

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 14-09-2022

Mødedato	Onsdag d. 14. september 2022 kl. 09:00
Mødested	Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen
Mødedeltagere	Christoffer Buster Reinhardt (C), Dorte Nørbo (F), Nicola Emily Larsen (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Jens Ive (V), Knud Skadborg (C), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Jane Riskjær Hansen, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til budget 2023-2026 for Arkitektur- og Byplanudvalget.....	4
Drøftelse af håndtering og prioritering af lovliggørelsessager.....	7
Erhvervsområde i Trørød - Igangsættende planlægning.....	11
Birkerød Kunstnerby - Igangsættende redegørelse.....	13
Dronninggårds Allé 13 og 15, matr.nr. 1bxz og 1ti, Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til areal	18
Olesvej 13, matr.nr. 7bæ, Vedbæk By, Vedbæk - Tilbygning af bevaringsværdigt enfamiliehus.....	20
Skodsborg Strandvej 286, matr.nr. 1kr, Agershvile, Vedbæk - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelse	23
Vejlesøparken – Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt til terrænregulering.....	25
Underskriftsark.....	28

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Gennemgang af lokalplanliste.
- Ansøgning om etablering af Benzintank på Bistrupvej 182 - Afgørelse fra Planklagenævnet.
- Orientering om partshøring i forbindelse med nyt énfamiliehus på Mothsvej 69.
- Slots- og Kulturstyrelsen har godkendt mindre bygningsændringer på Frederikslundsvej 21, som forudsætter godkendelse i henhold til plangrundlag.
- Byggesagsstatistik - August 2022.
- Status på klagesag vedr. pizzeria på Øverødvej 79.
- Klage fra naboer over byggetilladelse til ny bebyggelse på Malerbakken 9.

Punkt 2: Forslag til budget 2023-2026 for Arkitektur- og Byplanudvalget

22/11980

Resumé

Som det fremgår af tidsplanen for budgetlægningen, skal fagudvalgene behandle budgetforslaget for 2023-2026 på mødet den 14.9.2022. Der henvises til mappen med budgetforslaget, som blev udleveret til kommunalbestyrelsen den 17.8.2022 og til førstebehandlingen af budgetforslaget på kommunalbestyrelsens møde den 31.8.2022.

Endvidere henvises til de indkomne høringssvar vedrørende budgetforslaget, som er udsendt til kommunalbestyrelsen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på oversendelse af budgetforslaget til Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens andenbehandling af budgettet.

Sagsfremstilling

Arkitektur- og Byplanudvalgets budgetområde fremgår af side 75-79 i "Budgetforslag 2023-2026". Nøgletalssammenligningen for udvalgets område er på side 41.

Endvidere henvises til de indkomne høringssvar, som blev udsendt til kommunalbestyrelsen den 7.9.2022. Høringssvarene forudsættes politisk behandlet i de relevante udvalg.

Direktør og områdechef vil på mødet gennemgå udvalgets budget på politikområdet.

Udgangspunkt

Budgetforslaget tager udgangspunkt i Budget 2022-2025, som blandt andet er blevet opdateret med de seneste landsgennemsnitlige skøn fra KL vedrørende udviklingen i priser, lønninger, udskrivningsgrundlag, grundskyld og selskabsskat samt KL's skatte- og tilskudsmodel af 7.7.2022.

For budgetperioden som helhed er der indregnet merudgifter som følge af befolkningsudviklingen på 2 mio. kr. og et samlet udgiftsløft på 146 mio. kr. som følge af tekniske korrektioner, jf. Budgetstatus 2023-2026 fra juni.

Budgetforslaget er præget af stor usikkerhed som følge af den usædvanlige situation med krigen i Ukraine, stærkt stigende priser, mangel på personale og materialer samt risikoen for energikrise og recession. Disse forhold gør det særdeles vanskeligt at forudsige den økonomiske udvikling.

Serviceudgifter

De budgetterede serviceudgifter overholder den beregnede udgiftsramme. Af forsigtighedshensyn er der indregnet 10 mio. kr. årligt til eventuelle uforudsete merudgifter og 10 mio. kr. i 2023 for at give plads til en vis nedsparing af eventuelle opsparede midler fra tidligere år.

Endvidere er der afsat 3,5 mio. kr. i 2023 og 20 mio. kr. årligt i de følgende år under Økonomiudvalget, som skal dække forventede merudgifter som følge af ændrede love og regler mv. Denne pulje vil blive udmøntet under de relevante politikområder, når kommunalbestyrelsen har behandlet Lov- og cirkulæreprogrammet.

Der er forudsat effektiviseringer af administrative og tværgående opgaver med 10 mio. kr. fra 2023 og frem samt, at der på kulturområdet tilvejebringes 5 mio. kr. i 2023 stigende til 10 mio. kr. i 2024. Disse tiltag bidrager til at skabe et årligt råderum på 25 mio. kr. fra 2023 til prioritering af nye serviceudgifter.

Det er vigtigt, at kommunernes samlede budgetterede serviceudgifter ikke overstiger det beløb, der er aftalt med regeringen, da bloktilskuddet fra staten ellers vil blive beskåret. Endvidere er det vigtigt, at Rudersdal Kommunes afholdte serviceudgifter holder sig inden for det budgetterede beløb, da 60 procent af en given sanktion vil blive pålagt kommuner, der har overskredet deres budgetter, hvis kommunerne samlet set overskrider budgettet.

Anlægsudgifter

Kommunernes anlægsramme er reduceret fra 19,9 mia. kr. i 2022 til 18,5 mia. kr. i 2023. Det er det næstlaveste niveau siden kommunalreformen i 2007. KL har beregnet en teknisk vejledende anlægsramme for Rudersdal Kommune på 160 mio. kr. i 2023. Det er væsentligt lavere end de 213 mio. kr. (i 2022-priser), der var budgetteret med i 2023 i Budget 2022-2025. Derfor er der foretaget reduktioner i anlægsudgifterne, hvilket indebærer, at en række tidligere besluttede investeringer ikke indgår eller er udskudt i budgetforslaget.

Anlægsrammen gælder for anlægsudgifterne (brutto) ekskl. ældreboliger og forsyningsvirksomhed. Budgetforslagets samlede anlægsbudget udgør lidt over 200 mio. kr. i 2023 inkl. ældreboliger og forsyningsvirksomhed. I hele budgetperioden 2023-2026 er der afsat over 680 mio. kr. I dette beløb indgår forventede indtægter fra salg af ejendomme mv. for 73 mio. kr. Det betyder, at kommunen i alt investerer for mere end 750 mio. kr. i de fire år.

