

REFERAT Byplanudvalget d. 03-11-2021

Mødedato	Onsdag d. 03. november 2021 kl. 09:00
Mødested	Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen
Mødedeltagere	Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Christian Fode (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (C), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Delegationsplan for Byplanudvalget.....	4
Budgetopfølgning pr. 30. september 2021 - Byplanudvalget.....	6
Skyttebjerg 27, matr.nr. 7ee, Nærum By, Nærum – Lovliggørelse af fast hegn.....	8
Vejlesø, matr.nr. 1vf, Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til bibeholdelse af offentlig tilgængeli	11
Egebækvej 80, matr.nr. 4ac, Holte By, Nærum – Landzonetilladelse til frastykning af fredskov.....	13
Stenløkken 27, matr.nr. 6ly, Kajerød By, Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering....	16
Lukket: Stenløkken 27, Birkerød, matr.nr. 6ly, Kajerød By, Birkerød - Fornyet sagsbehandling af o	18
Skodsborg Strandvej 59, matr.nr. 3cg, Agershvile, Vedbæk - Afgørelse fra Byggeklageenheden til o	19

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Status for sagsbehandlingstider for byggesager.
- Kongevejen 376, 2840 Holte - Klage over terrænregulering.
- Bistrupvej 176, 3460 Birkerød - Klage over lys, skiltning og manglende beplantningsbælte.
- Jægervang 10, 3460 Birkerød - Klage over nabohøring.
- Paradisstien 3, 2840 Holte - Byggeri uden byggetilladelse.
- Vejlesøvej 62A, 2840 Holte - Hæk i vejsskel.
- Status vedr. LIDL-projektet og igangsættelse af trafik- og parkeringsanalyse.
- Møde med Holte Grundejerforening.
- Afholdt generalforsamling i Vedbæk Grundejerforening.

Punkt 2: Delegationsplan for Byplanudvalget

21/15762

Resumé

Kommunalbestyrelsen har senest godkendt delegationsplanerne den 22. november 2015. Forvaltningen har den 17. marts 2021 orienteret Økonomiudvalget om processen for opdatering af delegationsplaner. Processen er, at delegationsplanerne drøftes på novembermøderne og godkendes endeligt på decembermøderne.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

En kommunalbestyrelses delegationsmuligheder følger af og er begrænset af styrelseslovens bestemmelser. De konkrete delegationsniveauer i den enkelte kommune bliver påvirket af det valgte styringskoncept, der for Rudersdal Kommunes vedkommende kan opsummeres som mål- og rammestyring. Der er et traditionelt højt delegationsniveau til forvaltning og institutioner, og en udpræget anvendelse af værdistyring frem for regelstyring. Begge dele for at styrke en decentral forvaltning og et effektivt sagsforløb.

Kommunalbestyrelsen har foretaget delegation af beslutningskompetence dels ved vedtagelse af kommunens styrelsesvedtægt, hvor den umiddelbare forvaltning af en række fagområder er tillagt Økonomiudvalget og de enkelte politiske fagudvalg, dels ved vedtagelse af kommunens budget, hvori dele af bevillingsretten er delegeret i forhold til bestemte bevillingsniveauer såvel politisk som administrativt.

Det er ikke alle afgørelser Kommunalbestyrelsen kan delegere. Det kan følge af lovgivningen, at Kommunalbestyrelsen selv skal træffe beslutning i sagen.

I enkelte tilfælde er der et delegationsforbud. Dette gælder fx beslutninger, der er af særlig væsentlig eller vidtrækkende betydning for hele kommunen eller har anden særlig kommunalpolitisk betydning fx. bevillingskompetencen efter styrelseslovens § 40. Begrundelsen herfor er bl.a., at det er væsentligt, at eventuelle mindretal får mulighed for at tilkendegive en afvigende mening. Selv om der arbejdes med en vidtstrakt delegation, har ethvert medlem af Kommunalbestyrelsen ret til at forlange en sag taget op i Kommunalbestyrelsen efter styrelseslovens § 11.

