

# REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 01-02-2023

**Mødedato** Onsdag d. 01. februar 2023 kl. 09:00

**Mødested** Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Meddelelser.....                                                                                        | 3  |
| Forslag til nye særskilte lokalplaner for kolonihaver - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring   | 4  |
| Lokalplanlægning for et område ved Nobisvej i Birkerød - Igangsættende redegørelse.....                 | 8  |
| Rude Skov matr.nr. 1i - Lovliggørende landzonetilladelse til mountainbikepark.....                      | 13 |
| Hovedgaden 2-4 i Birkerød - Principiel stillingtagen til planlægning for ny dagligvarebutik.....        | 16 |
| Vasestien 4, matr.nr. 1e - Tilladelse til etablering af naturrum og multiskur i landzone og inden for f | 18 |
| Gøngehusvej 36, matr.nr. 1af, Vedbæk By, Vedbæk - Etablering af yderligere parkering til ny dagin       | 21 |
| Underskriftsark.....                                                                                    | 24 |

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard og afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for januar 2023.
- Status på lokalplanlisten.
- Mange henvendelser til Byplan som følge af, at SKAT har sendt BBR i partshøring hos borgerne.
- Skodsborgvej 130a - Nyt byggeprojekt efter paragraf 14-påbud.
- Søvej 29 – Lovliggørelsessag indenfor søbeskyttelseslinjen.
- Nebbegårds Allé – Status på vejprojekt efter Fredningsnævnets afgørelse.

## **Punkt 2: Forslag til nye særskilte lokalplaner for kolonihaver - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring**

23/162

### **Resumé**

Kommunalbestyrelsen vedtog den 18. maj 2022, punkt 9 ([link](#)), forslag til Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehaver i Rudersdal Kommune og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

Planforslagene var fremlagt i 12 ugers offentlig høring fra den 1. juni til den 24. august 2022. I høringsperioden indkom der 12 høringssvar til planforslagene.

På baggrund af ny viden vedr. gældende fredninger har forvaltningen vurderet, at det er mest hensigtsmæssigt at udarbejde nye særskilte lokalplanforslag for seks kolonihaveområder.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse af planforslagene til udsendelse i offentlig høring i otte uger samt afgørelse i forhold til screening for krav om miljøvurdering af planforslagene. Endvidere skal udvalgene godkende, at forslag til Temalokalplan 284 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 aflyses.

### **Sagsfremstilling**

Kommunalbestyrelsen vedtog den 18. maj 2022 forslag til Temalokalplan for koloni- og nyttehaver samt forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Planforslagene var fremlagt i 12 ugers høring, hvor der indkom 12 høringssvar til planforslagene. Høringssvar og hvidbog til temalokalplanen er til orientering vedlagt som bilag.

Formålet med udarbejdelsen af ny planlægning for kolonihaveområderne er at sikre en administrativ forenkling og klare retningslinjer for bebyggelse. Hermed vil det ikke kræve bygge- og landzonetilladelse, hvis bebyggelse opføres i overensstemmelse med plangrundlaget.

I høringsperioden for Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehaver har forvaltningen været i dialog med fredningsnævnet, da HF Hestkøbgård, HF Tornevang og HF Solpletten er omfattet af en fredning. Fredningsnævnet har udtalt, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser for HF Hestkøbgård og HF Solpletten ikke er i overensstemmelse med fredningerne for henholdsvis Stavnsholtkilen og Søllerød Naturpark.

HF Solpletten er omfattet af landskabsfredningen Søllerød Naturpark, som fastlægger, at kolonihaveområdet kan anvendes og bebygges i overensstemmelse med deklarationen fra 1958. Ifølge deklarationen kan 10 procent af grundarealet af det enkelte havelod bebygges.

Fredningsnævnet har udtalt at uagtet, at deklarationen aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af temalokalplanen, henviser fredningen til den nuværende deklaration, hvorfor den nuværende deklarations ordlyd er en integreret del af fredningskendelsen. Fredningsnævnet vil derfor fortsat forholde sig til ordlyden af den nuværende deklaration. Det betyder, at den praksis, der har været siden 1999 med mulighed for at bygge en 10 m<sup>2</sup> overdækning, tilbagereguleres i overensstemmelse med fredningsnævnets anvisning.

Forvaltningen har derfor vurderet, at det er hensigtsmæssigt, at lokalplanen for HF Solpletten tager afsæt i deklARATIONEN for HF Solpletten således, at ny bebyggelse kan opføres uden tilladelse fra fredningsnævnet i hvert enkelt tilfælde.

Forvaltningen har til gengæld vurderet, at det på nuværende tidspunkt ikke er hensigtsmæssigt at vedtage ny lokalplan for HF Hestkøbgård. Det skyldes, at fredningen alene tillader opførelse af nye kolonihavehuse på op til 8 m<sup>2</sup> i HF Hestkøbgård. Dette er markant mindre end den nuværende lejeaftale samt gældende deklARATION tillader.

Forvaltningen vil i samarbejde med Kolonihaveforbundet gå i dialog med fredningsnævnet med henblik på at rejse en ny fredningssag, så der fremover kan opføres, hvad der svarer til 10 procent bebyggelse til kolonihavehus samt 10 m<sup>2</sup> til sekundær bebyggelse. Når der er vedtaget en ny fredning for HF Hestkøbgård, vil forvaltningen igangsætte arbejdet med en lokalplan for HF Hestkøbgård, der giver mulighed for en regulering af bebyggelsen i tråd med reguleringen af de øvrige kolonihaveområder.

