

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 02-02-2022

Mødedato Onsdag d. 02. februar 2022 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad - Endelig vedtagelse.....	4
Hørsholm Kongevej 39, matr.nr. 2p, Høsterkøb By, Birkerød – Overdækning af ridebane i landzone	6
Staktoften 22B Vedbæk - Lovliggørelse af anvendelse til træningscenter.....	9
Lukket: Stenløkken 27, 3460 Birkerød, 6ly Kajerød By, Birkerød - Vilkår for ny afgørelse.....	12
Frederikslund 1A, Holte, matr.nr. 1zz Dronninggård, Ny Holte - Tilbygning til bevaringsværdigt hu	13
Lyngskrænten 5, Holte, matr.nr. 4oe, Søllerød By, Søllerød - Fredning af villa med carport og have.	17
Matr.nr. 1c og 2b, Ubberød By, Birkerød, sti- og oplevelsesforløb for mennesker med fysisk funktio	19

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard og afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Lokalplaner - Gennemgang af proces og aktuelle planer.
- Status for sagsbehandlingstider for byggesager.
- Lovliggørelsessag, Strandridergården, 2950 Vedbæk - Der er ansøgt om udstykning. Der udarbejdes tillæg til lokalplanen.
- Hyldeskovvej - Renovering og mindre udvidelse af vendeplads inden for fredning. Sagen oversendes til Fredningsnævnet.
- Lokalplanforslag for DTU Science Park - Orientering om politikerspørgsmål og vandring i området ud mod Brådebæk lørdag den 4. februar.
- Byggesag, Paradisstien 4, 2840 Holte - Opfølgning på byggetilladelse til hus opført uden byggetilladelse.
- Lovliggørelsessag, Ellekrogen 23, 2950 Vedbæk - Overskridelse af vejbyggelinje ved tilbygning, sagsbehandling pågår.
- Byggesag, Fredsvej 12, 2840 Holte - Tilbygning til bevaringsværdig bygning, sagsbehandling pågår, og sagen forelægges udvalget.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad - Endelig vedtagelse

22/900

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 30. juni 2021, punkt 21, Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad samt afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På baggrund af gennemført høring af lokalplanforslaget og indkomne bemærkninger vedtog Byplanudvalget den 1. december 2021, punkt 6, at gennemføre supplerende høring af indkommet forslag om at sikre offentlighedens adgang og færdsel til bl.a. det gamle fabriksområde i Raadvad.

Lokalplanforslaget er udarbejdet sammen med Lyngby-Taarbæk Kommune, som også har koordineret vedtagelsen og gennemførelsen af de to høringer.

På baggrund af gennemførte høringer forelægges forslag til lokalplan for Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er beliggende i Rudersdal Kommune og Lyngby-Taarbæk Kommune.

Lokalplanforslagets afgrænsning følger stort set afgrænsningen i den gældende Lokalplan 187 for Raadvad i Dyrehaven. Dog er området udvidet, så lokalplanen omfatter mere af vejen Raadvad og hele busvendepladsen samt haverne syd for Mølledammen.

Boligdelen og hovedparten af erhvervsdelen med værksteder og Center for Bygningsbevaring ligger i Lyngby-Taarbæk Kommune. Smedjeværkstederne, Naturskolen og Raadvad Kro ligger i Rudersdal Kommune. Kommunerne deler det gamle fabriksområde i delområde B.

Lokalplanens formål er,

- at sikre områdets kulturarv og landskabskarakter samt områdets anvendelse til kunsthåndværk, anden publikumsorienteret service, boliger samt viden og formidling af bygningshåndværk og natur,
- at sikre området som et attraktivt udflugtsmål med rekreative og landskabelige interesser,
- at sikre opretholdelse af det bestående kulturmiljø i form af den unikke kulturhistorie, herunder oplevelsen af den historiske sammenhæng mellem fabriksområdet og de gamle arbejderboliger, og
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning.

I den første høringsperiode er der indkommet de bemærkninger og ændringsforslag, som fremgår af det vedhæftede skema over høringssvar.

I den supplerende høring er indkommet et ønske fra Naturskolerne i Rude Skov og Raadvad, der ønsker fortsat at kunne gennemføre udendørs undervisningsaktiviteter i delområde B, som udgør det gamle fabriksområde.

Forvaltningerne i de to berørte kommuner foreslår, at bemærkninger og ændringsforslag besvares og imødekommes som beskrevet i skemaet over høringssvar, og at der sker følgende ændringer af lokalplanen:

- I lokalplanens redegørelse indsættes en mere præcis redegørelse for de matrikulære ændringer, der gennemføres sideløbende med lokalplanens endelige vedtagelse.
- Der foretages redaktionelle ændringer af navngivningen af områdets bygninger på lokalplanens bilag 2.
- Bestemmelse 7.2 tilføjes farven sort til sekundær bebyggelse.
- Ny bestemmelse 5.5 sikrer offentlighedens adgang og færdsel til fods i delområde F og B, det gamle fabriksområde, samt offentlighedens mulighed for kortvarigt ophold i delområde B. Naturskolernes gennemførelse af udendørs undervisningsaktiviteter i delområderne er sikret gennem lokalplanens anvendelsesbestemmelser i §§ 3.3 og 3.7.
- I lokalplanens redegørelse indsættes afsnit om formål m.m. af den nye bestemmelse 5.5. Det fremhæves, at det er af hensyn til Raadvads oplevelsesværdi som nationalt industriminde.
- Lokalplanens bilag 2 suppleres med en markering af adgangen fra delområde F ved Svenskevej til delområde B.
- Der foretages redaktionelle præciseringer i lokalplanen, så det tydeligt fremgår, at Slots- og Kulturstyrelsen også er myndighed på en række bestemmelser.

