

REFERAT Byplanudvalget d. 15-01-2020

Mødedato Onsdag d. 15. januar 2020 kl. 11:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (I), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalgets konstituering.....	3
Meddelelser.....	4
Magleås, Høsterkøbvej 6, matr. nr. 6h, 6l, 14c, 14d og 15b Høsterkøb By, Birkerød – Ændret anven	5
Skodsborg Strandvej 227, matr.nr. 1 i Agershvile, Vedbæk – Etablering af altan.....	9
Maglelosevej 4A, matr.nr. 4af, Sandbjerg By, Vedbæk – Planklagenævns opretholdelse af Rudersd	10
Orientering om medhold i klagesag angående Lokalplan 257.....	12

Punkt 1: Byplanudvalgets konstituering

Resumé

Byplanudvalget skal efter Axel Bredsdorffs udtræden af kommunalbestyrelsen vælge ny formand. Sagen forelægges til Byplanudvalgets beslutning.

Sagsfremstilling

Efter den kommunale styrelseslov § 22 vælger de stående udvalg selv deres formand, og der kan vælges en næstformand til i formandens midlertidige fravær at varetage de nødvendige forretninger.

Efter styrelseslovens § 6 ledes formandsvalget af det medlem, der har længst anciennitet i udvalget, eller hvis flere har været medlem lige længe af det ældste af disse.

Indstilling

Direktion en foreslår,

- 1) at Erik Møllerup leder formandsvalget, og
- 2) at der vælges formand.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og vælger Anne Christiansen til formand.

Punkt 2: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om dispensation fra Lokalplan 92 til opførelse af elevatorårn i gården på ejendommen Teglporten 25b.

Punkt 3: Magleås, Høsterkøbvej 6, matr. nr. 6h, 6l, 14c, 14d og 15b Høsterkøb By, Birkerød – Ændret anvendelse og etablering af vognport i landzone

19/27476

Resumé

Arkitekt for kommende ejer af ejendommen Magleås, Høsterkøbvej 6, ansøger om landzonetilladelse til ændret anvendelse af ejendommen, herunder til opførelse af ny vognport på ca. 72 m².

Ejendommen er en af kommunens større landsteder og har i en længere årrække været ejet af Den Katolske Kirke i Danmark (Ansgarstiftelsen), som har anvendt den til kursuscenter. Oprindeligt blev ejendommens store hovedbygning opført som bolig for en forretningsmand.

Ejendommen er beliggende i landområdet vest for Høsterkøb. Ejendommen ligger i ly af Rude Skov, som mod øst fortsætter op til Høsterkøbvej og Høsterkøb. Fra hovedbygningens 1. sal og tagetage er der mod nordvest udsigt over det åbne landskab, Ravnsnæsset og Sjælsø.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen består af matr. nr. 6h, 6l, 14c, 14d og 15b Høsterkøb By, Birkerød, som tilsammen har et matrikelareal på 79.127 m².

Skjult fra Høsterkøbvej, på to af ejendommens matrikler, ligger ejendommens bebyggelse, som både omfatter de oprindelige bygninger fra 1909 og de nyere bygninger fra 1960.

Bygningerne fra 1909 omfatter et hovedhus med to etager og udnyttet tagetage, opført i nationalromantisk stil i røde sten og tegl, og en oprindelig vognbygning ned en etage og delvist udnyttet tagetage, opført i en mere neddæmpet stil, men i samme materialer og farver. Bygningerne fra 1960 omfatter gæstehus, anneks og foredragssal med mellembygning, opført i gule sten.

Kommende ejer ønsker, at nedrive hovedparten af den nye bebyggelse, så der alene står de oprindelige bygninger fra 1909, gæstehuset fra 1960, et let udhus på ca. 42 m² og et muret teknikhus på ca. 25 m² tilbage. De tilbageværende bygninger ønskes anvendt til én bolig med tilhørende funktioner. Boligarealet for én bolig bliver på i alt ca. 1.300 m². Der nedrives i alt ca. 600 m².

Senere tilbygninger til den oprindelige vognbygning, som består af en let overdækning og et udvendigt vindfang, vil blive fjernet. Derudover nedlægges de eksisterende parkeringspladser, som er anlagt til kursuscenteret, og der etableres 4 nye parkeringspladser til boligen.

Ejendommens ubebyggede arealer bevarer, som de henligger nu med spredt skovbevoksning, solitære træer, græsplæner og sø.