Forvaltningen har på baggrund af dialogen med fredningsnævnet besluttet at udarbejde særskilte lokalplanforslag for alle kolonihaveområderne. Formålet er at sikre, at eventuelle ændringer til den enkelte lokalplan ikke stopper processen med lokalplanlægning for de resterende haveforeninger. Forvaltningen har samtidig besluttet at undtage lokalplanlægning for nyttehaver, da disse er tilstrækkelig reguleret i lejeaftaler.

Forvaltningen har derfor udarbejdet nye, individuelle lokalplanforslag for:

- Lokalplan 291 for HF Birkerød
- Lokalplan 293 for HF Sjælsø
- Lokalplan 295 for HF Solpletten
- Lokalplan 296 HF Skovly
- Lokalplan 297 HF Vedbæk
- Lokalplantillæg til Lokalplan 22 for HF Tornevang.

De nye særskilte lokalplaner tager afsæt i bestemmelserne i temalokalplanen. Derved videreføres blandt andet de bebyggelsesregulerende bestemmelser for, hvad angår bebyggelsens omfang og placering, ydre fremtræden samt ubebyggede arealer.

Der er dog, blandt andet på baggrund af de indkomne høringssvar til temalokalplanen, foretaget mindre justeringer.

Større ændringer som følge af høringssvar:

- Bebyggelsens omfang i HF Tornevang er øget fra 30 m<sup>2</sup> bebyggelse til 40 m<sup>2</sup> bebyggelse til det enkelte kolonihavelod. Selve kolonihavehuset inkl. overdækning må dog maksimalt være på 30 m<sup>2</sup>.
- I Lokalplan 297 for HF Vedbæk skifter status fra daghave til en overnatningshave. Det resulterer i, at lejen forventes at blive hævet til samme lejeniveau som i de øvrige kommunale overnatningshaver. Dette reguleres imidlertid ikke i lokalplanen, men i lejekontrakten med kommunen.
- Lokalplanforslagene fastlægger, at områderne skal fastholdes til rekreativt formål i form af kolonihaveområde samt sikrer, at kolonihaveområderne ikke anvendes til helårsbeboelse. Det vil sige, at natophold kun er tilladt i perioden 1. april til 1. oktober og i forbindelse med skolernes efterårs-, jule- og vinterferie samt på helligdage.

- Der fastlægges i alle lokalplaner, undtagen lokalplan for HF Solpletten, at selve størrelsen på kolonihavehuse, inklusive overdækninger, maksimalt må være 10 m<sup>2</sup> mindre end det samlede tilladte bebyggede areal pr. havelod. Det vil sige, at der f.eks. må opføres et kolonihavehus inkl. overdækning på 35 m<sup>2</sup>, hvis det maksimalt tilladte areal er på 45 m<sup>2</sup>.

#### Tillæg 11 og Tillæg 12 til Kommuneplan 2021

Der er udarbejdet kommuneplantillæg til områderne for HF Skovly og HF Vedbæk. Forslag til Lokalplan 296 og 297 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæggene har alene til formål at fjerne bebyggelsesprocenten samt noterne om bebyggelsens omfang og udformning i de to pågældende rammeområder Tr.R3 og Tr.R4.

Forvaltningen anbefaler, at forslag til Temalokalplan 284 samt Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 aflyses. Herved vil HF Hestkøbgård samt nyttehavedområderne ikke længere være omfattet af de midlertidige retsvirkninger. Derved kan forhold for HF Hestkøbgård behandles konkret efter de regler, der er fastsat i fredningen samt gældende deklaration.

#### Screening for miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningerne omfatter blandt andet emnerne natur, by og landskab samt forurening. Det vurderes, at planforslagene ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planernes muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig påvirkning på miljøet.

Miljøscreeningsafgørelse af forslag til Temalokalplan 284 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 konkluderede også, at planforslagene ikke havde væsentlig påvirkning på miljøet. I de nye særskilte lokalplaner for kolonihaver er der alene foretaget mindre justeringer i forhold til temalokalplanforslaget.

### Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at nedenstående planforslag godkendes til fremlæggelse i offentlig høring i otte uger

- 1) forslag til Lokalplan 291 for HF Birkerød,
- 2) forslag til Lokalplan 293 for HF Sjælsø,
- 3) forslag til Lokalplan 295 for HF Solpletten,
- 4) forslag til Lokalplan 296 for HF Skovly og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021,
- 5) forslag til Lokalplan 297 for HF Vedbæk og Tillæg 12 til Kommuneplan 2021 og
- 6) forslag til Lokalplan 22.1 Tillæg til Lokalplan 22 for et område ved Kajeråd Å til kolonihaver mv.

Direktionen foreslår endvidere indstillet,

- 7) at planforslagene ikke er miljøvurderingspligtige, og
- 8) at forslag til Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehaver i Rudersdal Kommune og forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 aflyses.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 01-02-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at der skal indføres en bestemmelse for HF Solpletten om, at der maksimalt må opføres et kolonihavehus på 50 m<sup>2</sup> inkl. overdækning samt sekundær bebyggelse på 10 m<sup>2</sup>.

