

# REFERAT Byplanudvalget d. 03-02-2021

**Mødedato** Onsdag d. 03. februar 2021 kl. 09:00

**Mødested** Teams

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

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Meddelelser.....                                                                                    | 3  |
| Forslag til Lokalplan 272 for et område ved Bistruphave og Bistrupvej med Tillæg 11 til Kommune     | 4  |
| Forslag til Lokalplan 279 for et område ved Skodsborgparken - Vedtagelse til udsendelse i offentlig | 6  |
| Forslag til Lokalplan 278 for vandrensningsanlæg ved Holte Havn - Vedtagelse til udsendelse i offe  | 10 |
| Forslag til Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby med Forslag til Tillæg 13 til Kommunepla        | 13 |
| Renovering af drikkevandsboring ved Sjælsø, matr.nr. 6b Kajerød By, Birkerød – Tilladelse til etab  | 18 |
| Nebbegårds Allé – Trafikale tiltag inden for fredning i forbindelse med omdannelse af Nebbegård i   | 21 |
| Højbjergkrogen 5, matr.nr. 4s Birkerød By, Birkerød – Dispensation fra landskabsfredning til opføre | 25 |
| Isterød Byvej 3, 2970 Hørsholm, matr.nr. 20a Isterød By, Birkerød - Nyt enfamiliehus i landzone.... | 28 |
| Matr.nr. 6ev Holte By, Gl. Holte - Midlertidige beboelsesvogne på grønt fællesareal, Buskehøj Hav   | 30 |
| Aftale om fleksibel venteliste med Gl. Holte Boligselskab, afd. 1.....                              | 33 |

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Statistik for byggesager 2020 - Oversigt over status for sagsgrupper fremlagt
- Skovmindevej 3 – Byggetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus i to etager
- Øverødvej 91 – Byggetilladelse til rekonstruktion af eksisterende hus
- Holte Roklub - Asfaltering af nedkørslen til klubben og udlægning af grus til parkering er politianmeldt. Nyt fredningsforslag er under udarbejdelse
- Vedbæk Strandvej 402 - Orientering om fysisk lovliggørelse af garage efter afgørelse i retten
- Lyngby Tårnbæk Kommune har trukket deres lokalplanforslag vedr. Rådvad tilbage.

Anne Christiansen orienterede om:

- Den forventede borgerproces i forbindelse med nyt projekt for Hotel Marina
- Kommende møde med Holte Grundejerforening.

## **Punkt 2: Forslag til Lokalplan 272 for et område ved Bistruphave og Bistrupvej med Tillæg 11 til Kommuneplan 2017 - Endelig vedtagelse**

21/46

### **Resumé**

Kommunalbestyrelsen besluttede den 28.10.2020 at udsende Forslag til Lokalplan 272 for et område ved Bistruphave og Bistrupvej og Tillæg 11 til Kommuneplan 2017 med tilhørende miljørapport i offentlig høring.

Forslagene har til formål at fastlægge anvendelsen til boligformål og sikre, at ny bebyggelse i volumen, placering og fremtoning tilpasses områdets karakter og eksisterende bevaringsværdige bebyggelse samt at udpege og sikre de bevaringsværdige bygninger.

Forslagene og miljørapporten har været fremlagt i offentlig høring fra den 3.11.2020 til og med den 29.12.2020.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse og offentliggørelse.

### **Sagsfremstilling**

Ved høringsfristen udløb havde forvaltningen modtaget tre høringssvar, hvoraf et ikke havde bemærkninger til planen. Yderligere har forvaltningen selv en korrektion til lokalplanens redegørelse omkring spildevandsplanen.

Høringssvarene omhandler blandt andet følgende forhold:

- Områdets nuværende karakter skal fastholdes.
- Byggeri i to etager med en maks. højde på 8,5 m vil medføre indbliksgener og skyggepåvirkning.
- Øget trafik på Bistruphave vil udgøre sikkerhedsmæssige udfordringer.
- Ønsker ikke etageboliger, da det er et brud med områdets karakter.
- Ønsker beplantningsbælte på fem meter mod naboer.

Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar til lokalplanforslaget udarbejdet en samlet oversigt over høringssvar, der giver resumé af indholdet i de enkelte høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelse. Forvaltningen har herefter vurderet, om høringssvarene giver anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen. Notatet vedlægges som bilag, "Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen".

De fulde høringssvar er desuden vedlagt som bilag, "Samlet oversigt over de fulde høringssvar".

### **Forvaltningens bemærkninger**

På baggrund af høringssvarene vurderer forvaltningen, at der ikke bør foretages ændringer i planforlagene. Det foreslås, at afsnittet i lokalplanens redegørelse omkring spildevandsplanen opdateres således, at det er ajourført i forhold til den gældende spildevandsplan.

## Miljøvurdering

Planforslagene er miljøvurderet i forhold til trafikstøj fra trafikken på Bistrupvej.

De afbødende foranstaltninger er indarbejdet i lokalplanforslaget, og forslaget vurderes derfor ikke at medføre væsentlige konsekvenser for miljøet.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen skal kommunen offentliggøre en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingsprocessen. Redegørelsen er vedlagt.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 272 for et område ved Bistruphave og Bistrupvej med Tillæg 11 til Kommuneplan 2017 vedtages med den i dagsordenen nævnte ændring og offentliggøres sammen med miljøvurderingen og den sammenfattende redegørelse.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-02-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den ændring, at bygningshøjden i § 6.4 ændres til 7 m og der tilføjes, at byggeriet ikke må overstige topkoten på det eksisterende byggeri.

## Bilag

Lokalplan 272 og Tillæg 11 til KP17

Miljørapport med bilag.

Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen.

Samlet oversigt over de fulde høringssvar.

Sammenfattende redegørelse.

Bistrup Have - Supplerende koter

## **Punkt 3: Forslag til Lokalplan 279 for et område ved Skodsborgparken - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring**

21/46

### **Resumé**

Forslag til Lokalplan 279 muliggør opførelsen af en mindre etagebolig-bebyggelse på ejendommen Skodsborgparken 8, tidligere kendt som daginstitutionen Konkyliden.

Byplanudvalget behandlede på møderne den 15. april 2020 samt den 16. september 2020 et skitseprojekt til en ny mindre etagebolig-bebyggelse på ejendommen. Forslag til ny lokalplan bygger på dette skitseprojekt. I overensstemmelse med Byplanudvalgets afgørelse på mødet den 16. september fastlægges bebyggelsesprocenten til maksimalt 45, og der kan maksimalt etableres 5 boliger.

Forslag til Lokalplan 279 omfatter ejendommen Skodsborgparken 8, matr.nr. 1hæ Agershvile, Vedbæk samt matr.nr. 1ib Agershvile, Vedbæk som er et grønt ubebygget område med en gravhøj. Lokalplanen omfatter endvidere et mindre vejareal, som i dag fremstår som en del af det grønne område.

Forslag til Lokalplan 279 forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på vedtagelse og udsendelse i offentlig høring i 10 uger samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet er et mindre område beliggende syd for Skodsborg Station, øst for Jægersborg Hegn, syd for bebyggelsen Skodsborgparken. Mod syd og vest er etageboligbebyggelsen Solgråden.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen omfattet af rammeområde Sk.B8 med følgende rammer for den fremtidige planlægning. Anvendelsen er fastlagt til etageboliger og lokalcenter. Endvidere institutioner som kan indpasses uden gene for omgivelserne. Ligeledes butikker til områdets daglige forsyning med maks. butiksstørrelser på 1000 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for udvalgsvarer.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 50 og med et maksimalt etageantal på 3. Området er stationsnært i forhold til Skodsborg Station.

Forslag Kommuneplan 2021 forventes vedtaget og offentliggjort i høringsperioden. Forslag til kommuneplan har uændrede rammebestemmelser for Sk.B8. Vedtages kommuneplanen før lokalplanforslaget vil forslaget blive ændret i overensstemmelser hermed i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Området er omfattet af Byplanvedtægt 12 for Skodsborg på strækningen fra Strandmøllen til Høje Skodsborgs nordgrænse. Byplanvedtægten er vedtaget i 1959.

Af byplanvedtægten fremgår, at ejendommen på matr.nr. 1hæ er omfattet af bestemmelserne for område A, afsnit d, der udlægger matriklerne til boligformål i form af etagebebyggelse med en bebyggelsesprocent på 45 for det samlede område.

Den ubebyggede grund matr.nr. 11b Agershvile, Vedbæk, er udlagt til fredet område med gravhøj, hvor der ikke må opføres bebyggelse.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen, jf. planlovens § 5b mod Øresund og den nye bebyggelse vil være synlig set fra Øresundskysten. Dette stiller øget krav til redegørelse for, at den nye bebyggelse ikke adskiller sig væsentligt fra den omgivende bebyggelse.

Indenfor lokalplanområdets delområde B er beliggende et fortidsminde i form af en gravhøj, som afkaster en 100 m beskyttelseslinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 18.

Udenfor lokalplanområdet er Skodborg Bro, som tillige afkaster en beskyttelseslinje. Realisering af lokalplanens muligheder for ny bebyggelse vil kræve dispensation fra disse beskyttelseslinjer.

