

REFERAT Byplanudvalget d. 16-06-2021

Mødedato Onsdag d. 16. juni 2021 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Christian Fode (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (C), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Servicemål for byggesagsområdet - Forslag til tilførsel af yderligere midler.....	4
Kommunens boligsociale ejendomme (faste ejendomme) - Status.....	7
Screening af servitutter og lokalplaner med henblik på aflysning og digitalisering.....	12
Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby med Tillæg 13 til Kommuneplan 2017 – Endelig vedt	14
Forslag til Lokalplan 279 for et område ved Skodsborgparken - Endelig vedtagelse.....	19
Lokalplan 278 for vandrensningsanlæg ved Holte Havn samt tilhørende Tillæg 16 til Kommuneplan	22
Raadvad – Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad, et fælles forslag for Lyngby-Taarbæk Kommune	24
Furesø Golfklub, Hestkøb Vænge 2-4, matr.nr. 1a Hestkøb, Bistrup – Udviklingsprojekt for tee-stec	28
Skodsborg Strandvej 178, 2942 Skodsborg, matr.nr. 1z Agershvile, Vedbæk – Princip for om- og tilt	33
'Lysthuset' Sophie Magdalenes Vej 4, 3460 Birkerød. Matrikel 1al. – Dispensation fra lokalplan til	36
Ubberødvej 40, 2970 Hørsholm, matr.nr. 1e, Ubberød By, Birkerød – Ansøgning om dispensation f	39
Fredsvej 5, 2840 Holte, matr.nr. 1od, Dronninggård, Ny Holte – Ansøgning om dispensation til opf	45
Vedbæk Havn, Vedbæk Strandvej 356A, 2950 Vedbæk, matr.nr. 2æ, Vedbæk By, Vedbæk – Dispens	48
Kapellet ved Vedbæk Kirke, Enrumvej 30, matr.nr. 1v Enrum – Dispensation til tilbygning af handi	51
De Conincks Vej 2, matr.nr. 1ata Dronninggård, Ny Holte – Ansøgning om dispensation fra lokalpla	53
Turistvej 192, 3460 Birkerød, matr.nr. 1k, Bistrup By, Bistrup – Ansøgning om lovliggørelse af tilb	55
Hestkøb Vænge 89, 3460 Birkerød, matr.nr. 1l, Hestkøb, Bistrup – Byggeri uden for byggefelt.....	58
Geelsmark 1A, 2840 Holte, matr.nr. 1eg Dronninggård, Ny Holte – Renovering af bevaringsværdig	61
Birkerød Kongevej 106, Kajerød By, Birkerød 9m – Tilbygning til hus med bevaringsværdi kategor	65
Rønnebærtøften 14, 2950 Vedbæk, matr.nr. 5qi Trørød By, Vedbæk - Tilbygning til bevaringsværdig	67
Johan Mantziusvej Vej 7, 3460 Birkerød, matr.nr. 30 Birkerød By, Birkerød - Støjisolering af konce	70
Skyttehaven 7, 2950 Vedbæk, matr.nr. 35 Trørød By, Gl. Holte – Ny carport / depot, staldbygning s	72
Sandskrænten 10, Søllerød By, Søllerød 2md - Opførelse af nyt enfamiliehus i to etager.....	76
De Conincks Vej 20, matr.nr. 1ky Dronninggård Ny Holte - Udvikling af Textilskolens indendørs og	79
Hestkøb Vænge 22C, matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup – Opstilling af klatretårn.....	82
Bueager 24, 2950 Vedbæk, matr. 3bp, Trørød by, Vedbæk - Afgørelse fra Byggeklageenheden til ori	85
Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 8 Stenager.....	87

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Status for sagsbehandlingstider for byggesager, herunder erhvervssager.
- Byplanudvalget deltager i Byplanmødet i København til oktober.
- Sommerbroen Vedbæk Sydstrand - Broen er opsat, og surferne er blevet hørt.
- Byggesag, Sandbjergvej 21 i Hørsholm - Ejer ønsker at istandsætte bevaringsværdigt hus.
- Politipåbud, Strandriddergården i Vedbæk - Politiet har opgivet dele af påbud vedr. poolhus og havemur. Påbud vedr. terrænregulering og grejskur samt udvidelse mod poolområde er opretholdt.
- Klage over byggesagsgebyr, Hovedgaden 8 i Birkerød.
- Klagesag, Kollevænget 7 i Holte - Klage over sag om terrænregulering i skel. Sagen er genoptaget.
- Byggesag, Dronninggårds Allé 82 i Holte - Terrænregulering påbegyndt uden tilladelse.
- Byggesag, Paradisstien 4 i Holte - Nedrivning og nybyggeri påbegyndt uden ansøgning. Der er givet standsningsmeddelelse.
- Planklagenævnets afgørelse vedr. landzonelokalplan er indstævnet og behandlet i Lyngby ret den 15. juni 2021.

Punkt 2: Servicemål for byggesagsområdet - Forslag til tilførsel af yderligere midler

21/50

Resumé

Byggesagsbehandling er udfordret nationalt og for Rudersdal Kommune konkret i forhold til de nationale mål for byggesagsbehandlingen. Situationen er betinget af øget kompleksitet i opgaven, stigning i antallet af sager og deraf mangel på byggesagsbehandlere.

