetagen mod teglporten fremstår åben og med adgang til parkeringskælder.

Byplanudvalget behandlede den 16. august 2017, punkt 10, ([link](#)), et oplæg til omdannelse af ejendommen. Udvalget drøftede dengang sagen med henblik på at give en principiel tilbagemelding om muligheden for at tilbygge netop en ekstra etage på ejendommen Hovedgaden 25 samt opførelse af en mindre tilbygning mod Teglporten. Dette var under forudsætning af, at ejendommens arkitektur i forbindelse med omdannelse og tilbygning tilføres yderligere kvalitet.

Byplanudvalget behandlede ydermere den 29. november 2017, punkt 3, ([link](#)), en konkret ansøgning af projektet, som Byplanudvalget vedtog dog uden, at der var taget konkret stilling til parkering.

Forvaltningen modtog en revideret ansøgning af en om- og tilbygning samt nybyggeri mod Teglporten den 18. december 2019. Denne sag blev lukket i december 2021 efter længere tids sagsbehandling på grund af manglende materialer i sagen.

Forvaltningen har den 3. februar 2022 modtaget en ny ansøgning om tilladelse til at opføre en ekstra etage mod Hovedgaden, opføre yderligere to etager mod Teglporten og dispensation fra parkeringsnormen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Hovedgaden 25, matr.nr. 6bd, Birkerød By, Birkerød, er opført i 1973 og består i dag af en treetages randbebyggelse mod Hovedgaden og et parkeringsanlæg ud mod Teglporten. Bygningen ud mod Hovedgaden fremstår i dag med fladt tag og med hvide vinduesbånd og sorte facader. Ejendommen har et samlet areal på 1.353 m² samt et kælderareal på 689 m², som også indeholder parkering.

Ejendommen er i dag indrettet til erhvervs- og butiksformål i stueetagen mod Hovedgaden.

Ejer ønsker at omdanne første og anden sal til boliger og tilbygge en tredje sal, som ønskes anvendt til boliger. Til boligerne etableres elevator, hvor adgangen til boligerne sker via en altangang mod et hævet gårdareal. Mod gården ønskes en række mindre altaner og terrasser.

Mod Teglporten ønskes opført en ny tilbygning i to etager, hvor bygningen er placeret i skel ud mod vejens fortov. Stueetagen er på denne strækning åben, idet facaden i stueetagen består af søjler, som giver adgang til p-kælder under bygningen. Første sal ønskes anvendt til liberalt erhverv i form af lægeklinik. Tilbygningen opføres i en højde på ca. 8,5 m. Facade- og gavllinjer opføres således helt ud til vej- og naboskel.

Den del af facaden, der udføres med åbninger mod rampen ned til kælderen, opføres med et metalværn med en højde på mindst 1 m i henhold til gældende bygningsreglement.

Tilbygningen mod Teglporten og den nye etage mod Hovedgaden beklædes med skærmtegl i mørke nuancer/jordfarver. Billedeksempel fremgår af tegningsbilaget.

Det samlede projekt omfatter etablering af i alt 12 boliger/lejligheder, hvilket inkluderer en ekstra etage på ejendommen mod Hovedgaden på i alt 342 m². Herudover omfatter projektet en tilbygning på 350 m² til erhvervsformål mod Teglporten, hvoraf det overdækkede areal ved nedkørsel til parkeringskælder udgør 175 m². Endvidere indeholder projektet en transparent mellembygning for trappe og elevator på i alt 62 m².

Lokalplan 92

Hovedgaden 25 er omfattet af Lokalplan 92 for Birkerød Bymidte – centerområdet.

Planen er vedtaget i 2005. Ejendommen er placeret i lokalplanens delområde 1.

Lokalplanens § 1.1 fastlægger, at lokalplanen blandt andet har til formål,

- at give mulighed for boligudbygning og en kvalitetsforbedring af eksisterende boliger i centerområdet, herunder at give mulighed for etableringen af boliger i uudnyttede tagetager eller ved påbygning af nye tagetager på flade tage.