Rettelserne i de foreliggende delegationsplaner er begrundet i ændret lovgivning, erfaringsopsamling og i enkelte tilfælde ønsket om en hurtigere og smidigere sagsbehandling. Ændringer er markeret med rødt. Generelt har det ikke været hensigten at foretage ændringer i det nuværende delegationsniveau.

Forvaltningen vil på mødet gennemgå delegationsplanen samt Administrations- og bemyndigelseskataloget for Byplanudvalgets område, således at udvalget har mulighed for at drøfte indholdet samt placeringen af beslutningerne.

Indstilling

Direktionen foreslår, at delegationsplanen og Administrations- og bemyndigelseskataloget på Byplanudvalgets område drøftes med henblik på genoptagelse af sagen på decembermødet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-11-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Forslag til delegationsplan for Byplanudvalget 2021

Forslag til Administrations- og Bemyndigelseskatalog for Byplanudvalgets område

Punkt 3: Budgetopfølgning pr. 30. september 2021 - Byplanudvalget

21/14768

Resumé

Med baggrund i budgetopfølgningen pr. 30. september 2021 fremlægges forslag til positive/negative tillægsbevillingsansøgninger til budget 2021 og efterfølgende år.

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2021 viser for Byplanudvalgets område et samlet forslag til negativ tillægsbevilling på 45.000 kr. i 2021 og i efterfølgende år.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen omfatter områder, der ikke har overførselsadgang mellem budgetårene, medmindre særlige forhold gør sig gældende. For områder med overførselsadgang opgøres resultatet i forbindelse med regnskabsafslutningen og eventuelle forslag til budgetoverførsler forelægges til behandling i fagudvalgene i marts måned 2022.

Nedenstående tabel viser ansøgning om tillægsbevilling i budget 2021-2025:

Budgetopfølgning pr. 30. september 2021		
Byplansudvalget	2021	2022
	Beløb i 1.000 kr.	
Faste ejendomme mv.	-45	0
Byplansudvalget	-45	0
Coronaudgifter for 2021 (realiseret og forventet)	600	-

Der søges en negativ tillægsbevilling på 45.000 kr. i 2021 og frem.

Merindtægten vedr. politikområdet Ejendomme skyldes Norfors leje af Blokken og Containerhaven som er 45.000 kr. årligt.

Der forventes Covid-19 merudgifter for ca. 300.000 kr. til bl.a. ekstrarengøring i forhold til Midlertidige flygtningeboliger. Merudgifterne holdes indenfor det samlede budget til Midlertidige flygtningeboliger.

I forhold til Erhvervsjendomme forventes et samlet indtægtstab på 300.000 kr. pga. færre (omsætningsbestemte)lejeindtægter. Mindreindtægterne holdes indenfor det samlede budget til erhvervsjendomme.

Samlet budgetopfølgning

Bevillingsansøgningerne i denne sag skal ses som et led i den samlede budgetopfølgning pr. 30. september 2021, der udviser et nettotillægsbevillingsbehov på ca. 10,6 mio. kr. Nettotillægsbevillingsbehovet på de 10,6 mio. kr. er udgjort af et merudgiftsbehov fra fagudvalgene på 62,5 mio. kr., merindtægter på de finansielle poster på 22,3 mio. kr. samt de i budgettet afsatte puljer, servicebuffer samt nedsparingspulje på samlet set 29,6 mio. kr. De resterende 10,6 mio. kr. finansieres af kassen.

Budgetopfølgningen viser samtidig, at der på nuværende tidspunkt forventes, at der skal overføres et mindreforbrug på ca. 59,1 mio. kr. til 2022. Budgettet for 2022 svarer imidlertid til servicerammen, hvilket indebærer et behov for en stram udgiftsstyring og fokus på tværgående prioriteringer fremadrettet.