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke forudsætter gennemførelse af ny høring samt, at de ikke har indflydelse på den gennemførte screening og vedtagelse i henhold til miljøvurderingsloven. Afgørelsen om ikke at gennemføre miljøvurdering er ikke blevet påklaget.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 299 for Raadvad vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 02-02-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Skema med refererede høringssvar fra først gennemførte høring

Lokalplan 299 for Raadvad med foreslåede ændringer indarbejdet

Punkt 3: Hørsholm Kongevej 39, matr.nr. 2p, Høsterkøb By, Birkerød – Overdækning af ridebane i landzone og inden for fredning

22/900

Resumé

Ejeren af ejendommen Hørsholm Kongevej 39 ansøger om landzonetilladelse og dispensation fra fredning til overdækning af ridebane.

Ejendommen ligger som en af fire ejendomme øst for Hørsholm Kongevej, mellem Helsingørmotorvejen og Sandbjergvej. Mod nord grænser ejendommen op til en beboelsesejendom og et havecenter og mod syd til en landbrugsejendom.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Hørsholm Kongevej 39 er i OIS/BBR registreret benyttet som beboelsesejendom og består af matr.nr. 2p Høsterkøb By, Birkerød, som har et matrikelareal på 22.108 m², inkl. et udlagt vejareal på 24 m².

Ejendommen er bebygget med et fritliggende enfamiliehus og et kombineret maskinhus/hestestald, der ligger i en afstand af ca. 50 meter fra enfamiliehuset.

Bygningerne ligger i den nordlige del af ejendommen, ca. 130 meter fra overkørslen fra Hørsholm Kongevej. Ridebanen ligger midtvejs på ejendommen, 15-18 meter fra ejendommens sydske. Ridebanen er på 800 m² og er indhegnet af et hestehegn med tværgående brædder. Ca. 12 meter vest for ridebanen ligger en sø, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Søen er omgivet af tæt beplantning med træer og buske. Det sydlige skel er ligeledes tæt beplantet.

Der har været privat hestehold på ejendommen siden 1994, og i dag består hesteholdet af fire hopper og en vallak, som bruges til konkurrence og mulighed for avl.

Ejer ønsker at opføre en ca. 900 m² overdækning af ridebanen, så der kan rides i al slags vejr. Ejer har de seneste år i vinterhalvårets 4-6 måneder erhvervet ridehuskort til ridehuse på ejendomme i nærområdet. På grund af flere forhold, bl.a. en stigende hestebestand i Nordsjælland, er det blevet svært at opnå adgang til ridehuse og -haller på andre ejendomme. Ejer har derfor et ønske om at kunne træne sine heste på egen ejendom.

Overdækningen udføres med valmtag med højde til tagryg på ca. 8,3 meter. Ejer har i mail oplyst, at materialer vil være:

- Bærende søjler og spær i stål
- Tømmer mellem stålspær til montering af tagplader
- Tagplader i f.eks. sort bølgeeternit

En overdækning på 900 m² vil dække ridebanen med + 0,7-0,8 meter på hver side.

I den til dagsordenen vedlagte skriftlige ansøgning med tegningsmateriale er vist fotoeksempler på overdækkede ridebaner.

Plangrundlag

Ejendommen Hørsholm Kongevej 39 er beliggende i landzone inden for skovbyggelinje afkastet af skovområdet ved Friheden og Høsterkøb skovkirkegård og omfattet af fredningsdeklaration af 26. august 1948, der er afgrænset til de tre ejendomme øst for Hørsholm Kongevej, som ikke er landbrugsejendomme. I Fingerplan 2019 ligger ejendommen i indre grøn kile.

I Kommuneplan 2021 ligger ejendommen i værdifuldt landskab og inden for rammeområde Hø.L2 med generel anvendelse som landområde og specifik anvendelse som større rekreativt område, jordbrugsområde og naturområde.

Kommuneplanens retningslinjer for ejendomme i landzonen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- at opførelse af ridehaller, staldbygninger og lignende skal underordnes i forhold til det omkringliggende landskab, terræn, eksisterende bebyggelse, eksisterende beplantning og naboer, og
- at læskure og tilknyttede faciliteter skal fjernes ved ophør af heste- og dyrehold.

Fredningsdeklarationen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- at de omfattede ejendomme erhvervsmæssigt kun må udnyttes som almindelige landbrugsejendomme, gartnerier, derunder frugtplantager,
- at ejendommene kun må forsynes med de til driften fornødne beboelses- og avlsbygninger, hvis udseende og placering skal godkendes af fredningsnævnet, og
- at de på ejendommene værende vandhuller kun må opfyldes i det omfang, som motorvejens (Helsingørmotorvejens) anlæg gør det nødvendigt og naturligt, men at vandhullernes og deres nærmeste omgivers tilstand og udseende i øvrigt stedse skal søges bevaret.

Fredningsnævnet meddelte den 2. februar 2015 dispensation fra fredningen til bevarelse af den på daværende tidspunkt allerede anlagte ridebane dog således, at den opsatte lysmast blev nedtaget. I afgørelsen lagde fredningsnævnet vægt på, at ridebanen var anlagt uden rydning eller indgreb i de træ- og kratbevoksede arealer, der omgiver og har omgivet vandhullet vest for ridebanen. Anlægget af ridebanen havde således ikke medført et indgreb i vandhullet. Derimod blev den opstillede lysmast tæt ved de kratbevoksede arealer vurderet som et indgreb i vandhullet og dets nærmeste omgivers tilstand og udseende. Lysmasten blev efterfølgende fjernet.