Vedrørende omdannelse fra erhverv til bolig fra første sal og opefter er dette umiddelbart muligt efter lokalplanens § 3.2 for den del af ejendommen, som er beliggende mod Hovedgaden.

Lokalplanen fastlægger i § 3.8, at eksisterende bebyggelse på Hovedgadens bagside mod øst og vest kan omdannes og ombygges til butikker med detailhandel, håndværksmæssig servicevirksomhed, restaurations- og cafévirksomhed, galleri- og udstillingsvirksomhed, nye typer af butiks-, service- og cafévirksomhed samt liberale erhverv.

Det er en forudsætning, at der kan sikres adgang til den samlede ejendom, såvel forhus som baghus.

Lokalplanens § 3.9 fastlægger,

- at på bygninger med flade tage og i uudnyttede tagetager kan der efter byrådets nærmere tilladelse, og såfremt det kan ske som arkitektoniske og funktionelle helhedsløsninger for de pågældende bebyggelser, bygges og indrettes nye boliger.

Det fremgår af lokalplanens § 5.6, at der ved etageboligbebyggelse skal være en parkeringsplads pr. bolig og en parkeringsplads pr. 50 m² erhverv.

For at opfylde kravene i lokalplanen ved nybyggeri skal der etableres 27 parkeringspladser, hvor det alene er muligt at etablere 18 i den eksisterende parkeringskælder under bygningen samt to parkeringspladser på terræn under tilbygningen mod Teglporten. Der mangler derved syv parkeringspladser såfremt, man skal imødekomme parkeringsnorm for både erhvervs- og boligandelen.

§ 6.2 fastlægger i relation til § 3.8, at Hovedgadens bagsider kan suppleres med mindre tilbygninger. Den ønskede toetages bebyggelse mod Teglporten er nybyggeri og ønskes anvendt til lægepraksis. En ny bygning i to etager vurderes således at være i overensstemmelse med § 3.8 og § 6.2, som muliggør omdannelse af eksisterende bebyggelse samt mindre tilbygninger.

Det skal bemærkes, at området er et centerområde, og lokalplanen fastlægger ikke maksimale bebyggelsesprocenter.

Der er vedlagt et konkret projekt, der viser den ønskede tilbygning på tredje sal mod Hovedgaden og nybyggeri mod Teglporten. Ansøgningsmaterialet omfatter endvidere tegningsmateriale og materialeoversigt.

Forvaltningens vurdering

I forhold til lokalplanens § 7.3 om bebyggelsens ydre fremtræden, vurderes det, at projektet har taget hensyn til bebyggelsens oprindelige arkitektur, og at der er en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne. Overordnet er projektet i overensstemmelse med lokalplanens muligheder for byfortætning og med Kommuneplan 2021's intentioner om byfortætning i Birkerød Bymidte.

Bebyggelse mod Hovedgaden

Den nuværende randbebyggelse langs Hovedgaden har et varieret arkitektonisk udtryk og veksler mellem to til fem etagers bygninger. Tilføjjelsen af en ekstra etage på Hovedgaden 25 vurderes således ikke at medføre en markant ændring af gadens samlede udtryk.

Tilbygning af en ekstra etage indeholdende boliger vurderes at være i overensstemmelse med § 3.9, som muliggør tilbygning af ekstra etage på flade tage. Bygningens facade mod Hovedgaden vil være en markant forbedring i forhold til det eksisterende udtryk.

Med udgangspunkt i sagen omkring Hovedgaden 25 skal der gives tilladelse/dispensation til at opføre den ekstra etage og tilbygning, som lokalplanen muliggør.

Bebyggelse mod Teglporten

En ny bygning i to etager vurderes at være i overensstemmelse med § 3.8 og § 6.2, som muliggør omdannelse af eksisterende bebyggelse samt mindre tilbygninger.

Bygningen vil aktivere bagsiden af Hovedgaden og danne en facade mod Teglporten, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanens hensigt. Det konkrete projekt vil efter forvaltningens vurdering tilføre Teglporten en bedre helhedsoplevelse.