Den samlede opfølgning for Rudersdal Kommune ser ud på følgende måde:

Budgetopfølgning pr. 30. september 2021	
Udgiftsopfølgning, samlet	2021
	Beløb i 1.000 kr.
Nettobehov for tillægsbevillinger 2021	10.598
Behov for bevillinger på driften, jf. fagudvalg	62.484
Finansieret af servicebuffer og nedsparingspulje	-29.599
Merindtægter ved finansielle poster	-22.287

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at der vedr. politikområde Ejendomme mv. ydes en negativ tillægsbevilling på 45.000 kr. i budget 2021 og frem, som tilgår kassebeholdningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-11-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 4: Skyttebjerg 27, matr.nr. 7ee, Nærum By, Nærum – Lovliggørelse af fast hegn

21/54

Resumé

Ved mail af 13. maj 2020 søger ejer af ejendommen om godkendelse af allerede opført støjhegn mod Rundforbivej. Ejer ønsker hegnet godkendt med en højde på 1,8 m.

Bestemmelserne vedrørende faste hegn ved bebyggelsen Skyttebjerg / Skyttedal er fastlagt i deklaration lyst 30. januar 1958 og revideret af Byplanudvalget på møde den 23. november 1987.

Grundejerforeningen behandlede forholdene vedrørende hegn mod vej på generalforsamling den 21. september 2021 og vedtog at anbefale højden hævet til max. 1,8 m på begge sider forudsat, at hegnet på ydersiden sløres med en tæt grøn bevoksning.

Øvrige betingelser i Byplanudvalgets vedtagelse i 1987 foreslås fastholdt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ved mail af 13. maj 2020 søger ejer af ejendommen om godkendelse af allerede opført støjhegn mod Rundforbivej. Ejer ønsker herudover hegnet godkendt med en højde på 1,8 m.

Bestemmelserne vedrørende faste hegn ved bebyggelsen Skyttebjerg / Skyttedal er fastlagt i deklaration lyst 30. januar 1958. Efter deklarationen skal hegn mod vej være levende hegn i max. højde på 1,8 m og eventuelt suppleret med fast hegn i max. højde på 1 m.

Byplanudvalget behandlede på møde den 23. november 1987 ansøgning om forhøjelse af højden af hegn mod vej for afhjælpning af støjproblemer.

Byplanudvalget vedtog, at faste hegn fremover kunne godkendes i højde på 1,5 m, placeret 0,8 m fra vejskel og med beplantning på vejside 0,4 m fra vejskel. Skrænten mod Rundforbivej skal holdes beplantet, og hegn må i princippet ikke kunne ses fra sportspladsen eller det grønne område (sportspladsen ved Rundforbihallen og ved tennishal).

Forvaltningen meddelte ejer i september 2020, at eventuel behandling af forhøjelse af hegn skulle forelægges grundejerforeningen for udtalelse i sagen. Grundet Corona kunne grundejerforeningen ikke på daværende tidspunkt tage stilling til sagen.

Idet hegnet er opført og ikke overholder gældende regler, er det ved påbud af 24. august 2021 påbudt lovliggjort inden 22. november 2021 herunder, at placering skal dokumenteres værende inde på egen grund.

Det skønnes, at hegnet er opført ca. 50 – 80 cm udenfor ejendommens skel mod grundejerforeningens areal mod vej, og at højden målt på side mod Rundforbivej er op til ca. 2,8 m. På haveside er hegnet måske 1,8 m grundet terrænregulering op ad hegnet.

Grundejerforeningen behandlede forholdene vedrørende hegn mod vej på generalforsamling den 21. september 2021 og vedtog at anbefale højden hævet til max. 1,8 m på begge sider forudsat, at hegnet på ydersiden er dækket af grøn bevoksning. Øvrige betingelser i Byplanudvalgets vedtagelse i 1987 ændres ikke.