Søen, som i fredningskendelsen benævnes et vandhul, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må således ikke foretages ændringer i søens tilstand.

Ridebanen, som ansøges overdækket, ligger i en afstand af ca. 700 meter fra det nærmeste Natura 2000-område, som er et habitatområde (Rude Skov, site nr. 267). På grund af den store afstand og den allerede eksisterende ridebane vurderes det ansøgte ikke at ville påvirke det udpegede Natura 2000-område.

Det ansøgte vurderes heller ikke at ville påvirke yngle- og rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, som er nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3 eller de plantearter, der er nævnt i lovens bilag 5.

Da en overdækning betragtes som en bygning, forudsætter det ansøgte meddelelse af tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), herunder hensyntagen til skovbyggelinje, og dispensation fra fredningen, da der ikke er tale om en driftsmæssig nødvendig bygning.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en overdækning i princippet vil få ridebanen til at fremstå som et ridehus/en ridehal og dermed skal vurderes i forhold til kommuneplanens retningslinjer for tilpasning til stedets landskabelige forhold, eksisterende beplantning og naboer.

En overdækning af den eksisterende ridebane medfører ikke en ændret anvendelse af arealet og i princippet heller ikke af ejendommen, da der er tale om en boligejendom med tilladelse til hestehold.

Da der er tale om en ejendom med hovedanvendelse til bolig, og ejendommen er beliggende inden for en fredning, der lægger vægt på, at der kun kan opføres driftsmæssigt nødvendige bygninger for landbrugsejendomme, gartnerier, herunder frugtplantager, er det dog forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke bør imødekommes. En egentlig ridehal som alternativ til overdækningen bør således heller kunne imødekommes.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag på meddelelse af landzonetilladelse, og at ansøgningen dermed ikke videresendes til afgørelse hos Fredningsnævnet for København.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Arkitektur- og Byplanudvalget vedtager ikke at meddele landzonetilladelse til det ansøgte.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 02-02-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Skriftlig ansøgning, Hørsholm Kongevej

Ortofoto af ejendommen Hørsholm Kongevej 39 med omgivelser

Tegningsmateriale, fotoillustration, plan, facader og snit

Punkt 4: Staktoften 22B Vedbæk - Lovliggørelse af anvendelse til træningscenter

22/900

Resumé

Rudersdal Kommune modtog den 15. september 2021 klage om ulovlig anvendelse til fitnesscenter på ejendommen Staktoften 22B i Trørød.

Den 25. oktober 2021 fremsendte kommunen varsel af påbud om ulovlig anvendelse til fitnesscenter på ovenstående ejendom.

Den 22. november 2021 modtog kommunen ansøgning fra virksomheden MST Nordic om dispensation fra Lokalplan 101 til at anvende ejendommen til træningscenter.

Arkitektur- og Byplanudvalget skal tage stilling til, om der enten skal meddeles afslag på ansøgning om dispensation fra lokalplanen, hvilket indebærer, at der efterfølgende skal meddeles påbud om at lovliggøre de ulovlige forhold. Eller om der skal meddeles retlig lovliggørelse i form af ny lovliggørende lokalplan, som muliggør fitnesscenter/træningscenter i området.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har den 22. november 2021 modtaget ansøgning om dispensation fra Lokalplan 101 til at anvende ejendommen på Staktoften 22B, 2950 Vedbæk, til træningscenter.

Ansøgningen indkom på baggrund af, at forvaltningen den 25. oktober 2021 fremsendte partshøring og varsel om påbud om ulovlig anvendelse til fitnesscenter/træningscenter på ejendommen. Varselsbrevet blev udstedt på baggrund af en klage indgivet den 15. september 2021 om ulovlig anvendelse af ejendommen til træningscenter. Byplan i Rudersdal Kommune har som tilsynsmyndighed efter planloven pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort.

Ansøgning om dispensation

På baggrund af partshøring og varsel af påbud om at lovliggøre de ulovlige forhold, har MST Nordic, som lejer ejendommen, den 22. november 2021 fremsendt ansøgning om lovliggørende dispensation til, at ejendommen anvendes til træningscenter. Den 19. januar har MST Nordic igen henvendt sig til forvaltningen med en påstand om, at forvaltningen har udvist passivitet ift. håndhævelse af lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Virksomheden anfører i brevet, at Teknik- og Miljø i Rudersdal Kommune tilbage i 2015 har givet tilladelse til at udøve træningscenter fra lejemålet, se bilag 1. Tilladelsen fra Teknik- og Miljø vedrører alene miljømæssige forhold. Der er således ikke, som anført af ansøger, tale om, at kommunen har meddelt en dispensation til anvendelsen. En dispensation i henhold til planloven hører under Byplans ressortområde, ikke under Teknik og Miljø. Teknik og Miljø tegner således ikke kommunen udadtil for så vidt angår planforhold. Det er almindelig praksis, at kommunernes forskellige forvaltninger ikke binder hinanden, da man som myndighed alene kan træffe afgørelser indenfor eget ressortområde. Heraf følger, at der ikke er indtrådt hverken myndighedspassivitet eller indrettelseshensyn i forhold til håndhævelse af lokalplanen overfor fitnesscenteret, da Byplan alene har været vidende om sagen siden den 27. september 2022.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 101 for Trørød Erhvervsområde. Det følger af lokalplanens § 3.1, at ejendomme beliggende i delområde A kun må anvendes til lettere industri, værksteds- og håndværksvirksomhed samt lager- og engrosvirksomhed. Der må opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den for den enkelte virksomheds tilhørende administration.