Byplanudvalget har ønsket at kunne vedtage lokale servicemål, som modsvarer det øgede pres og den øgede kompleksitet nationalt, herunder ikke mindst de særlige hensyn, som varetages i forhold til de politiske prioriteringer vedrørende bevarings- og nabohensyn mv.

Udover dette er der et øget behov for at kunne svare på forespørgsler i forbindelse med køb og salg af ejendomme, og endelig er der, af respekt for retsbevidstheden, også behov for i større omfang at kunne imødekomme arbejde med lovliggørelsessager.

Forvaltningen fremlægger i denne sag forslag til fastlæggelse af servicemål for byggesager samt en vurdering af den nødvendige bemanning og økonomi på området.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byggesagsbehandlingen har fået en øget kompleksitet i forlængelse af BR 18, tilvækst i antallet af byggesager og stigende antal lovliggørelsessager på grund af krav om retvisende BBR ved salg. Dette har på nationalt plan øget presset på byggesagsbehandlingen betydeligt.

Udover dette er der, særligt for Rudersdal, et stort ønske om at fastholde de iboende kvaliteter, særligt i forhold til de bevaringsværdige bygninger og bebyggelsen i villaområderne.

Især i villaområder med ældre lokalplaner og ofte relativt mange deklarationer, som stadig gælder, er processen kompleks for både ansøger og sagsbehandlingen.

Med en ældre lokalplan følger bl.a. en forudsætning om at tage udgangspunkt i det daværende bygningsreglement i forhold til beregning af bebyggelsens omfang og hvad, der indregnes i bebyggelsen. Dette forhold er ofte meget vanskeligt for såvel borger som rådgivere at navigere i.

Endelig er der i kommunen et stort fokus på arkitekturen, og hvordan ny bebyggelse er indpasset i forhold til den omkringliggende bebyggelse, herunder spørgsmål om terræn, afstand, hegning og overkørsler. Det er forhold, hvor andre kommuner ikke oplever samme opmærksomhed fra de omkringliggende naboer og derfor ikke gennemfører samme antal partshøringer og naboorienteringer.

Samtidigt er der et meget stort ønske om at kunne fastholde et fast track for erhvervssager sådan, at virksomhederne oplever den fornødne hjælp og vejledning, både i forhold til dialogen omkring mulighederne for at udvikle sig i kommunen, men også konkret i deres byggesager.

Servicemål for Rudersdal

Det er forvaltningens anbefaling, at de nationale servicemål for byggesager bør være gældende i Rudersdal for de byggesager, der ikke kræver dispensationer og dermed nabo- og partshøringer samt evt. politisk behandling i Byplanudvalget.

Forvaltningen vurderer, at et sådant princip for overholdelsen af de nationale servicemål vil være med til at fremme, at borgerne i deres byggeprojekter i højere grad vil forsøge at overholde de gældende regler i lokalplaner og bygningsreglementet. Budskabet skal derfor være, at hvis man bestræber sig på at overholde de gældende regler, så vil man opnå en hurtigere sagsbehandling, der lever op til de nationale målsætninger.

Fastlæggelsen af kommunens servicemål vil selvfølgelig være under forudsætning af, at der er et balanceret forhold mellem antal byggesagsbehandlere og antal sager. På baggrund af benchmarking med nabokommuner er det forvaltningens vurdering, at der, i kraft af den stigende sagsmængde og kompleksitet i sagerne, er behov for at tilføre området yderligere 2-3 sagsbehandlere.

Det foreslås således under forudsætning af, at der er et rimeligt forhold mellem ressourcer og antal sager, at der gælder følgende servicemål og principper for byggesager i Rudersdal:

- Byggesager, der ikke indeholder dispensationer i henhold til lokalplan og bygningsreglement, og som er fuldt oplyst efter første mangelbrev, overholder de nationale servicemål, se nedenfor.
- Byggesager, der ikke overholder bygningsreglementet og som dermed kræver partshøring og helhedsvurdering, har et servicemål på 60 dage.
- Byggesager, der indeholder dispensationer i henhold til lokalplan eller bygningsreglement, og som yderligere kræver politisk behandling har et servicemål på 80 dage (21 dage til at sikre, at sagen er fuldt oplyst, 19 dage til høring, 30 dage til politisk behandling og 10 dage til at give tilladelse efter udvalgs møde.
- Byggesager, der efter tredje mangelbrev ikke er fuldt oplyst, afsluttes og lukkes efter 90 dage.

Med et udgangspunkt i at ca. 1/4 ikke kræver en yderligere proces i form af dispensationer, høringer mv., vil der være følgende forventede gennemsnitlige sagsbehandlingstider for byggesager omfattet af servicemålene i Rudersdal Kommune:

Nationale mål Rudersdal (gennemsnit total)

Simple konstruktioner	40 dage	50 dage
En familie huse	40 dage	60 dage
Industri og lager	50 dage	60 dage
Etage, erhverv	55 dage	65 dage
Etage, bolig	60 dage	75 dage

(Landzonesager, fredede ejendomme og lovliggørelsessager er undtaget)

Kommunikation

For at kunne arbejde med en rimelig forventningsafstemning over for borgerne, opdateres de aktuelle sagsbehandlingstider månedligt på hjemmesiden, og de lokale servicemål annonceres ligeledes på hjemmeside og gennem information og direkte mail til ejendomsmæglere, grundejerforeninger og andre relevante interessenter.