Forvaltningen oplyser, at som det fremgår af vedhæftede luftfoto, er der langs det meste af Rundforbivej en strimmel areal af afvigende bredde, der ejes af grundejerforeningen. Dette forhold har der nok ikke været opmærksomhed på, da Byplanudvalget behandlede sagen i 1987.

Skyttebjerg har matrikelstel til grundejerforeningens fællesareal, så der er tale om almindeligt nabostel og ikke vejskel.

Efter deklarationen skal vedligeholdelse af fællesarealerne ske efter en af kommunen godkendt plan.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at skråningen mod Rundforbivej skal friholdes for bebyggelse og hegn samt, at det skal fastholdes beplantet. Af hensyn til støjreduktion kan en forhøjelse af hegn til 1,8 m anbefales på betingelse af, at det er højden målt på begge sider af hegnet, og at der foretages beplantning foran, så hegnet sløres af en tæt grøn beplantning.

Forvaltningen foreslår,

- a) at grundejerforeningens forslag til ny max. højde af hegn på 1,8 m målt både på haveside og side mod Rundforbivej godkendes sammen med videreførelse af eksisterende krav til placering og beplantning af hensyn til støjreduktion,
- b) at skråning mod Rundforbivej skal holdes beplantet og uden bebyggelse og hegn, herunder på grundejerforeningens areal af skråningen,
- c) at påbud om lovliggørelse af hegn mod Rundforbivej ved Skyttebjerg 27 fastholdes, dog med ændringer i forhold til ovenstående til max. 1,8 m målt på side mod have og Rundforbivej,
- d) at der begrønnes foran hegn mod vejside, og at frist evt. forlænges samt,
- e) at udførelse fastholdes som oprindeligt godkendt, og faste hegn i højde af 1,8 m skal placeres mindst 0,8 m inde på egen grund, hvor hegn udføres mod grundejerforeningens areal i nabostel.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender opsætning af et støjhegn under de a) – e) givne vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-11-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Godkendelse af fast hegn mod Rundforbivej

Luftfoto

Støjværn fra Rundforbivej mod anden nabo

Støjværn fra Rundforbivej

Støjværn fra Rundforbivej mod nabo hegn

Punkt 5: Vejlesø, matr.nr. 1vf, Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til bibeholdelse af offentlig tilgængelig bro ved Holte Havn, Vejlesø

21/54

Resumé

Rudersdal Ejendomme ansøger om dispensation til bibeholdelse af en offentlig tilgængelig bro ved Holte Havn i Vejlesø.

Broen forudsætter landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 132, gældende for et område omkring Holte Havn.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Ejendomme ansøger om dispensation til bibeholdelse af en offentlig bro i Vejlesø, matr.nr. 1vf, Dronninggård, Ny Holte. Broen er placeret ved legepladsen i tilknytning til det rekreative grønne område ved Holte Havn. Både Holte Havn og Vejlesø er ejet af Rudersdal Kommune.

Broen blev opført i sommeren 2020 og har afløst en gammel, udslidt bro med samme placering og omtrent samme udformning. Broen har ben af galvaniseret stål, langsgående aluminiumsprofiler og et brodæk i FSC-hårdttræ, der med tiden får en grålig tone. Broen er i alt 15 m lang. Yderst har den en platform på 3,5 m x 5 m, og mod land har den en smallere sektion på 1,6 m x 10 m. På platformen er der monteret et træskørt, så kajakroere ikke glider ind under platformen, når de lægger til. Brodækket og platformen er i samme niveau, og mod land er der etableret en rampe til gående og kørestolsbrugere.

Broens placering fremgår af vedlagte oversigtskort.