#### Forslag til Lokalplan 279

Det er lokalplanen formål at fastlægge bestemmelser for placering og omfang af ny etagebolig bebyggelse indenfor delområde A under hensyn til områdets karakter og placering indenfor fortidsmindebeskyttelse samt kystnærhed. Endvidere er det et formål at fastlægge bestemmelser for bevarelse af fortidsminde indenfor delområde B.

#### Delområder

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i to delområder:

Delområde A er den nuværende matr.nr. 11hæ, hvor den eksisterende bygning er beliggende.

Delområde B er matr.nr. 11bi, som er det ubebyggede område, hvor gravhøjen er placeret samt den nuværende dækningsgrav.

#### Anvendelse og bebyggelse.

Lokalplanens anvendelse fastlægges til helårsboligformål i form af etageboliger.

Indenfor lokalplanens delområde B fastlægges, at der er offentlig adgang, og at der ikke må opføres bebyggelse eller anlæg.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt, indenfor hvilken ny bebyggelse skal placeres. Byggefeltet er placeret således, at ny bebyggelse placeres i større afstand fra skellet mod delområde B end den eksisterende bebyggelse. Endvidere må ny bebyggelse ikke placeres tættere på kysten/ skrænten end bebyggelsen Skodsborgparken.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse maksimalt må være tre etager og med en maksimal bygningshøjde på 10,5, svarende til maksimal kote på 21.50. Over dette plan kan dog placeres mindre bygningsdele som aftræk og elevatorhus.

Ny bebyggelse skal opføres i tegl som blankt murværk i gule teglsten i lighed med nabobebyggelserne. Mindst 1/3 af murværket skal være mønstermurværk.

Byggelinje og vejadgang og parkering.

For at bevare det grønne vejbillede fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel.

Vejadgangen til lokalplanens delområde A fastlægges fra Skodsborgparken samt ad eksisterende overkørsel fra Solgårdsvej.

Til hver bolig skal etableres mindst 1,5 p-plads svarende til 8 p-pladser for den samlede bebyggelse. Heraf skal halvdelen placeres i konstruktion som p-kælder. En del af p-pladserne kan placeres på terræn i den østlige og mindre kuperede del af delområde A.

## Høring

Med henvisning til Corona-situationen har det været vanskeligt at gennemføre en fororientering af nabobebyggelserne.

På den baggrund foreslås, at høringsfristen fastlægges til 10 uger således, at der er udvidet mulighed for dialog i høringsperioden. I høringsperioden vil der blive inviteret til møde med de omkringliggende ejerforeninger og grundejere.

## Screening for miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af Forslag til Lokalplan 279 er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Forslag til lokalplan er blevet screenet for påvirkning af miljøet, og screeningen omfatter blandt andet emnerne biologisk mangfoldighed, landskab, kulturarv, støj, trafik og grund-, overflade- og spildevand.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningsskema til miljøvurdering af planer, er vedlagt som bilag.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 279 for et område ved Skodsborgparken vedtages og fremlægges i en offentlig høring i 10 uger, og
- 2) at det godkendes, at der ikke gennemføres miljøvurdering af lokalplanforslaget.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-02-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 279 for Skodsborgparken

Screeningsskema miljøvurdering

## **Punkt 4: Forslag til Lokalplan 278 for vandrensningsanlæg ved Holte Havn - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring**

21/46

### **Resumé**

Byplanudvalget besluttede den 10. juni 2020 at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan for en del af det grønne areal ved Holte Havn.

Forslag til Lokalplan 278 for et grønt område ved Holte Havn, Vejlesø, til vandrensningsanlæg m.m. med Forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet, for at give mulighed for etablering af et permanent vandrensningsanlæg med respekt for både naboer og det grønne områdes rekreative kvaliteter. Som grundlag for lokalplanforslagets bestemmelser om et permanent vandrensningsanlæg har Novafos fået udarbejdet et skitseprojekt af Gottlieb Paludan Architects.

Planforslaget er blevet screenet for krav om miljøvurdering.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse og udsendelse i offentlig høring i 8 uger.

### **Sagsfremstilling**

For at forbedre Vejlesøs miljøtilstand og rensning af frasepareret regnvand er der behov for at etablere et permanent vandrensningsanlæg, et såkaldt Actiflo-anlæg, nær søen. Anlægget skal anvendes til permanent rensning af overløbsvand/separeret regnvand fra Holte-området og til akutrensning af søen.

Anlægget skal afløse et midlertidigt skivefilteranlæg, der blev opsat i 2018, for at rense søen efter brud på spildevandsledningen, der løber ud i søen.

Holte Havn, og det offentligt grønne område, ligger bynært nær Holte centerområde og S-banen. Området har en aktiv sydlig del med broanlæg, kiosk med udeservering og legeområder, og en nordlig del adskilt fra selve havneområdet af Lystfiskeriforeningens ejendom.

Lokalplanområdet er afgrænset af villaejendomme mod nord og af en intern adgangsvej til kiosk m.m. mod syd. Den nordlige del af området fremstår græsbevokset med en mindre sø mod vest. Mod syd er der to legeområder, et større åbent græsareal og en mindre træbygning. I græsarealet er der nedgravet en pumpestation med bassin for spildevand.

Området udtages af den gældende Lokalplan 132, for et område omkring Holte Havn. Forvaltningen har udarbejdet et lokalplanforslag, hvor vandrensningsanlægget placeres mod nord, hvor det er fundet mest hensigtsmæssigt at placere det i forhold til dets funktioner. Det åbne grønne areal, mellem Vejlesøvej og legeområdet mod vest, er inkluderet i lokalplanforslaget, da der derved kan fastlægges opdaterede bestemmelser for afholdelse af midlertidige aktiviteter på arealet og karakteren af beplantningen omkring Lystfiskeriforeningens ejendom.

Som grundlag for lokalplanforslagets bestemmelser om et permanent vandrensningsanlæg har Novafos fået udarbejdet et skitseprojekt af Gottlieb Paludan Architects.

### Eksisterende planlægning

Området er omfattet af Lokalplan 132 for et område omkring Holte Havn, indenfor delområde A1, der er udlagt til offentlige formål. Lokalplanen fastlægger, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre skure m.v., samt at bygningerne skal placeres indenfor de retningsgivende byggefeltet.

I Kommuneplan 2017 er området beliggende indenfor rammeområde Ho.R3, hvor anvendelsen er fastsat til rekreativt område samt pumpestation og kloakanlæg. Et areal reserveres til evt. forlægning af Vejlesøvej. Ift. bebyggelsens omfang og udformning er det fastsat, at ingen yderligere bebyggelse kan opføres, undtaget til drift som mindre klubhuse, kiosker o.lign. i tilknytning til områdets rekreative anvendelse.

### Tillæg til Kommuneplan 2017

For at sikre overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan har forvaltningen udarbejdet Forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2017, der giver mulighed for etablering af et vandrensningsanlæg i området.

Ved vedtagelse af Lokalplan 278 og Kommuneplantillæg 16, ophæves den del af Lokalplan 132, der er sammenfaldende med Lokalplan 278, og den ændrede kommuneplanramme vil blive indarbejdet i Kommuneplan 2021.

### Ny Lokalplan

Formålet med Lokalplanen 278 er at fastholde og tydeliggøre området som et offentligt tilgængeligt grønt område og at give mulighed for etablering af et permanent vandrensningsanlæg.

Anlægget skal placeres i den nordlige del af lokalplanområdet, indenfor et udlagt byggefelt placeret i en afstand af 4,6 meter fra skel mod villaejendommene mod nord. Det eksisterende beplantningsbælte mod villaejendommene fastholdes i en dybde på min. 2 m.

Anlægget skal indenfor byggefeltet disponeres og udformes med respekt for de tilgrænsende naboejendomme og områdets grønne og rekreative værdier. Det skal etableres delvist under terræn, så dets volumen over jord minimeres mest muligt, og med en variation i bygningsvolumener, så det ikke kommer til at fremstå for bastant. Dets samlede grundplan må maks. være 210 m<sup>2</sup> med en maks. højde på 6,4 meter.

Tage skal etableres med ensidig taghældning med fald mod det åbne grønne areal mod syd. Facader, gavle, døre og porte skal fremstå i mørkt træ. Tagflader skal fremstå med tagpap, hvilket anlæggets nordvendte facade også kan bestå af. Der kan ikke isættes ovenlys i tagflader og tekniske aggregater skal holdes i bygningen.

For at integrere rensningsanlægget yderligere i det grønne område, fastlægger lokalplanen bestemmelser om, hvordan anlægget kan fungere som et oplevelses- og læringsmiljø om vandets vej fra overløbsvand, separeret regnvand og søvand til rensset vand. Der gives med lokalplanen mulighed for at etablere trædæk og redskaber til læring om vandet og dets rensning.

For at styrke værdien af det offentligt tilgængelige grønne område fastlægger lokalplanen bestemmelser for både rekreative aktiviteter og det stille ophold. Ved den lille sø i den nordlige del af lokalplanområdet kan der etableres borde og bænke. På det åbne græsareal sydøst for Lystfiskeriforeningens ejendom, mellem de eksisterende legeområder og Vejlesøvej, kan der afholdes tidsbegrænsede aktiviteter med musik, teater, foreningsliv og lignende.