Forvaltningen har vurderet, at træningscenter falder udenfor de tilladte anvendelsesbestemmelser i lokalplanen. Til støtte for forvaltningens vurdering er, at Erhvervsstyrelsen, nu Bolig- og Planstyrelsen i Plandata har defineret kategorier for typer af erhverv, og her vil et fitnesscenter være defineret som publikumsorienteret service, da fitnesscenter er et serviceerhverv, der henvender sig til et bredt publikum. I Plandata ligger publikumsorienteret service under centerområde som hovedkategori. Det er dermed ikke tilladt at drive træningscenter, da forholdet er i strid med lokalplanen. I henhold til planloven må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan.

Lovliggørelsesmuligheder

Der er to muligheder for at lovliggøre det ulovlige forhold i form af enten en retlig eller fysisk lovliggørelse.

Retlig lovliggørelse medfører, at retsgrundlaget for den ulovlige aktivitet efterfølgende tilvejebringes, hvorved den ulovlige aktivitet bliver lovlig. Dette kan normalt ske i form af meddelelse af dispensation fra en lokalplan eller ved tilvejebringelse af ny lokalplan, som kan rumme anvendelsen. I dette tilfælde en ny lokalplan med anvendelsesbestemmelser, som muliggør anvendelse af ejendommen til træningscenter i form af publikumsorienteret serviceerhverv.

Fysisk lovliggørelse indebærer reetablering af de fysiske forhold, som de var forud for etableringen af det ulovlige forhold. I dette tilfælde vil det forudsætte, at virksomheden ophører på adressen.

Forvaltningens bemærkninger og anbefalinger:

Ansøgningen om meddelelse af dispensation

Forvaltningen vurderer, at sagen skal vurderes på samme måde, som hvis MST Nordic havde ansøgt om dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser til at bruge ejendommen til træningscenter før lokalerne var taget i brug hertil.

Det er udslagsgivende for forvaltningens vurdering, at der ikke kan meddeles dispensation fra lokalplanen, da det følger af dispensationsreglerne i planloven, at der ikke kan dispenseres fra lokalplanens formål, herunder fra planens bærende principper i form af planens anvendelsesbestemmelser. I yderst sjældne tilfælde kan der dispenseres fra en plans anvendelsesbestemmelser, hvis den ansøgte anvendelse ligger meget tæt på den tilladte, herunder hvis planens øvrige bestemmelser herunder redegørelsen muliggør en sådan tolkning.

Forvaltningen har i dette tilfælde vurderet, at det ikke er muligt at opnå dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse, da anvendelsen som sagt er i strid med planens principper. Herudover er der hverken i redegørelsen eller i den øvrige del af planen forhold, der tilsiger at træningscenter kan anses som en anvendelse der ligger tæt på den med planen tilladte anvendelse for delområde A.

Det er dermed forvaltningens vurdering, at der må meddeles afslag på ansøgningen om dispensation

Vurdering af retlig eller fysisk lovliggørelse

Arkitektur- og Byplanudvalget skal tage stilling til, om man ønsker at lovliggøre fysisk ved, at der udstedes påbud om lovliggørelse af det ulovlige forhold, eller om man ønsker at lovliggøre retligt ved, at der udarbejdes en ny lokalplan for området.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke bør foretages retlig lovliggørelse ved vedtagelse af en ny lokalplan.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at det er uhensigtsmæssigt at placere træningscentre i erhvervsområder. Træningscentre er publikumsorienteret serviceerhverv, der bidrager til at skabe byliv, fællesskaber samt understøtter handelslivet, og derfor bør de så vidt muligt indpasses i kommunens centerområder. Det er også i tråd med, at Plandata kategoriserer publikumsorienteret serviceerhverv under centerområder. Detailhandlen har de seneste år oplevet tilbagegang mange steder, og det er derfor særligt relevant at sikre indpasning af publikumsorienterede funktioner i centerområder. Kommuneplan 2021 giver ligeledes ikke mulighed for en anvendelse til publikumsorienteret serviceerhverv.

Det anbefales derfor, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation, og at lovliggørelsen sker fysisk ved, at kommunen meddeler påbud om lovliggørelse.

Retlig lovliggørelse med ny lokalplan

Såfremt Arkitektur- og Byplanudvalget beslutter, at der skal udarbejdes ny lokalplan for ejendommen, vil forvaltningen udarbejde en særskilt sag med en igangsættende redegørelse om udarbejdelse af nyt plangrundlag. Formålet med en ny lokalplan vil være at bringe forholdene i overensstemmelse med ejendommens faktiske anvendelse til træningscenter. En eventuel ny lovliggørende lokalplan for området skal vedtages som forslag inden for 12 måneder. Prioritering af et nyt lokalplanforslag for ejendommen vil betyde en nedprioritering af en anden lokalplan på lokalplanlisten.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles afslag på dispensation til at anvende ejendommen til træningscenter samt, at der meddeles egentligt påbud om, at den ulovlige anvendelse ophører.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 02-02-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET besluttede, at sagen genoptages på et kommende møde, idet forvaltningen vender tilbage med et forslag til afgrænsning af et tillæg til lokalplanen eller forslag til en ny lokalplan.