Hvad gælder for ejendommen

Vejlesø er beliggende i landzone, og i Kommuneplan 2021 er søen beliggende indenfor rammeområde H.R10, der fastsætter anvendelse til rekreativt område. Broen er placeret i et område, der er omfattet af Lokalplan 132, gældende for et område omkring Holte Havn. Broen er placeret indenfor delområde S, der iht. lokalplanens § 3.4 skal anvendes til naturområder. Iht. § 9.10 kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til etablering af mindre båd- og anløbsbroer i Vejlesø. Herudover må der ikke etableres nogen former for anlæg indenfor søarealet.

Vejlesø er udpeget som beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, og det nærmeste Natura 2000-område, nr. 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, ligger ca. 600 m nordvest for broen.

Broen forudsætter landzonetilladelse, da den, i overensstemmelse med klagenævnspraksis, anses som bebyggelse. Der lægges vægt på, at der er tale om en fast og blivende konstruktion af størrelse og proportioner, som kan påvirke landskabet og naturen. Endvidere kræver broen dispensation fra lokalplanens § 9.10 og naturbeskyttelseslovens § 3 samt byggetilladelse.

Klima, Natur og Miljø har som del af sagsbehandlingen vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arters yngle- eller rasteadler. Forvaltningen er således indstillet på at meddele dispensation fra § 3 til det

ansøgte.

Det ansøgte har været udsendt i naboorientering til de nærmeste naboer, og eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på udvalgsrådet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den etablerede bro er i overensstemmelse med lokalplanens principper, og at det ansøgte ikke strider mod de hensyn, der skal varetages med planlovens landzonebestemmelser. Forvaltningen lægger vægt på, at der er tale om en mindre, offentligt tilgængelig bro, der er opført til gavn for almenheden, at broen er udført i afdæmpede materialer og ikke fremstår dominerende i forhold til omgivelserne samt, at der alene er tale om udskiftning af en gammel bro med samme placering og dimensionering.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 132 til den opførte bro på følgende vilkår:

- a) Broen må ikke udvides eller ændres uden tilladelse.
- b) Der må ikke placeres borde, bænke, flagstænger, parasoller, rækværk, belysning eller andet på broen.
- c) I tilfælde af at broen ødelægges, kan den genopføres indenfor 1 år uden ny tilladelse. Broen skal opføres med præcis samme udformning, materialevalg og placering.

Forvaltningen skal bemærke, at der i forbindelse med meddelelse af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 og byggetilladelse kan blive stillet supplerende vilkår.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen meddeler lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 132 til bibeholdelse af den opførte bro på de under a) – c) oplyste vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-11-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Foto bro

Punkt 6: Egebækvej 80, matr.nr. 4ac, Holte By, Nærum – Landzonetilladelse til frastykning af fredskov

21/54

Resumé

Byplanudvalget behandlede på møde den 18. august 2021 en igangsættende redegørelse for ny planlægning for ejendommen Egebækvej 80.

Forud for vedtagelse af ny lokalplan og som følge af et forventet salg af del af ejendommen i 2022 igangsættes udstykning af fredsskovområdet, som forbliver kommunalt ej.

Ejendommen er beliggende i landzone, og en udstykning kræver tilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på meddelelse af landzonetilladelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen Egebækvej 80, matr.nr. 4ac Holte By, Nærum, rummer et større fredskovsområde samt den tidligere Egebækskole.

Forud for afhændelse og ny planlægning for det bebyggede område ønskes den del af ejendommen, som er noteret som fredskov, udstykket til en selvstændig ejendom med et areal på 52.890 m². Den resterende ejendom rummer de eksisterende bygninger samt den nuværende p-plads og vil have et fremtidigt areal på 35.372 m². Til dagsorden vedlægges et måleblad med de to fremtidige ejendomme.