Til brug for boligfunktionen ønskes opført en ny vognport på ca. 72 m², hvor annekset i dag er beliggende. Den nye vognport er markeret på ansøgningens situationsplan efter omlægning, men er på nuværende tidspunkt hverken beskrevet i detaljer eller vist på tegninger.

Ansøgning om nedrivning, konkret ombygning af de bygninger, som skal anvendes til bolig, samt opførelse af ny vognport vil blive fremsendt, når der er taget stilling til den ansøgte anvendelsesændring.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje i forhold til Rude Skov og delvist inden for Naturklagenævnets afgørelse af 22. februar 2001 om fredning af arealer mellem Sjælsø og Rude Skov. Derudover ligger ejendommen i indre grøn kile i Fingerplan 2019 og i værdifuldt landskab i Kommuneplan 2017. Fredningen dækker ikke ejendommens bebyggede arealer med nære omgivelser og areal op mod Høsterkøbvej.

Rammeområde Hø.L4, som ejendommen ligger inden for, fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

Under kommuneplanens tema for landområdet er det for større landsteder fastlagt, at anvendelse og eventuel ombygning skal respektere og understøtte de særlige værdier, der er knyttet til landstedets historie og arkitektur og om muligt tilbageføres til oprindelig anvendelse som bolig. Anvendelsen af et landsted kan ændres, hvis det kan ske uden at påvirke landskabet, arkitekturen, kulturhistorien og det almene friluftsliv.

I Kommuneplan 2017 er Høsterkøb med omgivende landområde med Magleås og Skt. Benedikts kloster nord for Høsterkøbvej kortlagt som værdifuldt kulturmiljø. Hovedbygningen og den tidligere vognbygning er i kommuneplanen og i Forslag til Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og røde porte udpeget med høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 3 i SAVE-databasen).

Den ansøgte anvendelsesændring fra kursuscenter til én bolig forudsætter meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Det samme gør den ønskede nye vognport. Meddelelse af landzonetilladelse til den nye vognport skal medtage hensyn til skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Nedrivning af anneks og foredragssal med mellembygning, samt ombygning af hovedbygning, gæstehus og oprindelig vognbygning kræver meddelelse af byggetilladelse, hvor der skal tages hensyn til bygningernes bærende arkitektur og bevaringsværdier.

Da der er tale om en anvendelsesændring til én bolig i allerede eksisterende bygninger, kan der, uden at komme i konflikt med fingerplanens bestemmelser om indre grønne kiler og kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for rammeområde Hø.L4, meddeles landzonetilladelse til anvendelsesændringen.

Fingerplanen fastlægger, at indre grønne kiler skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Denne bestemmelse er ikke en hindring for, at eksisterende bebyggelse ved meddelelse af landzonetilladelse kan overgå til anden anvendelse, herunder til boliganvendelse med et meget begrænset antal boliger.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ønskede anvendelsesændring af ejendommen Magleås er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for større landsteder. Anvendelsen til én bolig, samt nedrivningen af anneks, foredragssal og mellembygning, vurderes at styrke landstedets oprindelige historie og arkitektur.

At boligen vil være fordelt på tre bygninger, dvs. på hovedbygning, gæstehus og tidligere vognbygning, har forvaltningen ingen bemærkninger til. Der er tale om eksisterende bygninger, der vil kunne anvendes til forskellige boligfunktioner knyttet til en bolig. Til brug for boligen kan der indrettes hobby- og atelierrum, overnatningsmulighed for gæster og lignende.

Anvendelsesændringen vurderes ikke at kunne medføre en øget belastning af omgivelserne, hverken i forhold til naboer, natur eller landskab.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at opførelsen af en ny vognport på ca. 72 m² inden for en del af det grundplan, hvor anneksbygningen ligger i dag, bør kunne opnå landzonetilladelse, hvis udformning, materialer og farver får et udtryk, der passer ind i landskabet og underordner sig hovedbygningen.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til ændret anvendelse af ejendommen til én bolig med bemærkning om, at det kun er boliganvendelse, der meddeles tilladelse til.

Forvaltningen foreslår endvidere, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, til et konkret projekt for opførelse af en ny vognport på vilkår om, at den i højde og dybde tilpasses stedets terræn og de landskabelige omgivelser,

udføres i naturlige materialer, som træ og/eller tegl, og

holdes i mørke farver, herunder røde teglfarver.