Kontaktcentret i Borgerservice har overtaget telefonerne og håndterer en del af de mange telefonhenvendelser, ca. 80 om dagen. Der arbejdes p.t. på, at der kan ske en yderligere straksafklaring i Kontaktcentret, og i den forbindelse er der i 2021 pågået et arbejde for, at hjemmesiden i større omfang kan understøtte straksafklaringen.

Udover dette udarbejdes der en presseindsats, som har til formål at gøre opmærksom på, hvor vigtigt det er:

- At orientere sig i det som gælder for ens ejendom, og gerne gøre naboen opmærksom på det samme i det gode naboskabs ånd.
- At få professionel hjælp til sin byggesag, da vi som forvaltning kun kan vejlede i begrænset omfang og ikke rådgive.
- At man ikke skal forvente, at tilgivelse er enklere end tilladelse.

Tidsplan og økonomi

Der forventes i 2021 ved en simpel fremskrivning, at Rudersdal Kommune vil modtage ca. 900 sager i Byg og Miljø i år – dvs. ca. 200 flere byggesager i Byg og Miljø. Udover dette er der stadig 60 ikke afsluttede sager fra 2020.

Med en forventning om at en erfaren byggesagsbehandler i gennemsnit kan håndtere 50-70 byggesager (Byg og Miljø) om året, giver det et behov for at tilføre flere ressourcer, end der på nuværende tidspunkt er mulighed for.

Forvaltningen har p.t. et genopslag ude, og der forventes således desværre først at kunne være 2 yderligere medarbejdere pr. 1. oktober 2021. Indtil da vil forvaltningen iværksætte nødvendige tiltag for at skabe ressourcer til arbejdet for at opfylde ovenstående servicemål.

Der foreslås iværksat en særlig indsats de kommende to år med en midlertidig opnormering med 3-4 medarbejdere svarende til 2 mio. kr. i helårsvirkning. Finansieringen af den øgede indsats i Byplan sker via den givne anlægsbevilling i overførselssagen i KMB den 24. marts 2021, hvor der blev afsat 6 mio. kr. til bl.a. nedbringelse af sagsbehandlingssager i Byplan - Projekt 452071, Ledelses-medarbejder-og organisationsudvikling.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at ovennævnte servicemål godkendes, og Byplanområdet tilføres i alt 4 mio. kr. af den afsatte anlægspulje.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 3: Kommunens boligsociale ejendomme (faste ejendomme) - Status

21/9222

Resumé

I forbindelse med budgetaftale 2021 blev det besluttet, at kommunalbestyrelsen senest med udgangen af 2021 skal forelægges en status for vedligehold og energirenovering af kommunens ca. 200 udlejningsboliger på baggrund af gennemførte bygningssyn i 2021.

Foreløbig status på arbejdet med sagen forelægges Økonomiudvalget og efterfølgende Social- og Sundhedsudvalget og Byplanudvalget til orientering. I forbindelse hermed fremlægges endvidere kriterier for den boligsociale anvisning til kommunens boliger.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Social- og Sundhedsudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune ejer og administrerer en række boligejendomme. Ejendommene ejes for at understøtte boligsociale formål eller af forskellige andre strategiske grunde.

Der henvises desuden til tidligere sag om "Faste ejendomme" forelagt i Byplanudvalget den 16. januar 2019, punkt 9 på dagsordenen.

Rudersdal Kommune ejer 23 boligejendomme til udlejning og lejer én ejendom. Ejendommene fordeler sig med 8 enfamilieboliger, én tofamiliebolig, 3 sociale bofællesskaber og to ejendomme til pensionistboliger. Særligt for flere af enfamilieboligerne gælder, at de er i kommunens ejendom af historiske og/eller strategiske årsager. Det gælder fx boligerne ved Næsseskoven og Søbakkevej.

De resterende 10 ejendomme (også kaldet akutboliger) indeholder fra 4 til 30 boliger af varierende størrelse. I alt 152 boliger med eget køkken og bad.

Tælles alle boligerne sammen råder kommunen over ca. 200 boliger.

Administrationen af ejendommene sker i Ejendomme, der har ansvaret for drift, vedligehold og udlejning. Social og Sundhed har ansvaret for anvisning af de ledige boliger til borgere, og Byplanudvalget har det politiske ansvar for ejendommenes drift og vedligehold. Tidligere er udlejning af boligerne sket på tidsbegrænsede lejekontrakter, men dette er ikke længere tilladt iht. lejelovgivningen. Derfor er alle lejlighederne i dag udlejet på almindelige tidsbegrænsede lejekontrakter, hvorfor benævnelsen "akutboliger" er misvisende.

De kommunale boliger er som hovedregel små og billige lejligheder. Boligerne anvendes til boligsocial anvisning. Kriterierne for anvisning fremgår nedenfor.

De kommunale boliger er funktionelle boliger holdt i en enkel standard uden unødvendige moderniseringer. Dette holder lejen nede og medvirker også til en vis udskiftning blandt borgerne i ejendommene.

Borgere, der får anvist bolig via boligsocial anvisning, har mulighed for at søge om boligstøtte, boligsikring eller boligydelse efter lov om individuel boligstøtte - tre begreber som dækker over samme ydelse, og som udbetales af UDK. Derudover kan borgere søge særlig støtte efter § 34 i aktivloven. Ydelserne kan udbetales uanset om der er tale om en

kommunal bolig eller et alment lejemål. Ydelserne kan dog blive nedsat på grund af kontanthjælpsloftet, der kan betyde, at det er vanskeligt at anvise en bolig, fordi deres rådighedsbeløb bliver for lavt i forhold til det politisk fastsatte beløb.