Der er i det konkrete projekt skabt mulighed for udearealer til boligerne, idet der mellem for- og baghus er en afstand på mellem 16 m og 19 m (ex. altangange og altaner). Området vil have et rimeligt lys i morgen/formiddagssol i det hævdede gårdareal, men de nærrekreative arealer i form af det hævdede gårdareal og altaner er udfordrede på sollys i eftermiddagstimerne.

De nævnte tilbygninger forudsætter en udstykning af et mindre vejareal i passagen.

I forhold til parkering så har den hidtidige praksis i Hovedgaden ikke været, at al parkering skal kunne etableres på egen matrikel, da ejendommen er beliggende i en bymidte. Men det er et krav, at der som minimum kan etableres en parkeringsplads pr. bolig på egen matrikel, og at der foretages et konkret skøn i forhold til erhvervsdelen. Her har det hidtil været sådan, at butiksarealer i eksisterende bygninger i sig selv ikke udløser et krav, men det vil tilbygningen på baghuset gøre. Med udgangspunkt i hidtidig praksis kan der således tillades en dispensation fra parkeringsnormen.

Projektet vil blive sendt i partshøring og i naboorientering til relevante parter.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at tillade/dispensere til en ekstra etage på bygningen ind mod Hovedgaden og en ekstra etage mod Teglporten samt fra parkeringskravet. Dette er forudsat af, at der ikke i høringsprocessen fremkommer væsentlige, berettigede indsigelser mod projektet.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-04-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at det er under forudsætning af, at parkeringsnormen kan håndteres for hver bolig indenfor egen matrikel.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort

Projektmappe

Ansøgning om dispensation

Punkt 9: Isterød Byvej 1, matr.nr. 17a, Isterød By, Birkerød - Ansøgning om landzonetilladelse og dispensation til et drivhus

22/902

Resumé

Ejerne af Isterød Byvej 1, matr.nr. 17a, Isterød By, Birkerød, ansøger om landzonetilladelse samt dispensation fra Lokalplan 19 for Isterød til opførelse af et drivhus på 14,4 m².

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om meddelelse af landzonetilladelse samt dispensation til opførelse af et drivhus.

Sagsfremstilling

Ejerne af Isterød Byvej 1 ønsker at opføre et drivhus på 14,4 m² i tilknytning til det eksisterende énfamiliehus. Ejendommen er beliggende i landzone, og mod nord og vest er ejendommen omkranset af enfamiliehuse, mens ejendommen mod syd grænser op mod Sjælsø Vandværk

Ejendommen er registreret som beboelsesejendom i landzone. Ejendommen er beliggende indenfor kulturmiljø Isterød Byvej og er omfattet af Lokalplan 19 for Isterød. Derudover er enfamiliehuset registreret med en SAVE værdi på 3, og bygningen er derfor omfattet af temalokalplan 264.

Ejendommen ligger i landzone og i henhold til planlovens § 35 stk. 1, jf. § 36 stk. 2, må der i landzone ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse opføres ny bebyggelse.

Hovedbygningen er registreret som bevaringsværdig i denne lokalplan, men da der er tale om et drivhus, der ligger i en afstand på 10 m fra dette, vurderes det ikke at have indvirkning på husets arkitektoniske udtryk og værdi.

Ejendommen er også omfattet af Lokalplan 19 for Isterød. Af lokalplanen fremgår bl.a. følgende, der er relevant for opførelse af sekundær bebyggelse:

§ 3, stk. 1: (...) Al ny bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet bortset fra garager, carporte og udhuse (...)

§ 6, stk. 3: Garager, carporte, udhuse m.v. må ikke sammenbygges med hovedhus, men skal placeres fritliggende og i en mindsteafstand på 1 m fra dette.

Ansøgningen overholder ovenstående, men kræver dispensation fra følgende bestemmelser:

§ 7, stk. 2:

Ydermure skal udføres som pudsede, berappede eller vandskurede og fremtræde hvide, grå, okkergule eller røde (som "bornholmsk rød" eller "svensk rød"). Gavltrekanter kan udføres med træbeklædning, når der benyttes lodret beklædning af savfaldne brædder i mindst 12 cm's bredde (5").