For at synliggøre hele lokalplanområdet som et tilgængeligt og sammenhængende rekreativt grønt område, fastlægger lokalplanen bestemmelse om, at den grønne beplantning omkring Lystfiskeriforeningens ejendom kan åbnes for gennemsyn. Dette er i overensstemmelse med kommunens ”Strategi for byens parker og grønne områder”.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser om, at lindetræer og fuglekirsebær mod Vejlesøvej skal bevares.

Området har adgang for gående og cyklende. Der er ikke mulighed for parkering af motorkøretøjer indenfor lokalplanområdet. Ved selve vandrensningsanlægget er der dog mulighed for parkering ifm. tilsyn med anlægget. Der gives mulighed for overkørsel til anlægget fra Vejlesøvej

### Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 278 og Tillæg 16 til Kommuneplan 2017 er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Det er på baggrund af screeningen vurderet, at forslaget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

### Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1) at Forslag til Lokalplan 278 for et grønt område ved Holte Havn, Vejlesø, til vandrensningsanlæg m.m. og Forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2017 vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger, og

2) at der ikke gennemføres miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet lokalplanen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

### Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-02-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### Bilag

Forslag til lokalplan 278 Holte Havn

Screeningsskema miljøvurdering

# **Punkt 5: Forslag til Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby med Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017 - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring**

21/46

## **Resumé**

Bycenterudvalget, Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen vedtog på udvalgs møderne i februar 2020, at der skal udarbejdes en rammelokalplan for Nærum Erhvervsby og stationsområdet. Planen skal fastlægge udviklings- og byggemuligheder i området. Visionsplanen for Nærum og udpegningen som særligt lokaliseringsområde ligger til grund for udarbejdelsen af rammelokalplanen.

Bycenterudvalget vedtog på udvalgs mødet i september 2020 rammelokalplanens overordnede principper, som blandt andet er bebyggelsesstruktur, bebyggelsesprocenter og bygningshøjder, skabelse af en bylivsrygrad og fastlæggelse af lokalplanplanområdets anvendelse.

Forslag til Lokalplan 276 med Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017 blev forelagt den 13. januar for Bycenterudvalget og Byplanudvalget. Forvaltningen har på baggrund af drøftelserne på mødet indarbejdet en række ændringer i det vedlagte forslag til lokalplan. Sagen genoptages således efter en nærmere belysning af bygningshøjder, parkeringsforhold og bylivsrygraden mv.

På baggrund af screening for miljøvurdering indstilles det, at der ikke gennemføres miljøvurdering.

Sagen forelægges Bycenterudvalget, Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse om udsendelse i offentlig høring i 8 uger.

## **Sagsfremstilling**

”Forvaltningen har i samarbejde med eksterne rådgivere udarbejdet et Forslag til Rammelokalplan 277 for Nærum Erhvervsby og stationsområdet med Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017, se bilag, ”Forslag til Lokalplan 276”. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, men skal suppleres med konkrete, byggeretsgivende lokalplaner i takt med, at Kommunalbestyrelsen ønsker at muliggøre konkrete byggeprojekter. Nye lokalplaner skal tage udgangspunkt i rammelokalplanens overordnede principper.

Baggrunden for udarbejdelsen af rammelokalplanen er, at lokalplanområdet i Fingerplan 2019 er udpeget som særligt lokaliseringsområde. Det giver mulighed for at planlægge for større kontorbyggerier på over 1.500 m<sup>2</sup>. Dermed er det muligt at kickstarte omdannelsen af erhvervsområdet i form af en ny rammelokalplan, der fastlægger de fremtidige udviklings- og byggemuligheder i området.

Rammelokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i visionsplanen fra 2017 for Nærum Erhvervsby. Erhvervsområdet skal udvikles og fortættes som et stærkt videnspræget erhvervs- og byområde og videreføre Nærums særlige karakter og kvaliteter.

I løbet af planprocessen har der været afholdt interviews med grundejere, og interviews med virksomheder inden for lokalplanområdet.

Der har også været afholdt borgerinddragelsesarrangementer, hvor borgerne har kunnet høre mere om planen og give deres mening til kende. Opsamlinger fra borgerarrangementer og interviews er vedlagt som bilag.

Det er rammelokalplanens formål er at fastsætte rammer for kommende byggeretsgivende lokalplaner herunder at fastlægge den fremtidige anvendelse til erhverv samt et mindre antal erhvervsrelaterede boliger.

Rammelokalplanen fastlægger de overordnede principper for bebyggelsens udformning, herunder fastlæggelse af en bylivsrygrad, hvor bebyggelse skal placeres i facadelinje ud mod Bylivsrygraden. Lokalplanen fastlægger tillige principperne for omfanget af bebyggelse, og forholder sig til en overordnet arkitektonisk linje med udgangspunkt i Nærums karakteristiske sadeltage.

Rammelokalplanområdet er inddelt i seks delområder. Størstedelen af lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, som tilhører miljøklasse 1 og 2. Derudover kan delområde 1 også anvendes til publikumsorienterede funktioner som f.eks. café, showrooms og bibliotek.

I delområde 1 og 4 er der mulighed for boligformål i form af mindre boliger, der er understøttende for udvikling af et erhvervs- og vidensmiljø. Det samlede boligareal må ikke overstige 20 % af det samlede etageareal i delområdet. Boliger skal i delområde 1 ved deres placering orientere sig mod Bylivsrygraden. Den nærmere placering fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner.

På Kortbilag 4 kan man se et eksempel på hvordan, at området kan se ud. Det kan forventes, at bebyggelsesstrukturen kan blive ændret, når anvendelsen og ejerskabet til matriklerne ligger fast.

Den nærmere placering af ny bebyggelse fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner, men med krav om, at rammelokalplanens facadelinjer fastholdes.

En af rammelokalplanens overordnede principper er bylivsrygraden, hvor rammelokalplanen fastlægger krav om, at ny bebyggelse i delområde 1 skal etableres langs en facadelinje omkring bylivsrygraden. Dette skal sikre, at bylivsrygradens byrum bliver attraktive at bevæge sig igennem og opholde sig i. Der vil være mulighed for etablering af publikumsorienterede erhverv, hvilket skal understøtte, at byrummet kan fremstå som et levende byområde for virksomheder og byens indbyggere.

Parkering bør overvejende foregå i konstruktion, enten som p-huse, eller p-kældre. Parkeringsnormen for området fastsættes med udgangspunkt i den gode beliggenhed til 1 p-plads pr. 60 m<sup>2</sup> etageareal erhverv og 1 p-plads pr. bolig. Der kan etableres parkering som fælles parkeringsløsninger i området til indfrielse af parkeringskravet. Dette giver mulighed for, at befæstelse af området kan nedbringes. Ubebyggede arealer skal i videst mulige omfang fremstå beplantede. Herved kan området opleves som attraktivt og grønt.

Der skal langs de større veje etableres en græsklædt bræmme med højstammede træer i en bredde på ca. 5 m fra fortovs kant facade. Mod Skodsborgvej skal der etableres en begrønnet bræmme med højstammede træer på 10 m fra fortovs kant til facade. Dette skal understøtte oplevelsen af et grønt gade- og bybillede. Dette princip kan ses på Kortbilag 4.

Bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde må ikke overstige 100. Dette gælder for delområde 1, 2, 4 og 5. I delområde 3 fastsættes bebyggelsesprocenten til 65. I delområde 6 må der maksimalt opføres 8.000 m<sup>2</sup> erhverv.

Med fastlæggelsen af bebyggelsesprocenter og etageareal for de seks delområder, kan der samlet set blive tilført yderligere ca. 37.100 m<sup>2</sup> erhvervsbebyggelse inden for lokalplanområdet. Der eksisterer i dag ca. 91.000 m<sup>2</sup> etageareal erhverv. Samlet set kan der inden for lokalplanområdet maksimalt opføres ca. 129.000 m<sup>2</sup> erhverv.

Derudover kan der maksimalt tilføres ca. 17.400 m<sup>2</sup> boligareal i delområde 1 og 4, hvis de 20 % udnyttes i delområde 1 og 4.

Ved udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner kan bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel øges, hvis der i de konkrete projekter arbejdes for at bidrage til fælles anlæg, som understøtter en god helhedsvirkning for området som helhed. Det kan f.eks. være ved at stille areal til rådighed til etablering af parkeringshus eller til etablering af en del af bylivsrygraden.

Ny bebyggelse må i størstedelen af lokalplanområdet opføres i fire etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ud mod motorvejen i delområde 2 må der opføres bebyggelse i fem etager med en maksimal bygningshøjde på 28 meter. De forholdsvist store bygningshøjder er givet af ønsket om, at tagene udføres som saddeltage.

Mod Skodsborgvej og Linde Allé i delområde 1 og 4 må bebyggelse opføres i 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 16 meter. Derved bliver ny bebyggelse mod Skodsborgvej sammenlignelig med det eksisterende byggeri på modsat side af Skodsborgvej. Byggeriets samlede højder er afhængigt af husdybden og taghældningen. Afhængig af den valgte bygningssdybde vil højdebegrænsningen på de 16 m i hovedsagen medføre byggeri i tre fulde etager og en tagetage mod Skodsborgvej. Dette kan ses på Kortbilag 3.