Baggrunden for udstykningen er at muliggøre afhændelse af den del, hvor de eksisterende bygninger er placeret. Bygningerne står i dag tomme, og der er ikke planer om kommunal anvendelse af dem.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, og en udstykning af ejendommen i to selvstændige ejendomme kræver tilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommen er derudover omfattet af følgende lov- og planmæssige forhold:

- Området er i Fingerplan 2019 udpeget til grøn kile (Sjælsøkilen). De grønne kiler er områder, som er forbeholdt almen friluftsanvendelse og landbrug. Fingerplanen hindrer ikke udstykning af ejendommen men betyder, at der er begrænsninger ved ny planlægning herunder, at området ikke kan overføres til byzone.
- Ejendommen udgør rammeområde Gh.D5 i Kommuneplan 2021. Området er udlagt til offentlige formål såsom skole for børn og unge med særlige behov, døgninstitution og offentlig administration. Kommuneplanens

bestemmelser hindrer ikke udstykning.

- Ejendommen er i dag planmæssigt omfattet af Lokalplan 216, som udlægger ejendommen dels til skov og rekreative formål og dels til offentlige formål. Lokalplanen muliggør i § 4.1 udstykning efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Byplanudvalget har igangsat ny planlægning for området, som ikke vil muliggøre yderligere udstykning.
- Ejendommen er omfattet af fredningsdeklaration fra 1952 for Egebækgård. Fredningen er en tilstandsfredning og omfatter, udover lokalplanområdet, tillige landbrugsområderne nord og syd for Egebækvej samt Egebækgård. Fredningen fastlægger ikke bestemmelser, som hindrer en udstykning.
- Skovområdet afkaster skovbyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17. Den del, som ikke er skov, er derfor omfattet af skovbyggelinje. Skovbyggelinjen hindrer ikke en udstykning af ejendommen.

Forvaltningens vurdering

Ved udstykning vil der ikke ske ændring af den nuværende anvendelse. Der pågår ny planlægning for den samlede ejendom, hvor skovarealet vil blive fastholdt som offentligt skovområde samt rekreativt område. Området med den eksisterende bebyggelse vil fremadrettet få en bredere anvendelse, herunder boligformål.

Landzonebestemmelserne skal bl.a. hindre spredt og uplanlagt bebyggelse, herunder udstykning i det åbne land. Kommunens afgørelse skal træffes med udgangspunkt i de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne.

Ved de ønskede matrikulære ændringer vil der ikke opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i arealernes anvendelse. Endvidere vil der ikke fjernes eller etableres beplantning eller ske nedlæggelse af fredskov. Det vurderes derfor, at de planmæssige og landskabelige hensyn er varetaget.

Forvaltningen vurderer, at der ikke skal gennemføres en naboorientering i forbindelse med tilladelsen, jf. planlovens § 4, da de matrikulære ændringer er af underordnede betydning for naboerne med henvisning til, at der ikke foretages synlige eller anvendelsesmæssige ændringer ved udstykningen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles tilladelse, i henhold til planlovens § 35, stk. 1, til en udstykning af ejendommen således, at skovområdet kommer til at udgøre en selvstændig matrikel.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-11-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Punkt 7: Stenløkken 27, matr.nr. 6ly, Kajerød By, Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

21/52

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 6. marts 2018 afgørelse om, at opførelse af en tagetage på 22 m² på ejendommen matr.nr. 6ly, Kajerød By, Birkerød, beliggende Stenløkken 27, var i overensstemmelse med Byplanvedtægt nr. 17, Birkerød. Kommunen traf endvidere afgørelse om ikke at håndhæve en servitut på ejendommen.

Planklagenævnet traf den 30. september 2020 afgørelse om delvis ophævelse af kommunens afgørelse. Afgørelsen blev ophævet og hjemvist til fornyet behandling for så vidt angår spørgsmålet om ”umiddelbar lovlighed” i henhold til plangrundlag.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Kommunens afgørelse blev påklaget af naboer, som fandt, at tagetagen var i strid med byplanvedtægtens bestemmelser om antal etager og udnyttelse. Desuden fandt klagerne, at kommunen var forpligtet til at håndhæve servituten.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet har vurderet, at byggeriet på Stenløkken 27 samlet set fremstår som mere end en bygning i én etage med udnyttet tagetage.