Bilag

Støjmåling Rambøll

Dispensationsansøgning

Brev til Rudersdal Kommune - Klagesag og dispensationsansøgning

**Punkt 5: Lukket: Stenløkken 27, 3460 Birkerød, 6ly Kajerød By, Birkerød -
Vilkår for ny afgørelse**

22/900

Punkt 6: Frederikslund 1A, Holte, matr.nr. 1zz Dronninggård, Ny Holte - Tilbygning til bevaringsværdigt hus

22/900

Resumé

I forbindelse med salg af det bevaringsværdige enfamiliehus, beliggende på Frederikslundsvej 1a, 2840 Holte, har nye ejere forespurgt om mulighed for, at opføre en tilbygning til huset.

Enfamiliehuset er udpeget med høj bevaringsværdi, SAVE 3, og er således omfattet af bevaringsbestemmelser i Lokalplan 264.

Der er fremsendt to tilbygningsforslag, et hvor der påbygges en førstesal og et andet forslag, hvor der tilbygges en vinkel på det eksisterende hus i stueplan.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Nye ejere af enfamiliehuset beliggende på Frederikslundsvej 1A, 2840 Holte har holdt forhåndsdialog med Byplan, da de ønsker at udvide boligarealet. De har fået udarbejdet to tilbygningsforslag, et hvor der påbygges en førstesal og et andet forslag, hvor der tilbygges en vinkel på det eksisterende hus i stueplan. De foretrækker tilbygningsmuligheden, hvor der påbygges en førstesal.

Enfamiliehuset er opført i 1967 og tegnet af arkitekt Knud Peter Harboe. Af SAVE-registreringen fremgår det, at det er et flot og velkomponeret senmodernistisk hus. Senmodernisme er en stilart indenfor arkitektur, som opstod i begyndelsen af 1960'erne, og den er karakteriseret ved rene, enkle linjer og flader.

Byplan har på mødet med nye ejere og rådgiver drøftet særlige opmærksomhedspunkter ved til- og ombygning af bevaringsværdige bygninger samt vejledt i forhold til bestemmelser i lokalplaner og bygningsreglement. Efterfølgende er der fremsendt to reviderede tilbygningsforslag, som jf. rådgiver overholder bygningsreglement, lokalplaner og samtidig forholder sig til husets arkitektur og bevaringsværdi.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende indenfor et område omfattet af Lokalplan 55 'For et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte' samt omfattet af Lokalplan 275, som er et tillæg til lokalplaner i Holteområdet, der fastlægger supplerende bestemmelser om udstykning og for matrikulære forhold.

Enfamiliehuset på ejendommen er herudover omfattet af Lokalplan 264, som er en temalokalplan, der gælder for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Lokalplan 55 indeholder bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 22 samt, at beboelsesbygninger ikke må opføres med mere end to beboelseslag. I forhold til bebyggelsens ydre fremtræden fremgår, at bebyggelsen på den enkelte

ejendom skal fremtræde som én beboelsesbygning i såvel arkitektonisk som fysisk henseende samt, at bebyggelsens ydre fremtræden skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning.

Enfamiliehuset er ikke udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 55, men det blev vurderet bevaringsværdigt i forbindelse med, at den tidligere Søllerød Kommune foretog en SAVE-registrering i 1992, hvorfor huset blev optaget i Temalokalplan 264, for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, i april 2020.

Lokalplan 264 har til formål at sikre den del af bygningsarven i Rudersdal Kommune, som udgøres af bygninger med høj bevaringsværdi. Lokalplanen skal sikre bevaringsværdige bygninger mod nedrivning samt, at ydre bygningsændringer sker i overensstemmelse med den bevaringsværdige bygnings bærende værdier.

Lokalplan 264 fastlægger i § 9.2, at der ikke må foretages ydre bygningsændringer uden godkendelse af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er blandt andet ombygninger, tilbygninger, udskiftning til anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændringer af bygningsdetaljer. Her vil det i kommunens vurdering vægtes, om ændringer er i overensstemmelse med bygningens bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.

Ansøgning

Der er fremsendt to tilbygningsforslag, hvor boligarealet udvides svarende til en bebyggelsesprocent på 22. I skitseforslagene er estimeret et udvidet boligareal på ca. 59 m².

Ved begge forslag ansøges om dispensation til at ændre vinduespartier ud mod have ved, at vinduesfelter med en lav brystning af lodret træbeklædning ændres til rene vinduesfelter. Bag brystning har der oprindeligt været opstillet radiatorer, som brystningen har skjult. I forbindelse med indvendig ombygning ønskes terrændæk isoleret og udført med gulvvarme, hvorfor brystningens funktion som radiatorskjuler ikke længere er nødvendig. Øvrige vinduer, hvor der ikke har været radiator, er oprindeligt udført uden lav brystning. Vinduer til lav kælder, facade mod sydøst ønskes ændret således, at de sammenbygges to og to for at muliggøre mere dagslys til kælderarealer.

Nye ejere ønsker, at opføre en førstesal samt tagterrasse, hvor ny førstesal følger det eksisterende hus facadetakt, udtryk, materiale og farveholdning. Førstesalen placeres tilbagetrukket fra gavlfacader, følger facadeflugt med underliggende nordvestlige facade, men bryder husets nuværende horisontale udtryk, der i dag alene brydes af to skorstene. Den ønskede nye førstesal samt tagterrasse planlægges etableret som den primære tilbygnings mulighed således, at der til boligen etableres bolig- og opholdsarealer, hvorfra der er udsigt over området, herunder Vejlesø og glimt til Furesøen.

Den skitserede førstesal placeres tilbagetrukket på tagfladen set fra Frederikslundsvej, men placeres i flugt med facade mod nordvest. Der ønskes mulighed for at etablere en tagterrasse på den resterende del af tagfladen, som delvis indrettes med grønne bede med træer og buske. Nye ejere er dog indstillet på at undlade tagterrasse, såfremt denne vurderes at være i strid med husets bevaringsværdi.