Udover boligstøtte har borgerne mulighed for at søge om økonomisk hjælp til betaling af indskud i forbindelse med indflytning i ny lejlighed. Der er mulighed for enten indskudslån eller bevilling af enkeltydelse. Bevillingen afhænger af borgernes økonomiske situation.

Ansvar for vedligehold af tekniske installationer og klimaskærm samt fællesarealer i ejendommene ligger hos Ejendomme, mens ansvaret for det indvendige vedligehold i medfør af lejekontrakten påhviler lejer. I de nyere lejekontrakter indgår hårde hvidevarer som en del af lejemålet. Såfremt hvidevarer indgår i lejemålet skiftes de, når de er defekte. Boliger uden egen vaskemaskine har fælles vaskerum. Lejer vil altid modtage et nyistandsat lejemål og skal også aflevere et nyistandsat lejemål ved fraflytning. Sker dette ikke, vil lejemålet blive istandsat på den fraflyttede lejers regning. Normalt kan dette ske indenfor det af lejer allerede betalte depositum. Der er ingen opsparing lagt på huslejen til indvendigt vedligehold.

Ejendomme kan ikke skaffe sig adgang til den enkelte lejers bolig uden lejers tilladelse. Derfor har Ejendomme kun begrænset viden om boligernes indvendige tilstand. Lejer må derfor henvende sig, hvis der er opstået forhold, der skal udbedres. Ved de boliger (botilbud), hvor borgerne har behov for særlig støtte, vil lejer få hjælp i samarbejde med Social og Sundhed.

Ved henvendelser om sundhedsskadelige forhold, for eksempel mistanke om skimmelsvamp, vil Ejendomme efter en besigtigelse, hvor mistanken kan bekræftes, altid kontakte en ekstern rådgiver, der er specialist i skimmelsvamp m.m., så en uvildig undersøgelse kan foretages. Rapport efter undersøgelsen sendes til lejer. Eventuelle klager over skimmelfælgelser skal sendes til Byfornyelsesnævnet. Klager over lejemålets stand generelt skal til Huslejenævnet. Lejere får altid tilsendt klagevejledning sammen med afgørelserne.

For alle lejekontrakter gælder, at forbrugsudgifter dækkes af lejer. Hertil kommer udgifter til vedligehold, pleje og pasning af grønne områder og snerydning, der ligeledes skal dækkes af lejeindtægten. Samlet set skal der være balance i indtægter og udgifter for den enkelte ejendom, da der i modsat fald vil være tale om indirekte støtte til enkeltpersoner. Mindre og planlagte renoveringer gennemføres løbende.

Bygnings- og energisyn

For at sikre en fornuftig standard på ejendommene afholdes hvert andet år bygningssyn på ejendommenes klimaskærm og tekniske installationer ved interne medarbejdere i Ejendomme. Der arbejdes med 10-årige vedligeholdsplaner.

I forbindelse med at der i 2021-2022 udføres bygnings- og energisyn ved ekstern rådgiver på samtlige kommunale ejendomme, er det besluttet også at udføre syn på "Faste ejendomme".

Der udføres miniudbud for bygningssynet i maj 2021, hvorefter bygnings- og energisyn kan gennemføres i sommeren 2021. Der anvendes en syn-metode, hvor alle enkeltboliger ikke bliver synet, men hvor en eller flere lejligheder vil blive gennemgået i nødvendigt omfang for at kunne vurdere den samlede ejendom.

Resultaterne af bygningssyn afleveres til Ejendomme i det tidlige efterår 2021, hvorefter en detaljeret 10 års plan for vedligehold kan udarbejdes. Ved dette bygningssyn er der særligt fokus på energi. Der har været gennemført en lang

række energi- og CO2 besparende tiltag på kommunens øvrige ejendomme, og denne strategi er også tænkt videreført på kommunens sociale boligejendomme.

Ved en gennemgribende renovering af én eller flere ejendomme vil der skulle ske en huslejeregulering. Uanset dette vil renoveringer typisk betyde, at udlejningen ikke hviler i sig selv i de første år efter, investeringen er foretaget. Som beskrevet ovenfor er det lovgivningsmæssigt forudsat, at der skal opnås balance på sigt. Det har tidligere været muligt at opnå byfornyelsesmidler. Denne pulje er desværre blevet meget reduceret de senere år.

Forvaltningen vil undersøge muligheder for tilskud til energirenoveringer af boligejendommene, herunder mulighed for opsætning af solceller mm. Det vil være muligt at foretage energirenovering af lejlighederne med kommunalt låneoptag. En nærmere analyse af denne mulighed og en vurdering af påvirkning af huslejeniveauet foretages af Ejendomme, når bygningssynsrapporterne foreligger.

Når bygningssyn er afsluttet sidst på året og der foreligger nye 10 års planer for vedligehold og energirenovering af de sociale boligejendomme, forelægges sag om energiforbedringer i Økonomiudvalget til beslutning.

Kriterier for den boligsociale anvisning

I forbindelse med kommunens implementering af boligaftalen med de almene boligorganisationer i 2019, har kommunalbestyrelsen vedtaget kriterier for anvisning af boliger. Disse anvisningskriterier gælder både for anvisning til almene og til kommunens egne boliger. Hovedkriteriet er, at der skal være tale om et akut, betydeligt og påtrængende boligsocialt behov.