§ 7, stk. 3: Tagene skal være dækket af tegl, strå, plader af fiberarmeret cement eller sort tagpap.

§ 7, stk. 4: Vinduer må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd, men skal udføres som ”hul i mur vinduer”.

Da der er tale om et drivhus, er materialevalget glas og stål, hvilket ikke er angivet som muligt materialevalg i § 7 stk. 2-4 i Lokalplan 19.

Ansøgningen om opførelse af drivhus er sendt i naboorientering grundet dispensation fra Lokalplan 19.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der bør meddeles landzonetilladelse til drivhuset, da omfanget og indpasningen af drivhuset ikke påvirker naboejendomme eller det omkringliggende landskab. Det vurderes, at der kan dispenseres fra materialevalget i Lokalplan 19, idet der er tale om et drivhus, som naturligvis skal kunne opføres i glas og stål. Derudover overholder drivhuset de øvrige bestemmelser i lokalplanen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 19, § 7, stk. 2, 3 og 4, forudsat, at der ikke i høringsprocessen fremkommer væsentlige berettigede indsigelser mod opførelse af et drivhus.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-04-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Udvalget besluttede, at forvaltningen bemyndiges til fremadrettet at godkende sekundær bebyggelse i landzone.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Tegninger af drivhus

Drivhus - situationsplan

Punkt 10: Boligselskabet Birkebo - Godkendelse af aftale om fleksibel venteliste

22/2638

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 3 Skolebakken, Bistrupvej 117-127, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej ansøger om indgåelse af aftale om fleksibel venteliste af hensyn til beboersammensætningen. Herudover ønsker afd. 2 Bellisbakken aftale om fortrinsret for børnefamilier til lejemål med fire rum.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagen blev behandlet på Kommunalbestyrelsens møde den 30. marts 2022, der besluttede, at sende den tilbage til udvalgets behandling.

Sagen forelægges derfor på ny for Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på udvalgsmøde den 16. marts 2022:

Kommunalbestyrelsen godkendte den 25. april 2018, pkt. 15 ([link](#)), en aftale om fleksibel venteliste for afd. 3, afd. 5 og afd. 6, der udløb den 31. december 2021.

Da Birkebo ønsker en ny og tilsvarende aftale om fleksibel venteliste, har den boligsociale vicevært i Birkebo sammen med den boligsociale gruppe i Boligkontoret Danmark, på baggrund af rapporter om beboersammensætningen, udarbejdet en handlingsplan.

Handlingsplanen har været behandlet i organisationsbestyrelsen i Birkebo den 31. august 2021.

Fleksibel udlejning har til hensigt, efter bestemte kriterier, at tiltrække flere resursestærke lejere for at opnå en ændret beboersammensætning. Da de særlige udlejningskriterier blandt andet vil afhænge af de lokale forhold, er der ikke bindinger med hensyn til hvilke udlejningskriterier, der kan aftales. Der må dog ikke ske diskrimination overfor bestemte grupper begrundet i nationalitet, etnisk oprindelse eller lignende.

Formålet med en aftale om fleksibel udlejning er at sikre social balance i de almene boligafdelinger. Det bør undgås, at afdelinger får en overrepræsentation af beboere, som hverken er i arbejde eller uden uddannelse. Udgangspunktet for aftalens længde vil være en periode på fire år. Herefter bortfalder aftalen, medmindre der er enighed om, at aftalen tages op til ny forhandling inden udløb.

Forvaltningen har tidligere vurdereret, at et mål for de almene boligafdelinger bør være, at maksimalt 33 % af beboerne står udenfor arbejdsmarkedet eller er uden uddannelse.

Boligkontoret Danmark har, på grundlag af oplysninger fra Danmarks Statistik fra 2020, udarbejdet en rapport. Følgende seks hovedområder indgår i vurderingen af beboersammensætningen:

- 18-64-årige udenfor arbejdsmarked og uddannelse
- Indvandre/efterkommere
- Antal dømt
- Beboere uden uddannelse efter folkeskolen
- Indkomstniveau
- Ophævelser/raflytning og udsættelser

Forvaltningen har tidligere overfor boligorganisationen lagt vægt på, at såfremt to af de anførte seks hovedområder ligger indenfor en procentandel på 26-35 % (gult interval) og 36-48 % eller højere (rødt interval) i relation til risiko for skævvridning af beboersammensætningen, vil der være grundlag for at imødekomme ønsket om fleksibel udlejning.