I nævnets vurdering er indgået foto af byggeriet samt tegningsmateriale. Nævnet har herved lagt vægt på underetagens fremtræden, herunder den fulde fritlægning af terrænet mod vest og placeringen i terrænet mod nord og syd. Nævnet har fundet, at væsentlige dele af bygningen, både fra naboen mod nord og syd, samlet set fremstår med mere end to fulde – omend delvist forskudte – etager.

Nævnet har endvidere vurderet, at de store vindues- og dørpartier i den fritlagte underetage mod vest samt stuetagen og vinduespartier i den østlige del af overetagen får byggeriet til at fremstå med vinduer i 3 lag. Mod nord er der tillige etableret vinduer i underetagen, stueetagen og overetagen. Endelig er kvisten etableret opført med en længde på ca. halvdelen af den østlige højde del af overetagen, og kvisten er synlig fra nord, øst og vest.

Klagepunktet om håndhævelse af servituten er ikke efterprøvet af Planklagenævnet, men er henvist til domstolsbehandling. Der forventes gennemført et civilt søgsmål inden årets afslutning og efter, der er givet ny byggetilladelse.

Planklagenævnets afgørelse er vedlagt til orientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at klagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-11-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse Stenløkken 2018-1750 delvis ophævelse 30 sept. 2020

**Punkt 8: Lukket: Stenløkken 27, Birkerød, matr.nr. 6ly, Kajerød By,
Birkerød - Fornyet sagsbehandling af opført etage**

21/54

Punkt 9: Skodsborg Strandvej 59, matr.nr. 3cg, Agershvile, Vedbæk - Afgørelse fra Byggeklageenheden til orientering

21/54

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 12. maj 2021 byggetilladelse til renovering af hus, herunder facadeændringer og forhøjelse af tag, så den udnyttede tagetage ændredes til en fuld første sal. Der er med tilladelsen meddelt dispensation fra det skrå højdegrænseplan efter BR18, § 177, jf. BR18, § 13, stk. 4. Naboer har påklaget afslaget.

Byggeklageenheden traf den 30. september 2021 afgørelse om at afvise klagen over Rudersdal Kommunes afgørelse pga. manglende klageberettigelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Byggetilladelse blev meddelt til den ansøgte renovering af huset, herunder at hæve facader, så hovedbygningen fremstod i to fulde etager. Huset var på ansøgningstidspunktet i dårlig stand. Facaderne blev tilladt hævet med 80 cm til en højde af 6,6 m for at sikre en rimelig ståhøjde på første sal. Husets tagryg blev tilladt hævet med 40 cm til en samlet højde på 8,2 m.

Byggeklageenhedens afgørelse

Byggeklageenheden har afvist at behandle klagen, da enheden ikke fandt, at klager opfylder betingelserne for at være klageberettiget.

Byggeklageenheden har bl.a. lagt vægt på, hvilke hensyn BR18 varetager. Bygningsreglementets bestemmelser skal bl.a. sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse og skal sikre naboejendomme mod væsentlige indbliksgener. Det ligger derimod uden for byggelovgivningens formål at værne om udsigten fra naboejendommene eller at varetage omkringboendes økonomiske interesser. Byggeklageenheden inddrager derfor ikke tab af udsigt og et eventuelt værditab i vurderingen af, om klageren er klageberettiget.

Byggeklageenheden har særligt lagt vægt på, at en forøgelse af tagryggen med 40 cm ikke medfører yderligere, væsentlige skyggegener. Byggeklageenheden har endvidere lagt vægt på, at den begrænsede, yderligere skyggepåvirkning, det ansøgte byggeri måtte medføre, ikke falder på klagerens primære udendørs opholdsarealer, som er beliggende på ejendommens østlige side.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byggeklageenhedens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-11-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse fra byggeklageenheden.