

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 29-11-2023

Mødedato Onsdag d. 29. november 2023 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød - Godkendelse til udsendelse	4
Bregnerødvej 132, matr.nr. 116n Birkerød, Bistrup - Dispensation til opførelse af fælleshus.....	7
Isterød Byvej 11A, matr.nr. 19 Isterød By, Birkerød – Lovliggørende landzonetilladelse til carport c	9
Gøngehusvej 274A og 276 matr.nr. 17i og 17h Sandbjerg By, Birkerød, 2970 Hørsholm - Landzone	13
Gøngehusvej 288, matr.nr. 33a Sandbjerg By, Birkerød - Landzonetilladelse til opførelse af nyt mer	15
Gårdejendommen "Friheden" i Høsterkøb - Afgørelse vedr. offentlighedens færdsel i det åbne land.	20
Birkerød Kongevej 62B, matr.nr. 7n Birkerød By, Birkerød - Dispensation til reklameskilt på tankst	23
Status på mindesmærker for kvinder - Opfølgning på initiativsag og vejnavnesag.....	26
Dyrehavens udvidelse med Jægersborg Hegn - Flytning af tre eksisterende røde porte.....	28
Øverødvej 102A-E, 2840 Holte - Godkendelse af driftsbudget 2024.....	30
Indkøbspolitik 2024-26.....	32
Underskriftsark.....	35

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik november 2023.
 - Forespørgsel om omdannelse fra erhverv til boliger på Birkerød Kongevej 150A.
 - Gennemgang af lokalplanlægning og større opgaver.
 - Forespørgsel om busdepot til elbusser på Skelstedet 13 i Trørød.
 - Orientering om domsafgørelse vedr. Vejlesøvej 96B.
 - Standsningsmeddelelse på Damgårdsvej 5B.
 - Færdigmelding af byggeri på Vejlesøvej 28.
-
- Redegørelse for behandling af klagepunkter vedr. Plejecenter Sjælsø ved byggesagsbehandler Thomas Friis.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring

23/16159

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 1. februar 2023, punkt 3, ([link](#)), at igangsætte Lokalplan 301 for et område ved Nobisvej i Birkerød.

Lokalplanen, som er udarbejdet i tæt dialog med Højberggård Grundejerforening, har til formål at fastholde karakteren af det eksisterende boligområde samt at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag.

Forslag til Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen til vedtagelse og udsendelse af forslaget i offentlig høring samt afgørelse om miljøvurderingspligt.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende boligområde med 82 boliger omkring Nobisvej i Birkerød. Området består af åben lav bebyggelse, herunder enfamiliehuse.

Den 1. februar 2023 vedtog Arkitektur- og Byplanudvalget at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for området. Udgangspunktet for lokalplanen var Højberggård Grundejerforenings ønske om et mere nutidigt og gennemskueligt administrationsgrundlag, og Rudersdal Kommune vil gerne støtte dette ved udarbejdelse af en ny lokalplan. For at rydde yderligere op i plangrundlaget omfatter lokalplanen også tilstødende boligområder, der ikke er en del af Højberggård Grundejerforening.

Området er i dag omfattet af to ældre byplanvedtægter (Byplanvedtægt 19 og 2). Derudover er området svarende til Højberggård Grundejerforening omfattet af to servitutter, der har næsten samme indhold. Dog er Rudersdal Kommune påtaleberettiget på den ene, mens grundejerforeningen er påtaleberettiget på den anden. Begge indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser om bygningers placering (byggefelt), højde, etageantal, materialer og farver mv. Byplanvedtægterne samt størstedelen af begge servitutter aflyses for området ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 301.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har forvaltningen været i løbende dialog med grundejerforeningens bestyrelse. Forvaltningen har sammen med bestyrelsen gået rundt i området og har efterfølgende sendt et udkast til lokalplanen til bestyrelsens kommentering.

Forslag til Lokalplan 301

Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende boligområde. Derudover er det også lokalplanens formål at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag for området. Lokalplanens område må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af helårsbeboelse

Anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i fire delområder. I delområde 1-3 er der beboelse, mens delområde 4 omfatter det grønne område på hjørnet mellem Birkeporten og Ravnsnæsvej, der ikke må bebygges.

Matrikulære forhold

Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 800 m². For at fastholde områdets åbne karakter indarbejdes endvidere en række bestemmelser for matrikulære ændringer, herunder at der skal kunne indskrives et kvadrat på 20 m x 20 m beliggende 5 m fra vejskel og 2,5 m fra skel mod nabo eller sti.

Vejadgang og parkeringsforhold

Langs veje og stier pålægges en byggelinje på henholdsvis 5 m og 2,5 m fra vej- og stiskel.

Inden for delområde 1 skal vej-, sti- og parkeringsarealer på vejareal samt vejtræer anlægges i overensstemmelse med fastlagte principper, der svarer til eksisterende forhold.

Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 25 for området i tråd med Kommuneplan 2021. Med en tilladt bebyggelsesprocent på 25 (i modsætning til en bebyggelsesgrad på 0,20 i det eksisterende plangrundlag) vil lokalplanen for en række grunde give en mindre øget mulighed for bebyggelse, og for andre vil det være næsten den samme byggeret.

Inden for delområde 1 må beboelseshuset som udgangspunkt kun opføres i én etage og må ikke overstige 5,5 m målt fra naturligt terræn eller fastlagt niveauplan.

Inden for delområde 2 og 3 må beboelseshuset opføres i højst to etager. Beboelseshuse opført i to etager skal dog fremstå som 1½ etage, dvs. med udnyttelig tagetage.

Inden for lokalplanens område må beboelseshusets facadehøjde ikke overstige 3,8 m.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader på beboelseshuset i delområde 1 skal fremstå som enten blank mur med gule eller hvide mursten eller som hvidpudset mur. Det kan også opføres delvist i træ. Tage skal fremstå med saddeltag eller forskudte tagflader og med tagbeklædning af tegltagsten i grå farver samt røde eller brune jordfarver.

Inden for lokalplanens område skal hegn mod vej- og stiskel og foran byggelinjen etableres som levende hegn. Der kan kun etableres støjafskærmning i form af fast hegn mod veje og stier, hvor det kan dokumenteres, at belastningen fra trafikstøj overstiger miljøstyrelsens vejledninger.

Ubebyggede arealer

Terrænreguleringen må som udgangspunkt ikke overstige +/- 0,5 m, og der må ikke ske terrænændringer tættere end 1 m fra naboskel. Ligeledes må støttemure som udgangspunkt opføres med en højde på maksimalt 0,5 m og ikke tættere end 1 m fra naboskel.

Der indføres bestemmelser om, at der skal være allétræer som angivet på lokalplanens kortbilag 2 (svarende til eksisterende forhold). Træerne skal være af samme hjemmehørende løvsort.

Kommunikation og proces

Planforslagene sendes i høring i otte uger. I høringsperioden afholdes et borgermøde.

Screening for miljøvurdering

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

Forvaltningen vurderer, at planerne ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er nødvendigt at miljøvurdere planforslagene.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring, og
- 2) at lokalplanforslaget ikke er miljøvurderingspligtigt.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 29-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer

Punkt 3: Bregnerødvej 132, matr.nr. 116n Birkerød, Bistrup - Dispensation til opførelse af fælleshus

23/16159

Resumé

Nordstern har den 10. november 2023 fremsendt ansøgning om tilladelse til et ekstra byggefelt til opførelse af et selvstændigt fælleshus på Bregnerødvej 132 i Birkerød, udført i træ og stål og med saddeltag.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra §§ 6.6, 7.1 og 7.3 i Lokalplan 280 for et blandet bolig- og erhvervsområde nord for Bregnerødvej.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Nordstern har den 10. november fremsendt dispensationsansøgning om etablering af et ekstra byggefelt til opførelse af et selvstændigt fælleshus på ca. 330 m² med rejst tag på Bregnerødvej 132 i Birkerød. Endvidere ansøges der om tilladelse til at benytte facadematerialer så som træ og facadeplader i stål. Ansøgning er vedlagt som bilag.