Anvisningskriterierne for personkredsen, der er omfattet af muligheden for at få anvist en bolig, blev i 2019 ændret som følge af beslutning truffet af kommunalbestyrelsen på sit møde den 26. juni 2019. Der er aftalt følgende om personkredsen, som er omfattet af muligheden for at få anvist en bolig:

- Familier og enlige, som er akut boligløse, og som har eller er i risiko for at få andre sociale problemer.
- Husvilde med midlertidigt ophold på herberg, pensionat eller lign.
- Ansøgere, hvor anvisning af bolig forhindrer børns anbringelse uden for hjemmet eller kan medvirke til børns hjemgivelse.
- Unge, der af sociale årsager ikke kan bo hos deres forældre, og hvor der er risiko for, at de bliver hjemløse.
- Borgere, der er syge eller har et handicap, hvor flytning til anden bolig kan afhjælpe fx uhensigtsmæssig indretning.
- Andre borgere, som efter en helhedsvurdering af sociale, sundhedsmæssige og økonomiske forhold har et ganske særligt behov for at få anvist en bolig.

Derudover er der aftalt følgende anvisningskriterier for personkredsen, der er omfattet af muligheden for at få anvist en bolig:

- Borgeren skal have en lovlig og permanent folkeregisteradresse i Rudersdal Kommune for at komme på kommunens boligliste til en bolig.
- Borgerens boligproblem skal være opstået under ophold i Rudersdal Kommune. Borgerens boligproblem skal således ikke være opstået, fordi borgeren er flyttet til Rudersdal uden udsigt til varig bolig.
- Borgeren skal have et akut, betydeligt og påtrængende boligsocialt behov. Det vil sige, at borgeren ud over at mangle en bolig, også har eller er i risiko for at få andre alvorlige problemer, hvis ikke borgerens boligproblem bliver løst.
- Ud fra en helhedsvurdering (herunder økonomiske forhold) er borgeren ikke i stand til selv at finde en bolig.

Dertil kan oplyses, at der altid foretages en individuel og konkret vurdering i forhold til, om den enkelte borger opfylder de boligsociale kriterier. Ansvar for boliganvisning og den boligsociale indsats ligger i Social og Sundhed.

Akutboliglisten

Hvis borgeren tilhører ovennævnte personkreds og opfylder anvisningskriterierne, bliver borgeren skrevet på akutboliglisten. Boliger tildeles til borgere, der har det største akutte behov for det aktuelle tilbud. I tildelingen tages der selvfølgelig også højde for betalingsevne, lejlighedens størrelse etc. Der er således ikke anciennitet på ventelisten. Takker borgeren nej til relevant boliger, bliver vedkommende taget af ventelisten.

Udviklingen i antallet af ventende på akutboliglisten fra 2019 til marts 2021 har været faldende. Mens der i 2019 var registreret 129 på listen er tallet nu 77. Der vedlægges notat med redegørelse for udviklingen i behov for boliger til borgere på ”akutboliglisten”.

Borgere, som er i målgruppen for husvilde, skal iflg. servicelovens § 80 tilbydes en midlertidig bolig. Der er udelukkende tale om borgere, som står uden tag over hovedet. Boligproblemet skal være opstået akut og må ikke have været til at forudse.

Jf. loven kan det fx være borgere,

- der er blevet sat ud af deres bolig pga. manglende huslejebetaling.
- der har fået boligen ødelagt pga. brand eller alvorlig vandskade eller lign.
- der har måtte forlade deres bolig pga. ulovlig beboelse.

Det gælder fx ikke

- unge, der vil flytte hjemmefra.
- studerende, der ønsker at bo i nærheden af deres uddannelsesinstitution.
- borgere, der ønsker at bo i kommunen.
- borgere, der boligløse pga. samlivsophævelse.

De borgere, der tilbydes bolig efter husvildparagraffen, indlogeres typisk på herberg, hotel eller lignende.

Det kan oplyses, at kommunen, uden at ommærke de kommunale boliger, kan anvende en ledig kommunal bolig til en borger eller familie, som er omfattet af husvilde-bestemmelsen. I den forbindelse skal det nævnes, at det så vil ske i henhold til servicelovens § 80 og ikke i henhold til lejelovgivningen. Borgeren vil dermed ikke få lejekontrakt på boligen, der stilles midlertidigt til rådighed.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 19-05-2021

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Økonomiudvalget bemærker, at der er behov for at adskille de historiske og strategiske ejendomme fra de boligsociale ejendomme. For sidstnævnte skal der udarbejdes en langsigtet strategi, hvor både hensynet til at kunne anvise egnede boliger til socialt udsatte tilgodeses samtidig med at antallet af og ejerform for boligerne overvejes. Dertil fastlægges en standard for ejendommenes fremtidige vedligeholdelsesstand. Indeholdt i strategien skal der være særligt opmærksomhed på, at kommunen skal have mulighed for at tilbyde unge med særlige sociale behov egnede boliger.