Af dokumentationsmaterialet fra 2020 er der især tre hovedområder, der bør vurderes:

- Andelen af beboere mellem 18 og 64 år udenfor arbejdsmarked og uden uddannelse
- Andelen af beboere af ikke-vestlige indvandrere/efterkommere
- Andelen af beboere, der er uden uddannelse efter folkeskolen

Kombinationen af to af de tre ovenstående hovedområder, tillige med høj procentandel, vurderes at være i en risikozone for skævvridning af beboersammensætningen samt skabe social ubalance i de pågældende tre boligafdelinger.

Birkebo har på baggrund af dokumentationsmaterialet tilkendegivet en voksende bekymring for skævvridning af beboersammensætningen i afd. 3, 5 og 6.

For til stadighed at kunne påvirke beboersammensætningen foreslås det, at der indføres fleksibel udlejning efter følgende kriterier i prioriteret rækkefølge for de tre afdelinger:

- a. Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet, er aktive på en erhvervsuddannelse, mellemlang eller lang videregående uddannelse.
- b. Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet, har været i fast ordinær deltids- eller fuldtidsbeskæftigelse i de sidste 6 sammenhængende måneder i minimum 15 timer ugentlig i gennemsnit.
- c. Boligsøgende over 60 år, der er bosiddende i Rudersdal Kommune.

Birkebo ønsker fortsat at udnytte den fleksible udlejning i maksimal grad efter lovens mulighed således, at kun 10 % udlejes efter den almindelige venteliste og resten efter de aftalte kriterier.

Den kommunale boligsociale anvisning vil gå forud for udlejning efter fleksible ventelistekriterier.

De boligsøgende skal, både ved optagelsen på ventelisten samt ved modtagelse af tilbud om bolig, skriftligt kunne dokumentere, at de opfylder mindst ét af kriterierne. Er der flere berettigede, der ønsker boligen, træder ovenstående prioritering i kraft.

I praksis håndteres udlejningen af en almen bolig alene efter anciennitet fra den boligsøgendes opskrivningstidspunkt. Der sondres mellem interne og eksterne boligsøgende, hvor de interne boligsøgende har fortrin, idet de afgiver en bolig i boligafdelingen/boligorganisationen.

Når der udlejes efter fleksible udlejningskriterier, er anciennitet fortsat væsentlig, når der skal vælges mellem de boligsøgende, som lever op til de kriterier, som er aftalt mellem boligorganisationen og kommunen.

Det betyder, at når en bolig i en boligafdeling med fleksible udlejningskriterier skal udlejes, afgrænses udvælgelsen og udsendelsen af boligtilbuddet i første omgang alene til de boligsøgende, som lever op til de prioriterede vedtagne udlejningskriterier, hvorefter den endelige udvælgelse, sker ud fra, hvem af de boligsøgende, der har længst anciennitet.

Birkebo oplyser, at såfremt aftalen om fleksibel udlejning kan godkendes, vil selskabet skrive ud til alle på deres venteliste og informere om den fleksible udlejningsaftale med opfordring til at blive skrevet op efter de aftalte kriterier. Kriterierne for fleksibel udlejning vil tillige blive lagt på boligselskabets hjemmeside med information om, hvilke afdelinger de er gældende for.

Fortrinsret for børnefamilier

Baggrunden for at afd. 2 Bellisbakken ønsker en aftale om fortrinsret for børnefamilier, er muligheden for at opnå en bredere beboersammensætning samt bedre udnyttelse af de store lejemål. Der er et ønske om, at de store lejemål, hvor der også er tilhørende have, tildeles familier med børn.

I dag er ventelisten lang, og børnefamilierne opnår sjældent at blive tilbudt en bolig, mens de har hjemmeboende børn. De store lejemål bebos i stedet af husstande på en eller to personer.