Rammelokalplanen indeholder kun enkelte bestemmelser om bebyggelsens udseende, da dette forhold afventer byggeretsgivende lokalplan i forbindelse med et konkret lokalplanpligtigt byggeønske. Rammelokalplanen fastlægger dog krav om, at ny bebyggelse inden for området skal opføres med sadeltag på mellem 30 og 45 grader.

Nærum er karakteriseret ved de markante røde sadeltage. Bestemmelsen skal fastholde dette særlige arkitektoniske træk. Parkeringshuse må dog fremtræde med flade tage.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1) at Bycenterudvalget godkender Forslag til Lokalplan 276 for Nærum Erhvervsby og Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017, og

2) at sagen videresendes til godkendelse i Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på, at planforslagene skal fremlægges i offentlig høring i otte uger.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 13-01-2021

BYCENTERUDVALGET beslutter, at sagen genoptages på et kommende møde med henblik på en nærmere belysning af bygningshøjder, parkeringsforhold og bylivsrygraden mv.”

Forvaltningen har efterfølgende arbejdet videre, og forslaget er justeret således at:

Følgende er præciseret i redegørelse og formål:

- Formålet med rammelokalplanen er, at Rudersdal får revitaliseret erhvervsområdet og bundet Nærum bedre sammen.

Øvrige ændringer:

Området ved Nærum Station

Byggemuligheden er reduceret til 3 etager og 6.000 m<sup>2</sup> og maksimal byggehøjde på 16 m.

Dette skal tilsikre en mere balanceret udvikling af området og omfanget vurderes fortsat at være attraktivt for udviklere.

Områderne op langs med motorvejen

Antal etager reduceres til 4 etager med evt. mulighed for 5 etager, hvis den 5 etager er integreret i forbindelse med skrående terræn.

Bylivsrygraden

Det indskrives, at bylivsrygraden i sin bredde og skala skal modsvare udtrykket i Nærum Hovedgade.

Parkeringsforhold

Parkeringsmulighederne defineret i §5.7 er ændret til: ”Parkeringsmulighederne kan udlægges i parkeringskældre, parkeringshuse og på terræn. Samtidig fastsættes en maksimal højde på 14 m, og krav om at arkitekturen skal komplementere det øvrige byggeri.

Miljøscreening

I forbindelse med planen er der gennemført en miljøscreening. På baggrund af denne vurderes det, at rammelokalplanen ikke udløser en miljøvurdering. Med dette er det ikke udelukket, at en konkretisering og screening i forbindelse med de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner kan udløse krav om miljøvurdering.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Bycenterudvalget, Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender forslaget med henblik på, at Forslag til Lokalplan 276 for Nærum Erhvervsby og Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017 offentliggøres til offentlig høring i otte uger, og

2) at der ikke gennemføres miljøvurdering af rammelokalplanen.

### **Vedtagelse i Bycenterudvalget den 27-01-2021**

BYCENTERUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-02-2021**

BYPLANUDVALGET indstiller Bycenterudvalgets indstilling tiltrådt.

### **Bilag**

Forslag til Lokalplan 276 for Nærum Erhvervsby samt Tillæg 13 til Kommuneplan 2017

Screeningsskema miljøvurdering

Ændringsnotat på baggrund af Bycenterudvalget møde 13. januar

## **Punkt 6: Renovering af drikkevandsboring ved Sjælsø, matr.nr. 6b Kajerød By, Birkerød – Tilladelse til etablering af råvandsstation**

21/46

### **Resumé**

Birkerød Vandforsyning skal have renoveret og fremtidssikret drikkevandsboring B10, som er etableret på det fredede landzoneareal mellem Sjælsø og villaområdet ved Stenløkken.

Renoveringen vil primært foregå under terræn, men for at sikre boringen mod oversvømmelser ved f.eks. skybrudshændelser, og dermed fare for forringelse af vandkvaliteten, ansøger Nordiq Group A/S på vegne af vandforsyningen om tilladelse til at etablere en overjordisk råvandsstation til erstatning for en eksisterende underjordisk.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

### **Sagsfremstilling**

Den ansøgte overjordiske råvandsstation ønskes placeret på matr.nr. 6b Kajerød By, Birkerød, hvor indvindingsboringen i dag markerer sig med et hævet dæksel og et udluftningsrør. Et areal omkring boringen på ca. 120 m<sup>2</sup> er indhegnet med træstolper og trådnæt. Det indhegnede areal med dæksel m.m. er mod nord afskærmet af et større træbeplantet areal, der strækker sig op til Sjælsø.

Den overjordiske råvandsstation skal, som den underjordisk råvandsstation, pumpe råvand/grundvand op fra boringen og sende det videre ud i vandforsyningsledningen, der leder råvandet til vandværket på Biskop Svanes Vej for klargøring til drikkevand.

Matriklen ejes af Rudersdal Kommune og I/S Birkerød Vandværk har ved deklaration tinglyst 8. juni 1973 ret til på matriklen at have boring med råvandsledning og elkabler liggende. Deklarationen fastlægger, at de nævnte installationer skal henligge uforstyrret på ejendommen, og at der ikke må bygges eller plantes større træer nærmere end 1,5 m fra installationerne. Vandværket er den eneste påtaleberettigede på deklarationen.

Den nye overjordiske råvandsstation etableres ca. 20 m fra skel mod villaområde ved Stenløkken og udføres med en grundplan på 2,4 x 1,2 m og en højde på 1,5 m. Rådgiver har i ansøgningen lagt op til, at der kan vælges farve og eventuel afskærmende beplantning, der tager hensyn til stedets fredede og værdifulde landskab.

Renoverings- og anlægsarbejdet vil have en varighed på ca. 14 dage og vil blive udført på et tidspunkt af året, hvor der kan forventes lav fugtighed. Renoverings- og anlægsarbejdet vil foregå ved boringen, inden for det indhegnede areal. Der vil i perioden blive udlagt køreplader over på en ca. 100 m lang strækning og opstillet en container med sedimentationsbassin for borevand. Der vil ikke blive etableret skurvogn.

### **Plangrundlag**

Matr.nr. 6b Kajerød By, Birkerød, ligger i landzone, samt inden for skovbyggelinje og Overfredningsnævnets kendelse af 11. juli 1950 vedrørende fredning af arealer ved Sjælsø. Der er tale om en større landskabsfredning langs sydsiden af Sjælsø.

Endvidere er det berørte areal, herunder det areal hvor der udlægges køreplader, registreret som § 3-beskyttet moseareal. Da arealet ikke indeholder sårbare eller truede plante- og dyrearter, og med henvisning til de hensyn der tages ved renoverings- og anlægsarbejdets gennemførelse, er det vurderet, at der ikke skal meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er ikke udpeget Natura 2000-områder i nærheden af det berørte areal.

Fredningen er en tilstands- og udsigtsfredning, der for det berørte areal (fredningens område D Enge og opgrødearealer ved Sjælsø) fastlægger, at det navnlig er forbudt at opføre bygninger af enhver art, herunder drivhuse, boder og skure, eller anbringe andre indretninger, der kan virke mispydende herunder ledningsmaster o.lign.

Etableringen den overjordiske råvandsstation forudsætter på grund af dens omfang meddelelse af landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje. Derudover forudsætter etableringen meddelelse af dispensation fra fredningen, da den er at betragte som en bygning. Den forudsætter ikke meddelelse af byggetilladelse.

Da renoverings- og anlægsarbejdet vil blive gennemført i løbet af ca. 14 dage, det vil sige under 6 uger, forudsætter deres gennemførelse med opstilling af container med sedimentationsbassin for borevand og udlægning af køreblader ikke meddelelse af landzonetilladelse. Det vurderes endvidere, at de tidsbegrænsede arbejder kan godkendes af Byplan som tilsynsmyndighed på fredningen.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at etableringen af en overjordisk råvandsstation i tilknytning til den eksisterende drikkevandsboring B10, som i dag fremstår med indhegning og hævet dæksel med udluftningsrør, bør godkendes.

På grund af den eksisterende beplantning nord for det indhegnede areal vil råvandsstationen være afskærmet mod det store åbne landskab mod nordøst. Hvis råvandsstationen gives en mørk farve, og der ind mod villaområdet ved Stenløkken plantes en mindre gruppe træer, er det forvaltningens vurdering, at den heller ikke vil være markant synlig set fra villaområdet.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til etableringen af en overjordisk råvandsstation, herunder hensyntagen til skovbyggelinje samt gives udtalelse til Fredningsnævnet for København til det ansøgte på vilkår om

- a) at råvandsstationen kommer til at fremstå lukket og i mørk antracitgrå,
- b) at der efter nærmere aftale med plejemyndigheden på det fredede areal plantes en mindre gruppe træer inde mod villaområdet ved Stenløkken, hvor det ikke vil påvirke råvandsledninger og elkabler, jf. tinglyst deklaration, og
- c) at tilsynsmyndigheden bliver orienteret om tidspunktet for renoverings- og anlægsarbejdernes gennemførelse.

Forvaltningen vurderer ikke, at etableringen af en overjordisk råvandsstation vil medføre gener for de nærmeste naboer ved Stenløkken. Der er derfor ikke foretaget naboorientering af det ansøgte i forhold til planlovens landzonebestemmelser.

#### Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at den ansøgte etablering af en overjordisk råvandsstation anbefales over for Fredningsnævnet for København på de under a) – c) nævnte vilkår, og
- 2) at der meddeles landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, til det ansøgte under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-02-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Ansøgning om landzonetilladelse og dispensation for fredning

Ortofoto af drikkevandsboring med omgivelser og gældende regulering

Vurdering i forhold til beskyttet natur

## **Punkt 7: Nebbegårds Allé – Trafikale tiltag inden for fredning i forbindelse med omdannelse af Nebbegård i Hørsholm Kommune til boliger**

21/46

### **Resumé**

Ejendommen Nebbegård, Nebbegårds Allé 2-4 og 5-7, der ligger i Hørsholm Kommune, er under omdannelse til 41 boliger. Der er tale om et privat omdannelsesprojekt, som Hørsholm Kommune forventer at kunne offentliggøre et forslag til lokalplan for i foråret 2021.

Ejendommens bebyggelse og ubebyggede arealer er beliggende nord for Sjælsøs østende og har adgang fra Ravnsnæsvej via Nebbegårds Allé i Rudersdal Kommune.

Af hensyn til fremkommelighed og trafiksikkerhed skal der gennemføres en række trafikale tiltag, som forudsætter tilladelse/dispensation fra gældende landskabsfredning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med planlægningen for en omdannelse af ejendommen Nebbegård, Nebbegårds Allé 2-4 og 5-7, til boligformål har selskabet bag Nebbegård (Nebbegård P/S) og forvaltningen i Hørsholm Kommune været i dialog med forvaltningen i Rudersdal Kommune om de aftaler og myndighedsgodkendelser, som skal indgås og meddeles for at sikre en trafikssikker tilkørsel fra Ravnsnæsvej og videre ad Nebbegårds Allé.

Forvaltningen har på et tidligt tidspunkt i dialogen været med til at vurdere, at en fortsat adgang til Nebbegård ad Nebbegårds Allé rent fremkommeligheds- og trafiksikkerhedsmæssigt er at foretrække fremfor genåbning af den gamle afspærrede adgangsvej fra Isterødvejen. På Ravnsnæsvej kører gennemsnitligt 7.200 køretøjer i på et hverdagsdøgn, mens der på Isterødvejen kører 23.000. Isterødvejen har i modsætning til Ravnsnæsvej store kapacitetsproblemer og mange uheld.

Forvaltningen har på den baggrund givet Nebbegård P/S og Hørsholm Kommune tilsagn om at ville indgå en aftale, som skal sikre at følgende trafikale tiltag gennemføres i Rudersdal Kommune:

- Etablering af en venstresvingsbane på Ravnsnæsvej til Nebbegårds Allé.
- Udvidelse af Nebbegårds Allé til to spor på den sidste strækning mod Ravnsnæsvej.
- Sikring af vigemuligheder på Nebbegårds Allé.
- Generel renovering af Nebbegårds Allé.

I forhold til vigemuligheder, som skal sikre passagemulighed for modkørende biler, eksisterer der i dag tre vigemuligheder i form af krydsninger mellem allé og markveje/stiforløb og vigeplads ved bro over Usserød å ved kommunegrænsen. Der er således kun behov for at etablere én ny vigeplads. Eksisterende vigemuligheder/vigepladser og ny vigeplads fremgår af den til dagsordenen vedlagte oversigtstegning.

Da Nebbegårds Allé og de omgivende arealer ligger inden for landskabsfredningen for Sjælsø Østende forudsætter en udvidelse af alléen til to spor på den sidste strækning mod Ravnsnæsvej og etableringen af en ny vigeplads på strækningen gennem Rudersdal Kommune meddelelse af tilladelse/dispensation fra Fredningsnævnet for København.

Byplan har derfor anmodet Nebbegård P/S om et ansøgningsmateriale, der viser hvordan der med de aftalte trafiktiltag vil blive taget hensyn til den historiske allés beliggenhed i et værdifuldt og fredet landskab. Ansøgningsmaterialet, der består af oversigtstegning med snit og plantegning, er vedlagt dagsordenen.

Nebbegårds Allé er i matriklen udlagt med en gennemsnitlig bredde på 5 – 6 meter og er anlagt med en belægning på 2,5 – 4,0 meter.

Mod Ravnsnæsvej ansøges de nærmeste ca. 80 meter udvidet fra ca. 4 meters belægning til ca. 6 meters belægning markeret som to spor. Den nye vigeplads, der ønskes placeret ca. 205 meter fra Ravnsnæsvej, udvider belægningen det pågældende sted med ca. 1,5 meter. Begge steder går udvides belægningen i princippet udover vejens udlæg i matriklen.

Nebbegård P/S ejer den nordvestlige strækning af Nebbegårds Alle, der deler sig mellem Hørsholm Kommune og Rudersdal Kommune. Den sydøstlige strækning indgår i matriklerne for et større ubebygget landbrugsareal, som ejes af Skaarupgaard ApS. Nebbegårds Allé er udlagt som vej i matr.nr. 1h Isterød By, Birkerød.

Den generelle renovering af Nebbegårds Allé, udvidelsen af alléen til to spor på strækningen mod Ravnsnæsvej og etableringen af et nyt vigespor berører matr.nr. 1h Isterød By.

Som dokumentation for at Skaarupgaard ApS er indforstået med det ansøgte, er der udarbejdet og underskrevet en deklaration, som kommunen har fået tilsendt. afdelingen har en række bemærkninger til deklarationen, bl.a. at den mangler et rids, der målbart viser de ændringer, der gennemføres for vejen.

## Plangrundlag

Nebbegårds Allé er beliggende i landzone og ligger på strækningen fra Ravnsnæsvej til kommunegrænsen til Hørsholm Kommune inden for skovbyggelinje og delvist inden for henholdsvis søbeskyttelseslinje i forhold til Sjælsø og åbeskyttelseslinje i forhold til Usserød Å.

Hele den nævnte strækning er omfattet af Naturklagenævnets afgørelse af 30. juni 2006 om fredning af Sjælsøs østende i Birkerød og Hørsholm Kommuner.

Fredningen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- at de landskabelige, naturhistoriske og kulturhistoriske værdier skal bevares og forbedres (§ 1),
- at der ikke må foretages terrænændringer med mindre det gælder frilæggelse af vandløb eller andre foranstaltninger, der tjener til at styrke fredningens formål (§ 2),
- at der ikke må etableres lysanlæg, bortset fra sædvanlig nedadrettet belysning i tilknytning til beboelses- og driftsbygninger (§ 4),
- at der ikke må etableres læhegn eller foretages anden tilplantning med træer og buske (§ 6),
- at alléen, der løber fra Ravnsnæsvej til Nebbegård skal bevares og vedligeholdes med genplantning af lindetræer (§ 6), og
- at de af fredningen omfattende veje, stier og opholdsarealer ikke må lukkes, omlægges eller indskrænkes uden fredningsnævnets tilladelse (§ 7).

Der er ikke udpeget Natura 2000-områder i nærheden af Nebbegårds Allé. Sjælsø og et moseareal fra Sjælsø mod nord omkring Usserød Å er registreret som beskyttet natur. Det samme er et sø- og moseareal beliggende nord for alléen og ud mod Ravnsnæsvej. Den beskyttede natur påvirkes ikke af de ansøgte udvidelser af vejstrækningen.

Der er ikke registreret fredede fortidsminder og anden kulturarv på de berørte arealer.

Den ansøgte udvidelse af vejstrækningen mod Ravnsnæsvej til to spor og etableringen af en ny vigeplads ligger på fredet areal og inden for skovbyggelinje. Både vejudvidelse på strækningen mod Ravnsnæsvej og etablering af ny vigeplads ligger uden for både søbeskyttelseslinje og åbeskyttelseslinje.

Da der er tale om mindre ændringer i terræn og da vejudvidelse og etablering af ny vigeplads sker på areal, der i forvejen ligger som rabat for selve vejbanen, i princippet inden for vejudlæg, og dermed ikke inddrager landbrugsdyrket areal, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje.

Det ansøgte forudsætter således alene indgåelse af aftale med vejmyndigheden og dispensation fra landskabsfredningen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at udnyttelsen af det eksisterende vejudlæg for Nebbegårds Allé ikke kan ske uden meddelelse af dispensation fra fredningen, idet en sådan mulighed ikke er konkretiseret i en fredningsbestemmelse.

#### Forvaltningens vurdering

Nebbegårds Allé ligger som en fin afgrænsning mellem de åbne markarealer mod syd og Novafos vandrensningsanlæg og Isterød landsby mod nord.

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte forbedringer af Nebbegårds Allé med henblik på at kunne fastholde den som adgangsvej til Nebbegård er tilpasset alléens historiske udtryk med allétræer og udsynet gennem og fra alléen til de omliggende arealer.

Der sker hverken fældning af allétræer eller foretages markante ændringer af terrænet.