Som ved serviceudgifterne risikerer kommunerne en økonomisk sanktion, hvis de budgetterede anlægsudgifter overskrider det aftalte beløb. Da anlægsrammen er beskåret markant og mange kommuner har betydelige kassebeholdninger, øger det risikoen for en samlet overskridelse af såvel anlægsrammen som servicerrammen.

Kassebeholdning

Budgetforslaget indeholder en skattestigning på 0,12 procentpoint i 2023 svarende til et merprovenu på 23 mio. kr. I 2024 og 2025 er der ligeledes indregnet merindtægter på 23 mio. kr. i hvert af de to år og frem.

På trods af skattestigningen opfylder budgetforslagets kassebeholdning ikke de mål for likviditeten i 2024 og 2025, som kommunalbestyrelsen har besluttet. Det skyldes dog nogle helt særlige og midlertidige forhold som følge af de stærkt forsinkede ejendomsvurderinger fra Skatteministeriet. Derfor vurderer forvaltningen, at der ikke er behov for yderligere tiltag for at opfylde likviditetsmålsætningerne. Problemstillingen er nærmere beskrevet i budgetforslaget.

Kommunens kassebeholdning forbedres betragteligt i løbet af budgetperioden. Ved udgangen af 2026 er der ifølge budgetforslaget en ultimo kassebeholdning på 148 mio. kr., hvilket er væsentligt mere end kommunalbestyrelsens målsætning på 125 mio. kr.

Langsigtede politiske mål

Under hvert udvalg er der indsat forslag til langsigtede politiske mål, som kan indgå i drøftelsen af udvalgets del af budgetforslaget. Udvalgene drøftede målene på møderne i maj og juni og nogle af udvalgene genoptog drøftelsen af målene på mødet i august. Målene i budgetforslaget er udvalgets forslag til kommunalbestyrelsens mål på området. Drøftelserne i august i Arkitektur- og Byplanudvalget samt Klima og Miljøudvalget førte dog til enkelte justeringer, som af tidsmæssige årsager ikke kunne indarbejdes i det trykte budgetforslag. De to udvalgs forslag til langsigtede mål er derfor vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at udvalget drøfter budgetforslaget på eget område, og
- 2) at udvalget fremsender budgetforslaget til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-09-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Budgetforslag 2023-2026

ABU og KMU - politiske mål

Punkt 3: Drøftelse af håndtering og prioritering af lovliggørelsessager

22/904

Resumé

Byplan er udfordret af klage- og lovliggørelsessager. De seneste år har Byplan modtaget mellem 50-90 lovliggørelsessager om året, og samtidigt har det været prioriteret at give nye byggetilladelser til byggesager med servicemål.

Nye regler vedrørende færdigmelding og krav til BBR betyder, sammen med den dobbelte oplysningspligt, at forvaltningen fremadrettet skal behandle klage- og lovliggørelsessager hurtigere. Med udgangspunkt i dette vil forvaltningen fremlægge et overblik over klage- og lovliggørelsessager samt et forslag til prioritering og handlemuligheder.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Det seneste år har der været et stigende pres nationalt på byggesagsbehandlingen, herunder forholdet til nyt bygningsreglement fra 2018 (BR 18). For at fremme sagsbehandlingstiderne på byggesager med servicemål har lovliggørelsessagerne været nedprioriteret dog således, at det sikres, at sagerne håndteres i forhold til frister for nye processkridt.

I dag er der registreret 340 lovliggørelsessager, hvor der er konstateret et ulovligt forhold af forvaltningen. Herudover er der 225 åbne klagesager, som er klager til kommunen eller klager til klageinstanser. I de åbne klagesager har forvaltningen ikke afgjort, om der er tale om et ulovligt forhold i henhold til plan-, naturbeskyttelses- eller bygge lov. Udover dette kan der være tale om klager over anden lovgivning eller privatretligt forhold, som f.eks. deklARATIONER.

280 af lovliggørelsessagerne er under behandling og 60 afventer sagsbehandling. Byplan har oprettet 28 lovliggørelsessager i 2022 og har samlet 312 igangværende lovliggørelsessager oprettet i perioden 2008-2021. Af klagesagerne er 141 under behandling og 84 afventer sagsbehandling.

Byplan har modtaget 49 klagesager i 2022 og 176 tidligere år.

	Klagesager	Lovliggørelsessager
--	------------	---------------------

Åbne sager i alt	225 sager	340 sager
------------------	-----------	-----------

Sager modtaget i 2022	49 sager	28 sager
-----------------------	----------	----------

Sager modtaget før 2022

176 sager 312 sager

Sager til fordeling

84 sager 60 sager

Lovliggørelsessager

Forvaltningen har som plan- og bygningsmyndighed pligt til at påse lovgivningen overholdt, herunder søge ulovlige forhold lovliggjort, når forvaltningen er blevet opmærksomme på dem. Ulovligt byggeri og andre forhold kan overordnet set lovliggøres på to måder – enten fysisk ved at byggeriet nedrives/tilbageføres til det oprindeligt godkendte eller retligt ved, at ejendommens ejer søger og opnår tilladelse til bibeholdelse af byggeriet.

I vurderingen heraf tages udgangspunkt i de sædvanlige saglige hensyn, som bygge-, plan- og naturbeskyttelseslovgivningen skal varetage, herunder planlægningsmæssige hensyn, landskabelige hensyn, fredningsmæssige hensyn, naturbeskyttelseshensyn, sikkerheds- og sundhedsmæssige hensyn samt nabohensyn, herunder lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser og/eller byggeretten i byggeloven.

I sager med retlig lovliggørelse er der yderligere hensyn, der skal inddrages i sagsbehandlingen, eksempelvis retshåndhævelsessensyn, præcedensvirkning (lighedsgrundsætningen), ond tro/god tro hos bygherre, berettigede forventninger m.m.

Vægtningen af de forskellige hensyn afhænger dels af karakteren af den konkrete lovovertrædelse / ulovlige indretning og dels af en række øvrige omstændigheder i det konkrete sagsforløb. Her vægtes f.eks. et brandsikkerhedsmæssigt uforsvarligt forhold tungere end en overtrædelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser (f.eks. i en lokalplan), fordi førstnævnte anses for et særligt kvalificeret hensyn, mens sidstnævnte ikke på samme måde betragtes som sådan.