Tilbygningsforslag 2, er illustreret ved en vinkeltilbygning, der placeres langs med Frederikslundsvej i flugt med eksisterende nordøst facade. Tilbygningen udføres med referencer til det eksisterende hus ved materialevalg, vinduessætning samt detaljering ved vinduer og tag.

I det eksisterende hus er der etableret tagudhæng over facade mod nordvest og sydøst, hvor der mod nordøst og sydvest alene er et mindre tagudhæng. Ved ny vinkeltilbygning ønskes etableret tagudhæng langs ny facade ud mod

Frederikslundsvej samt i vinkel ud mod have. Tagflade vil således have et varieret forløb ud mod Frederikslundsvej, hvor tilbygningen blandt andet adskiller sig ved et skifte i tagudhæng.

De to tilbygningsforslag har været sent til orientering hos Rudersdal Museum, Holte Grundejerforening og Frederikslunds Vejlaug. Høringssvarene er vedhæftet som bilag. Museet og vejlauget vurderer, at tilbygningsforslag 1 med påbygning af 1. sal vil være i strid med husets bærende bevaringsværdier. De vurderer samtidig, at tilbygning i form af vinkelbygning vil være mindre indgribende. Vejlauget henstiller herudover til, at sagsbehandlingen tager hensyn til Lindetræet på ejendommen.

Forvaltningens vurdering

Der er i området flere karakteristiske villaer og bevaringsværdige bygninger opført i forskellige tidsperioder. Dette medvirker til, at området er et oplevelsesrigt og karakterfuldt sted at bevæge sig rundt i. Uanset at byggerierne afspejler forskellige tendenser og stilarter og måder gennem tiden at anskue krav til en bolig, er der udover nabohensyn også særlige bevaringshensyn, der skal iagttages.

Der er ikke opført tilbygninger til huset eller foretaget væsentlige ændringer i bygningens ydre, siden huset blev opført, hvorfor huset fremstår med en høj grad af originalitet.

Det er forvaltningens vurdering, at begge forslag har indarbejdet takter og motiver fra det eksisterende hus, og således er der udvist en forståelse for de bærende konstruktive og formmæssige principper, som huset er opført efter.

Dog vurderes det, at tilbygningsforslag 1, ved påbygning af en førstesal, vil medføre en markant ændring af husets fremtoning, der vil ændre det arkitektoniske udtryk. Samtidig vurderes både påbygningen og tagterrasse at fremstå dominerende i forhold til husets enkle formsprog og lette tag, hvorfor forvaltningen ikke anbefaler, at en dispensation gives til at opføre en førstesal som forespurgt.

Det vurderes, at tilbygning af en vinkelbygning i højere grad vil kunne tilpasses det eksisterende hus uden i samme grad at udfordre husets enkle formsprog og arkitektur. Takterne med at indarbejde lukkede facadefelter og åbne glaspartier i samme modul og takt som det oprindelige hus, vurderes ved en yderligere bearbejdning at kunne tilpasses til det bevaringsværdige hus.

Forvaltningen vurderer at ved en yderligere detaljering og bearbejdning af et projekt, hvor tilbygningen udføres som en vinkel til det eksisterende hus, fremstår som den mest hensynsfulde tilbygningsform, som herudover har størst potentiale i forhold til tilpasning samt videreførelse af detaljer fra det eksisterende hus.

Forvaltningen anbefaler:

- a) at der ikke bør meddeles dispensation til påbygning af en førstesal til det bevaringsværdige hus
- b) at der ved en eventuel dispensation til en vinkelbygning skal ske en yderligere bearbejdning af facader og bygningsdetaljer.
- c) at lav brystning under vinduer kan fjernes ved etablering af gulvvarme, og
- d) at kældervinduer kan sammenbygges to og to i facade ud mod have.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen meddeler afslag til påbygning af en førstesal på det bevaringsværdige hus,
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at foretage den videre dialog og træffe endelig afgørelse i forhold til yderligere tilpasning af en vinkeltilbygning under forudsætning af, at der ikke ved høring kommer væsentlige indsigelser til det konkrete projekt, og
- 3) at der kan meddeles dispensation fra Lokalplan 264 § 9.2 til ændring af vinduer i facade ud mod have som forespurgt.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 02-02-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder punkt 1) og 2). Punkt 3) udgår, idet der henvises til, at der skal udarbejdes et samlet projekt for om- og tilbygning. Forvaltningen bemyndiges til at træffe afgørelse i sagen. Såfremt der fremsættes væsentlige indsigelser ved høring, forelægges sagen for udvalget.

Bilag

Illustrationer og tegninger, Frederikslundsvej 1A, 2840 Holte

Områdekort, Frederikslundsvej 1A, 2840 Holte

Museets orienteringssvar Frederikslundsvej 1A, sagsnummer 2021-5322

Høringssvar Frederikslunds Vejlaug

Supplerende bemærkninger, Frederikslunds Vejlaug

Punkt 7: Lyngskrænten 5, Holte, matr.nr. 40e, Søllerød By, Søllerød - Fredning af villa med carport og have

22/900

Resumé

Det Særlige Bygningssyn har indstillet, at villa med carport, vandhave og have beliggende på Lyngskrænten 5, 2840 Holte, indstilles til fredning.