Det er på den baggrund forvaltningens anbefaling, at de ansøgte trafikale tiltag på matr.nr. 1h Isterød By, Birkerød, anbefales over for Fredningsnævnet for København på vilkår om,

- a) at den generelle renovering af Nebbegårds Allé alene omfatter istandsættelse af belægningen, inden for den udstrækning den har i dag, og at istandsættelsen gennemføres uden etablering af ny vejkasse, støttemure o.lign.
- b) at udvidelsen af vejstrækningen mod Ravnsnæsvej til to spor og etableringen af en ny vigeplads lægges i terrænet, så der i princippet fastholdes en niveaufri overgang uden etablering af støttemur eller anden terrænbearbejdning til det grønne rabatareal/markareal langs vigepladsen,
- c) at der ikke foretages tilplantning med buske o.a. mellem allétræerne,
- d) at den fremsendte underskrevne deklaration med eventuelle tilretninger fra Vej tinglyses og aftale med Vej indgås forud for en gennemførelse af alléens renovering og udvidelse med to spor og en ny vigeplads,

e) at både Nebbegård P/S og Skaarupgaard ApS orienteres om, at der på grund af stedets landskabelige, naturhistoriske og kulturhistoriske værdier ikke senere kan forventes meddelt tilladelse til etablering af vejbelysning, cykelbaner o.lign. trafikale tiltag.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation fra fredning til udvidelse af vejforløbet Nebbegårds Allé på strækningen fra Ravnsnæsvej til kommunegrænsen til Hørsholm Kommune under de a) – e) nævnte vilkår.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-02-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med tilføjelse af et nyt vilkår som punkt f): at der ikke kan tillades tung trafik på Nebbegårds Alle - hverken under byggeriet eller videre frem. Tung trafik bør i stedet afvikles via Isterødvej.

Udvalget bemærker herudover, at udbygningsaftalen med investor og godkendelse af vejprojektet på Ravnsnæsvej forudsætter behandling i Miljø- og Teknikudvalget.

## **Bilag**

Aftale med berørt ejer (underskrevet deklaration)

Foto med markering af ny vigeplads og foto af eksempel fra andet sted

Ortofoto med omgivelser og markering af regulering

Markering af eksisterende vigemuligheder samt udvidelse med ny vigeplads og to spor

Venstresvingsbane på Ravnsnæsvej og udvidelse af vejstrækning til to spor

## **Punkt 8: Højbjergkrogen 5, matr.nr. 4s Birkerød By, Birkerød – Dispensation fra landskabsfredning til opførelse af carport**

21/46

### **Resumé**

Varmings Tegnastue ansøger på vegne af ejerne af villaejendommen Højbjergkrogen 5 om tilladelse til opførelse af en carport delvist beliggende inden for en landskabsfredning.

Ejendommen ligger i villaområdet, som hæver sig fra Ravnsnæsvej mod vest til Højbjergkilen med det højtbeliggende vandtårn mod øst.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

### **Sagsfremstilling**

Villaejendommen, Højbjergkrogen 5, omfatter matr.nr. 4s Birkerød By, Birkerød, som er på 2.480 m<sup>2</sup>. Ejendommen er bebygget med et fritliggende helårshus i to etager og et samlet boligareal på 281 m<sup>2</sup>. Der ligger ikke yderligere bebyggelse på grunden.

Helårshuset, der er tegnet af arkitekterne Ib og Jørgen Rasmussen, er opført med ubrudte murskiver, der er forbundet af tilbageliggende træ- og vindueskonstruktioner. Huset er delvist bygget ind i den skråning, som hæver sig fra terrænkote 53 mod vest til terrænkote 63-67 mod øst, hvor Højbergstien forløber.

Der ansøges om opførelse af en carport med samme formsprog som helårshuset. Ind mod naboen mod syd opføres en murskive i en afstand af min. 0,5 m fra skel. På en bærende limtræskonstruktion ind mod grundens egen villa monteres et fladt tag. Intentionen er, at taget skal fremstå åbent og svævende mod den bagvedliggende skovbevoksede skrænt mod Højbergstien. Murskiven vil afskærme mod både ind- og udsyn mellem de to naboejendomme.

Murskiven har en længde på ca. 4,3 meter og en højde på ca. 1,7 m målt fra eksisterende terrænkote. Tagets udstrækning er ca. 3,1 x 5,9 meter, hvilket giver et bebygget areal på 18,3 m<sup>2</sup>. Højden fra eksisterende terrænkote til overflade af tag er ca. 2,5 meter. Murskiven udføres i mørke rødbrune sten som helårshuset, den bærende limtræskonstruktion og tagkanten males mørk og taget udføres i tagpap. Trædelene på helårshuset vil blive malet i samme mørke farve som carportens limtræskonstruktion og tagkant.

Carporten etableres i eksisterende terrænkote, dog således at murskiven lægges ind i det stigende terræn over naboskel. Efter indlægning reetableres terrænet.

Carportens vestlige ende af murskiven flugter med den vestlige ende af helårshusets korte murskiver med samme retning. Den østlige ende af carportens murskive slutter, hvor enfamiliehusets største murskiver starter og går ind i skrænten.

### **Plangrundlag**

Villaejendommen Højbjergkrogen 5 ligger i byzone og er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 2. En bræmme på ca. 45 m mod ejendommens østlige skel er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 13. oktober 1949 om fredning af Højberg

i Birkerød. Ejendommens eksisterende helårshus ligger delvist inden for fredningen. Helårshuset strækker sig længere ind på det fredede areal, end den ansøgte carport vil gøre.

Der er ikke registreret fredet og beskyttet kulturarv på ejendommen og heller ikke fredskov.

Det skal bemærkes, at ejendommens helårshus i kommunes SAVE-database er registreret med middel bevaringsværdi 6. Der er tale om en skønnet bevaringsværdi, da der i forbindelse med registreringen i 2011 blev nægtet adgang til ejendommen. Det er derfor noteret i SAVE-databasen, at der bør foretages en registrering i forbindelse med behandling af en ansøgning vedrørende ejendommen.

Byplanvedtægten fastlægger med relevans for det ansøgte, at der på en parcel inden for boligområdet må opføres en garage med største højde af ydervæg på 2,2 m og største flademål på 25 m<sup>2</sup>. Derudover må der ikke opføres udhuse, skure eller lignende på grunden (afsnit D, pkt. 2).

Fredningen er en tilstandsfredning og fastlægger med relevans for det ansøgte, at det navnlig er forbudt at opføre bygninger af enhver art, herunder drivhuse, boder og skure eller at anbringe indretninger, der kan virke skæmmende, herunder ledningsmaster og lignende (afsnit I, pkt. 2a).

Det ansøgte forudsætter meddelelse af dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelse om største højde af ydervæg på garage, idet bestemmelsen må fortolkes som angivende en maks. højde for en garage, i dette tilfælde en carport. Endvidere forudsætter det ansøgte meddelelse af tilladelse/dispensation fra fredningens forbud mod opførelse af bygninger af enhver art.

Den ansøgte carport vil være den eneste sekundære bebyggelse på ejendommen. Dens opførelse skal overholde bygningsreglementet, men kan, da dens bebyggede areal er under 50 m<sup>2</sup>, opføres uden meddelelse af byggetilladelse, jf. BR18 § 5, nummer 1. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at afstand til naboskel samt højde og længde mod naboskel, ikke overstiger de afstande og længder, som BR18 giver mulighed for.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte carport i sit formsprog lægger sig hensynsfuldt op ad helårshusets fine arkitektoniske principper med markante murskiver. Det er positivt, at carportens murskive flugter med de vestlige ender af helårshusets korte og lange murskiver, og at carporten ligger længere tilbage i forhold til fredningsgrænsen end ejendommens og naboejendommens helårshuse.

At murskiven ønskes indarbejdet i det stigende terræn over naboskel vurderes at være positivt, idet dette ikke vurderes at ændre på de terrænmæssige forhold mellem de to naboer. Det er dog væsentligt, at murskiven konstrueres, så den kan bære jordtrykket fra nabogrunden.

At højden overskrider den i byplanvedtægten fastlagte maks. højde for en garage/carport med 0,3 m vurderer forvaltningen er af mindre betydning for den samlede oplevelse af carporten. Dels har murstykket kun en højde på 1,7 m, og dels er der gennemsyn mellem murstykket og det svævende tag.

Forvaltningen foreslår, at det vedtages, at der kan meddeles dispensation fra byplanvedtægten, samt, at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation fra fredningen til den ansøgte carport på vilkår om,

- a) at carporten etableres på og i eksisterende terræn,
- b) at murskiven, der placeres i det stigende terræn mod naboejendommen, konstrueres, så den kan bære jordtrykket fra nabogrunden, og
- c) at overskydende jord fra murskivens placering i det stigende terræn udjævnes på ejendommens flade terræn.

Forvaltningen foreslår derudover, at der søges gennemført en SAVE-registrering af det eksisterende helårshus, så det kommer til at fremstå i kommunens SAVE-database for registrerede bygningstyper med de rette værdier i forhold til arkitektur, miljø m.m.