Lovliggørelsesspor til håndtering af nye sager

De formelle krav til sagsbehandlingen betyder, at nye lovliggørelsessager håndteres i et samlet flow fra anmeldelse til afgørelse. Fristen for håndtering af det ulovlige forhold tæller fra det tidspunkt, en ejer er gjort opmærksom på forholdet. Med implementering af dobbelt oplysningspligt skal forvaltningen ved klagen, og efter det er undersøgt, om der er tale om et reelt ulovligt forhold, oplyse ejer om, at der er klaget over det pågældende forhold.

For fremover at kunne håndtere nye lovliggørelsessager etableres der et lovliggørelsesspor inden oktober 2022, der har til formål at sikre fremdrift, overholdelse af frister og effektivitet i behandling af lovliggørelsessager.

Lovliggørelsessporet omfatter blandt andet:

- Screening af indkomne klagesager inkl. implementering af dobbelt oplysningspligt
- Udvikling af paradigme for effektiv håndtering af lovliggørelsessager

- Styrket kommunikation for at reducere omfanget af lovliggørelsessager

For at kunne håndtere nye lovliggørelsessager vurderes det, at de nuværende sagsbehandlere i gennemsnit skal afsætte en til to månedlige arbejdsdage, der er dedikeret til håndtering af nye sager. Tiden til dette vil gå fra de øvrige byggesager og arbejdsopgaver.

Håndtering af klagesager/lovliggørelsessager indkommet før august 2022

For at kunne håndtere klagesager/lovliggørelsessager, der er indkommet før 2022, er der behov for en overordnet gennemgang og prioritering. Prioriteringen bør tage udgangspunkt i de saglige hensyn, som bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven har til formål at varetage.

Skønsmæssigt tungtvejende forhold er herefter:

- Brandsikkerheds- og andre sikkerheds- eller sundhedshensyn
- Naturbeskyttelseshensyn og det grønne vejbillede
- Væsentlige nabohensyn i forbindelse med igangværende byggeri
- Bevidst overtrædelse fra bygherres side
- Planmæssige overtrædelser (f.eks. terrænregulering og byggeri foran vejbyggelinje)
- Sager, der er del af en naboklage

For at kunne håndtere sagerne fra før 2022 hensigtsmæssigt anbefales det, at sagerne prioriteres i henhold til ovenstående kriterier.

Såfremt forvaltningen skal afvikle alle lovliggørelsessager, herunder særligt sagerne fra før 2022, vil der være behov for at tilrettelægge en særlig projektorienteret indsats med ansættelse af nye medarbejdere i en periode på to til tre år.

Det grønne vejbillede

Samlet set omhandler 10 % af klage- og lovliggørelsessagerne forhold vedrørende hække og hegn. Her kan bevisbyrden være tung at løfte, da ikke alle er bevidste om, at faste hegn ud mod vej kan kræve en planmæssig tilladelse. Vi vil derfor ofte blive mødt med en manglende forståelse for kravene i lokalplanerne, da det som oftest ikke kræver en byggetilladelse.

I forhold til de allerede indkomne sager kan der være tale om, at ejer vil søge at påberåbe sig passivitet fra kommunens side. Derfor vil sagens alvor og det tidsmæssige perspektiv indgå i vurderingen af, hvilke forhold forvaltningen må forventes at kunne håndhæve.

Har forholdet f.eks. eksisteret før, den gældende lokalplan er vedtaget, eller har kommunen længe haft kendskab uden at følge op, og er der kun mindre tungtvejende faglige hensyn, kan det overvejes, om sagen skal henlægges.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter sagen og herunder særligt prioriteringen af lovliggørelsessager med forbehold for budgetaftale for 2023.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-09-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 4: Erhvervsområde i Trørød - Igangsættende planlægning

22/906

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. april 2022 ([link](#)) at indkalde idéer og forslag fra offentligheden til arbejdet med nyt tillæg til Kommuneplan 2021. Beslutningen skete på baggrund af Arkitektur- og Byplanudvalgets beslutning den 2. februar 2022 ([link](#)) om at sikre mulighed for retlig lovliggørelse af træningscenteret på Staktoften 22B i Trørød gennem ny lokalplan.

Forvaltningen har med et debatoplæg indkaldt idéer og forslag til planlægningen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om igangsætning af planlægning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune modtog klage fra nabo over anvendelse i strid med lokalplanen for virksomheden MST Nordic på Staktoften 22B. Klagen var begrundet i støj fra virksomheden. På baggrund af klagen varslede forvaltningen et påbud om lovliggørelse af virksomheden, da virksomheden er indrettet i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

MST Nordic søgte herefter om dispensation fra Lokalplan 101. Arkitektur- og Byplanudvalget behandlede dispensationsansøgningen den 2. februar 2022. På mødet blev det besluttet at indkalde idéer og forslag til ny planlægning for området med henblik på at afsøge mulighed for at tillade publikumsorienteret serviceerhverv i form af fitnesscenter på ejendommen.

Indkaldelse af idéer til ny planlægning

Forvaltningen har i perioden fra den 4. maj til den 31. maj med et debatoplæg indkaldt idéer og forslag til planlægningen med orientering på kommunens hjemmeside og skriftlig orientering til borgere og virksomheder indenfor området for Lokalplan 101 for Trørød erhvervsområde samt tilgrænsende ejendomme og grundejerforeninger.

Debatoplægget indeholdt høring i forhold til udvidelse af anvendelsen i erhvervsområdet til også at omfatte publikumsorienteret serviceerhverv.

Forvaltningen har modtaget 14 høringssvar. Der er et fra Miljøstyrelsen, fire fra virksomheder i området, fem fra naboer, to fra nabogrundejerforeninger samt ét samlet svar fra 15 naboer.

Høringssvarene omhandler emner generelt for erhvervsområdet samt specifikt i forhold til den foreslåede udvidelse af anvendelsen. Generelt bemærkes der i flere høringssvar problemer med parkering og trafik, særligt i forhold til skolebørn, der passerer området. De fleste høringssvar forholder sig til områdets fremtidige anvendelse, hvor der både gives forslag til mulige nye anvendelser, udtrykkes støtte til publikumsorienterede serviceerhverv samt udtrykkes modstand mod nye erhverv, særligt fitnesscenteret. Modstanden begrundes særligt i støjgenerne samt i, at virksomheden bør placeres i et center, fx ved Trørød Torv.