Forvaltningen vil i sammenhæng med, at sag om bygningssyn forelægges ultimo 2021, fremlægge forslag til en tids- og procesplan for udarbejdelse af boligsocial strategi med henblik på behandling i ny Kommunalbestyrelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Notat om akutboligliste

Ejendomsliste sociale boliger og pensionistboliger

Spørgsmål og svar om kommunale og almene boliger

Punkt 4: Screening af servitutter og lokalplaner med henblik på aflysning og digitalisering

21/50

Resumé

I budgetaftalen for 2021 er der i Byplans budget afsat 500.000 kr. i henholdsvis 2021 og 2022 til et projekt vedrørende gennemgang af servitutter og deklarationer for villaområder. Dette for at nedbringe sagsbehandlingstiden for byggesager. Derfor ønskes en screening af servitutter og lokalplaner med henblik på aflysning og digitalisering gennemført i 2021 og 2022 ved en ekstern part. Formålet er at skabe et mere transparent grundlag for ansøgning om byggetilladelse for såvel borgere/rådgivere som forvaltning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med byggesager skal ansøgere og forvaltningen være opmærksomme på, at der kan være tinglyst bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser på de berørte matrikler. Disse kan indeholde mere vidtgående bestemmelser end den gældende lokalplans/byplanvedtægts bestemmelser og stadig være i overensstemmelse med lokalplanens formål.

For at gøre det enklere at forstå hvad, der gælder hvor, foreslås et projekt med gennemgang af tinglyste deklarationer/servitutter, hvor kommunen er påtaleberettiget, herunder gennemgang af forældet plangrundlag i udvalgte villaområder i kommunen. Målet er at skabe overblik over bebyggelsesregulerende servitutter, som enten kan aflyses eller, som indeholder bestemmelser, som evt. bør erstattes af ny lokalplanlægning. Det er målet at aflyse dem, der umiddelbart kan aflyses og foreslå videre proces for behandling af de øvrige.

Projektet forventes at indebære:

- At der dannes overblik over tinglysninger, deklarationer og bebyggelsesregulerende servitutter indenfor udvalgte villaområder, der dækker mindst 2 ejendomme, og hvor kommunen er påtaleberettiget.
- Kategorisering af servitutterne efter:
 - Servitutter, der umiddelbart kan aflyses i tingbogen (hvis de fx allerede er aflyst i lokalplan eller fredning).
 - Servitutter, der kræver videre proces, fx dialog med grundejere, og oplæg til hvordan relevante dele af disse på sigt kan erstattes af ny lokalplanlægning.
- Aflysning af servitutter ud fra ovenstående kategorisering.
- Formidling af projektet på kommunens hjemmeside og specifikt til berørte grundejere via grundejerforeninger.
- At relevante data bliver tilgængelige og oversigtlige i kommunens grundkort.

For at gennemføre projektet vil forvaltningen indhente tilbud fra landinspektørfirmaer, der har erfaringer med lignende opgavetyper.

Projektet forventes igangsat 1. august, hvorefter der i efteråret 2021 vil pågå en intensiv proces med screening og aflysning af de servitutter, der er uproblematisk. Herefter vil forvaltningen lægge op til en inddragende proces med grundejerforeningerne i forhold til dels at kvalitetssikre, at der ikke er overset noget i screeningen, dels i forhold til drøftelser om behovet for eventuelt at løfte udvalgte servitutter ind i en ny planlægning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der igangsættes et projekt vedr. servitutter og deklarationer med henblik på at lette byggesagsbehandlingen i villaområderne.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 5: Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby med Tillæg 13 til Kommuneplan 2017 – Endelig vedtagelse

21/50

Resumé

Kommunalbestyrelsen fremlagde Forslag til Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby med Tillæg 13 til Kommuneplan 2017 i offentlig høring fra den 1. marts til den 26. april 2021.

I høringsperioden er der indkommet 46 høringssvar samt 5 høringssvar til Forslag til Kommuneplan 2021, som behandles i denne sag, da de omhandler rammelokalplanforslaget og kommuneplantillægget.

Den 5. maj 2021 drøftede Bycenterudvalget de indkomne høringssvar. Her anbefalede Bycenterudvalget, at delområde 6 i forslag til rammelokalplanen skal udgå, da det ikke er til hinder for den videre udvikling af erhvervsområdet som særligt lokaliseringsområde i Nærum.

På baggrund af de indkomne høringssvar samt Bycenterudvalgets anbefaling fremlægger forvaltningen i sagen forslag til ændringer af lokalplanen. De foreslåede ændringer fremgår af bilaget, ”Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen”.

De foreslåede ændringer forudsætter ikke fornyet høring, da der er tale om reduceret muligheder i planen samt mindre justeringer, der ikke har væsentlig betydning. De foreslåede ændringer medfører endvidere ikke, at der skal foretages en ny screening for miljøvurdering.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse af rammelokalplanen og kommuneplantillægget.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med eksterne rådgivere udarbejdet Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby med tilhørende Tillæg 13 til Kommuneplan 2017, se bilag, ”Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby med Tillæg 13 til Kommuneplan 2017”.

Rammelokalplanen omfatter området Nærum Erhvervsområde. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, men skal suppleres med konkrete byggeretsgivende lokalplaner for lokalplanpligtige projekter i takt med, at kommunalbestyrelsen ønsker at muliggøre konkrete byggeprojekter. Nye lokalplaner skal tage udgangspunkt i rammelokalplanens overordnede principper.

Baggrunden for udarbejdelsen af rammelokalplanen er, at lokalplanområdet i Fingerplan 2019 er udpeget som særligt lokaliseringsområde. Det giver mulighed for at planlægge for større kontorbyggerier på over 1.500 m². Dermed er det muligt at kickstarte omdannelsen af erhvervsområdet i form af en ny rammelokalplan, der fastlægger de fremtidige udviklings- og byggemuligheder i området.

Rammelokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i visionsplanen fra 2016 for Nærum Erhvervsby. Erhvervsområdet skal udvikles og fortættes som et stærkt videnspræget erhvervs- og byområde og videreføre Nærums særlige karakter og

kvaliteter.

Det er rammelokalplanens formål at fastsætte rammer for kommende byggeretsgivende lokalplaner, herunder at fastlægge den fremtidige anvendelse til erhverv samt et mindre antal erhvervsrelaterede boliger inden for dele af rammelokalplanområdet.

Rammelokalplanen fastlægger de overordnede principper for bebyggelsens udformning, herunder fastlæggelse af en bylivsrygrad, hvor bebyggelse skal placeres i facadelinje ud mod Bylivsrygraden. Bylivsrygraden skal i sin bredde og skala modsvarer udtrykket i Nærum Hovedgade. Rammelokalplanen fastlægger tillige principperne for omfanget af bebyggelse og forholder sig til en overordnet arkitektonisk linje med udgangspunkt i Nærums karakteristiske sadeltage.

Rammelokalplanområdet er inddelt i fem delområder. Størstedelen af lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, som tilhører miljøklasse 1 og 2. Derudover kan delområde 1 også anvendes til publikumsorienterede funktioner som f.eks. café, showrooms og bibliotek.

I delområde 1 og 4 er der mulighed for boligformål i form af mindre boliger, der er understøttende for udvikling af et erhvervs- og vidensmiljø. Det samlede boligareal må ikke overstige 20 % af det samlede etageareal i delområdet. Boliger i delområde 1 kan ved deres placering orientere sig mod Bylivsrygraden. Den nærmere placering fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner.

På Kortbilag 4 kan man se et eksempel på, hvordan området kan se ud. Det kan forventes, at bebyggelsesstrukturen kan blive ændret, når anvendelsen og ejerskabet til matriklerne ligger fast.

Den nærmere placering af ny bebyggelse fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner men med krav om, at rammelokalplanens facadelinjer fastholdes.

En af rammelokalplanens overordnede principper er bylivsrygraden, hvor rammelokalplanen fastlægger krav om, at ny bebyggelse i delområde 1 skal etableres langs en facadelinje omkring bylivsrygraden. Dette skal sikre, at bylivsrygradens byrum bliver attraktive at bevæge sig igennem og opholde sig i. Der vil være mulighed for etablering af publikumsorienterede erhverv, hvilket skal understøtte, at byrummet kan fremstå som et levende byområde for virksomheder og byens indbyggere.

Parkering bør overvejende foregå i konstruktion, enten som p-huse eller p-kældre. Parkeringsnormen for området fastsættes med udgangspunkt i den gode beliggenhed til 1 p-plads pr. 60 m² etageareal erhverv og 1 p-plads pr. bolig. Der kan etableres parkering som fælles parkeringsløsninger i området til indfrielse af parkeringskravet. Dette giver mulighed for, at befæstelse af området kan nedbringes. Ubebyggede arealer skal i videst mulige omfang fremstå beplantede. Herved kan området opleves som attraktivt og grønt.

Der skal langs de større veje etableres en grøn bræmme med højstammede træer i en bredde på ca. 5 m fra fortovskant til facade. Mod Skodsborgvej skal der etableres en begrønnet bræmme med højstammede træer på 10 m fra fortovskant til facade. Dette skal understøtte oplevelsen af et grønt gade- og bybillede. Dette princip kan ses på Kortbilag 4.

Bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde må ikke overstige 100. Dette gælder for delområde 1, 2, 4 og 5. I delområde 3 fastsættes bebyggelsesprocenten til 65.

Ved udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner kan bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel øges, hvis der i de konkrete projekter arbejdes for at bidrage til fælles anlæg, som understøtter en god helhedsvirkning for området som helhed. Det kan f.eks. være ved at stille areal til rådighed til etablering af parkering i konstruktion eller til etablering af en del af bylivsrygraden.

På Kortbilag 3 kan man se, at i størstedelen af lokalplanområdet opføres i fire etager med en maksimal bygningshøjde på 24 m. Ud mod motorvejen i delområde 2 kan der være mulighed for bebyggelse i fem etager, hvis det er integreret i forbindelse med skrånende terræn. De forholdsvist store bygningshøjder er givet af ønsket om, at tagene udføres som saddeltage.

Mod Skodsborgvej og Linde Allé i delområde 1 og 4 må bebyggelse opføres i fire etager med en maksimal bygningshøjde på 16 m. Derved bliver ny bebyggelse mod Skodsborgvej sammenlignelig med det eksisterende byggeri på modsat side af Skodsborgvej. Byggeriets samlede højder er afhængigt af husdybden og taghældningen. Afhængig af den valgte bygningsdybde vil højdebegrænsningen på de 16 m i hovedsagen medføre byggeri i tre fulde etager og en tagetage mod Skodsborgvej. Dette kan ses på Kortbilag 3.

Rammelokalplanen indeholder desuden en bestemmelse om, at den samlede højde på parkeringshuse ikke må overstige 14 m.