Da anvendelsesændringen, og en senere konkret ansøgning om opførelse af ny vognport, ligger i en afstand af min. 100 meter fra nabobebyggelse, og i øvrigt ikke kan ses fra omgivelserne, vurderer forvaltningen ikke, at der skal gennemføres naboorientering før meddelelse af landzonetilladelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte ændrede anvendelse af de bevaringsværdige bygninger på ejendommen som beskrevet, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at godkende og meddele landzonetilladelse til opførelse af ny vognport på de nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto med markering af forskellig regulering.

Skriftlig ansøgning af 19. oktober og 3. november 2019.

Oversigt over den samlede ejendom, før omlægning.

Situationsplaner over ejendommens bebyggelse, før og efter

Punkt 4: Skodsborg Strandvej 227, matr.nr. 1 i Agershvile, Vedbæk – Etablering af altan.

19/27476

Resumé

Fra ejer af lejligheden Skodsborg Strandvej 227, 2. sal er der modtaget ansøgning om tilladelse til at ændre eksisterende kvist i den vestlige tagflade til kvist med indeliggende altan.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 12 og efter § 5 skal Kommunalbestyrelsen godkende bebyggelsens udseende og farve samt ny bebyggelse og dennes overensstemmelse med byplanen. Ejendommen har høj bevaringsværdi 3 i SAVE.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Vi har fra ejer af lejligheden Skodsborg Strandvej 227, 2. sal modtaget ansøgning om tilladelse til at ændre eksisterende kvist i den vestlige tagflade til kvist med inde liggende altan. Altanen har en dybde af 1 m og bredde på ca. 3 m. Der foreligger fuldmagt fra ejerforeningen.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 12 og efter § 5 skal Kommunalbestyrelsen godkende bebyggelsens udseende og farve samt ny bebyggelse og dennes overensstemmelse med byplanen.

Ejendommen har høj bevaringsværdi 3 i SAVE, og udpeget i forslag til temalokalplan 264.

Der blev i 2008 søgt om etablering af tilsvarende altan. Sagen nåede dog ikke til byggetilladelse, grundet manglende statiske beregninger. Sagen blev af ansøger udsat.

Naboorientering findes ikke nødvendig, idet afstand til nabobebyggelsen er på ca. 15 m, og der er ikke væsentligt øgede indblik gener eller ændring af naboer udsigt over Øresund. Herudover ligger huset lavt i forhold til bebyggelsen Høje Skodsborg

Forvaltningen finder, at altanen fint kan indpasses i tagfladen uden at forringe husets bærende arkitektoniske værdier. I forbindelse med selve byggetilladelsen skal der redegøres nærmere for udførelse af værn, inddækninger og indpasning i tag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele byggetilladelse herunder stillingtagen til udførelse af detaljer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Bilag BU Skodsborg Strandvej 227.

Punkt 5: Maglemosevej 4A, matr.nr. 4af, Sandbjerg By, Vedbæk – Planklagenævnens opretholdelse af Rudersdal Kommunes landzonetilladelse til opførelse af garagebygning og mellemgang

19/27476

Resumé

Planklagenævnet har med sin afgørelse af 30.09.2019 stadfæstet Rudersdal Kommunes landzonetilladelse med indeholdt dispensation fra skovbyggelinien. Landzonetilladelsen omfatter opførelse af en 50 m² stor garage, en 10 m² stor mellembygning og endelig et 40 m² stort skur, på ovennævnte ejendom, der er beliggende i landzone og indenfor lokalplanområde 257.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Kommunen meddelte den 11.03.2019 landzonetilladelse som ovenfor nævnt. Den omhandlede ejendom er på knap 4.300 m² og ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen. Ejendommen er omfattet af skovbyggelinie og er omkranset fra øst, vest og syd af fredningen Maglemose Rende. Desuden er ejendommen omfattet af Fingerplan 2017, indre grøn kile.

Begrundelsen for tilladelsen var, at den ansøgte nye garage- og skurbygning skulle bygges i tilknytning til boligens østlige facade. Placeringen ville dermed være længere væk fra skellet mod Sandbjerg Østerskov end en daværende carport med skur, der ville blive fjernet i forbindelse med opførelsen af den nye bebyggelse. Herved ville byggeriet på ejendommen flyttes længere væk fra det fredede areal. Samlet set fandt forvaltningen, at der med det ansøgte byggeri, var tale om et projekt, der ville bidrage til at give den samlede bebyggelse et mere roligt udtryk mod Sandbjerg Østerskov og det omkringliggende landskab.