### **Bilag**

Samlede høringssvar til Temalokalplan 284 samt Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

Hvidbog til Forslag til Temalokalplan 284 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

Forslag til Lokalplan 297 for HF Vedbæk og Tillæg 12 til KP 21

Forslag til Lokalplan 296 for HF Skovly og Tillæg 11 til KP 21

Forslag til Lokalplan 295 for HF Solpletten

Forslag til Lokalplan 293 for HF Sjælsø

Forslag til Lokalplan 291 for HF Birkerød

Forslag til Lokalplan 22.1 Tillæg til Lokalplan 22

## **Punkt 3: Lokalplanlægning for et område ved Nobisvej i Birkerød - Igangsættende redegørelse**

23/162

### **Resumé**

Grundejerforeningen Højbjerggård har anmodet om udarbejdelse af en ny lokalplan for den centrale del af Nobisvej.

Området er i dag omfattet af en ældre partiel byplanvedtægt samt to bebyggelsesregulerende servitutter. Grundejerforeningen ønsker derfor et mere entydigt plangrundlag.

Lokalplanen foreslås afgrænset således, at den dækker den centrale del af Nobisvej samt to mindre åben lav boligområder øst og vest for det centrale område.

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

### **Sagsfremstilling**

Det er lokalplanens formål at fastlægge mere nutidige bestemmelser for et eksisterende åbent lavt boligområde omkring Nobisvej.

Den centrale del af Nobisvej er i dag omfattet af to ældre bebyggelsesregulerende servitutter. Lokalplanen har til formål at medvirke til en hel eller delvis afløsning af disse servitutter i overensstemmelsen med grundejerforeningen Højbjerggårds ønske om at skabe et mere entydigt plangrundlag for området. En stor del af bestemmelserne i de nuværende byplanvedtægter og servitutter vil dog i princippet blive videreført i en ny lokalplan.

#### **Gældende plangrundlag**

Hele lokalplanområdet er omfattet af rammeområdet for Ravnsnæsvej og Nobisvej (Bi.B11) i Kommuneplan 2021. Anvendelsen er fastlagt til åbent lavt boligområde. Grundstørrelsen er fastlagt til 800 m<sup>2</sup>, og bebyggelsesprocenten er fastlagt til 25. Det maksimale etageantal er fastlagt til to.

De i dagsorden foreslåede rammer er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

#### **Nuværende lokalplan**

Området er omfattet af Partiel Byplanvedtægt 19 vedtaget af Birkerød Byråd den 27. december 1971.

En mindre, vestlig del er omfattet endnu ældre Partiel Byplanvedtægt 2 vedtaget af Birkerød Byråd den 6. marts 1958.

En række af byplanvedtægternes bestemmelser har været med til at forme området, og de vil naturligt blive indarbejdet i ny planlægning, herunder anvendelsen til boligformål, byggelinje på 5 m mod vej, levende hegn mod vej samt



grundstørrelser.

### Afgrænsning

Lokalplanen foreslås afgrænset således, at den dækker den centrale del af Nobisvej, som er dækket af de to nævnte servitutter.

Forvaltningen foreslår at udvide området for ny planlægning således, at de tilstødende åben lav boligområder også bliver en del af ny planlægning. Dette med henvisning til dialog med lokalområdet samt, at disse områder, sammen med den centrale del af Nobisvej, udgør et fysisk sammenhængende område.

Det foreslås, at området inddeles i to delområder. Et delområde som omfatter den centrale del af Nobisvej, hvor området indeholder en række fælles kendetegn (omfattet af servitut) og et delområde, som omfatter de øvrige mere blandede områder mod øst og vest. Se vedlagte kortbilag.

### Anvendelse

Anvendelsen fastlægges for hele lokalplanområdet til åben lav boliger i form af helårsbeboelse. Der må kun være én bolig pr. ejendom. Det vil sige, at det er ikke muligt at indrette eller opføre tofamilieboliger. Der vil være mulighed for liberalt erhverv i egen bolig under en række forudsætninger.

### Matrikulære forhold

Det nuværende plangrundlag, Partiel Byplanvedtægt 19, fastlægger en mindste grundstørrelse på 800 m<sup>2</sup>. Det foreslås, at denne grundstørrelse bibeholdes.

Dog er fire ejendomme mod vest omfattet af Partiel Byplanvedtægt 2, som fastlægger en grundstørrelse på 1000 m<sup>2</sup>. Indenfor dette fastholdes en mindste grundstørrelse på 1000 m<sup>2</sup>.

De fleste grunde i begge områder har en grundstørrelse mellem 800 m<sup>2</sup>-1200 m<sup>2</sup>, og meget få vurderes at have mulighed for udstykning.

### Vej- og parkeringsforhold

Der foreslås generelt fastlagt en byggelinje på 5 m fra vejskel, og 2,5 m fra skel mod sti. Indenfor denne byggelinje må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.

Den centrale del af Nobisvej har et karakteristisk vejforløb, som består af en meget bred vejmatrikel med grønne rabatter samt parkeringslommer med græsarmering og vejtræer i birk. Dette vejforløb foreslås sikret i en ny planlægning, da det er et af de bærende værdier i det centrale område.

### Bebyggelsesregulering

I den centrale del foreslås byggelinjer mod vej (5 m) suppleret med en regulering for placering af bebyggelse.

## Bebyggelsesprocent

Den nuværende Partiel Byplanvedtægt 19, som dækker størstedelen af lokalplanområdet, fastlægger en udnyttelsesgrad på 20, som beregnes efter bestemmelser i bygningsreglementet af 1966 for købstæder og landet.

Det foreslås, at der fastlægges en bebyggelsesprocent på 25 i overensstemmelse med kommuneplanens ramme. Ved ændring til en bebyggelsesprocent på 25 vil det på enkelte grunde give en øget mulighed for bebyggelse, for andre vil det være næsten den samme byggeret, og få vil få lidt mindre byggeret. Se evt. bilag om beregning af byggemulighed.