Lokalplanen blev udarbejdet på baggrund af et projekt, hvor en mindre del af fælleshuset var integreret i det ene punkthus. Den nye ejer Velliv ønsker i højere grad at skabe rammerne for et bofællesskab, der lægger større vægt på mødesteder og fællesskaber.

Forvaltningen har løbende holdt møder med Nordstern og pensionsselskabet Velliv om projektet.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 280 for et blandet bolig- og erhvervsområde nord for Bregnerødvej. Lokalplanen har blandt andet til formål at give mulighed for, at området anvendes til boligformål i form af 110 etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 45 med mulighed for en forøgelse på op til 47, hvoraf de sidste to alene er til opførelse af bebyggelse til fællesfaciliteter.

Lokalplan 280 fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

- § 6.6: Inden for delområde 1 må boligbebyggelse i form af punkthuse og fællesfaciliteter i tilknytning til boliger kun opføres inden for de viste byggefelter, som vist på kortbilag 3. Der skal være en minimumsafstand på 10 m fra facade til facade mellem punkthusene, som vist i princippet på kortbilag 6.
- § 7.1: Facader skal være i tegl og fremstå i blank mur i jordfarver. Facader i stueetage kan dog fremstå som pudset, filset eller vandskuret.
- § 7.3: Tage skal udformes, så de syner flade med en maksimal hældning på 4° i forhold til det vandrette plan. Tage på boligbebyggelse skal enten fremstå som grønne tage, dvs. beplantet med f.eks. sedum som vækstlag eller med anden levende beplantning, eller dækkes af tagpap.

Høring

Ansøgning om etablering af selvstændigt fælleshus uden for lokalplanens udlagte byggefelt har været i 14 dages nabo høring fra den 13. november til den 27. november 2023. Forvaltningen modtog xx høringssvar, som er vedlagt som bilag.

Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at ansøgning om etablering af et selvstændigt fælleshus stemmer overens med lokalplanens bærende principper, da lokalplanen har til hensigt at fremme bofællesskaber ved at tildele 2 % bebyggelsesprocent til denne anvendelse.

Lokalplanen indeholder krav om, at byggeri skal opføres min. 8 m fra Stavnsholtkilen. Selve placeringen af fælleshuset respekterer lokalplanens bestemmelser om dette og derved overgangen til Stavnsholtkilen. Endvidere vurderes det, at byggeriets skala og arkitektur harmonerer med punkthusenes teglstens facader.

Det er forvaltningens vurdering, at opførelse af et selvstændigt fælleshus i endnu større grad vil styrke muligheder for sociale og kulturelle arrangementer, da en selvstændig bygning understreger, at fælleshuset er tiltænkt alle fremtidige beboere i punkthusene.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 280, §§ 6.6, 7.1 og 7.3 til den ansøgte opførelse af et selvstændigt fælleshus.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 29-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning om dispensation fra lokalplanen til et byggefelt for opførelse af fælleshus

Punkt 4: Isterød Byvej 11A, matr.nr. 19 Isterød By, Birkerød – Lovliggørende landzonetilladelse til carport og dispensation til carport og udhus

23/16159

Resumé

Ejer af ejendommen Isterød Byvej 11A, 2970 Hørsholm, ansøger om lovliggørende landzonetilladelse til carport samt dispensation til bibeholdelse af træbeklædte facader på udhus og carport. Udhus og carport forudsætter derudover dispensation til placering delvis udenfor byggefelt.

Carporten forudsætter landzonetilladelse, og udhuset og carporten forudsætter dispensation fra Lokalplan nr. 19 for Isterød, § 6, stk. 4, og § 7, stk. 2.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Isterød Byvej 11A, 2970 Hørsholm, ansøger om lovliggørende landzonetilladelse til carport og lovliggørende dispensation til bibeholdelse af træbeklædte facader på udhus og carport. Udhus og carport forudsætter derudover dispensation til placering delvis uden for byggefelt. Der er derudover ansøgt om lovliggørende byggetilladelse til carporten.

Udhuset er opført nordvest for beboelsesbygningen og har et areal på 38 m², mens carporten er opført øst for beboelsesbygningen og har ligeledes et areal på ca. 38 m², heraf ca. 10 m² udhus. Både udhus og carport er udført med bræddebeklædte facader, som fremstår ubehandlede, og tage belagt med sorte betontagsten. Udhuset såvel som carporten fremstår i deres udformning og materialer ganske anonyme.

Beboelsesbygningen er udformet som et længehus og fremstår med pudsede facader og stråtag. Bygningen har bondehuskarakter og er et positivt bidrag til områdets landsbykarakter.

Det tilbagetrukne udhus er kun i begrænset omfang synligt fra offentlig vej, mens carporten er opført delvis foran beboelsesbygningens gavl og i en afstand af ca. 0,5-1,0 m fra Isterød Byvej. Carporten er opført på hjørnet af selve Isterød Byvej og en mindre stikvej, som betjener naboejendommen.

Plangrundlag

I henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, kan opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m² ske uden ansøgning om landzonetilladelse, når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse. I henhold til bygningsreglementets § 5, nr. 1, kan der som udgangspunkt opføres 50 m² sekundær bebyggelse uden ansøgning om byggetilladelse. Udhuset forudsætter således hverken landzonetilladelse eller byggetilladelse.

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af Lokalplan nr. 19 for Isterød, som bl.a. har til formål at sikre, at Isterøds landsbymiljø bevares og styrkes, herunder at ny bebyggelse i området får en placering og udformning, der understreger og styrker landsbymiljøet.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 4, og § 7, stk. 2.

§ 6, stk. 4

Alle nye bygninger (inkl. tilbygninger) skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 og 3 viste byggefeltet og med den angivne længderetning. Byggefelternes placering og udstrækning fremgår af kortbilag nr. 3. Byrådet kan dog tillade, at der placeres bygninger til andet end boligformål uden for byggefeltet.

Lokalplanen fastsætter derudover ikke afstandsbestemmelser til skel mod vej.

§ 7, stk. 2

Ydermure skal udføres som pudsede, berappede eller vandskurede og fremtræde hvide, grå, okkergule eller røde (som ”bornholmsk rød” eller ”svensk rød”). Gavltrekanter kan

udføres med træbeklædning, når der benyttes lodret beklædning med savfaldne brædder i mindst 12 cm's bredde (5”).

Landsbyen er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. I udpegningen beskrives landsbyen bl.a. som værende kendetegnet ved den smalle, snoede grusvej med klippede hække på hver side, haver med løvtræer, mange små rum og mange tætliggende huse. En del af bygningerne er opført nær vej. Beboelsesbygningen på omhandlede ejendom er blandt andre udpeget som en af landsbyens bærende bevaringsværdier.

Beboelsesbygningen er senest SAVE-registreret i 2011, hvor den er udpeget med bevaringsværdi 4. I vurderingen er særligt vægtet bygningens kulturhistorie, miljømæssige værdi og tilstand.

Høring

Ansøgningen om dispensation er udsendt i naboorientering samt i orientering til Grundejerforeningen for Isterød Landsby i perioden fra den 13. oktober 2023 til den 29. oktober 2023.

Forvaltningen har i høringsperioden modtaget et høringssvar fra ejere af ejendommen beliggende Isterød Byvej 4, som ingen bemærkninger har til det ansøgte, såfremt det ansøgte ikke er i konflikt med anden lovgivning.

Valget mellem retlig eller fysisk lovliggørelse

Valget mellem retlig eller fysisk lovliggørelse beror på kommunalbestyrelsens konkrete, skønsmæssige afvejning af forskellige hensyn i den enkelte sag, herunder bl.a. proportionalitet, værdispild og god tro.

Det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at den retlige følge skal stå i forhold til den konstaterede lovovertrædelse. Der kan således ikke kræves mere end det, der er nødvendigt i det konkrete tilfælde.