Før anbefalingen kan sendes til fredningsnævnet, skal ansøgningen sendes i naboorientering hos den sydlige nabo, der skal have mulighed for at udtale sig om det ansøgte i forhold til byplanvedtægtens bestemmelse om maks. højde for garager/carporte.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at den ansøgte carport sendes i naboorientering i forhold til byplanvedtægtens bestemmelse om maks. højde for garager/carporte,
- 2) at den ansøgte carport, i forhold til sin delvise beliggenhed inden for en fredning, anbefales over for Fredningsnævnet for København på de under a) – c) nævnte vilkår,
- 3) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele dispensation fra byplanvedtægten til det ansøgte, og
- 4) at ansøger orienteres om, at kommunen gerne vil have mulighed for at foretage en SAVE-registrering af det eksisterende helårshus, så det fremstår med de rette værdier i kommunens SAVE-database.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-02-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Ortofoto af ejendommen med omgivelser og gældende regulering

Situationsplan fra ansøger med markering af carportens placering i forhold til fredning

Ansøgning

Ansøgning, tegningsmateriale

## **Punkt 9: Isterød Byvej 3, 2970 Hørsholm, matr.nr. 20a Isterød By, Birkerød - Nyt enfamiliehus i landzone**

21/46

### **Resumé**

Rudersdal Kommune, Byplan, har modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus i et plan på 231 m<sup>2</sup> på ejendommen Isterød Byvej 3, Hørsholm. Ejendommen er beliggende i landzone og indenfor kulturmiljøet "Isterød Byvej" og omfattet af Lokalplan 19 for Isterød.

Det ansøgte er i overensstemmelse med gældende Lokalplan 19.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

### **Sagsfremstilling**

Tidligere beboelseshus og længe er nedrevet i 2018. Byplanudvalget behandlede i juni 2019 samt genbehandlede et revideret projekt i august og november 2019 ansøgning om landzonetilladelse til et nyt beboelseshus samt udhus og garage på ejendommen. Ejendommen er siden blevet solgt, og de nye ejer har fremsendt et nyt revideret projekt. Udhus, der fremgår af ansøgningsmaterialet, oplyses at være en videreførelse af godkendte udhus fra det tidligere projekt.

Der ansøges om opførelse af et nyt enfamiliehus på 231 m<sup>2</sup>. Nyt enfamiliehus ønskes opført i et plan med hvide facader og matsorte tegl som tagdækning. Vinduer ønskes udført som "hul i mur".

#### **Planmæssige forhold**

Ejendommen er registreret som en beboelsesejendom i landzone. Ejendommen er beliggende indenfor kulturmiljø Isterød Byvej og omfattet af Lokalplan 19 for Isterød.

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.

Formålet med landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, og kommunens afgørelse skal træffes med udgangspunkt i de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne.

#### **Lokalplan 19**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, og beboelsesbygninger må maksimalt opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

Af lokalplanens § 6 stk. 4 fremgår det, at alle nye bygninger skal placeres indenfor de på kortbilag 2 og 3 viste byggefeltet. Dette med den angivne længderetning og en mulighed for, at kommunen kan tillade, at der placeres bygninger til andet end boligformål udenfor byggefeltet.

Af § 6. stk. 6 fremgår det, at bygningshøjden ikke må overstige 6,5 meter til tagryg.

Lokalplanen har ikke fastlagt byggelinjer mod Isterød Byvej. Det bemærkes, at byggefeltet er vist med en afstand på 3,5 m til vejskel.

§ 7 fastlægger, at ydermure kan være pudsede og hvide. Gavltrekanter kan udføres med træbeklædning, og tage kan være i tegl. Vinduer må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd, men skal udføres som ”hul i Mur” vinduer.

## Kulturmiljø

Ejendommen er omfattet af kulturmiljøet ”Isterød Byvej”. Her vægtes bebyggelsesstrukturen, som skal søges bevaret med landsbykarakter. Af sårbarheder og anbefalinger fremgår af kulturmiljøbeskrivelsen, at bykernen er sårbar for yderligere fortætning samt for ombygninger, der opføres uden hensyn til bygningernes arkitektur og kulturhistorie.

## Forvaltningens vurdering

Projektet strider ikke umiddelbart mod planlovens hensyn for bebyggelse i landzone, og det ansøgte projekt vurderes at ligge indenfor bestemmelserne i Lokalplan 19. Nyt enfamiliehus følger tidligere bebyggelsesstruktur. Hvor der tidligere var to bygningslængder placeret vinkelret på Isterød Byvej, reintroduceres denne bygningsform med to øst-vest orienterede gavle dog med en tværgående bygningsdel, der forbinder de to sidebygninger.

Nyt enfamiliehus placeres indenfor byggefelt angivet i Lokalplan 19. Byggefeltet muliggør, at bebyggelse kan placeres i umiddelbar nærhed til Isterød Byvej, hvilket er et karakteristisk træk ved de omkringliggende boligbebyggelser. Samtidig fastholdes den oprindelige bebyggelsesstruktur, dog tilføjet en mellembbygning således, at bebyggelsen opføres som en samlet bebyggelse. Bygningen opføres med murede facader, der fremstår i farven hvide. Tag udføres med symmetrisk saddeltag hængt med matsorte teglsten. Der isættes ikke kviste eller ovenlys i tagfladen.

Projektet har været sendt i naboorientering i perioden 14. december 2020 til 6. januar 2021. Der er i forbindelse med naboorienteringen ikke modtaget indsigelser til projektet.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at der kan meddeles landzonetilladelse samt byggetilladelse til et nyt enfamiliehus som ansøgt.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-02-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## Bilag

Situationsplan fremtidige forhold

Facader Syd og Nord

Facader Øst og Vest

## **Punkt 10: Matr.nr. 6ev Holte By, Gl. Holte - Midlertidige beboelsesvogne på grønt fællesareal, Buskehøj Haveby**

21/46

### **Resumé**

I forbindelse med en forestående større renovering og ombygning af bebyggelsen Buskehøj Haveby, ansøges om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Byplanvedtægt 13 til, at der i en tidsbegrænset periode, kan opstilles 24 midlertidige beboelsesvogne, samlet i 12 enheder, på grønt fællesareal langs bebyggelsen Skoleparken II.

Anvendelsen af fællesareal til genhusning søges som en midlertidig foranstaltning i perioden august 2021 til sommer 2023.

Anvendelsen er i konflikt med anvendelsesbestemmelserne i Byplanvedtægt 13, og der søges derfor om en midlertidig dispensation til anvendelsen i overensstemmelse med mulighederne i Planlovens § 19.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med en snarlig renovering og ombygning af bebyggelsen Buskehøj Haveby har arkitektfirmaet Mangor-Nagel på vegne af ejer, Gl. Holte boligselskab, ansøgt om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Byplanvedtægt 13, til at etablere en genhusningsby for beboere i bebyggelsen Buskehøj Haveby. Der ansøges om opstilling af 24 beboelsesvogne på grønt fællesareal tilhørende bebyggelsen Skoleparken II. Arealet ejes af samme boligselskab og anvendes i dag som grønt fællesareal for bebyggelsen Skoleparken II samt Skoleparken I.

Der ansøges om mulighed for at anvende arealet tidsbegrænset, hvor beboelsesvogne forventes opsat i perioden fra august 2021 og ca. to år frem. De enkelte beboere vil i forbindelse med renovering af deres bolig, blive genhuset i en periode på ca. 6-7 måneder.

Af ansøgningen fremgår, at der alene vil opsættes 24 beboelsesvogne i periode med spidsbelastning, hvor der i øvrig periode kan stå færre beboelsesvogne. Beboelsesvogne samles i 12 enheder med en intern afstand på 5 m mellem hver enhed. Beboelsesvogne opstilles i en minimumsafstand af 4 m til naboskel, for at sikre eksisterende beplantning mellem fællesareal og private haver. Der etableres areal til renovation på fællesareal placeret i forlængelse af Buskehøjvej. Der ønskes etableret en adgangsvej langs beboelsesvogne med indkørsel fra Lendemosevej 11 således, at renovation og beredskabet har adgang til beboelsesvognene.

### **Planforhold**

Arealet ved Skoleparken I-II er omfattet af Byplanvedtægt 13 for arealer ved Skoleparken, gældende fra 25. april 1958. Området er udlagt til række- og kædehusbebyggelse.

Af § 4, afsnit C, punkt b fremgår, at de til bebyggelsen udlagte arealer til fælles benyttelse for bebyggelsens beboer, kun må anvendes som grønne opholdsarealer.

Af § 5 følger, at bygningernes udseende og farver, skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, som stemmende overens med områdets karakter.

Af § 9, der omhandler kommunalbestyrelsens mulighed for meddelelse af dispensation fremgår, at der kan indrømmes mindre lempelser i bestemmelserne i byplanvedtægten, for så vidt man ikke derved ændrer karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde.

Arealet ligger i byzone og er omfattet af kommuneplanramme Gh.B8, der fastlægger anvendelsen til boligområde med tæt-lav boligbebyggelse.

## Planloven

Planlovens § 19 stk. 1 giver Kommunalbestyrelsen mulighed for midlertidigt at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan. Det gælder også, selvom dispensationen er i strid med principperne i planen. Kommunalbestyrelsen har samtidig mulighed for at stille vilkår om, at eventuelle bygninger anlæg mv., der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb. En dispensation er midlertidig og kan maksimalt meddeles for en 3-årig periode.

Planloven har med seneste revision muliggjort, at Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra principperne i en lokalplan, dvs. formåls- og anvendelsesbestemmelserne i de tilfælde, hvor det vil være uhensigtsmæssigt eller ufleksibelt, at skulle udarbejde en ny lokalplan for den ønskede anvendelse, eller hvor det ikke er ønskeligt med en ny lokalplan, fordi der netop ikke ønskes en permanent anvendelsesændring.