Ventetiden i afd. 2 Bellisbakken er omkring 10-12 år, men længere ventetid kan forekomme.

Afd. 2 Bellisbakken har i alt 178 lejemål fordelt på 20 lejemål med to rum, 71 lejemål med tre rum og 87 lejemål med fire rum.

I dag er ordningen sådan, at den der har stået længst på ventelisten får den næste ledige bolig anvist uanset antal rum i lejemålet. Det betyder, at enlige og par uden børn også får tilbudt ledige lejemål med fire rum.

Hensigten med de almene familieboliger har været, at boligerne skulle være bolig for netop familier med børn. Aftalen med fortrinsret til børnefamilier skal kun omfatte lejemål med fire rum.

Forvaltningens vurdering

Kommunen og de almene boligafdelinger har efter almenboligloven § 60 mulighed for at indgå aftale om fleksibel udlejning. Boligsøgende kan dermed rykke frem i boligkøen såfremt, bestemte kriterier er opfyldt. Dermed opnår den boligsøgende en fortrinsret til en almen bolig i de afdelinger, hvor en aftale om fleksibel venteliste er aftalt.

En aftale indgået efter særlige kriterier mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen vil være gældende for fire år, hvorefter den bortfalder, jfr. almenboligloven § 60, stk. 2.

Boligorganisationen skal selv være opmærksom på en genforhandling.

Antallet af ledige lejemål, der tildeles kommunen til boligsocial anvisning efter almenboligloven § 59, vil ikke blive påvirket af en aftale om fleksibel venteliste.

Forvaltningen vurderer, at selv om der allerede i ca. tre år har været fleksibel venteliste i Birkebo, afd. 3 Skolebakken, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej, så har sammensætningen af beboere ikke udviklet sig så hurtigt som forventet. Det tager tid at ændre en boligafdelings beboersammensætning, da det er helt afhængigt af, hvor mange beboere der flytter ud.

Birkebo oplyser, at det ikke ses relevant med tiltag for at ændre beboersammensætningen i de øvrige afdelinger. Det vurderes på baggrund af, at der er et velfungerende beboerdemokrati, og beboerne deltager aktivt i beboeraktiviteter. Endvidere er der ingen særlige husordenssager, der giver udfordringer for afdelingen. Birkebo følger afdelingerne tæt og vil afvente udviklingen.

Herudover er det forvaltningens vurdering, at en aftale om en fortrinsret for børnefamilier til lejemål med fire rum vil være en bedre måde at udnytte de store lejemål på, og samtidig vil det medvirke til, at afdelingen får kortere ventelister i afd. 2 Bellisbakken.

Med en ny aftale om fleksibel udlejning i afd. 3, 5 og 6 samt aftale om fortrinsret for børnefamilier til fire-rums lejemål forventes det, at beboersammensætning vil påvirkes, så skævvridning undgås.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der for Birkebo, afd. 3 Skolebakken, Bistrupvej 117-127, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej indgås en fleksibel udlejningsaftale med kommunen for en fire-årig periode frem til 31. december 2025, og
- 2) at der indgås aftale om venteliste med fortrinsret for børnefamilier i afd. 2 Bellisbakken frem til den 31. december 2025.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt, dog med undtagelse af pkt. b), boligsøgende med fleksjob.

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

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 30-03-2022

Kommunalbestyrelsen sender sagen tilbage til behandling i Arkitektur- og Byplanudvalget.

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

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-04-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt, idet udvalget finder det vigtigt at konsolidere den positive udvikling i afd. 3. Hvis Birkebo ønsker revidering af kriterierne indenfor den fireårige periode, er udvalget åbent for at se herpå.

Udvalget ønsker, at det tilføjes, at fortrinsretten ikke sker på bekostning af boligsøgende med fleksjob.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Birkebo - Beboersammensætning, trafiklys

Punkt 11: Damgårdsvej 5A, matr.nr. 2rq, Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

22/902

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 23. december 2020 afgørelse om at meddele dispensation fra Lokalplan 43, for Bistrup, til opførelse af et enfamiliehus i 2 etager på ejendommen. Samtidig traf kommunen afgørelse om, at opførelsen af enfamiliehuset med carport i øvrigt var i overensstemmelse med lokalplanen.