Det er et udgangspunkt i lovliggørelsessager, at det ikke skal være nemmere at opnå tilgivelse end tilladelse. Derfor skal der som udgangspunkt ikke tillades retlig lovliggørelse, såfremt man ville have meddelt afslag, hvis der var ansøgt om forholdet, før det blev udført. Dog vil hensyn til de ovennævnte faktorer kunne betyde en retlig lovliggørelse i den enkelte sag, uagtet at der er en praksis for afslag på dispensation.

Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at carporten overordnet ikke bryder med landsbyens bebyggelsesstruktur. Carporten vurderes dog at være opført usædvanligt tæt på vejskel sammenlignet med lignende bebyggelse i området.

Forvaltningen vurderer derfor, at carportens afstand til vej bør øges, og at carporten bør gives et mere åbent udtryk nærmest Isterød Byvej for at sikre et mere luftigt og let præg. Forvaltningen vurderer ligeledes, at der bør etableres beplantning, der skærmer for carportens sydvendte facade, da dette vil understøtte landsbyens karakter med overvejende tæt beplantning langs Isterød Byvej.

Carporten fremstår i sin udformning og materialer i lighed med andre af kommunen godkendte carporte i området, og carportens placering foran beboelsesbygningen vurderes ikke at være usædvanlig for området. Carportens træværk foreslås malet mat mørkebrun for at opnå en mere diskret fremtræden.

Udhuset fremtræder tilbagetrukket på grunden og på fundamentet fra forhenværende udhus og i tilknytning til enfamiliehuset. Hermed undgås spredt bebyggelse, hvilket blandt andet er intentionen i landzoneadministrationen. Udhuset vurderes i kraft af dets tilbagetrukne placering ikke at påvirke oplevelsen af beboelsesbygningen. Det er forvaltningens vurdering, at bræddebeklædningen på udhuset er i tråd med øvrige sekundære bebyggelser i området og i overensstemmelse med områdets karakter. Det vurderes dog, at træværk bør males mat mørkebrun med henblik på en mere diskret fremtræden.

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 19 til carporten og udhuset under forudsætning af:

- a) at carportens afstand til vejskel øges med ca. 2 m svarende til dybden på det integrerede udhus ved reduktion af carporten og inddragelse af det integrerede udhus til parkeringsareal,
- b) at det integrerede udhus' facadebeklædning mod syd og vest samt beklædning i gavltrekanter kan bevares, men at øvrig facadebeklædning nedtages,
- c) at carportens træværk males mat mørkebrun,
- d) at der ud for carportens sydvendte facade etableres løvfældende beplantning i en højde af minimum 1,8 m i minimum hele carportens længde, som skærmer for carporten, dog uden at skærme for beboelsesbygningens sydvendte facade, og
- e) at udhusets træværk males mat mørkebrun.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen får bemyndigelse til

- 1) at meddele lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra § 6.4 og 7.2 i Lokalplan 19 for Isterød til bibeholdelse af carporten under forudsætning af, at ovenstående vilkår a)-d) overholdes, og

2) at meddele lovliggørende dispensation fra Lokalplan 19 for Isterød, § 7, stk. 2, til bibeholdelse af bræddebeklædte facader på udhus under forudsætning af, at ovenstående vilkår e) overholdes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 29-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegnings- og fotomateriale

Kortbilag med byggefelt

Eksempler på godkendte carporte

Punkt 5: Gøngehusvej 274A og 276 matr.nr. 17i og 17h Sandbjerg By, Birkerød, 2970 Hørsholm - Landzonetilladelse til arealoverførsel

23/16159

Resumé

Skel Landinspektører ansøger på vegne af ejerne af Gøngehusvej 274A og 276 i Hørsholm om tilladelse til en arealoverførsel på 128 m² fra matr.nr. 17i Sandbjerg By, Birkerød, til matr.nr. 17h Sandbjerg By, Birkerød.

Da arealoverførslen sker fra en ejendom med erhverv til en boligejendom, betragtes arealoverførslen som ændret anvendelse og forudsætter derfor landzonetilladelse, uanset at arealet ikke ændrer karakter.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Skel Landinspektører har på vegne af ejerne af Gøngehusvej 274A og 276 ansøgt om landzonetilladelse til arealoverførsel på 128 m² mellem de to ejendomme.

Arealet overføres fra ejendommen matr.nr. 17i Sandbjerg By, Birkerød, beliggende Gøngehusvej 274A. Ejendommen er i BBR registeret som en samlet ejendom bebygget med et væksthuse på 360 m² og et udhuse på 84 m². Grundarealet er på 11.252 m².

Arealet overføres til matr.nr. 17h Sandbjerg By, Birkerød, beliggende Gøngehusvej 276. Ejendommen er i BBR registreret som et fritliggende enfamiliehus på 124 m² med et udhuse på 9 m². Grundarealet er på 932 m². Grundarealet vil efter arealoverførslen være på 1.060 m².

Arealet, der overføres til matr.nr. 17h, fremstår som et græsbevokset areal i tilknytning til adgangsvejen mod Gøngehusvej. Arealets karakter vil således være uforandret, idet arealet i dag henligger som et grønt areal, hvilket det også fremadrettet vil gøre som en del af havearealet på matr.nr. 17h.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, indre grøn kile i Fingerplan 2019, værdifuldt landskab og rammeområde Hø.L2 i Kommuneplan 2021, der fastlægger områdets generelle anvendelse til landområde og områdets specifikke anvendelse til jordbrug og rekreative formål. Ejendommen er endvidere omfattet af Overfredningsnævnets fredningskendelse af 16. april 1952 og naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje.

Arealoverførsel i sig selv forudsætter ikke landzonetilladelse. Men i det konkrete tilfælde er der tale om ændret anvendelse, da arealet overføres fra en erhvervsejendom til en boligejendom.

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg Landsby. Udstykning er blandt andet reguleret af § 4.1:

For områderne A1, A3, A4 og A5 gælder, at ingen grunde må udstykkes med et areal på under 1.200 m². For koteletgrunde gælder derudover, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være på mindst 900 m².

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby, der fastlægger bestemmelser for arealoverførsel:

§ 4.1 Der kan ikke ske arealoverførsel til en boligejendom.

§ 4.2 Arealoverførsler, der ikke medfører en øget byggeret, jf. lokalplanens §§ 6.13 og 6.14, er ikke omfattet af ovenstående.

§ 6.13 Helårshuse eller stuehuse kan om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m².

§ 6.14 Et helårshus eller et stuehus på en boligejendom, der har et sammenhængende matrikelareal på op til 1.600 m², kan om- og tilbygges, så husets samlede etageareal ikke overstiger 250 m².

Boligejendommen på matr. 17h får efter arealoverførsel et areal på 1.060 m², og det medfører således ikke øget byggeret. Arealoverførslen er dermed i overensstemmelse med Lokalplan 257. Arealoverførslen forudsætter dermed udelukkende landzonetilladelse.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at få betydning for naboer.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte arealoverførsel. Forvaltningen lægger vægt på, at arealet ikke ændrer karakter, da det også fremadrettet vil henligge som et grønt haveareal, og at der ikke opnås øget byggeret ved arealoverførslen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 29-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Forslag til nyt skel

Punkt 6: Gøngehusvej 288, matr.nr. 33a Sandbjerg By, Birkerød - Landzonetilladelse til opførelse af nyt menighedshus samt dispensation fra fredning

23/16159

Resumé

Høsterkøb Kirkes menighedsråd har ansøgt om landzonetilladelse samt dispensation til opførelse af nyt menighedshus til erstatning for den eksisterende menighedsbygning samt udhuse.

Ejendommen er omfattet af fredning og er beliggende indenfor Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby. Det nye menighedshus forudsætter dispensation fra lokalplanens §§ 6.1, 6.27, 7.1, 7.6 og 9.1, dispensation fra fredning og skovbyggelinje samt landzonetilladelse. Ejendommen er endvidere omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, og det ansøgte forudsætter dispensation fra § 9.1 i temalokalplanen.

Sagen forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning i forhold til indstilling overfor Fredningsnævnet og afgørelse om efterfølgende landzonetilladelse.

Sagsfremstilling

Menighedsrådet for Høsterkøb Kirke har ansøgt om mulighed for at nedrive eksisterende menighedshus og opføre et nyt med et større etageareal, som placeres nærmere Høsterkøb Kirke og præsteboligen end den nuværende bygning.