Det Særlige Bygningssyn udtaler, at synet finder, at villa og carport og vandhave og have (1987) tegnet af arkitekt Tage Lyneborg og udvidet med terrassering af skrænten øst for villaen (2014) af arkitekt Cornelia Zibrandtsen, har den fremragende værdi, der kan begrunde fredning af bygninger og selvstændige landskabsarkitektoniske værker.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Det særlige Bygningssyn har på sit møde den 4. november 2021 indstillet, at villaen med carport, vandhave og have, Lyngskrænten 5, 2840 Holte, bliver fredet.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 53 for et område ved Attemosevej og Skodsborgvej i Søllerød, og villaen er herudover omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Villaen er i SAVE- registreringen udpeget med høj bevaringsværdi med en samlet bevaringsværdi på 2. I SAVE- registreringen er det under kommentarfeltet anført, at villaen er ”et suverænt arkitektonisk bearbejdet træhus, en perle fra vor tid”.

Det Særlige Bygningssyn udtaler, at synet finder, at villaen med carport, vandhave og have er et selvstændigt kunstnerisk værk, der består af en bearbejdning af de internationale postmodernistiske strømninger inden for arkitektur og havekunst tilpasset de lokale forhold og i særdeleshed den lokale topografi.

Formålet med fredningen er, at sikre det samlede anlæg og villaen, som beskrives som et værk, der er blandt de absolut bedste postmodernistiske arbejder i Danmark. Fredningen foreslås suppleret med en handleplan for både bygninger og have, og det er synets vurdering, at der ikke kan tilføjes eller fjernes elementer ved den originale del af anlægget, eller i det mindste kun efter meget nøje overvejelser. Det er herudover vigtigt, at der opretholdes et højt vedligeholdelsesniveau.

Det Særlige Bygningssyns uddybende redegørelse for arkitektoniske værdier og for de bærende fredningsværdier er vedhæftet i bilag.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen kan tilslutte sig Det Særlige Bygningssyn i deres vurdering af de arkitektoniske- og landskabsmæssige værdier af villa og carport, vandhave og have.

Ved en fredning vil Slots- og Kulturstyrelsen være myndighed på bygningsændringer. Kommunen er dog stadig myndighed i forhold til plan- og byggeloven.

Frist for indsendelse af bemærkninger til fredningsforslaget er den 5. april 2022.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det meddeles Slots- og Kulturstyrelsen, at Rudersdal Kommune kan støtte fredning af villa og haveanlæg.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 02-02-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oplæg til Bygningssynet Lyngskrænten 5 Rudersdal uden indstilling og interiør fotos

Luftfoto Lyngskrænten 5

Høring om fredning af Lyngskrænten 5

Lyngskrænten 5, Holte, SAVE- registrering 1992

Punkt 8: Matr.nr. 1c og 2b, Ubberød By, Birkerød, sti- og oplevelsesforløb for mennesker med fysisk funktionsnedsættelse – Krydsning af beskyttet sten- og jorddige samt forbedring m.m. af stistykke inden for søbeskyttelseslinje og fredning

22/900

Resumé

På vegne af Københavns Universitet har Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue udarbejdet projekt Move Green Lab, som er et sti- og oplevelsesforløb for mennesker med fysisk funktionsnedsættelse, der primært forløber gennem Arboretet i Hørsholm Kommune.

Der er tale om en forskningsbaseret videns- og formidlingsplatform, hvor der 1:1 skal forskes i design, sundhed og brug af naturmiljøer specifikt designet til at være tilgængelige og sundhedsfremmende for mennesker med mobilitetsproblemer.

En mindre del af projektet berører arealer i Rudersdal Kommune med beskyttet sten- og jorddige, søbeskyttelseslinje og fredning.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Projekt Move Green Lab omfatter stiforløb og en række trækonstruktioner, der gør det muligt for mennesker med mobilitetsproblemer at komme tæt på forskellige naturoplevelser i Arboretet og omkring søerne Ubberød Dam og Springdam i Hørsholm Kommune. Arboretet er et unikt naturmiljø med landets største samling af træer og buske, der anvendes til forskning og undervisning ved Københavns Universitet.

Med projektet ønsker Københavns Universitet at udfordre den manglende adgang til naturen og vise gode æstetiske, funktionelle og sundhedsfremmende løsninger. Den primære målgruppe er mennesker med mobilitetsproblemer, men sti- og oplevelsesforløbet kan også anvendes, som det nævnes i ansøgningen, af hundeluftere, stavgængere, flanører, børnefamilier m.v.

Grundlæggende for projektet er,

- at designet skal være på naturens betingelser og i harmoni med de stedlige naturlige forhold,
- at tilgængelighedsløsningerne skal være integrerede i det eksisterende landskab og dermed ofte være usynlige,
- at alle besøgende skal kunne komme så tæt på naturen som muligt, og
- at alle besøgende skal inviteres til at gå på opdagelse og tilbydes fascinerende naturoplevelser.

I Rudersdal Kommune berøres to matrikler, matr.nr. 2b Ubberød By, Birkerød, som ejes af 15. juni Fonden under Københavns Universitet, og matr.nr. 1c Ubberød By, Birkerød, som hører under Frihedsløst, en større privatejet landbrugsejendom.

På matr.nr. 2b forbedres eksisterende sti ved at gøre den bredere og mere fast, der plantes et nyt egetræ og etableres en tværgående stiforbindelse syd for træet. Ved den sydgående stistrækning etableres et opholdsareal, en hvilerepos. De

berørte stier og den nye tværgående stiforbindelse får en bredde på ca. 1,5 meter, hvor de eksisterende stiforløb i dag har en bredde på 0,8-1,0 meter. Det samlede stiforløb bliver anlagt i slotsgrus.

På matr.nr. 1c sker en mindre forbedring af et eksisterende stiareal, hvor en hævet gangbro over et beskyttet sten- og jorddige møder stien.