## Etager

I det centrale område foreslås det fastholdt, at der kun må opføres bebyggelse i én etage med mulighed for at udnytte underetagen, hvor det naturlige terræn gør det muligt.

I det øvrige mere blandede område foreslås det, at der gives mulighed for bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse. Dog således, at hvis terrænet giver mulighed for udnyttelse af underetagen, må tagetagen ikke udnyttes, og kælderens må ikke frilægges, hvis der allerede er en udnyttet tagetage.

I begge delområder foreslås fastlagt bestemmelser for maksimale bygningshøjder.

## Bebyggelsens ydre

Det foreslås at fastholde krav om synligt tag for hele området. Det vil sige, der vil blive fastlagt bestemmelser om mindste taghældning på 20 grader. I det centrale område fastlægges endvidere bestemmelser for tagmaterialer og maksimal taghældning.

Udenfor det centrale område foreslås større variation i taghældning og dækningen således, at der fastlægges et krav om minimum 20 grader og højst 45 grader taghældning.

Det skal dog være muligt for bebyggelse, som i dag er opført med fladt tag, at udføre tilbygninger, som harmonerer med denne arkitektur.

## Ubebyggede arealer

Området fremstår i dag meget grønt, og dette ønskes fastholdt. Det foreslås derfor fastlagt for hele lokalplanområdet, at der i skel mod vej og sti samt foran byggelinje skal eventuelle hegn være levende hækbeplantning.

For det centrale område skal de eksisterende vejtræer bevares som et landskabs- og rumskabende element.

For at imødegå klimaforandringer foreslås det, at der på de ubebyggede gives mulighed for etablering af forsinkelsesbassiner for regnvand, regnbede og andre fælles anlæg til klimasikring.

## Tekniske forhold

Det foreslås, at der fastlægges bestemmelser for placering af varmepumper således, at de placeres under hensyn til naboer. De lydæssige krav til varmepumper fastlægges i miljølovgivningen.

Det foreslås, at der ikke gives mulighed for at placere antenner til brug for telekommunikation med henvisning til de nærliggende, fredede områder og mulighed for en mere hensigtsmæssig placering i de nærliggende erhvervsområder.

## Dialog med området

Der har været afholdt møde og løbende dialog med grundejerforeningen Højbjerggård for at aftale den videre proces og rammer for ny planlægning.

Forvaltningen har den 17. november 2022 afholdt et dialogmøde med ejerne af ejendomme mod øst og vest, og som tillige foreslås omfattet af lokalplanen, men som ikke er medlem af grundejerforeningen Højbjerggård. Der var på mødet en overvejende positiv stemning overfor ny planlægning.

På mødet blev foreslået, at boligerne vest for den sidste del af Nobisvej burde være en del af planen, hvilket forvaltninger medgav ville give en mere naturlig afgrænsning af lokalplanen.

Forvaltningen indkaldte derfor til et dialogmøde den 15. december 2022 med ejerne af ejendomme beliggende vest for den sidste del af Nobisvej (5 ejendommen). Mødet måtte desværre aflyses, da der ikke var nogen tilmeldte.

Før vedtagelse af forslag til lokalplan foreslås det, at der gennemføres en gåtur i området, hvor alle inviteres til at gå med og komme med input til, hvad der er der vigtigt for dem at bevare af karaktertræk i området.

## Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der igangsættes ny lokalplan for et område omkring Nobisvej med udgangspunkt i de ovenstående principper og med en afgrænsning og overordnede rammer som fastlagt i dagsorden, og
- 2) at der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemføres en gåtur i området, hvor alle grundejere indenfor lokalplanområdet inviteres.

## Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 01-02-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## Bilag

Afgrænsning af lokalplanområdet, Nobisvej

Notat vedr. bebyggelsesprocent

## **Punkt 4: Rude Skov matr.nr. 1i - Lovliggørende landzonetilladelse til mountainbikepark**

23/162

### **Resumé**

Naturstyrelsen ansøger om lovliggørende landzonetilladelse til en etableret mountainbikepark.

Mountainbikeparken er placeret i Rude Skov beliggende i landzone samt inden for skovbyggelinje, og den kræver derfor tilladelse, jf. planlovens § 35 stk. 1.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Naturstyrelsen ansøger Rudersdal Kommune om landzonetilladelse til allerede etableret bikepark i Rude Skov på matr.nr. 1i. Området ejes af Naturstyrelsen, og da bikeparken blev etableret i år 2000, krævede det ikke landzonetilladelse.

Mountainbikeparken har et areal på ca. 1 ha og er anlagt på en bakketop. Fra starttårnet går der seks nedadgående cykelbaner, der er udstyret med sving og hop, hvilket det kuperede terræn er ideelt til. Disse hop og sving er lavet af naturlige materialer såsom jord, grus, træ og sten, der som udgangspunkt findes i området. Starttårnet på omtrent 2,5 meter er lavet af træplanker, der er fastgjort til eksisterende træer. Under starttårnet er der et mindre opbevaringsskur, der er skjult af en træfacade.

Naturstyrelsen vurderer, at en mountainbikepark reducerer risikoen for piratspor i andre dele af Rude Skov og nærtliggende naturområder.

### **Plangrundlag**

Matr.nr. 1i er beliggende i rammeområde Ru.R2, Rude Skov, fastlagt af Kommuneplan 2021. Kommuneplanrammen fastlægger områdets anvendelse til større rekreativt område, jordbrugsområde og naturområde. Mountainbikeparken er beliggende i landzone.