Forvaltningens anbefaling til ny planlægning

Forvaltningen anbefaler på baggrund af høringssvar, at der udarbejdes et tillæg til den gældende Lokalplan101, der indeholder mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv, og at denne mulighed begrænses til alene at omfatte ejendommen Staktoften 22 A-D samt, at publikumsorienteret serviceerhverv begrænses til alene at omfatte fitnesscenter. Formålet er at sikre, at erhvervsområdets karakter fastholdes samt, at publikumsorienteret serviceerhverv i øvrigt placeres ved Trørød Torv eller andre bycentre for at understøtte bylivet i kommunens centerområder/handelsgader.

For at forebygge miljøkonflikter mellem ny anvendelse til fitness og områdets forureningsfølsomme naboer anbefaler forvaltningen, at der ikke muliggøres aktiviteter, der kan støje. Erfaringsmæssigt kan fitness medføre støjgener, da der ved visse træningsformer er råben, høj musik, og larmende brug af udstyr, særligt hvis det sker udendørs. Herudover kan fitnesscentre have lange åbningstider fra tidlig morgen til sen aften, både hverdage og weekend. Anvendelsen til fitness bør derfor begrænses til indendørs træning. Regulering af støj fra lovligt etablerede virksomheder sker efter miljøbeskyttelseslovgivningen på baggrund af klager.

Den gældende lokalplan indeholder mulighed for at indrette bolig i tilknytning til en virksomhed. Forvaltningen vurderer, at muligheden for boliger i tilknytning til erhverv ikke afspejler et nutidigt behov. Muligheden kan medføre en dobbelt ulempe. Boliger i erhvervsområder skal tåle mere støj efter miljøbeskyttelsesloven, og samtidig kan boligerne medføre begrænsninger for virksomhedernes aktiviteter.

På baggrund af høringssvar og forvaltningens vurdering foreslås det, at lokalplanlægningen skal have fokus på bestemmelser, der kan være med til

- a) at give begrænset mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv i form af fitnesscenter på ejendommen Staktoften 22A-D,
- b) at begrænse generne af fitnesscenteret ved alene at give mulighed for indendørs træning,
- c) at den forældede bestemmelse i den gældende lokalplan om mulighed for at indrette bolig i tilknytning til erhverv ophæves, og
- d) at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2021, hvor anvendelsen for rammeområde Tr.E1 udvides med publikumsorienteret serviceerhverv i form af fitness for ejendommen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen udarbejder lokalplan og kommuneplantillæg på baggrund af forvaltningens anbefalinger angivet a) - d).

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-09-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Samlet oversigt over fulde høringssvar, Trørød erhvervsområde

Notat om høringssvar, Trørød Erhvervsområde

kortbilag, Trørød Erhvervsområde

Punkt 5: Birkerød Kunstnerby - Igangsættende redegørelse

22/906

Resumé

Rudersdal Kommunalbestyrelse vedtog på møde den 1. april 2020 ([link](#)) Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. I den forbindelse blev det samtidig besluttet, at der i samarbejde med Andelsboligforeningen Kunstnerbyen skulle udarbejdes en bevarende lokalplan for Kunstnerbyen i Birkerød, Mosevangen 34-54 (lige numre) og Æblerosestien 2-10 (lige numre), og at Byplanudvalget, nu Arkitektur- og Byplanudvalget, inden udarbejdelsen af et lokalplanforslag skulle tage stilling til en igangsættende redegørelse for arbejdet.

Kunstnerbyen i Birkerød er beliggende umiddelbart øst for Birkerød Parkvej og syd for S-banen og en række villaer og rækkehuse og omfatter 16 lejeboliger, som er organiseret i en andelsboligforening med administration af boligorganisationen Almenbo.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om igangsætning af ny lokalplanlægning.

Sagsfremstilling

Andelsboligforeningen Kunstnerbyen har i en årrække ønsket at få udarbejdet en bevarende lokalplan til sikring af den samlede bebyggelses bærende bevaringsværdier, både som helhed og i forhold til de to hustypers arkitektoniske detaljer samt i forhold til en nødvendig energirenovering.

Senest i forbindelse med høringen af Forslag til Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og røde porte anmodede andelsboligforeningen om at få udarbejdet en bevarende lokalplan.

Forvaltningen har i foråret 2022 haft et indledende møde med bestyrelsen for andelsboligforeningen og Almenbo, som er det administrerende boligselskab for bebyggelsen, om betydningen af at få udarbejdet en lokalplan og de særlige ønsker, som beboerne ønsker afklaret.

Sammenfattende ønsker andelsboligforeningen,

- at der udarbejdes en bevarende lokalplan for hele bebyggelsen herunder, at de tre forfatterhuse i den forbindelse også udpeges som bevaringsværdige,
- at lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser vil tage højde for en nødvendig energirenovering af den samlede bebyggelse og i den forbindelse tage hensyn til behovet for en nutidig boligstandard,
- at der med lokalplanen tages stilling til muligheden for indpasning af alternative energikilder som f.eks. solceller og varmepumper, hvilket der er delte meninger om i bebyggelsen, idet flere hellere ser en opkobling på fjernvarmenettet,
- at bebyggelsens grønne udtryk sikres, dog ikke med fastlæggelse af bestemte arter af træer og anden beplantning,
- at der af hensyn til tilgængelighed for beboere fastlægges bestemmelser om affaldssortering ved den enkelte bolig,
- at der fastlægges bestemmelser, der hindrer opførelse af garager og carporte, og
- at der bliver mulighed for frasalg af det store fællesareal nord for Æblerosestien med den begrundelse, at det på grund af sin afsides beliggenhed aldrig anvendes, og da en indtægt fra et salg vil kunne indgå i finansieringen af et energiprojekt for den samlede bebyggelse.

Bebyggelsens historie og status

Kunstnerbyen Birkerød er tegnet af arkitekterne Tyge Juul Brask og Erik Rosenstand og opført i 1953 som kunstnerhuse, der skulle imødekomme et behov for hensigtsmæssigt udformede og beliggende atelierboliger. Der var et ønske fra malere og billedhuggere om at bo i nærheden af natur og i huse, hvor det for billedhuggernes vedkommende var nemmere med transport af store stenblokke.

Bebyggelsen består af 13 atelierhuse, tre forfatterhuse, to vejstykker (en intern strækning af Mosevangen og en intern strækning af Æblerosestien, hvor der mod nord er vinkelret parkering for fire biler), et stistykke og to ubebyggede fællesarealer. Fællesarealet på ca. 400 m² ligger som en integreret del af bebyggelsen, mens fællesarealet på ca. 1.420 m² ligger adskilt fra bebyggelsen på den nordlige side af Æblerosestien.

Udover udførelsen af kunst var fællesskabet en bærende værdi for bebyggelsens udformning.