Det eksisterende menighedshus kan ikke rumme de aktiviteter, som efterspørges i Høsterkøb menighed, hvorfor der ansøges om mulighed for at opføre en ny bygning på samme sted som den nuværende bygning. Eksisterende menighedshus har et etageareal på 88 m². Det nye menighedshus ansøges opført med et etageareal på 167 m² samt 17 m² overdækket areal. Hertil bemærkes, at der i dag er påbygget carport samt overdækket areal mellem menighedshus og præstebolig, hvilket ikke fremgår af BBR.

Det nye menighedshus ønskes opført med samme placering som eksisterende bygning, men med et større bygningsareal. Nyt menighedshus ønskes opført, så bygningen visuelt forbinder præsteboligen med kirken. Materialer som mursten og belægninger er valgt, så de giver en sammenhæng med kirke og præstebolig, der begge fremstår i blankt murværk. Formålet med tagets lette form, vinduesbåndet og vinduespartier er, at give bygningen et let og luftigt udseende, hvilket giver præsteboligen og kirken mulighed for at træde frem.

Det nye menighedshus samler alle de eksisterende, lidt usammenhængende sekundære bygninger, der ligger i området mellem kirke og præstebolig, i en samlet løsning

Efter indsendt byggeansøgning har forvaltningen afholdt flere møder med repræsentanter for Høsterkøb menighedsråd om indpasning af bygningen i forhold til Høsterkøb Kirke med omgivelser samt i forhold til den bevaringsværdige præstebolig.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af fredningskendelse fra den 16. april 1952, Fredning af Høsterkøbs Kirkes omgivelser, som har bestemmelser om, at kirkens og kirkegårdens omgivelser skal fremtræde så smukt og værdigt som muligt således, at skæmmende bebyggelser ikke må anbringes så nær ved kirken (kirkegården), at skønhedsværdier går tabt, eller kirkelige interesser krænkes. Fredningen fastlægger, at der ikke må opføres yderligere bygninger af nogen art 300 m fra offentlig skov uden Fredningsnævnets godkendelse. I forhold til fredning af skov har Fredningsnævnet og menighedsrådet for Høsterkøb Kirke påtaleret.

Det ansøgte forudsætter alene dispensation fra Fredningsnævnet, da ansøger af projektet er Menighedsrådets for Høsterkøb Kirke.

Præsteboligen, inkl. eksisterende menighedshus, er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, vedtaget den 1. april 2020.

§ 9.1 foreskriver:

De på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens dispensation.

Af SAVE-registreringen fremgår det, at det er selve præsteboligen, og ikke menighedshuset, der er sammenbygget med præsteboligen, der er bevaringsværdig.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby. Lokalplanen har til formål at sikre, at nybyggeri samt om- og tilbygning sker under hensyntagen til særlige landskabelige og kulturhistoriske værdier, historisk betingede bebyggelsesstrukturer, byggeskik, eksisterende infrastruktur og naboforhold.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra:

§ 6.1 Området skal af hensyn til de landskabelige værdier friholdes for nye, fritliggende bygninger, der ikke er nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller til brug for supplerende erhvervsaktiviteter på en landbrugsejendom og almindeligt hestehold.

Eksisterende bebyggelse kan kun med kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse nedrives, genopføres om- eller tilbygges eller på anden måde ændres, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

§ 6.27 Bebyggelsens omfang og placering – bestemmelser for delområde 4, Gøgehuse og Høsterkøb Kirke: Udsigts- og indkigsarealet omkring Høsterkøb Kirke, se kortbilag 3, skal af hensyn til indkigget til kirken, friholdes for etablering antennemaster med teknikkabiner, støjhegn og ny bebyggelse.

§ 7.1 Eksisterende bebyggelse kan kun med kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse nedrives, om- og tilbygges eller på anden måde ændres, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

§ 7.6 Solcelle- og solfangeranlæg: På bygningsdele, der vender væk fra vej, sti og åbent landskab, kan der opsættes solcelle- og solfangeranlæg med ikke-reflekterende overflader. Anlæg skal placeres parallelt med tagflader, gavle og facader.

§ 9.1 Bygninger angivet på kortbilag 2 er bevaringsværdige og må ikke nedrives eller om- og tilbygges uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde Hø.D3 – Høsterkøb Kirke. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål med en specifik anvendelse til religiøse institutioner, gravpladser og naturområde.

Kommuneplanen fastlægger en p-norm for forsamlingslokaler på én parkeringsplads pr. fem personer.

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje, og eksisterende menighedshus ligger i en afstand på ca. 65 m fra udpeget fredskov.

Habitatsområde Rude Skov er det nærmeste beliggende Natura 2000-område, som ligger ca. 200 m fra eksisterende menighedshusbygning og fuglebeskyttelsesområde. Furesø med Vaserne og Farum sø ligger i en afstand på 3.620 m.

Det aktuelle projekt vurderes ikke at have indvirkning på Natura 2000-området. Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV – Miljø. I forhold til beskyttede naturarter ligger eksisterende menighedsbygning ca. 100 m fra nærmeste beskyttet mose og ca. 80 m fra nærmeste beskyttet overdrev.

Høring

Projektet er udsendt i høring den 13. november 2023 med frist for bemærkninger den 27. november 2023. Høringen er udsendt til Høsterkøb præsteembede v/ Høsterkøb, Helsingør stift, Rudersdal Museer, Høsterkøb Grundejerforening naboejendommene Gøngehusvej 281 og 284 samt til Rudersdal Kommune grundet skovbyggelinje. Museet har modtaget naboorientering vedr. nedrivning af det eksisterende menighedshus, og de har ingen bemærkninger hertil.

Nabo bemærker, at projektet ud fra bilag og tegninger ser spændende ud, men at der skal tages højde for den yderligere parkering, der vil opstå fremover som følge af den øgede aktivitet.

Såfremt der indgår bemærkninger til projektet, vil disse blive forelagt ansøger samt Arkitektur- og Byplanudvalget umiddelbart forud for mødet.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der bør meddeles dispensation fra Temalokalplan 264 og Lokalplan 257 til nedrivning af menighedshuset, da det er præsteboligen, som det eksisterende menighedshus er sammenbygget med, der fremtræder med væsentlige bevaringsværdier. Nedrivningstilladelsen skal dog ske under forudsætning af, at gavlen på præsteboligen bliver reetableret på det hjørne, hvor eksisterende overdækning er fastgjort til gavlen.

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles tilladelse til opførelse af nyt menighedshus på samme placering med et lidt større areal. Forvaltningens vurdering beror på hensyn til landsbyens muligheder for et styrket mødested til gavn for landsbyens fællesskab. Det vurderes, at der kan meddeles tilladelse til, at det nye menighedshus placeres i en afstand på 7

m fra kirken, da kirken fortsat med denne afstand vil fremstå i tydelig relation til skoven, og adgang til skovgravpladsen vil ligeledes ikke blive påvirket af den nye bygning. Det bemærkes, at ansøgningsmaterialet indeholder ønske om en placering 6,5 m fra kirken.

Forvaltningen vurderer, at det fremsendte projekt overordnet er i tråd med landzoneadministrationen, og at det i sin udformning tager hensyn til den tilstødende skovgravplads. Det skyldes, at der alene isættes tre vinduer mod skovgravpladsen for at reducere lysudkastet samt udsyn til gravpladsen. Herudover er der indarbejdet et højsiddende vinduesbånd mod skovgravpladsen og præstehaven, hvilket sikrer dagslys, men hindrer oplevelse af indkig til skovgravpladsen. Det vurderes yderligere, at den ansøgte etablering af tagvinduer kan være hensigtsmæssig både i forhold til bygningens funktion og i relation til omgivelserne.

Menighedshuset ønskes opført med fladt tag med en lav hældning ind mod skoven. Det vurderes, at det flade tag bidrager til at underordne menighedshuset ift. kirken samt præsteboligen og understøtter oplevelsen af kirke og skov i visuel sammenhæng.