Mountainbikeparken er beliggende inden for skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 1, der fastlægger, at der ikke må placeres bebyggelse og lignende i og omkring skove. Naturbeskyttelsesloven har bl.a. til formål at forbedre mulighederne for friluftslivet. Der dispenseres herfra, når der gives landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Fingerplan 2019 fastlægger Rude Skov til indre grøn kile. Indre grøn kile skal bl.a. sikre, at området forbeholdes til friluftsanvendelse.

Rude Skov er udpeget som Natura 2000-område. Skoven er særligt udvalgt grundet de beskyttede naturtyper, bøg på mor samt nedbrudt højmose. Mountainbikeparkens starttårn ligger på grænsen til den beskyttede naturtype bøg på muld.

Rude Skov er endvidere et fredskovspligtigt areal. Miljøstyrelsen har givet lovliggørende dispensation efter skovloven til det ansøgte anlæg. Miljøstyrelsen har givet vilkår om udlæggelse af erstatningsskov på 2 ha.

### Forvaltningens vurdering

Rude Skovs mountainbikepark giver skovens brugere en alternativ måde for rekreativ benyttelse af naturen. Mountainbikeparken er offentligt tilgængelig for alle typer af brug dog med forbehold for, at der ikke foretages ophold på cykelbanerne.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 og dens rammebestemmelser. Forvaltningen vurderer endvidere, at det ansøgte mindsker risikoen for etablering af piratsport i andre områder, hvor det ikke er lige så hensigtsmæssigt.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte forbedrer mulighederne for friluftsliv og derfor er i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens overordnede formål samt i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser for de indre grønne kiler. Mountainbikeparken er tilpasset landskabet ved brug af naturlige materialer. Forvaltningen vurderer, at mountainbikeparken påvirker landskabet minimalt, og at landskabets karakter fastholdes uforandret ved etablering af mountainbikeparken.

Forvaltningen har udarbejdet en væsentlighedsvurdering af det ansøgte ift. påvirkning af beskyttede naturtyper og bilag IV arter, jf. Natura 2000. Det vurderes, at det ansøgte ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-området. Det ansøgte vil ligeledes ikke beskadige plantearter eller yngle- og rasteområder.

Der er foretaget naboorientering af Høje Sandbjergvej 16 og 18 og Vildtfogedvej 2 samt orientering af lods- og skovejer. Forvaltningen har ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

På denne baggrund vurderer forvaltningen, at der kan gives tilladelse til den etablerede mountainbikebane, jf. planlovens § 35, stk. 1 på følgende vilkår:

- a) at mountainbikebanen ikke forhindrer den almindelige skovgæst at færdes i området, udover ophold og færden på cykelbanerne,
- b) at der må udføres vedligeholdelse, men ikke yderligere bebyggelse,
- c) at mountainbikebanens spor tydeliggøres med et enkelt skilt eller piktogram ved den sydvestlige indgang,
- d) at der udelukkende benyttes naturmaterialer såsom sten, træ og grus til anlægget, og at eventuel maling skal være mørke naturfarver, og
- e) at tilladelsen bortfalder, hvis anlægget har stået uudnyttet hen i tre år.

Med tilladelsen er der ikke givet tilladelse til afholdelse af konkurrencer eller lignende arrangementer, der medfører større publikum.

### Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles lovliggørende landzonetilladelse til det ansøgte på de under a) – e) nævnte vilkår.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 01-02-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at betegnelsen mountainbikepark bør ændres ved offentlig kommunikation om faciliteten. Herudover ønsker udvalget, at Naturstyrelsen ser på muligheden for at etablere chikaner ved mountainbikespor, der krydser Hørsholm Kongevej.

### **Bilag**

Oversigtskort og billeder af anlæg, Rude Skov

Miljøstyrelsens dispensation ift. fredskov, Rude Skov

## Punkt 5: Hovedgaden 2-4 i Birkerød - Principiel stillingtagen til planlægning for ny dagligvarebutik

23/162

### Resumé

Byplanudvalget drøftede den 7. oktober 2020 ([link](#)) skitseprojekt for ny dagligvarebutik på hjørnet af Kongevejen og Hovedgaden i Birkerød, Hovedgaden 2-4.

Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med bygherre, Lidl, om kvalificering af projektet, herunder udarbejdelse af parkerings- og trafikanalyse samt bearbejdning af byggeriets tilpasning til omgivelserne.

Terje Nedergaard, head of real estate, Lidl Danmark K/S, præsenterer projektet forud for behandling af punktet.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til principiel stillingtagen til planlægning for en dagligvarebutik på ejendommen.

### Sagsfremstilling

Bygherre henvendte sig til forvaltningen i november 2019 med ønske om opførelse af en dagligvarebutik. Bycenterudvalget drøftede den 6. maj 2020 ([link](#)) og senest Byplanudvalget den 7. oktober 2020 ([link](#)) skitseprojekt for ny dagligvarebutik på hjørnet af Kongevejen og Hovedgaden i Birkerød, Hovedgaden 2-4. På mødet blev det besluttet, at der forinden fremlæggelsen af den igangsættende redegørelse skal foretages en parkerings- og trafikanalyse samt ske en yderligere bearbejdning af byggeriets tilpasning til omgivelserne.

Projektet har i løbet af 2020 været i høring hos Ejerforeningen og Handelsstandsforeningen i Birkerød, senere Birkerød Byforum, som forvaltningen også afholdt dialogmøde med. Ejerforeningen og Handelsstandsforeningen ønskede, at der blev foretaget vurdering af kundegrundlag samt afklaring af positive som evt. negative konsekvenser af placering af én ny dagligvarebutik på det pågældende sted ([link](#)).