Husene blev placeret i terrænet, så haverne naturligt kunne udlægges som et stort fællesareal. Kun atelierhusenes huggeårde blev indhegnet som private områder.

Der er tale om små boliger. Atelierhusene rummer, foruden atelieret, to værelser, et kammer samt spisekøkken på sammenlagt 108-170 m². Forfatterhusene indeholder to værelser, to kamre og et spisekøkken på sammenlagt 98 m².

Bebyggelsen fremstår efter 70 år ret homogen, da hovedform og materialekarakter fortsat opleves som ensartet uanset, der er sket tilbygninger til flere af boligerne. Bebyggelsens grundform fremstår som et stærkt træk med længehuse i et plan og hvidpudset gasbeton med mørke træbeklædninger, mørke vindues- /dørrammer og døre samt lyse tagflader med hældninger og skorstene. De store atelier er karakteristiske for de ellers spartanske boliger. Bebyggelsen var oprindeligt tænkt med plane skifertage, men der blev i stedet anvendt bølgeeternit.

Den oprindelige idé med haverne som et stort fællesareal og husenes åbning mod ankomstarealerne er flere steder udfordret med faste hegn, skure og enkelte steder carporte og garager. At kunstnerne mod ankomstarealerne på særligt definerede steder i mur og på terræn skulle vise den kunst, der blev arbejdet med, har ikke været udnyttet som oprindeligt tænkt.

I foråret 2021 havde Almenbo, andelsboligforeningen og forvaltningen dialog om gennemførelse af en energirenovering for den samlede bebyggelse under hensyntagen til bebyggelsens ydre fremtræden.

Gældende plangrundlag

Kunstnerbyen i Birkerød er omfattet af Lokalplan 16 for et område mellem jernbanen, Søvej, Bregnerødvej og Birkerød Parkvej. Lokalplanen fastlægger ensartede bebyggelsesregulerende bestemmelser for villaområdet ud mod Birkerød Parkvej. Både villabebyggelse og kunstnerbyen ligger i lokalplanens delområde 2, hvor det gælder, at ingen parcel må udstykkes i mindre parceller end 1.000 m², dog kan der meddeles dispensation ned til 800 m². Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Den del af matr.nr. 17x, Kajerød By, Bistrup, som udgør bebyggelsens fællesareal på ca. 1.420 m² nord for Æblerosestien, er i lokalplanens anvendelsesbestemmelser udlagt som grønt område, der ikke må bebygges.

I Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og røde porte er det kun de 13 atelierhuse, der er udpeget som bevaringsværdige.

I Kommuneplan 2021 ligger kunstnerbyens bebyggelse og fællesarealer inden for rammeområde Bi.B17, der fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25, et maksimalt etageantal på to og en mindste grundstørrelse på 800 m².

I kommuneplanen er kunstnerbyen endvidere udpeget som værdifuldt kulturmiljø inden for emnet parcelhuskvarterer og velfærdssamfundets byggerier og byplanlægning med særligt fokus på den fællesskabstanke, som bebyggelsen oprindeligt var baseret på. Det nævnes i registreringen, at området er særdeles sårbart over for tilbygninger og bygningsændringer, herunder overfladebehandlinger, der bryder med bygningernes ensartede karakter. Endvidere nævnes det, at forhaverne er sårbare over for massive betonlægninger og dårligt indpassede carporte.

Fællesarealet nord for Æblerosestien er ikke medtaget i kulturmiljøets afgrænsning, da det ikke opleves som en naturlig del af bebyggelsens huse og ubebyggede arealer.

Med vedtagelsen af en bevaringsværdig lokalplan for Kunstnerbyen vil Lokalplan 16 skulle ophæves inden for den nye lokalplans afgrænsning.

Formål med lokalplanen og mulighed for udstykning af det nordlige fællesareal

Formålet med en lokalplanlægning er, at sikre Kunstnerbyen i Birkerød som en sammenhængende bebyggelse, hvor de to bygningstyper bevares i forhold til deres historie som kunstnerboliger og husenes væsentlige arkitektoniske værdier. Der vil blive givet mulighed for genetablering af den åbenhed mod bl.a. ankomstarealerne og den flydende overgang mellem de enkelte boligernes havearealer, som der blev lagt vægt på ved bebyggelsens opførelse, og der vil være fokus på en diskret indpasning af mindre skure og affaldscontainere ved de enkelte boliger. Lokalplanens bestemmelser skal give mulighed for en energirenovering, der respekterer både bebyggelsens helhedsudtryk og fine detaljer.

Lokalplanområdets afgrænsning foreslås at følge kulturmiljøets afgrænsning og vejstykket af Æblerosestien og fællesarealet nord for denne. Fællesarealet foreslås disponeret med et areal, hvor de fire parkeringspladser det pågældende sted kan suppleres med et tilsvarende antal parkeringspladser, el-ladestander og eventuelt andre fællesfaciliteter for den samlede bebyggelse. Endvidere foreslås den østlige trampesti på fællesarealet, der forbinder Æblerosestien med den øst-vestgående stiforbindelse mod nord, som går fra Birkerød Skole til Birkerødstation, at fastholdes i lokalplanen.

Det øvrige stykke af fællesarealet på 850-1.000 m² foreslås afgrænset med mulighed for, at andelsboligforeningen kan afhænde det som villagrund. Lokalplanbestemmelser skal sikre, at grundstørrelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanens rammeområde Bi.B17 overholdes, eventuelt med nogle begrænsninger, der respekterer den omgivende villabebyggelses etageantal m.m. Der skal endvidere på et grundstykke kunne indtegnes et kvadrat på minimum 20 x 20 meter i en afstand af 2,5 meter til naboskel og 5 meter til vejskel, jf. kommuneplanens generelle rammer for udstykning og matrikulære ændringer for boliger.

Ved frasalg af et stykke fællesareal på 1000 m² vil området for kunstnerbyen have et areal på ca. 10.560 m² ekskl. vejareal og fællesareal. Med en bebyggelsesprocent på 25 giver det en byggeret på ca. 2.640 m². Det er væsentligt over det i dag registrerede samlede bolig- og erhvervsareal i bebyggelsen, som er på 1.930 m².