På tagfladen ønskes opsat solceller, der ud mod præstehaven vil være løftet over overkant tag med ca. 10. cm. Ansøgning om dispensation er begrundet i et ønske om en mere klimaneutral bygning. Det er forvaltningens vurdering, at solceller kan placeres hensigtsmæssigt på tagfladen, men at paneler skal placeres min. 1 m fra tagkant for at reducere synlighed af paneler.

Den øgede bygningsvolumen medvirker til, at parkering ved kirken reduceres med en parkeringsplads.

Det er forvaltningens vurdering, at ansøgte menighedshus kan oversendes til Fredningsnævnets behandling, og efter Fredningsnævnets eventuelle dispensation, at forvaltningen kan bemyndiges til efterfølgende at meddele dispensation fra § 9.1 i Temalokalplan 264 og § 6.1, 6.27, 7.1, 7.6 og 9.1 i Lokalplan 257, og på vilkår af nedenstående punkter a)-h):

a) At nyt menighedshus ikke placeres nærmere matrikel 17c end 7 m.

b) At der sikres tilstrækkelig med parkeringspladser til kirke og menighedshus.

c) At såfremt der etableres vinduer bag de på facadetegningernes viste skoddepartier, at skodder etableres som skydeskodder således, at det samlede vinduesareal ikke forøges i forhold til den illustrerede facade mod skov.

d) At der ikke udføres nedregulering af terræn ind mod skov af hensyn til sikring af eksisterende træer samt for at opnå en mere harmonisk indpasning af ny bygning.

e) At mursten, der anvendes til facader, bliver som beskrevet i ansøgningen, da den valgte changerende teglsten findes at give et godt samspil med mursten i kirke og præstebolig.

f) At tag kan udføres med lav ensidig hældning, og at der kan etableres ovenlys med en udstrækning på mere end 10 % af tagfladens længde i tagfladen langs facade mod skov. Ovenlys skal underordne sig vinduesinddeling i facade mod skov i højere grad end illustreret på fremsendt tagplan.

g) At døre- og vinduesrammer samt karme udføres i umalet træ, eksempelvis egetræ som beskrevet i ansøgning om landzonetilladelse.

h) At solceller på tagflade placeres parallelt med facade mod vej, at paneler placeres mindst 1 m fra tagkant, og at panelernes overkant ikke hæves mere end 10-15 cm over tag, herunder at overflade på solceller udføres i et ikke reflekterende materiale med mørk, mat farve.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Arkitektur- og Byplanudvalget godkender det ansøgte på de under a)-h) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til, efter Fredningsnævnets eventuelle dispensation, at meddele dispensation fra skovbyggelinje samt § 9.1 i Temalokalplan 264 og §§ 6.1, 6.27, 7.1, 7.6 og 9.1 i Lokalplan 257.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 29-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse til pkt. 1), at forinden endelig godkendelse af mursten, jf. vilkår e), skal forvaltningen godkende en murstensprøve for at sikre samspillet med kirken og præsteboligen.

Bilag

Ansøgning om nedrivning

Nyt menighedshus

Punkt 7: Gårdejendommen "Friheden" i Høsterkøb - Afgørelse vedr. offentlighedens færdsel i det åbne land

23/16159

Resumé

Forvaltningen har modtaget klager over, at offentlighedens adgang begrænses på den store gårdejendom kendt som "Friheden", Høsterkøbvej 65, 2970 Hørsholm.

Ejer mener, at offentlighedens færdsel på udvalgte stier volder problemer for ejendommens erhvervsmæssige drift og ansøger om tilladelse til mindre begrænsning af færdslen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 1 og 2.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har modtaget en række henvendelser vedr. gårdejendommen "Friheden", matr.nr. 2a, 2b, 2mu, 2mv, 2my, 2no, 2np, 2nq, 2nr, 2ns, 2nx, 2ny, 4cr, 4cs, 4u, Høsterkøb By, Birkerød, beliggende på Høsterkøbvej 65, 2970 Hørsholm. Henvendelserne omhandler offentlighedens adgang til stier i det åbne land.

Friheden er en stor landbrugsejendom, der anvendes som hestepensionat, hvor betalende brugere kan benytte ejendommens stier til at ride på.

Frihedens ejer begrænser offentlighedens adgang på ejendommen således, at visse stier er helt eller delvist aflukkede for offentlig færdsel.

På ejendommen er der et stiforløb ved udendørs hestehold, hvor det ikke er tilladt at færdes. Dette begrundes med, at hestene er nysgerrige i forhold til fodgængere og cyklister, som færdes nær foldene, og de kan nemt blive skræmte. Ejer har derfor skiltet for at få stoppet færdsel og de gener, det medfører nær foldene. Det er sket flere gange, at en hest er blevet skræmt og sprunget over indhegningen.

Ejendommen har endvidere en galopsti, hvor der også skiltes med forbud mod offentlighedens færdsel. Færdsel på denne sti er til fare for hestepensionatets ryttere, men i høj grad for fodgængere og cyklister, der ellers kunne anvende stien, da rytterne ridder i høj fart på stiforløbet.

Der er skiltet med forbud mod cykling på en stor del af ejendommens yderligere stiforløb. Området bliver udover hestepensionat, anvendt til landbrug. Cykling medfører særlige problemer, da det ofte er mountainbikere, der cykler i området. Mountainbikere cykler ikke kun på veje og stier, men bruger også ejendommens mark- og græsarealer. Ved besigtigelse kunne forvaltningen se tydelige mountainbikespor på bakker og græsarealer.

Lovgrundlag

Offentlighedens ret til færdsel i det åbne land er sikret i naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 1, der fastlægger, at adgang til færdsel på veje og stier i det åbne land, for så vidt angår færdsel til fods eller på cykel, kun helt eller delvis kan forbydes, hvis færdslen er til gene for den erhvervsmæssige udnyttelse af ejendommen.

Naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 2, fastlægger endvidere, at ejer kan forbyde cykling på stier, hvor cykling medfører særlige problemer.

Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 1, fastlægger, at kommunen påser overholdelsen af denne lov.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har taget stilling til hvert enkelt skilt og har på baggrund af ejers bemærkninger, besigtigelse og de henvendelser, der har været på ejendommen, vurderet lovligheden af skiltene.

Forvaltningen vurderer, at hovedparten af skiltningen er i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 1 og 2.

Skiltene nr. 1-5 og 7, som vist i kortbilaget, vurderes at være i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 1. Forvaltningen vurderer, at færdsel på galopstien er til gene for den erhvervsmæssige udnyttelse af ejendommen, da offentlighedens færdsel umuliggør galopering på stien. Forvaltningen har lagt særlig vægt på, at offentlighedens færdsel kan være til fare for personer på det lukkede ridestiforløb, navnlig hesteryttere, mountainbikere og fodgængere.

I vurderingen er der også lagt vægt på, at det er et lukket stiforløb, der umiddelbart ikke kan anvendes som transportrute på tværs af det åbne land.

Skiltene 8 og 9 samt 11 og 12 vurderes at være i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 1 og 2. På stiforløbet forbydes cykling, men det er tilladt at færdes til fods. Forvaltningen vurderer, at cykling, særligt mountainbikere, medfører problemer. Forvaltningen har i sin vurdering lagt vægt på, at mountainbikere benytter stiens græs- og markarealer til at cykle på og dermed ikke blot cykler på ejendommens stier.

Forvaltningen lægger endvidere vægt på, at cykling ofte foregår i høj fart og kan være til både gene og fare for landbrugsdrift og anvendelsen til hestepensionat.

Forvaltningen har i sin overordnede vurdering lagt særlig vægt på, at det fortsat er muligt at komme på tværs af ejendommen, både på cykel og til fods på de stier, der fremgår af kommunens stikort.

Forvaltningen vurderer således, at der kan meddeles tilladelse til skiltene 1-5, 8-9 samt 11-12 på vilkår af:

- a) at ejer ved skiltning ved ejendommens indgange opsætter et oversigtskort over ejendommen, der viser, hvor det er muligt for offentligheden at færdes samt, hvordan det er tilladt at færdes. Kortet må maks. være 30 x 42 cm og skal udføres i metal eller et andet lignende hårdført materiale.