Siden Byplanudvalgets behandling af sagen den 7. oktober 2020 har ICP udarbejdet en detailhandelsanalyse for Rudersdal Kommune. Detailhandelsanalysen indgik i arbejdet med Kommuneplan 2021. ICP vurderer blandt andet, at yderligere butikker ved Kongevejen ikke vil være til gavn for butikkerne i gågaden, men bør søges placeret i mere centrale placeringer.

Bygherre har løbende tilpasset projektet i dialog med forvaltningen med henblik på udvalgets senere igangsætning af planlægning for adressen.

Det aktuelle projektudkast omfatter blandt andet følgende forhold:

- Dagligvarebutik med p-kælder. Boliger på tagetagen indgår ikke længere.
- Parkering, 34 pladser i egen p-kælder. Kommuneplanen fastsætter en norm på 1 p-plads/50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal svarende til 45 p-pladser. Hertil kommer 74 eksisterende p-pladser på kommunal p-plads.
- Vejadgang og trafik. Adgang sker fra hovedgaden for både kunder og varelevering. Lastbiler bakker ind til butikken fra den offentlige p-plads bag ejendommen. Lastbiler kan vende ved brug af del af Kildedalsvej. Gennemkørsel på Kildedalsvej forbydes/hindres.



- Arkitektur og byrum. Ny bygning er i forhold til facadehøjde, facademateriale, tagform og kviste tilpasset det gamle rådhus. Adgang til butik sker via delvist synlig p-kælder eller vindfang ad rullende fortove i sakseopstilling.

Projektets realisering forudsætter, at der forinden vedtages lokalplan, og at der sker en delvis nedlæggelse af vejareal og salg af kommunale arealer.

Forvaltningen foreslår, at Arkitektur- og Byplanudvalget drøfter, om forvaltningen skal fortsætte dialogen med Lidl med henblik på at igangsætte lokalplan og kommuneplantillæg, der muliggør en ny dagligvarebutik på ejendommen.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at Arkitektur- og Byplanudvalget tager principiel stilling til, om forvaltningen skal arbejde for igangsætning af lokalplan samt kommuneplantillæg, der muliggør en ny dagligvarebutik på ejendommen.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 01-02-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET ønsker ikke igangsætning af lokalplan samt kommuneplantillæg, der muliggør en ny dagligvarebutik på ejendommen, med fire stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Nicola Emily Larsen (C), Anette Maj Billesbølle (A) og Knud Skadborg (C) og tre stemmer imod Dorte Nørbo (F), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Søren Hyldgaard (V).

Mindretallet bemærkede: 'Det er forkert at lægge projektet ned, når udvalget ikke har set en endelig trafikanalyse'.

## **Bilag**

221010 Lidl Hovedgaden, Birkerød A3 28.11.2022

## **Punkt 6: Vasestien 4, matr.nr. 1e - Tilladelse til etablering af naturrum og multiskur i landzone og inden for fredning mv.**

23/162

### **Resumé**

Fugleværnsfonden ansøger om etablering af naturrum og multiskur indenfor fredningen af Vaserne.

Vaserne er beliggende i landzone indenfor søbeskyttelses- og skovbyggelinje, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse, dispensation fra søbeskyttelseslinje og dispensation fra fredning.

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

### **Sagsfremstilling**

Fugleværnsfonden søger, i samarbejde med Aage V. Jensens Naturfond, tilladelse til etablering af nyt naturrum og et nyt multiskur på Vasestien 4, matr.nr. 1e. Fugleværnsfondens ønske om et nyt naturrum skyldes forrådnelse i nuværende naturrum.

Endvidere er der et ønske om at samle nuværende redskabsskur og muldtoilet til et samlet anlæg, der vil have samme arkitektoniske udtryk som det ansøgte naturrum. De ansøgte anlæg har et minimalistisk arkitektonisk udtryk og er forsøgt tilpasset til området i både form og materialer. Dimensionerne på det ansøgte naturrum er mindre end det nuværende.

Det ansøgte naturrum vil erstatte det nuværende, der bliver nedrevet, og etableres samme sted. Nuværende muldtoilet fjernes fra området, og det ansøgte multiskur etableres, hvor redskabsskuret er placeret. Antallet af anlæg på matriklen reduceres dermed fra fire til tre. Der foretages ikke terrænregulering i forbindelse med byggeriet.

Vaserne er et unikt bynært naturområde, der årligt har flere hundredtusinder besøgende. Naturrum Vaserne vil give information om dyrelivet i Vaserne på plakater samt give mulighed for ophold til omkring 30 skoleelever.

I byggeperioden kan kortvarige aflukninger af Vasestien forekomme for at give plads til større køretøjer, der skal fragte materialer til og fra byggegrunden. Fugleværnsfonden meddeler, at aflukninger maksimalt vil have en varighed af 30 minutter, og at der i alt er tale om 20 tunge køretøjer. De fleste aflukninger af Vasestien vil være i den første tredjedel af byggeperioden. Der bliver opsat et lægtehegn rundt om byggepladsen, en materialecontainer, et vedfærdsområde samt en parkerings- og oplagsplads. Arbejdet forventes at have en varighed på ca. fem måneder.