En bevarende lokalplan for Kunstnerbyen vil således ikke forudsætte udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanens bestemmelser

På baggrund af dialog med andelsboligforeningen og forvaltningens egen vurdering foreslås det, at lokalplanlægningen skal have fokus på bestemmelser, der kan være med til

- a) at sikre alle 16 kunstnerboliger, herunder de tre forfatterhuse, som bevaringsværdige,
- b) at sikre bebyggelsens fremtræden som kunstnerboliger i et fællesskab,
- c) at sikre bevaringen af væsentlige ydre arkitektoniske detaljer, herunder i forhold til en kunstudøvelse og ved gennemførelse af en energirenovering,
- d) at give mulighed for brug af alternative og grønne energikilder under forudsætning af, at de ikke skæmmer bebyggelsens bevaringsværdier. Solceller på tag og terræn vil ikke være omfattet af mulighederne, da de vurderes at ville fremstå dominerende i forhold til bebyggelsens mere lavmælte udtryk og fine detaljer,
- e) at give mulighed for åbenhed mellem husenes forarealer og ankomstarealer, åbenhed mellem den interne sti og det integrerede fællesareal samt større sammenhæng mellem de bagvedliggende havearealer,
- f) at sikre bebyggelsens grønne udtryk, bl.a. med udpegning af bevaringsværdige træer på fællesarealer,
- g) at begrænse muligheden for opsætning af faste hegn, så de alene får afskærmende funktion i forhold til affaldscontainere el.lign.,
- h) at give mulighed for etablering af yderligere parkeringspladser på et stykke af fællesarealet nord for Æblerosestien, hvor der også kan etableres el-ladestandere og andre fælles faciliteter for bebyggelsen, samt at sikre den i dag nordgående trampesti mod fællesarealets østskel,
- i) at give mulighed for frastykning af en del af fællesarealet til boligparcel med bestemmelser om grundstørrelse, bebyggelsesprocent og etageantal, der respekterer gældende rammebestemmelser i kommuneplanen og anden villabebyggelse i området,
- j) at give mulighed for opførelse af mindre skure ved de enkelte boliger til opbevaring af cykler m.m., men at hindre opførelse af yderligere garager og carporte, og eventuelt
- k) at give mulighed for en anden matrikelstruktur til understøttelse af større sammenhæng mellem havearealer og eventuel udvendig energirenovering.

Forvaltningen vil i forbindelse med udarbejdelsen af et udkast til lokalplanforslag have dialog med bestyrelsen for andelsboligforeningen og Almenbo.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der igangsættes lokalplanlægning for kunstnerbyen i tråd med de i punkt a) – k) foreslåede fokus, og
- 2) at der i lokalplanforslaget indarbejdes mulighed for udlæg af et stykke af det større fællesareal til åben lav boligbebyggelse i form af en villagrund.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-09-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at der gives afslag på punkt 2) i indstillingen.

Henvendelse af 11. september 2022 fra beboere på Æblerosestien 1, 3, 5, 7a, 7b, 11, 12, 14, 16, 18 og 20 indgik i sagens behandling.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Notat fra møde den 28.3.2022 med Andelsboligforeningen Kunstnerbyen og Almenbolig, Kunstnerbyen

Fotos fra Birkerød Kunstnerby

Markering af areal der ønskes solgt

Punkt 6: Dronninggårds Allé 13 og 15, matr.nr. 1bxz og 1ti, Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til arealoverførsel

22/906

Resumé

Forvaltningen har i forlængelse af ansøgning om ny bebyggelse på Dronninggårds Allé 13 modtaget ansøgning om dispensation til arealoverførsel af 200 m² fra ejendommen beliggende Dronninggårds Allé 15.

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 275 tillæg til lokalplaner i Holte samt Lokalplan 132 for et område omkring Holte Havn. En arealoverførsel vil kræve dispensation fra plangrundlaget for at kunne gennemføres.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ifølge ansøgningen ønskes 200 m² grundareal overført fra matr.nr. 1ti til matrikel nr. 1bxz, begge Dronninggård, Ny Holte. Baggrunden for ansøgningen er ønsket om en mere hensigtsmæssig grundform for matrikel nr. 1bxz i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse.

Den eksisterende bebyggelse er en utilpasset bebyggelse med et bygningsareal på 132 m², jf. BBR. Bygningen anvendes i dag til erhverv, og den eksisterende bygning forventes nedrevet. Der er principielt ansøgt om opførelse af en ny og i højere grad tilpasset bebyggelse. Arealoverførslen vil give en øget byggeret på 50 m².

Gældende plangrundlag

Ejendommene ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 275, vedtaget 16. december 2020. Lokalplanen er et tillæg til lokalplaner i Holteområdet og fastlægger bestemmelser om udstykning.

I henhold til lokalplanens § 4.2 skal der "Ved matrikulære ændringer på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på minimum 20 x 20 m inden for 2,5 m fra sti- og naboskel og 5 m fra matrikulært vejareal".

Ejendommene er endvidere omfattet af Lokalplan 132 for et område omkring Holte Havn vedtaget 28. januar 1998.

Ejendommene er beliggende i lokalplanens delområde B1, som bl.a. i § 4.2 fastlægger en mindste grundstørrelse på 1.000 m².

Dispensation

Det ansøgte overholder ikke det gældende plangrundlag på følgende punkter:

- a) Matrikel nr. 1bxz, Dronninggård, Ny Holte vil hverken før eller efter arealoverførsel kunne indskrive det i Lokalplan 275 fastlagte kvadrat og kræver dermed dispensation fra lokalplanens § 4.2.

b) Matrikel nr. 1bxz, Dronninggård, Ny Holte vil efter arealoverførsel have en grundstørrelse på 960 m² og kan dermed ikke opfylde krav til mindste grundstørrelse fastlagt i Lokalplan 132. Arealoverførslen kræver dermed dispensation fra lokalplanens § 4.2.

Matr.nr. 1ti, Dronninggård, Ny Holte (den afgivne ejendom) vil efter arealoverførsel have et grundareal på 2.204 m². Ejendommen vil, jf. landinspektørens oplysninger, overholde den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesprocenten på 25.

Naboorientering

Ansøgningen om dispensation har været i naboorientering samt tilsendt grundejerforeningen fra den 19. juli 2022 til den 9. august 2022. Forvaltningen har ikke modtaget bemærkninger.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at det ansøgte umiddelbart er i overensstemmelse med intentionerne i Lokalplan 275, idet matrikel nr. 1bxz, Dronninggård, Ny Holte efter arealoverførsel vil have en mere hensigtsmæssig form i forhold til områdets matrikelstruktur og ny bebyggelse. Endvidere påvirkes muligheden for at indskrive det i lokalplanen fastlagte kvadrat ikke på matr.nr. 1ti, Dronninggård, Ny Holte (den afgivende ejendom).