Naboen (Maglemosevej 4 B, Vedbæk) klagede den 04.04.2019 over landzonetilladelsen. Der er navnlig klaget over, at kommunen foregriber et privatretligt forhold angående vej. Dette skyldes, at indkørsel til det ansøgte vil ske via klageres adgangsvej, hvorfor der ikke ifølge klager kan meddeles landzonetilladelse. Endvidere kan det ikke af klager accepteres, at ansøger vil nedlægge en vendeplads. Det ansøgte burde endelig placeres samme sted, som det tidligere byggeri.

Planklagenævnet har med afgørelsen af 30.09.2019 stadfæstet kommunens landzonetilladelse i sin helhed.

Afgørelsen er vedlagt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Landzonetilladelse til garage og mlbygning Maglemosevej 4a.

Punkt 6: Orientering om medhold i klagesag angående Lokalplan 257

19/27476

Resumé

Rudersdal Kommune har den 20.06.2018 vedtaget lokalplan nr. 257, et større landområde omkring Sandbjerg Landsby. Der har verseret 5 klagesager i Planklagenævnet over vedtagelsen af lokalplanen. Kommunen har af nævnet fået medhold i, at der kan lokalplanlægges i landzone og at en lokalplan kan tilsidesætte de generelle landzonebestemmelser.

Der verserer stadig 2 klagesager. Sidstnævnte 2 klagesager omhandler spørgsmål om manglende miljøvurdering af lokalplanen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Vedtagelsen af Rudersdal Kommunes landzonelokalplan nr. 257 har medført 5 klagesager i Planklagenævnet.

Der er faldet afgørelse i 3 af de 5 sager, herunder i hovedklagesagen, der omhandlede selve muligheden for at vedtage en lokalplan, som lokalplan nr. 257, hvori kommunen bl.a. erstatter muligheden for at om- og tilbygge op til 500 m² boliger i det åbne land med lokalplanbestemmelser, der reducerer denne mulighed

De 3 afgjorte klagesager

Den 21.01.2019 fandt Planklagenævnet, som bemærket af Rudersdal Kommune, at man ikke kunne behandle en klage over lokalplanen, da klager ikke havde nogen retlig interesse i, at få efterprøvet sin klage over Rudersdal Kommunes vedtagelse af Lokalplan 257. Årsagen hertil var, at klager efter vedtagelsen af lokalplanen var fraflyttet kommunen. Nævnet afviste med denne begrundelse at realitetsbehandle klagen over lokalplanen.

Den 16.09.2019 fandt Planklagenævnet, som bemærket af Rudersdal Kommunen, at der godt kan planlægges for et stiforløb, som gjort i lokalplanen, på trods af fredningsdeklarationer i området. Det er først idet, man realiserer et stiforløb, at der muligvis skal indhentes dispensationer fra anden lov. Først på dette tidspunkt, vil der kunne klages over eventuelle dispensationer. Med denne begrundelse afviste nævnet at give medhold i klagen over planlægning af stiforløb.

Den 23.09.2019 fandt Planklagenævnet, som bemærket af Rudersdal Kommune, at der kan lokalplanlægges, som det er sket med lokalplan nr. 257, idet kommunen har fulgt det såkaldte lokalplankatalog i planlovens § 15, stk. 2, der udtømmende regulerer, hvad der lovligt kan lokalplanlægges for. Det følger af denne afgørelse, at Rudersdal Kommunes landzonelokalplan i sin helhed er blevet opretholdt, og at det er muligt, som kommunen har gjort det, med lokalplaner specifikt at tilsidesætte de generelt gældende landzoneregler i planlovens §§ 35-36, så længe planlovens § 15, stk. 2 respekteres.

Konsekvensen af denne afgørelse er, at Rudersdal Kommune har fået medhold i, at der kan stilles bebyggelsesregulerende krav i landzone med udgangspunkt i Planlovens § 15, stk. 2.

De 2 verserende klagesager

De sidste to klagesager omhandler kommunens manglende miljøvurdering af lokalplanen. Det er meldt ud fra Planklagenævnet, at der kan forventes afgørelse i løbet af 2020.

Da overholdelse af miljøvurderingsreglerne er en forudsætning for en gyldig plan, og da Planklagenævnet har opretholdt lokalplan nr. 257 i sin helhed, vil det også af den grund være højst overraskende, hvis nævnet skulle give klagerne medhold i disse to sidste klagesager.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-01-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Opretholdt lok pl 257 fsva planlægning af stiforløb.

Klager fraflyttet ej klagebehandles.

Afgørelse.pdf vedrørende lokalplan 257.