### **Plangrundlag**

Vasestien 4 er beliggende i landzone og ligger inden for rammeområdet Bs.R4, Vaserne, i Kommuneplan 2021, hvis specifikke anvendelse er fastlagt til større rekreativt område. Området ligger indenfor både søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Ved en landzonetilladelse dispenseres der fra skovbyggelinje. Olsens Sø afkaster søbeskyttelseslinjen, hvor det ansøgte ligger 75 m væk. Det kræver særskilt dispensation fra søbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelsesloven § 65 stk. 1.

Fingerplan 2019 fastlægger Vaserne til indre grøn kile, der skal sikre at områderne friholdes til friluftanvendelse.

Vaserne er omfattet af overfredningsnævnets kendelse af den 9. august 1947. Denne er en status quo fredning, der fastlægger, at arealernes tilstand ikke må forandres og skal kunne udnyttes som hidtil. Det kræver dispensation for etablering af bygninger af enhver art, hvorfor ansøgning skal behandles af fredningsnævnet. Fredningen har derudover til formål at sikre offentlighedens adgang i området.

Fredningsnævnet har tidligere givet dispensation fra fredningen til etablering af naturrum, redskabsskur og muldtoilet.

Vaserne er i Natura 2000-plan for Øvre Mølledal, Furesø og Frederiksdal Skov udpeget som Natura 2000-område, habitatområde og fuglebeskyttelsesområde. Området er udpeget grundet tilstedeværelsen af kransnålalge-sø, brudvandet sø, næringsrig sø, kalkoverdrev, surt overdrev, hængesæk, rigkær, aksekov samt levesteder for stor kærguldsmed, lys skivevandkalv og ynglefugle som plettet rørvagtel og sortspætte.

#### Forvaltningens vurdering

Det nuværende naturrum på Vasestien 4 fungerer som et informativt samlingspunkt for Vasernes mange besøgende, der har interesse for plante- og dyrelivet i området. Naturrummet er offentligt tilgængeligt, og det ansøgte naturrum vil øge antallet af siddepladser, og det vil forbedre faciliteterne til bl.a. undervisning af skoleelever.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, og at det vil styrke områdets rekreative kvaliteter.

Forvaltningen vurderer, at der bør gives dispensation fra søbeskyttelseslinjen. Forvaltningen lægger vægt på, at dimensionerne på anlæggene bliver mindre samt, at der er færre anlæg på matriklen. Det ansøgte vurderes derfor at have en positiv effekt på den landskabelige kvalitet.

Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser om de grønne kiler, da anvendelsen i området forbliver offentligt tilgængeligt friluftsområde.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke strider imod fredningens formål, og at en udskiftning af eksisterende anlæg ikke vil medføre negative konsekvenser ift. fredningen. Forvaltningen lægger vægt på, at det ansøgte ikke vil ændre på anvendelsen af området, og forbliver offentligt friluftsområde.

Aflukning af Vasestien kan have negative konsekvenser for de pendlere, der benytter Vasestien til og fra arbejde. Forvaltningen ser det positivt, at der maksimalt lukkes for stien i 30 minutter ad gangen. Det skal dog holdes på det minimale og ikke forhindre pendlertrafikken. Forvaltningen anbefaler en gennemgang samt fotografisk dokumentation foretaget af bygherre og forvaltningen af Vasestien, så stiens tilstand ikke forringes som følge af byggeperioden.

Det ansøgte byggeri vil umiddelbart ikke have en negativ effekt på habitat og fuglebeskyttelsesområdet. Naturtyperne, der er udpegningsgrundlaget for Natura 2000-planen, er ikke at finde på byggepladsen. Det ansøgte vurderes ikke at tiltrække markant flere besøgende i området. Det vurderes derfor, at levevilkårene for de beskyttede naturtyper ikke bliver forringet. Forvaltningen udarbejder en væsentlighedsvurdering, der kan medsendes til fredningsnævnet.

Der er foretaget naboorientering af Vasestien 7 samt orientering af lods- og skovejer. Forvaltningen har ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

På baggrund af ovenstående foreslår forvaltningen, at det anbefales overfor fredningsnævnet, at der meddeles dispensation til det ansøgte på følgende vilkår, som også kan indgå i en opfølgende meddelelse af landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinje:

- a) at naturrummet er tilgængeligt for offentligheden,
- b) at der foretages genopretning af Vasestiens tilstand ved eventuelle skader påført i byggeperioden,
- c) at det tydeliggøres med midlertidig skiltning, hvornår Vasestien kan være lukket af,
- d) at der ved samme skiltning henvises til alternative ruter, og
- e) at aflukninger af Vasestien ikke finder sted i tidsrummet 7:30-9:30 og 15:30-17:30.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation fra fredningen til det ansøgte på de under a) – e) nævnte vilkår, og
- 2) at der, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation, meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 01-02-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Oversigtskort og billeder af nuværende anlæg, Vaserne

Fugleværnsfondens ansøgning, Vaserne

## **Punkt 7: Gøngehusvej 36, matr.nr. 1af, Vedbæk By, Vedbæk - Etablering af yderligere parkering til ny daginstitution**

22/910

### **Resumé**

Rudersdal Ejendomme har fået byggetilladelse til en daginstitution for 90 børn på Gøngehusvej 36. Sagen vedrørende tilladelser og dispensationer fra lokalplanen blev forelagt udvalget den 15. juni 2022 ([link](#)).

Udover den nye børnehave anvender den selvejende institution Vedbæk Børnehus det kommunale parkeringsareal på hjørnet af Gøngehusvej og Henriksholm Allé. Parkeringsarealet vil derfor fremadrettet skulle betjene aflevering og hentning af ca. 127 børn mod de nuværende ca. 76.