Skilt nr. 7 er ikke opsat på ejendommen, og det behandles derfor i en særskilt sag.

Skilt nr. 10 vurderes at være modstridende med naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 1, da færdsel ikke vurderes at være til erhvervsmæssig gene. Forvaltningen vurderer ej heller, at færdsel er til gene for privatlivets fred, da stiforløbet ikke går helt hen forbi en beboelsesbygning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår,

- 1) at skiltene 1-5, 7-9 og 11-12. kan godkendes i henhold til naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 1 og 2 på vilkår a), og
- 2) at der varsles påbud om fjernelse af skilt 10 i henhold til naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 1.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 29-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag pkt. 1) med seks stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Alexander Friberg (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (V) og Knud Skadborg (C) og en undlod at stemme Dorte Nørbo (F).

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag pkt. 2).

Forinden bortfaldt ændringsforslag stillet af Dorte Nørbo (F):

- 1) At skiltene 1-5 og 7-8 kan godkendes i henhold til naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 1 og 2 på vilkår a), og
- 2) at der gives tilladelse til opsætning af skiltene 9, 11 og 12 med tekst om forbud om mountainbikecykling, men tilladelse til færdsel på almindelig cykel og til fods.

med seks stemmer imod Christoffer Buster Reinhardt (C), Alexander Friberg (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (V) og Knud Skadborg (C) og med en stemme for Dorte Nørbo (F).

Bilag

Notat - Foto af skilte og forvaltningens vurdering

Kort over stier ved Friheden

Punkt 8: Birkerød Kongevej 62B, matr.nr. 7n Birkerød By, Birkerød - Dispensation til reklameskilt på tankstation

23/16159

Resumé

Tri-Consult A/S ansøger på vegne af Circle K Danmark A/S om dispensation til opsætning af prisskilt inden for vejbyggelinje på tankstation beliggende Birkerød Kongevej 62B, 3460 Birkerød.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 78 for et erhvervsområde, Kongevejen 38-68, §§ 5.3 og 7.11.

Ansøgningen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Tri-Consult A/S ansøger på vegne af Circle K Danmark A/S om dispensation fra Lokalplan 78 for et erhvervsområde, Kongevejen 38-68 til opsætning af prisskilt inden for vejbyggelinje på tankstation beliggende Birkerød Kongevej 62B, 3460 Birkerød.

Skiltet opsættes på det græsdækkede areal mellem tankstationen og Birkerød Kongevej og udføres med en højde på 7,4 m i en afstand af ca. 11 m fra vejmidte og i orange farve tilsvarende skærmtaget på tankstationen.

Skiltet erstatter nuværende prisskilt, som er placeret ved indkørslen til tankstationen ca. 10 m fra Birkerød Kongevej, og som ifølge ansøger ofte påkøres grundet placering ved indkørslen til tankstationen. Det nye skilt udformes og placeres i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 1696 af 14/12/2017 om oplysning om salgspris og enhedspris for forbrugsvarer.

Det er forvaltningens vurdering, at skiltet er af et sådant omfang, at det er at betragte som bebyggelse, hvorved skiltet vil forudsætte byggetilladelse.

Eksisterende pylonskilte langs Birkerød Kongevej

Forvaltningen har foretaget en analyse af godkendt skiltning langs Birkerød Kongevej med særligt fokus på pylonskilte ved tankstationer.

Analysen viser, at der langs Birkerød Kongevej findes tre tankstationer, som alle har prisskilte i form af pylonskilte. Højden varierer fra ca. 5,2 m til ca. 7,4 m, og skiltenes afstand fra vejmidte varierer fra ca. 11 m til ca. 19,4 m.

Der er på naboejendommen ved indkørslen til McDonald's opsat et pylonskilt med logo, åbningstider mv. Skiltet har en højde på 4,5 m.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 78 for et erhvervsområde, Kongevejen 38-68, som bl.a. har til formål at fastlægge retningslinjer for områdets udformning mod Kongevejen.

§ 5.2

Langs Kongevejen er der med hjemmel i vejlovgivningen tinglyst byggelinje i en afstand af 20 m fra vejmidte.

§ 5.3

Arealet mellem byggelinje og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, herunder skure, garager, carporte mv.

§ 7.11

Samtlige skiltes udformning og nærmere placering skal godkendes af byrådet.

Høring

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

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 78 for et erhvervsområde, Kongevejen 38-68, §§ 5.3 og 7.11, til opsætning af prisskilt inden for vejbyggelinje under forudsætning af,

- a) at der søges og opnås byggetilladelse,
- b) at der senest ved påbegyndelse af byggeriet fremsendes forslag til fjernelsesdeklaration til godkendelse, som berettiger kommunen til at forlange skiltet fjernet uden udgift for kommunen i det omfang, arealet skal bruges til vejformål, og at fjernelsesdeklarationen tinglyses forud for ibrugtagning af skiltet,
- c) at skiltet i sin helhed holdes inden for det græsdækkede areal og ikke rager ind over den faste belægning,
- d) at det græsdækkede areal vedligeholdes af ejendommens ejer og ved tvivl efter Rudersdal Kommunes beskrivelse, og
- e) at alle vilkår og arbejder tilfalder ejer at afholde og drage omsorg for.

Forvaltningen har på baggrund af den gennemførte analyse lagt vægt på, at det ansøgte prisskilt med sin placering ca. 11 m fra vejmidte og højde på 7,4 m vurderes at være sædvanligt for området. Derudover vurderes skiltet at være af sædvanligt omfang ift. skiltning ved tankstationer.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan for et erhvervsområde, Kongevejen 38-68, §§ 5.3 og 7.11, til opsætning af prisskilt inden for vejbyggelinje under forudsætning af, at ovenstående vilkår a)-e) overholdes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 29-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag på vilkår f) om, at højden på skiltet maksimalt må være 5,2 m.

Bilag

Analyse af pyloner langs Birkerød Kongevej

Ansøgningsmateriale

Punkt 9: Status på mindesmærker for kvinder - Opfølgning på initiativsag og vejnavnesag

23/6751

Resumé

Kommunalbestyrelsen har den 29-03-2023 godkendt initiativsagen om ”Mindesmærker for kvinder”.

Den 10.05.2023 godkendte Kultur- og Fritidsudvalget den første opfølgning på sagen. Arkitektur- og Byplanudvalget har sideløbende ønsket en sag vedr. katalog over mulige kvinder, man ønsker at hylde med tildeling af vejnavne.

Den videre proces fremlægges til Kultur- og Fritidsudvalgets drøftelse og Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning, hvad angår tildeling af vejnavne med udgangspunkt i den vedlagte potentialeliste.

Sagsfremstilling

Kultur- og Fritidsudvalget godkendte den 10.05.2023, at forvaltningen arbejder videre med sagen herunder udarbejdelse samt kvalificering af en potentialeliste for kvinder, der har haft en særlig betydning i Rudersdals historie.

I den forbindelse blev det besluttet, at forvaltningen stiller forslag til forskellige måder at formidle kvinderne fra potentialelisten på. Potentialelisten er vedlagt som bilag.

Samtidig har Arkitektur- og Byplanudvalget besluttet, at forvaltningen skal udarbejde forslag til vejnavne, der opkaldes efter lokale, afdøde kvindelige borgere, der har gjort sig særligt bemærket. Forvaltningen anbefaler, at potentialelisten kan anvendes, når der skal navngives nye veje.

For så vidt angår vejnavne, er der en fast procedure for navngivning. Første skridt i processen er høring af Danmarks Adresseregister (DAR), der skal godkende det nye vejnavn. Såfremt vejnavnet kan godkendes af DAR, udføres høring af ejere og lejere på den berørte vejstrækning i henhold til forvaltningsloven. Det nye vejnavn skal efterfølgende godkendes i Arkitektur- og Byplansudvalget. Efter udvalgets godkendelse bestilles nye vejskilte, og de berørte ejendomme tildeles nye adresser. Processen er vedlagt som bilag.