Anvendelse af dispensationskompetencen tilsidesætter ikke de almindelige krav om eksempelvis forudgående naboorientering eller forpligtigelse til at vurdere, om den påtænkte anvendelse vil være lokalplanpligtig. Midlertidig anvendelse kan angå både anvendelse af ubebyggede arealer og eksisterende bebyggelse, idet dispensation ikke må stride mod uforenelig hensyn som f. eks i forhold til støj eller til risikovirkksomheder.

## Byggeloven

En byggetilladelse i henhold til byggelovens § 26 kan meddeles som midlertidig eller for et nærmere angivet tidsrum i tilfælde, hvor byggeforetagendets særlige art, udførelsesmåde, beliggenhed eller andre særlige omstændigheder gør en tidsbegrænsning påkrævet.

## Forvaltningens vurdering

Ved en midlertidig tilladelse til ændret anvendelse af arealet ved Skoleparken I-II er det forvaltningens vurdering at det kan ske under forudsætning af;

- a) at parkeringsforhold for bebyggelsen belyses således, at genhusningsbyen ikke medvirker til, at der ikke er tilstrækkeligt med parkeringspladser til bebyggelsens beboer.
- b) at der anvises, hvor parkering til beboelsesvognene etableres.
- c) at der foretages særlige foranstaltninger til sikring af, at et rimeligt støjniveau kan overholdes i de midlertidige boliger samt, at der er adgang til udendørs opholdsarealer, hvor grænseværdien for støj er overholdt, idet arealet er beliggende på et støjbelastet areal. Det vil være et vilkår for en dispensation, at støjforhold kan godkendes.
- d) at en eventuel dispensation vil blive på vilkår om, at arealer ved ophør af den midlertidige anvendelse bliver istandsat og afleveret i samme stand, som de fremstår i dag. Herudover skal eksisterende beplantning beskyttes herunder hække, der afgrænser private haver og fællesarealer.
- e) at der foretages foranstaltninger, der sikrer, at der ikke sker tung trafik over eksisterende kloakledning samt, at den gule teglstensbelægning på interne stier beskyttes og reetableres, såfremt denne beskadiges.

- f) At der sker henvisning til samt nummerering af beboelsesvogne i forhold til (brand, politi, post mv).
- g) At placering af renovation kan godkendes af Rudersdal Kommune (natur-, park- og miljøafdeling).
- h) At farver på pavilloner alene må være afdæmpede og i jordfarver i grå og brune nuancer og eventuelt med en partiel træbeklædning, hvor fibercementplader brydes af vandrette eller lodrette bånd af træbeklædning.

Det er således forvaltningens vurdering, at de ansøgte arealer midlertidigt kan anvendes i forbindelse med den forestående renovering og ombygning af Buskehøj Haveby og på ovennævnte vilkår.

Når Byplanudvalget har truffet beslutning om, hvorvidt forvaltningen kan bemyndiges til at træffe afgørelse om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Byplanvedtægt 13, vil projektet blive sendt i naboorientering.

Som alternativ til naboorientering har Boligforeningen forespurgt om mulighed for, at de som boligforening alene orienteres og herefter som bygningsejer orienterer beboere, der bliver berørt af den ændrede anvendelse. Boligforeningen vil herefter forelægge eventuelle indsigelser for Rudersdal Kommune, eventuelt ved fremsendelse af mødenotater fra beboermøder, hvoraf eventuelle indsigelser til projektet fremgår samt beslutning i beboerdemokrati.

Det vil blive stillet som en forudsætning for en eventuel midlertidig tilladelse og dispensation fra Byplanvedtægt 13, at arealerne senest er reetableret tre år fra meddelt tilladelse.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, at meddele tilladelse med dispensation fra Byplanvedtægt 13 § 4 på de ovennævnte vilkår og under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorientering.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-02-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Pavillon - situationsplan

Supplerende materiale - pavilloner

Eksempler på genhusningspavilloner

# Punkt 11: Aftale om fleksibel venteliste med Gl. Holte Boligselskab, afd. 1

21/1222

## Resumé

Gl. Holte Boligselskab, afd. 1 - Skoleparken 1, ansøger om indgåelse af aftale med kommunen om at indføre fleksibel venteliste af hensyn til beboersammensætningen.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Kommunen og de almene boligorganisationer har efter almenboligloven mulighed for at indgå aftale om fleksibel udlejning, som betyder, at boligsøgende kan rykke frem i boligkøen, såfremt nærmere kriterier er opfyldt. Dermed opnår den boligsøgende en fortrinsret til en almen bolig i den afdeling, hvor ordningen er aftalt.

Formålet med en aftale om fleksibel udlejning er at sikre social balance i kommunens almene boligafdelinger og i de pågældende boligområder. Det bør undgås, at bestemte områder får en overrepræsentation af beboer, som hverken er i arbejde eller uden uddannelse.

Forvaltningen har i tidligere sager vurderet, at et mål for de almene boligafdelinger i kommunen kunne være, at såfremt over 33 % af beboerne står udenfor arbejdsmarkedet, er uden uddannelse eller har et indkomstgennemsnit under det regionale gennemsnit og at det gælder for to af kriterierne, vil der være grundlag for at indgå aftale om udlejning efter fleksible kriterier.

Fleksibel udlejning har til hensigt efter bestemte kriterier at tiltrække flere resursestærke lejere, hvorefter der opnås 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.

Aftaler om fleksibel udlejning aftales som udgangspunkt for en periode på max 4 år. Herefter bortfalder aftalen medmindre, der er enighed om, at aftalen tages op til forhandling inden udløbet af 4-årsperioden.

Følgende seks hovedområder fra Danmarks Statistik har således været en vigtig del af dokumentationsmaterialet i relation til at få et indtryk af beboersammensætningen:

- Andelen af beboere mellem 18 og 64 år udenfor arbejdsmarked/uden uddannelse.
- Andelen af beboere af ikke-vestlige indvandrere/efterkommere.
- Antal dømte pr. 1000 beboere.
- Andelen af beboere der er uden uddannelse efter folkeskolen.
- Indkomstgennemsnit under det regionale gennemsnit.
- Ophævelser/fracflytninger over gennemsnittet.

Af dokumentationsmaterialet fra Danmarks Statistik og national opgørelsesmetode er det især andelen af beboere mellem 18 og 64 år udenfor arbejdsmarkedet og uden uddannelse, der udgør 25 %, og indkomstgennemsnit under det regionale gennemsnit, der udgør 49,2 %, der bør vurderes. Men det bør også indgå i vurderingen, at afdelingens andel af beboere, der er uden uddannelse efter folkeskolen, der udgør 23,9 %, bør vurderes på sigt.

Kombinationen af to hovedområder tillige med høj procentandel vurderes at være en risiko for skævvridning af beboersammensætningen, men også risiko for at skabe social ubalance i det pågældende boligområde.

Gl. Holte Boligselskab har på baggrund af dokumentationsmaterialet tilkendegivet en voksende bekymring for skævvridning af beboersammensætningen i afd. 1

For at kunne påvirke beboersammensætningen ønsker afdelingen, at der indføres fleksibel venteliste efter følgende kriterier i prioriteret rækkefølge:

1. 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.
2. Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet er aktive på en erhvervsuddannelse, mellemlang eller lang videregående uddannelse.
3. Boligsøgende over 50 år, der har solgt deres ejerbolig i Rudersdal Kommune.

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.

Gl. Holte Boligselskab ønsker at udnytte den fleksible venteliste i maksimal grad efter lovens mulighed således, at kun 10 % udlejes efter den almindelige venteliste og resten efter de aftalte kriterier. Den kommunale anvisning aftales uafhængigt af dette i forbindelse med boligaftalen, og vil gå forud for udlejning efter ventelisten og fleksible kriterier.

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 væsentligt, når der skal vælges mellem de boligsøgende, som lever op til de kriterier, som er aftalt mellem boligorganisationen og den tilsynsførende kommune.

Det betyder, at når en bolig i en boligafdeling med fleksible udlejningskriterier skal udlejes, så 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, så sker ud fra, hvem af de boligsøgende, som har længst anciennitet.

## Forvaltningens vurdering

Afdelingen har dokumenteret, at andelen af beboere mellem 18 og 64 år udenfor arbejdsmarked eller uden uddannelse udgør 25 %, og at indkomstgennemsnit under det regionale gennemsnit udgør 49,2 %.

Forvaltningen har i denne sag vurderet, at da to af de anførte seks hovedområder ligger indenfor en procentandel på 25-45 % (gult interval) og en procentandel på over 45 % (rødt interval) vil der være risiko for skævvridning af beboersammensætningen, og dermed vil der være grundlag for at imødekomme ønsket om fleksibel udlejning.

Forvaltningen vurderer samlet, at Gl. Holte Boligselskab, afd. 1 Skoleparken 1, med den nuværende beboersammensætning vil have fordel af at indgå en aftale om fleksibel venteliste med kommunen for en periode på ca. 4 år, jf. almenboliglovens § 60.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at der for Skoleparken 1 indgås en aftale om fleksibel venteliste med kommunen for en 4-årig periode frem til 31.12.2024.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-02-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## Bilag

Gl. Holte, afd. 1 - Fakta pr. 2019.xlsx