Plangrundlag

De berørte arealer i Rudersdal Kommune ligger i landzone, inden for naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje samt Overfredningsnævnets kendelse af 10. juli 1972 om fredning af arealer af Sandbjerg og Ubberød byer i Birkerød Sogn. Derudover berøres et efter museumsloven beskyttet sten- og jorddige. På den nordligste del af matr.nr. 1c er registreret moseareal beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Fredningen har til formål at opretholde det nuværende landskabsbillede, og arealerne fredes således, at tilstanden på dem ikke må ændres. De må udelukkende benyttes som hidtil, fortrinsvis til landbrugsarealer. Der må ikke foretages beplantning udover vedligeholdelse af eksisterende beplantning, eller foretages nyplantning, undtagen hvor denne er nødvendig for ejendommens drift og landbrug.

Det beskyttede sten- og jorddige ligger tæt på kommunegrænse og matrikelskel til Hørsholm Kommune. Der har været afholdt en besigtigelse med Museum Nordsjælland for at afklare det beskyttede sten- og jorddiges synlighed og tilstand, herunder dets beliggenhed i forhold til kommunegrænsen. Der er tale om et ensidigt og flere steder slidt og eroderet jorddige. Digets tracé blev vurderet til at berøre areal i begge kommuner. Kommunernes forvaltninger har på den baggrund vurderet, at krydsningen af det beskyttede sten- og jorddige skal myndighedsbehandles af begge kommuner.

I Rudersdal Kommune forudsætter en gennemførelse af projekt Move Green Lab, at der meddeles dispensation fra museumslovens § 29 a, stk. 1 og fra naturbeskyttelseslovens § 16, søbeskyttelseslinje til krydsning af beskyttet sten- og jorddige samt meddelelse af dispensation fra fredningen og naturbeskyttelseslovens § 16, søbeskyttelseslinje, til forbedring og nyetablering af stiforløb, etablering af opholdsareal/hvilerepos og plantning af egetræ. Dispensation fra fredningen skal meddeles af Fredningsnævnet for København.

Da projektet alene berører arealer, hvor der allerede findes forløb med naturstier, vurderes det ansøgte hverken at forudsætte meddelelse af landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje eller dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttet natur, registreret moseareal.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at det udarbejdede projekt Move Green Lab er en positiv styrkelse af adgangen til de særlige naturoplevelser, der er i og omkring Arboretet i Hørsholm Kommune.

Projektet berører i begrænset omfang arealer i Rudersdal Kommune, hvor der forvejen er adgang for offentligheden via naturstier i kanten af markarealer.

Ejerne af de berørte arealer, som er 15. juni Fonden og ejeren af landbrugsejendommen Frihedsløst, er indforståede med projektet.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra museumslovens § 29 a, stk. 1 og naturbeskyttelseslovens § 16, søbeskyttelseslinje, til krydsning af jorddiget på vilkår om,

- a) at krydsningen etableres som en flydende træsti/træbro oven på diget uden at bortgrave dele af det,
- b) at der ikke bores støttepæle ned i diget, men i passende afstand fra dette,
- c) at eksisterende nedbrudte rester af jorddiget anvendes til udjævning af slid på diget, og at dette først sker efter dialog med kommunens forvaltning, og
- d) at der før fjernelse af selvgroet beplantning på diget fremsendes en præcis registrering og redegørelse for den beplantning, der ønskes fjernet af hensyn til digets synlighed og i forhold til yngle- og rasteområder for dyrearter nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3 eller plantearter nævnt i lovens bilag 5.

Vilkårene er afklaret med forvaltningen i Hørsholm Kommune og vil forudsætte fremsendelse af et tilrettet og præcist tegningsmateriale til kommunerne før projektets udførelse.

Forvaltningen foreslår endvidere, at det vedtages at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, søbeskyttelseslinje, og at det anbefales over for Fredningsnævnet for København at meddele dispensation fra fredningen til forbedring og nyetablering af natursti samt plantning af egetræ på vilkår om,

- e) at det udbedrede stiforløb, den nye tværgående stiforbindelse og opholdsarealet/hvilereposen anlægges med traditionel slotsgrus i nuance som naturgrus, og
- f) at opholdsareal/hvilerepos ikke anlægges med borde, bænke o. lign. til brug for længerevarende ophold, der visuelt kan forstyrre det åbne landskab mod syd.

Det ansøgte vurderes ikke at påvirke yngle- og rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, som er nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3 eller de plantearter, der er nævnt i lovens bilag 5, jf. dog vilkåret om fjernelse af selvgroet beplantning på det beskyttede jorddige.

Dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, søbeskyttelseslinje, og fredning forudsætter ikke gennemførelse af naboorientering/-høring, men der er i sagens behandling lagt vægt på, at ejerne af de berørte arealer er indforståede med projektet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation fra museumslovens § 29 a og naturbeskyttelseslovens § 16, søbeskyttelseslinje til krydsning af beskyttet sten- og jorddige på vilkår a) – d),
- 2) at forvaltningen fremsender udvalgets anbefaling af godkendelse på vilkår e) - f) af ansøgt forbedring af stiforløb m.m. og plantning af træ til Fredningsnævnet for København, og
- 3) at der under forudsætning af fredningsnævnets godkendelse meddeles dispensation på samme vilkår fra naturbeskyttelseslovens § 16, søbeskyttelseslinje, til stiforbedring og plantning af træ.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 02-02-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Skriftlig ansøgning

Projektmateriale, der viser krydsning af beskyttet sten- og jorddige

Projektmateriale, der viser hele projektet

Ortofoto af berørte arealer og deres regulering