Forvaltningen kan endvidere pege på, at kvinderne fra potentialisten kan bruges i forbindelse med at skabe identitet i byrummene igennem formidling af kvindernes mange forskellige historier - dér hvor historien er aktuel. På den måde underbygger fortællingerne stedets historie og tilfører ny mening – ”historien i gaden”.

Formidlingen i det offentlige rum kan bl.a. ske igennem minde- og infoplader. Derudover kan fortællingerne formidles på relevante sociale medier.

I forhold til opstilling af mindesmærker og monumenter er det en mindre andel af de eksisterende mindesmærker i Rudersdal Kommune, som hylder enkeltpersoner. Langt størstedelen af monumenterne i Rudersdal er rejst i forbindelse med en særlig historisk begivenhed eller er stedsspecifikke.

I forbindelse med monumenter og mindesmærker vil der i første omgang være behov for at skaffe finansiering til udførelsen/etablering mv. og efterfølgende vil der være løbende udgifter til vedligehold. Monumenter vil som udgangspunkt være forholdsvis omkostningstunge sammenlignet med minde- og infoplader.

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens beslutning om initiativsagen den 29. marts 2023, pkt. 3, ([link](#)), blev det bl.a. besluttet, at der i Kultur- og Fritidsudvalget behandles muligheden for at opføre et mindesmærke for Tove Ditlevsen ved Birkerød Sø. Forvaltningen bemærker, at der ikke i budgettet for 2024 er afsat økonomi til en realisering af projektet, hvorfor forvaltningen foreslår, at der på nuværende tidspunkt ikke arbejdes videre med projektet.

Forvaltningen foreslår, at Kultur- og Fritidsudvalget drøfter i hvilken form, kvinderne fra potentialeliste skal formidles, og at Arkitektur- og Byplanudvalget drøfter brugen af potentialelisten, når der skal tildeles nye vejnavne.

Indstilling

Direktionen forslår,

- 1) at Kultur- og Fritidsudvalget drøfter i hvilken form, man ønsker at kvinderne fra potentialelisten skal formidles, og
- 2) at Arkitektur- og Byplanudvalget beslutter, at der tages udgangspunkt i potentialelisten, når der tildeles nye vejnavne.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 29-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet udvalget ønsker, at der skal ske en proces, hvor offentligheden skal have mulighed for at byde ind med navne. Udvalget ønsker, at det, hvor det er muligt, angives, hvor længe vedkommende har boet i kommunen, og om vedkommende var produktiv i denne periode. Udvalget bemærker, at ny-navngivning og omdøbning af vejnavne altid vil være en politisk beslutning.

Bilag

Potentialeliste for betydningsfulde kvinder i Rudersdals historie

Notat om tildeling af nye vejnavne

Punkt 10: Dyrehavens udvidelse med Jægersborg Hegn - Flytning af tre eksisterende røde porte

23/16159

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog på møde den 8. november 2023, pkt. 9, ([link](#)), at dispensation fra lokalplan til flytning af tre bevaringsværdige røde porte skal vedtages af udvalget.

Hermed forelægges sagen Arkitektur- og Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog på møde den 8. november 2023, pkt. 9, ([link](#)), at dispensation til flytning af tre røde porte, som er udpeget som bevaringsværdige i Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, skal vedtages af udvalget. Udvalget vedtog endvidere at anbefale Naturstyrelsen, at nye porte indrettes, så de er tilgængelige for ryttere og cyklister, fx med automatisk åbning.

Tre eksisterende porte flyttes og tre nye porte opføres, en eksisterende ganglåde udskiftes og fem ny ganglåde opføres, se bilag med oversigtskort, s. 2).

Den nuværende port ved Strandmøllevej flyttes til Skodsborgvej/Skodsborg Station og vil her fungere som hovedindgang til den udvidede Dyrehave. Udover 'Strandmølle Port' flyttes 'Porten ved Strandmølle Port' og 'Caroline Mathilde Port'.

Flytningen af de tre eksisterende bevaringsværdige porte samt etableringen af nye porte og ganglåde har til formål at gøre den nye del af Dyrehaven tilgængelig for besøgende, både fra lokalområdet og fra andre steder. Der lægges vægt på at få 'Strandmølle Port', som er en af de store, fine porte, flyttet op som hovedindgang tæt på Skodsborg Station. Det er vigtigt for Naturstyrelsen, at den indhegnede Dyrehave kan besøges fra alle retninger og ad eksisterende stier.

Plangrundlag

Flytningen af de tre eksisterende, bevaringsværdige porte forudsætter dispensation fra Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, hvor otte af de eksisterende porte er udpeget som bevaringsværdige. Ifølge lokalplanens § 9.4, må de otte porte ikke nedrives eller ændres uden dispensation fra kommunalbestyrelsen. Flytningen af de tre bevaringsværdige, røde porte forudsætter dispensation fra bestemmelsen.

Etableringen af nye porte og ganglåde forudsætter ikke godkendelse i forhold lokalplanen.

Flytningen af 'Caroline Mathilde Port' til Skodsborgvej samt en af de nye porte og flere ganglåde forudsætter til gengæld dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjer, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Mod kysten forudsætter enkelte nye låger meddelelse af dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

Forvaltningen har været i dialog med Museum Nordsjælland om de nødvendige dispensationer fra fortidsmindebeskyttelseslinjer. Museet forventes at give en positiv udtalelse til hegning og etablering af porte og

ganglåger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjerne. Kystdirektoratet har meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til etablering af den del af hegningen og nye røde ganglåger, som ligger inden for linjen.

Høring

Forvaltningen har efter vedtagelsen haft ansøgningen om dispensation til høring hos De Røde Portes Venner, som ingen bemærkninger har. De oplyser, at de har indgået et samarbejde med styrelsen om opsætning af stagehegn ved samtlige nye porte og låger.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der med flytningen af de eksisterende, bevaringsværdige røde porte og etableringen af nye porte og ganglåger tages fine hensyn til tilgængelighed og synlighed. Det væsentlige kulturspor, som de eksisterende røde porte og ganglåger er, videreføres ved etableringen af nye.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Arkitektur- og Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til,

- 1) at meddele dispensation fra § 9.4 i Lokalplan 264 til flytning af de tre eksisterende bevaringsværdige røde porte,
- 2) at meddele de nødvendige dispensationer fra fortidsmindebeskyttelseslinjer til flytning og etablering af nye porte og ganglåger, under forudsætning af en positiv udtalelse fra Museum Nordsjælland, og
- 3) at anbefale Naturstyrelsen, at de nye porte og ganglåger indrettes, så de bliver tilgængelige for ryttere og cyklister, fx med automatisk åbning.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 29-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning til pkt. 3), af 'fx' udgår således, at nye porte bliver tilgængelige med automatisk åbning.

Bilag

Dyrehavens udvidelse med Jægersborg Hegn

Punkt 11: Øverødvej 102A-E, 2840 Holte - Godkendelse af driftsbudget 2024

23/16320

Resumé

Den kommunale almene ældreboligafdeling, Øverødvej 102 A-E, 2840 Holte har nedstemt driftsbudget for 2024 på afdelingsmødet den 22. august 2023.

Boligkontoret Danmark har som administrator efterfølgende indbragt budgettet til kommunens bemærkninger og endelige godkendelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for afdeling Øverødvej 102 A-E, om godkendelse af afdelingens driftsbudget for 1. januar 2024 – 31. december 2024 med en stigning på 4,32 % svarende til, at lejen gennemsnitligt forhøjes med 60 kr. pr. m².

Øverødvej 102 A-E er opført i 1939, ombygget i 1999 og består af 14 ældreboliger.

Afdelingens nuværende leje er 1.391 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Driftsbudgettet for 2024 er udarbejdet af Boligkontoret Danmark og tager udgangspunkt i årsregnskabet 2022.

Den 22. august 2023 blev der afholdt beboermøde, hvor budgettet for 2024 blev fremlagt og gennemgået for beboerne af Boligkontoret Danmark. Der var fremmødt syv beboere, hvoraf fem stemte imod, én stemte for og én stemte blankt.