Derfor er det vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at inddrage lokalplanens mulighed for at udvide parkeringsarealet i umiddelbar tilknytning til de to institutioner.

Sagen kræver ikke dispensation fra lokalplanen, men tilladelse til mindre terrænforandringer. Forvaltningen har efter mødet den 30. november 2022 været i dialog med skolebestyrelsen på Vedbæk Skole om løsningsmodeller, der både sikrer gode vilkår for fremtidig benyttelse af løbebanen samt forsvarlige parkeringsforhold.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Sagsfremstillingen til mødet den 30. november 2022

Som del af det akutte behov for daginstitutionspladser i Vedbæk Området er der ansøgt om etablering af en daginstitution til 90 børn i tilknytning til Vedbæk Skole, hvor der i dag ligger daginstitutionen Gøngehuset. Projektet muliggør 50 yderligere daginstitutionspladser.

Daginstitutionen planlægges opført i to etager og med et areal på 1.161 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen planlægges opført som et grønt og bæredygtigt byggeri med facader af lodret træbeklædning og med tag udført med sedum (mos) for bedre at kunne fange regnvand samt fremme biodiversitet.

Håndtering af friarealer og parkering indgik i sagens tegningsmaterialer. Sagen blev forelagt udvalget juni 2022 ([link](#)).

### **Plangrundlag**

Parkeringsnormen i kommuneplanen er en parkeringsplads for hvert femte barn, hvilket giver et samlet behov for parkeringspladser i tilknytning til de to institutioner på 26 pladser. Det nuværende parkeringsområde og godkendte projekt fra juni 2022 muliggør 18 parkeringspladser.

Parkeringsnormen for parkeringspladser er opfyldt, da skolens arealer og det nye børnehus ligger på samme matrikel. Ved byggetilladelsen blev det forudsat, at institutionernes personale kunne anvende parkeringspladserne på Vedbæk Stadion. Derfor har forslag til udvidelse af parkering ikke indgået i tegningsbilag fra sagen fra juni 2022, og der var ikke på det tidspunkt søgt eller meddelt byggetilladelse til parkeringspladserne på skolens areal.

I Lokalplan 154 for Vedbæk Skole er der et udlæg til parkering på det ansøgte sted og angivelse af ny overkørsel længere væk fra krydset, som muliggør anlæg af yderligere parkeringspladser og en ny overkørsel.

Anlæg af yderligere parkeringspladser er således i overensstemmelse med lokalplanens principper og bestemmelser:

### § 5.3

Overkørslers antal, placering og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen, og princippet skal være i overensstemmelse med tegningsbilag 2.

### Forvaltningens vurdering

I sagen fra juni 2022 var følgende forudsætning indskrevet:

”Det vurderes, at der bør meddeles tilladelse i henhold til § 5.3 til etablering af de nødvendige parkeringspladser således, at der er tilstrækkelig med parkering til den nuværende og fremtidige børneinstitution i området. Da lokalplanen ikke fastlægger en fast parkeringsnorm, bør der stilles krav om en p-plads pr. fem barn i tråd med p-normen for institutioner fastlagt i Kommuneplan 2021.

Det er på baggrund af denne forudsætning efterfølgende vurderet, at det af hensyn til trafiksikkerhed og det øgede børnetal vil være hensigtsmæssigt at etablere ny indkørsel og udvide parkeringspladsen i henhold til lokalplanens muligheder. Forslag til udvidelse af parkeringspladser er vedlagt som bilag 1, dog således at placering af ny indkørsel fremgår af bilag 2.

Udover det permanente parkeringsanlæg vil det tillige være hensigtsmæssigt i byggeperioden at kunne adskille trafik og parkering til byggeplads og til den selvejende institution ved etablering af byggeplads på og i forlængelse af det areal, som efterfølgende kan anvendes til parkeringspladser. Særligt da Vedbæk Stadions parkeringspladser allerede anvendes af den midlertidige institution og byggepladsens aktiviteter.

Forudgående dialog om den nye institution med skolen og den selvejende institution er varetaget af Dagtilbudsområdet, men de afledte konsekvenser for skolens løbebane og eventuelle udgifter til reetablering skal afklares. Forvaltningen forventer, at der kan indgås en konkret aftale med skolens ledelse om en løsning som forudsætning for, at en tilladelse kan gives.

### Forvaltningens nye oplysninger efter dialog med Vedbæk Skole

Forvaltningen har drøftet løsningsmodeller for forsvarlig håndtering af parkering til den nye børneinstitution samt den fremtidige brug af løbebanen med skolebestyrelsen for Vedbæk Skole. Der er indgået aftale om en løsning med 27 p-pladser, som fremgår af vedlagte tegning. Som led i løsningen er det aftalt, at der samtidig udlægges et areal med termoplast ved skolens asfalterede boldbane som erstatning for forkortelsen af løbebanen.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at kunne anlægge de yderligere parkeringspladser efter indgået aftale med skolebestyrelsen for Vedbæk skole.

Indstilling den 30. november 2022

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at kunne anlægge de yderligere parkeringspladser efter indgået aftale med skolen.

### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET genoptager sagen efter afsluttet dialog med skolen.

### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 01-02-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at forvaltningen undersøger muligheden for at etablere en smal passagemulighed ved p-pladserne i det grå område under forudsætning af, at der stadig bevares et grønt bælte mod vej, og at løsningen kan holde sig inden for anlægsbudgettet.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Løsning med p-plads

## **Punkt 8: Underskriftsark**