En beboer i området har påklaget afgørelsen til Planklagenævnet. Klagen er tillige oversendt til Byggeklageenheden, som den 17. maj 2021 afviste at realitetsbehandle klagen, da klager ej var klageberettiget.

Planklagenævnet traf den 11. marts 2022 afgørelse om at opretholde Rudersdal Kommunes afgørelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Historik

Der er tale om opførelse af et nyt, fritliggende enfamiliehus på 229 m² inklusive altan på 35 m² i to etager samt en carport med udhus på i alt 44 m². Huset blev opført med delvist fritlagt kælder, og det var kommunens vurdering, at huset fremstod i to etager som følge af den fritlagte kælder, hvorfor en dispensation fra lokalplanen var påkrævet.

Dispensationen blev meddelt og blev begrundet med, at terrænet faldt tilstrækkeligt til, at kommunen kunne tillade, at kælderen kunne fritlægges til beboelse. Kommunen fandt endvidere, at beboelseshuset lå indenfor det udtryk, som kommunen ønsker at give mulighed for med lokalplanen.

Det er i klagen til Planklagenævnet bl.a. anført, at det tilladte byggeri vil medføre indbliksgener. Dette klagepunkt kan nævnet ikke efterprøve, da det ikke er et retligt forhold efter planloven.

Endvidere er der i klagen gjort en lang række forhold gældende, som ikke er omfattet af afgørelsen. Disse klagepunkter er derfor blevet afvist af nævnet.

Der er tillige klaget over forhold, der vedrører bygningsreglementet. Disse klagepunkter har Planklagenævnet ikke hjemmel til at tage stilling til, hvorfor kommunen tillige har oversendt klagen til Byggeklageenheden, der som nævnt afviste at realitetsbehandle klagen.

Klager havde herudover påklaget, at der ikke var udlagt to parkeringspladser på ejendommen, og at bygningen er et byggeri i tre etager, hvilket er i strid med lokalplanen.

Planklagenævnets afgørelse

Nævnet har fundet, at den opførte carport på ejendommen, der er på 30 m², udgør tilstrækkelig parkeringsplads til to biler, og at parkeringsforholdene dermed er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

For så vidt angår det andet planretlige klagepunkt, har Planklagenævnet fundet, at bygningen fremstår som en bygning i to etager. Der lægges vægt på, at fritlægningen af underetagen mod syd medfører, at væsentlige dele af bygningen både fra syd, øst og vest fremstår i to etager. Desuden har nævnet lagt vægt på, at underetagen fremstår med fremtrædende, store glaspartier i fuld højde og et tilsvarende sæt af glaspartier på overetagen i fuld højde.

Yderligere har nævnet fastslået, at fritlæggelse af kælderen til beboelse kræver dispensation efter lokalplanen.

Nævnet har i den forbindelse om etagebegrebet, i henhold til planloven, bemærket, at planloven ikke indeholder en definition af begrebet ”etage”. Hvis begrebet heller ikke defineres i den konkrete lokalplan, lægges der i rekursinstansen vægt på, hvordan bygningen fremtræder for naboer og forbipasserende. Det har bl.a. betydning, om der er kviste på bygningen, og hvor stor en andel af tagkonstruktionen, disse fylder. I nogle tilfælde kan det have betydning, hvordan bygningen fremtræder i forhold til det præg, det omgivende kvarter har. Endvidere har højden og udformningen af tagkonstruktionen betydning, herunder om taget er udført med trempel. Eksistensen af en tagterrasse samt størrelsen heraf og placeringen af vindues- og dørpartier vil ligeledes indgå i vurderingen af, hvorvidt der er tale om en reel etage, ligesom helt eller delvist fritlagt kælderetage kan have betydning for etage-vurderingen.

Planklagenævnet har herefter opretholdt kommunens dispensation til opførelse af enfamiliehus i to etager, herunder til fritlæggelsen af kælderen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-04-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Tegning over huset

Afgørelse

Punkt 12: Underskriftsark