I forhold til ikke at kunne opfylde den mindste grundstørrelse i Lokalplan 132, er differencen begrænset og i en positiv retning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til den ansøgte arealoverførsel.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-09-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Arealoverførselsplan, Dronninggårds Allé

Punkt 7: Olesvej 13, matr.nr. 7bæ, Vedbæk By, Vedbæk - Tilbygning af bevaringsværdigt enfamiliehus

22/906

Resumé

Forvaltningen har den 16. marts 2022 modtaget en ansøgning om at ændre en overdækket terrasse til en del af boligen. Dette gøres ved at forlænge gavlen ud mod haven, så den overdækkede terrasse forsvinder, og de to facader forlænges i samme materiale som eksisterende facader.

Der søges dispensation fra Lokalplan 264, § 9.2 og fra Lokalplan 148 for et eksisterende parcelhusområde syd for Gøngehusvej i Vedbæk § 8.1 og 8.2 til at foretage ændringer på en bevaringsværdig bygning.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejerne af ejendommen Olesvej 13 i Vedbæk har ansøgt om at inddrage en overdækket terrasse til en del af boligens areal. Dette gøres ved at forlænge facaderne. Facadernes takt, farver og materialer fortsætter i de moduler, som allerede er anvendt i enfamiliehuset. Boligarealet forøges hermed med 26 m².

Gavlen flyttes 4 meter ud, og udhænget bevarer den dybde, som er på resten af huset. Gavlen vil blive en kopi af den anden gavl mod søen. Enfamiliehuset har form som et H set fra oven, hvor den ene længe er længere end det andet, da den indeholder carport og overdækket terrasse.

Plangrundlag

Ejendommen er registeret med en SAVE 3, og bevaringsværdien knytter sig fortrinsvis til husets originalitet i form af en stringent facaderytme og homogen bebyggelse.

Ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Formålet med lokalplanen er at sikre de bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune.

Det ansøgte forudsætter tilladelse i henhold til § 9.2.

§ 9.2

For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændringer af bygningsdetaljer.

Herudover er ejendommen omfattet Lokalplan 148 for et eksisterende parcelhusområde syd for Gøngehusvej i Vedbæk.

§ 8.1

Bevaringsværdige bygninger vist med særlig signatur på tegningsbilag 3 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde

ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også bygningens detaljer, såsom døre, vinduer, materialer, husets farve og lignende.

§ 8.2

Ved til- og ombygninger af øvrig bebyggelse indenfor de områder, der på tegningsbilag 3 er vist med særlig signatur, skal proportioner, materialekarakter og arkitektonisk udtryk respekteres, og ændringer må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Det ansøgte forudsætter tilladelse i henhold til §§ 8.1 og 8.2.

Ejendommen er omfattet af naturbeskyttelsesloven, da der er en åbeskyttelseslinje. Det ansøgte placeres væk fra beskyttelseslinjen.

Dispensationsansøgningen har været sendt til orientering hos Vedbæk Grundejerforening og Rudersdal Museer. Der er ikke kommet indsigelser.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte er i tråd med den bevaringsværdige arkitektur. Dimensioneringen af bebyggelsen fastholdes, da udvidelsen sker indenfor det nuværende tagudhæng. Herudover opføres tilbygningen med en tilsvarende facaderytme som den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse i form af samme dimensionering af vinduer og døre samt samme afstand mellem disse. Herudover opføres udvidelsen af boligen i samme materialer. Forvaltningen vurderer således, at der bør meddeles dispensation fra Lokalplan 264 samt Lokalplan 148 til det ansøgte.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra § 9.2 i Lokalplan 264 og §§ 8.1 og 8.2 i Lokalplan 148 til det ansøgte under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser ved høringssvar.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-09-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan eksisterende og fremtidig, Olesvej

Snit, Olesvej

Plantegning, Olesvej

Olesvej 13

Olesvej 13 andragende

Facader, Olesvej

Eksisterende og fremtidige forhold, Olesvej

Punkt 8: Skodsborg Strandvej 286, matr.nr. 1kr, Agershvile, Vedbæk - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelse

22/906

Resumé

Ejeren af ejendommen Strandvej 286 i Skodsborg, matr.nr. 1kr, Agershvile, Vedbæk, har ansøgt om etablering af en badebro ved kysten udfor ejendommen.

Udformningen af badebroen fremgår af vedlagte tegninger.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Sagsfremstilling

Broen planlægges opført med trædæk og bærende konstruktion af metal. Bredden er 1,5 m, længde inkl. adgangsrampe er 30 m og højde over middelvandstand ca. 1,2 m. Vanddybden ved enden af broen er ca. 1,4 m. Al forankring skjules under brodækket, og der vil ikke være skæmmende metalkanter på siden af broen. Det oplyses yderligere, at broen ikke hindrer eller vanskeliggør færdslen på stranden, da der vil være fri passage.

Badebroen ønskes placeret inden for en afstand af 100 m fra gravhøjen ”Lokeshøj”.

Det ansøgte kræver derfor en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsmindebeskyttelse.

Broens placering på stranden vurderes ikke at skæmme fortidsmindet, idet dette er beliggende på toppen af en skrænt, som er ca. 16 m højere end stranden.

Det er forvaltningens vurdering, at broen kan opføres uden at skæmme oplevelsen af fortidsmindet.

Ansøgningen har været i høring hos omboende naboer og Museum Nordsjælland. Der er i høringsperioden ikke indkommet indsigelser eller kommentarer.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 70 For et villaområde i den sydlige del af Vedbæk. Det ansøgte er ikke i strid med lokalplanens bestemmelser.

Rudersdal Kommune har den 6. juni 2018 vedtaget Retningslinjer for broer ved Øresundskysten. Retningslinjerne har til formål at sikre hensynsfuld indpasning af badebroer langs kysten.

Den ansøgte badebro overholder kommunens vedtagne ”Retningslinjer for broer ved Øresundskysten”, hvad angår placering, omfang og materialer osv.

Badebroens placering kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsmindebeskyttelse.

Forvaltningens vurdering

Byplans vurdering af det ansøgte er, at broens placering på stranden ikke skæmmer fortidsmindet, idet det er beliggende på toppen af en skrænt, som er ca. 16 m højere end stranden. Desuden er Øresundskysten generelt præget af badebroer, som er tilladt inden for de gældende regler.

Det er derfor forvaltningens samlede vurdering af broen, at den kan opføres uden at skæmme oplevelsen af fortidsmindet.

Bemyndigelse

For at lette sagsgangen anbefales det, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsmindebeskyttelseslinje til opførelse af badebro betinget af, at broen overholder ”Retningslinjer for broer ved Øresundskysten”.