Ved forvaltningens gennemgang af budgettet fremgår det, at der for nettokapitaludgifter er indarbejdet et lille fald på 700 kr. For de offentlige udgifter vedr. vandafgift, vandaflledning, renovation, forsikring, fællesudgifter til el og varme er der budgetteret med en forhøjelse på 38.567 kr. For de variable udgifter vedr. ejendomsadministration, renholdelse og almindelig vedligehold indeholder budgettet et lille fald svarende til 4.700 kr. I forhold til henlæggelser, der dækker vedligeholdelse og istandsættelse, er der indarbejdet en stigning på 15.000 kr. For de ekstraordinære udgifter, der vedr. ydelser på lån samt afvikling af underskud fra tidligere år, er der indarbejdet et lille fald svarende til 3.000 kr.

Det samlede budget for 2024 udgør i alt 1.099.600 kr., og den samlede lejeindtægt for 2024 udgør 1.054.400 kr. Da der skal være balance mellem udgifter og indtægter, betyder det en lejestigning på 45.200 kr. svarende til 4,32 %.

Ny leje pr. m² udgør 1.450,61 kr., hvilket svarer til en stigning på mellem 256 - 283 kr./måned afhængigt af lejemålets størrelse.

Forvaltningen har gennemgået budgetterne for 2024 for de øvrige afdelinger af de kommunale almene ældreboliger, der administreres af Boligkontoret Danmark. For at kunne foretage en relevant sammenligning er følgende tre afdelinger udvalgt:

- Teglpporten 15 – 15 ældreboliger. Ny leje 1.457 kr. Forhøjelse med 4,80 %.
- Teglpporten 17 og 19 – 14 ældreboliger. Ny leje 1.197 kr. Forhøjet med 4,46 %.
- Søengen 8 – 24 ældreboliger. Ny leje 1.399 kr. Forhøjet med 2,18 %.

Afdelingen er forpligtet til at sikre, at den samlede leje til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser, jf. almenboligloven § 45, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at den indarbejdede tilpasning af budgettet er nødvendig for at sikre balance mellem udgifter og indtægter, der samtidig sikrer overensstemmelsen med afdelingens forventede økonomi for det kommende driftsår.

Budgettet kan godkendes med en stigning på 4,32 % for 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Indstilling

Direktionen foreslår, at driftsbudgettet for 2024 med 4,32 % stigning godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 29-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 12: Indkøbspolitik 2024-26

23/12045

Resumé

Forvaltningen har udarbejdet et udkast til en ny indkøbspolitik for Rudersdal Kommune, som skal sætte retningen for kommunens indkøb i de kommende år.

Indkøbspolitikken omfatter alle Rudersdal Kommunes indkøb af varer, tjenesteydelser samt bygge- og anlægsopgaver, herunder også leje- og leasingaftaler. Endvidere omfatter indkøbspolitikken selvejende institutioner med kommunalt tilskud, i det omfang det er muligt i henhold til gældende driftsoverenskomster.

Høringsudkast af Rudersdal Kommunes indkøbspolitik 2024-2026 er vedlagt som bilag.

Sagen forelægges udvalget til drøftelse og med henblik på eventuelle bemærkninger før politikken sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommunes nuværende udbudspolitik er sidst opdateret i 2014. Siden er der sket en stor udvikling på indkøbsområdet, herunder blandt andet indførelsen af udbudsloven og et større politisk fokus på indkøb – herunder vedtagelse af Rudersdals klimahandlingsplan for 2022-2040 og ønsket om grønne indkøb. Den nye indkøbspolitik skal derfor også medvirke til, at kommunen fremstår som én indkøbsorganisation, og den understøtter flere andre af kommunens indsatser, planer og strategier, bl.a. Rudersdals klimahandlingsplan 2022-2040 samt de afholdte borgersamlinger om henholdsvis FNs verdensmål og bæredygtigt forbrug.

Klimahandlingsplanen identificerer kommunens forbrug og indkøb som et indsatsområde, der kan bidrage til reduktion af kommunens klimabelastning ved at forbruge mindre, ændre forbrugsvaner og stille krav i indkøb. Et indsatsområde i klimahandlingsplanen er således en ny grøn indkøbspolitik.

Endvidere har kommunen afholdt borgersamlinger i både Rudersdal- og EU-regi, som begge har anbefalet kommunen at arbejde med bæredygtigt forbrug, bæredygtigt indkøb og reduktion af CO₂-udledninger fra indkøb. Med implementering af en ny indkøbspolitik kobles således flere af Rudersdals bæredygtige indsatser.

Klima og bæredygtighed er derfor prioriteret højt i den nye indkøbspolitik.

Proces

Økonomiudvalget har den 15. november 2023 godkendt, at udkastet til indkøbspolitikken sendes i høring i fagudvalg og derefter i offentlig høring.

Det forventes at den offentlige høring sker i januar 2024.

Arbejdet med den nye indkøbspolitik er foregået i et tværgående projektsamarbejde i forvaltningen, hvor alle fagområder har haft mulighed at stille ressourcer til rådighed for arbejdet ledet af Indkøbsafdelingen.

Indkøbspolitikken

Modsat kommunens nuværende udbudspolitik er der sat en tidsramme på den nye indkøbspolitik, som er gældende fra 2024 til 2026, og der lægges i indkøbspolitikken op til, at den fremover bliver fornyet hvert fjerde år. Dette giver Kommunalbestyrelsen mulighed for at sætte rammen for prioriteringer i den kommende periode og sikre, at kommunen altid køber ind på en måde, som understøtter de udfordringer, der er mest relevante for kommunens borgere. Endvidere sikrer det, at forvaltningen aktivt arbejder med mål og indsatser i politikken.

Der defineres i indkøbspolitikken tre overordnede formål:

- Understøtte Rudersdals klimahandlingsplan og bidrage til, at kommunen går forrest i den grønne omstilling.
- Sikre at kommunens indkøb bidrager til en sund og robust økonomi, således at kommunens kerneopgaver løses bedst muligt og mest effektivt.
- Sikre at kommunens indkøb konkurrenceudsættes og at der handles på markedsmæssige vilkår ved at indhente tilbud fra private, når det er relevant

Indkøbspolitikken er herefter delt op i fire strategiske fokusområder:

1. Bæredygtighed og ansvar
2. Professionalisering og effektivisering
3. Samarbejde og partnerskaber
4. Digitalisering og e-handel.

Fokusområderne er indbyrdes forbundet, og der kan således opnås synergieffekt på tværs af de forskellige områder. Hvert fokus indeholder mål og indsatser, som er styrende for kommunens indkøb og sikrer, at der sker fremdrift i perioden. Fokusområderne er ligestillede og de underliggende indsatser er alle med til at understøtte indkøbspolitikens overordnede formål og sikre, at kommunen når ambitionerne i indkøbspolitikken.

Indkøbspolitikken indeholder endvidere fem indkøbsprincipper for bæredygtige og effektive indkøb. Disse er tænkt som principper, der kan anvendes i enhver indkøbssituation uanset om det drejer sig om et stort udbud af kompleks karakter eller et lille indkøb som del af det daglige arbejde. Principperne vil derfor medvirke til at indkøbspolitikken forankres i organisationen.

Indkøbspolitikken indeholder derudover et afsnit om roller og ansvar. Dette for at sikre en succesfuld implementering af indkøbspolitikken og efterfølgende, at der arbejdes aktivt med indsatserne i forvaltningen.

Indkøbspolitikken sætter rammen for, at vi anvender både sociale klausuler og arbejdsklausuler. Der er derfor udarbejdet nye eller opdaterede klausuler, som er vedlagt indkøbspolitikken som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at udkast til Rudersdal Kommunes indkøbspolitik 2024-2026 med bilag drøftes og

2) at udvalget kommer med eventuelle bemærkninger til politikken

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 29-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udbud fra Rudersdal Kommune skal tilrettelægges således, at flest mulige aktører har mulighed for at byde ind på opgaven.

Bilag

Indkøbspolitik høringsversion

Arbejds- og sociale klausuler

Punkt 13: Underskriftsark