Bemyndigelsen anbefales at gælde alle lignende sager fremadrettet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Arkitektur- og Byplanudvalget

- 1) godkender det ansøgte på ovennævnte nævnte vilkår,
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsmindebeskyttelseslinje til opførelse af den ansøgte badebro, og
- 3) at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra § 18 om fortidsmindebeskyttelse i fremtidige badebrosager, hvor der ikke er kommet indsigelser fra naboer eller Museum Nordsjælland, og hvor forvaltningen har vurderet, at ”Retningslinjer for broer ved Øresundskysten overholdes”.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-09-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ansøgning - 09-05-2022, Skodsborg Strandvej 286

Retningslinjer for broer ved Øresundskysten

Punkt 9: Vejlesøparken – Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt til terrænregulering

22/906

Resumé

Vejlesøparkens grundejerforening har ansøgt om dispensation til terrænregulering i forbindelse med etablering af liftveje på ejendommen, herunder udspredning af overskudsjord.

Ejendommen er omfattet af fredningen vedr. Wesselsminde, Geelskov og Tyvekrogen og Byplanvedtægt 23 for Tyvekrogen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Vejlesøparken 1-35 er en etageboligbebyggelse bestående af fem boligblokke beliggende i et skov- og parklignende område i Holte. Ejendommen består af matr.nr. 1dy og 1dt, Geelskov, Ny Holte og er på i alt ca. 11 ha. Langs ejendommens syd-, øst-, og vestlige skel er der skovlignende bevoksning, og imellem blokkene er der åbne græsarealer med spredt beplantning. Mod syd og vest er ejendommen omgivet af villaområder, og mod nord og øst grænser ejendommen op mod hhv. Vejlesøvej og Grønnevej. Langs ejendommens sydlige skel løber en offentlig sti, der forbinder Grønnevej mod øst med Malmosevej mod vest.

Vejlesøparkens grundejerforening har ansøgt om dispensation til følgende:

- Etablering af tre nye liftveje med terrænregulering på +0,1 til -0,4 m (er etableret).
- Placering af to midlertidige jorddepoter (er etableret).
- Terrænregulering på op til +0,5 m, hvor de midlertidige jorddepoter er placeret.

Ansøger har oplyst, at formålet med liftvejene er at give bedre adgang til bygningernes øst- og vestfacader for redningskøretøjer, arbejdsliste mv., aktuelt i forbindelse med renovering af bygningerne.

Overskudsjorden fra etableringen af liftvejene er midlertidigt placeret langs liftvejene og i to jorddepoter på den sydlige del af ejendommen. Der er afrommet op til 0,4 m jord ved etableringen af liftvejene, og de er forsynet med græsarmring. Ansøger har oplyst, at de midlertidige jorddepoter vil blive jævnet ud, så der maksimalt terrænreguleres med 0,5 m. Jorden udjævnes i de områder, hvor den allerede er placeret: Dels langs blok 4 på den sydvestlige del af ejendommen og dels nær ejendommens sydlige skel.

Ansøger har oplyst, at det tilstræbes at skabes en jævn overgang mellem de arealer, hvor der påfyldes jord og de tilstødende arealer.

Plangrundlag

Vejlesøparken er beliggende i Byzone og omfattet af fredningen vedrørende Wesselsminde, Geelskov og Tyvekrogen, Fredningsnævnets afgørelse af 20. december 1958 samt Byplanvedtægt 23 for Tyvekrogen. Endvidere er der en gravhøj på ejendommen, der afkaster en fortidsmindebeskyttelseslinje. Det ansøgte er placeret udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen og forudsætter ikke dispensation fra denne.

Fredningen indeholder bestemmelser til sikring af områdets grønne præg og fastslår, at bebyggelsen skal være af ”parkagtig karakter”. Fredningens bestemmelser til sikring af arealets skov- og parkpræg er videreført i Byplanvedtægt 23, der bl.a. indeholder bestemmelser om terrænregulering, sikring af beplantning mv.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Byplanvedtægtens § 4.9, der fastslår, at ”Opfyldning og terrænregulering bør i videst muligt omfang undgås og må kun finde sted efter forud indhentet skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen”.

Til sikring af ovenstående udarbejder Vejlesøparken hvert tiende år en plejeplan (Skovplan) for områdets grønne arealer, der skal godkendes af kommunen.

Naboorientering

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering til beboere, ejere og lejere i Vejlesøparken. Forvaltningen har modtaget 39 høringssvar, herunder en del indsigelser imod det ansøgte projekt. Det anføres bl.a., at overskudsjord bør køres væk og ikke deponeres på ejendommen af økonomiske årsager samt, at jordpåfyldningen vil skæmme de grønne arealer og skade træer og anden beplantning. Høringssvarene er vedlagt.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte jordpåfyldning vil være uhensigtsmæssig, da den er af et omfang, der kan påvirke områdets skovkarakter i strid med fredningens og byplanvedtægtens intentioner.

Det har indgået i forvaltningens vurdering, at jordpåfyldningen for en stor dels vedkommende vil foregå på arealer med træbevoksning, hvilket er uheldigt, da det kan skade træerne. Således bør terrænregulering indenfor træernes drypzone undgås, da det kan skade træerne. Hensynet til beboerne i området har også indgået i forvaltningens vurdering, da forvaltningen har modtaget en del indsigelser mod den ansøgte udspredning af overskudsjord.

På denne baggrund foreslår forvaltningen, at der meddeles afslag på udspredning af overskudsjord på Vejlesøparkens arealer men, at der meddeles lovliggørende dispensation fra Byplanvedtægt 23 til bibeholdelse af liftveje på følgende vilkår:

- a) at overskudsjord fra etablering af liftvejene bortkøres, herunder de midlertidige jorddepoter og jordbunkerne langs liftvejene,
- b) at terrænet tilbageføres til det oprindelige niveau, og at evt. græsbevoksning reetableres, og
- c) at liftvejene skal fremtræde græsbevokset.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles afslag på dispensation til terrænregulering ved udspredning af overskudsjord i Vejlesøparken, og
- 2) at der meddeles lovliggørende dispensation til bibeholdelse af de udførte liftveje på de under a) - c) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-09-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med mindre, at der indkommer væsentligt nyt i sagen som følge af ansøgers aktindsigtsbegæring.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort. Vejlesøparken

Høringssvar - Beboere mv, Vejlesøparken

Høringssvar - Naboer mv. Vejlesøparken

Fotos, Vejlesøparken

Punkt 10: Underskriftsark