Rammelokalplanen indeholder kun enkelte bestemmelser om bebyggelsens udseende, da dette forhold afventer byggeretsgivende lokalplan i forbindelse med et konkret lokalplanpligtigt byggeønske. Rammelokalplanen fastlægger dog krav om, at ny bebyggelse inden for området skal opføres med sadeltag på mellem 30 og 45 grader. Nærum er karakteriseret ved de markante røde sadeltage. Bestemmelsen skal fastholde dette særlige arkitektoniske træk. Parkeringshuse må dog fremtræde med flade tage.

Høringssvar

Rammelokalplanen for Nærum med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2017 har været i høring parallelt med Kommuneplan 2021. Høringssvar vedrørende Nærum, som er tilgået forslag til Kommuneplan 2021, vil blive behandlet sammen med rammelokalplanen og det dertil hørende tillæg til Kommuneplan 2017. Dette med det mål at tillægget til Kommuneplan 2017 indarbejdes i Kommuneplan 2021.

I perioden er der indkommet 46 høringssvar til rammelokalplanforslaget samt fem høringssvar til Forslag til Kommuneplan 2021, der omhandler rammelokalplanen og kommuneplantillægget. Høringssvarene fra borgerne omhandler blandt andet følgende forhold:

- Udtagelse af stationsområdet
- Reducering af bebyggelsesprocenter, etageantal og bygningshøjder
- Arkitektur
- Reduktion af erhvervsbebyggelse
- Flere boliger særligt som åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse
- Usikkerhed i forhold til realisering af bylivsrygraden
- Etablering af parkeringskældre frem for parkeringshuse
- Bekymring for trafikale forhold i Nærum hvis planen realiseres
- Bekymring om flytning af brandstation og bibliotek

Høringssvar fra grundejere og virksomheder omhandler blandt andet:

- Forøgelse af bebyggelsesprocenter på 120 til 140, etageantal og bygningshøjder
- Større mulighed for boligudvikling
- Etablering af bilforhandlere, autoværksteder samt produktion i tilknytning til erhverv
- Større anvendelsesmuligheder og mulighed for etablering af detailhandel i området

Derudover har Vejdirektoratet fremsendt høringssvar, hvor de gør opmærksom på, at broen over motorvejen ikke må indgå i rammelokalplanen. Vejdirektoratet har oplyst forvaltningen, at indsigelsen bortfalder såfremt, at arealet udtages af den endelige rammelokalplan.

Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar til rammelokalplanforslaget udarbejdet en samlet oversigt over høringssvar, der giver resumé af indholdet i de enkelte høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelse. Forvaltningen har herefter vurderet, om høringssvarene giver anledning til at foreslå ændringer i rammelokalplanen.

Notatet vedlægges som bilag, "Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen". De fulde høringssvar er desuden vedlagt som bilag, "Samlet oversigt over de fulde høringssvar".

Foreslåede ændringer i rammelokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen, at der i Rammelokalplan 276 og Tillæg 13 til Kommuneplan 2017 foretages følgende ændringer:

- at Delområde 6 udgår.
Det betyder, at redegørelsen og bestemmelser der vedrører delområde 6 udgår og konsekvensrettes. Det gælder for, §§ 2.1, 2.2, 3.12, 5.4, 6.1, 6.7, 8.1 og 8.4.
Derved bliver Kortbilag 1, 2, 3 og 4 tilrettet således, at delområde 6 ikke længere indgår, som en del af rammelokalplanen. Dette vil ske før udsendelsen af rammelokalplanen efter endelig vedtagelse.
- at rammeområde Næ.T1 udgår af kommuneplantillægget som konsekvens af udtagelsen af delområde 6.
- at der indsættes ny byggelinje på 5 m mod Linde Allé i delområde 4 på Kortbilag 3.
- at rammeområde Næ.D9 (delområde 5) bliver en del af kommuneplantillægget. Derved tilføjes parkeringsanlæg som specifik anvendelse samt, at bebyggelsesprocenten fastlægges til 100 for den enkelte ejendom.
- at ordet "lokalplan" ændres til "rammelokalplan" i plandokumentet.
- at der indsættes følgende nyt afsnit i redegørelsen om trafikplanlægning på side 30: "I forbindelse med etablering af nye adgange og udvidelser af eksisterende adgange til kommuneveje nærmere end 50 m fra statsveje, jf. vejlovens § 49, skal Vejdirektoratet høres. Som udgangspunkt kan man ikke forvente, at der meddeles tilladelse til etablering af nye adgange fra Rundforbivej, der kan have betydning for delområde 1 og 2 i rammelokalplanen".
- at sidste afsnit i redegørelsen om klimatilpasning på side 33 ændres til følgende ordlyd: "Rammelokalplanen giver også mulighed for, at vand kan håndteres i bylivsrygraden som et rekreativt element. På grund af risikoen for forurening skal regnbede mv. udføres med en tæt membran i bunden, så alt regnvand opsamles og afledes til kloak. Eller at der som udgangspunkt ikke må ske nedsivning fra arealer med kortlagt forurening uden dokumentation for, at nedsivning kan lade sig gøre uden negativ påvirkning af bl.a. grundvandet".
- at andet afsnit om spildevandsplanen på side 31 ændres til følgende ordlyd: "Ved nybyggeri (nyudstyknings / nye bebyggelser), der ikke tidligere har været tilsluttet kloak, anbefaler Rudersdal Kommune som udgangspunkt lokal håndtering af overfladevandet på egen grund. Grundejer har dog ret til at aflede spildevand som angivet i spildevandsplanen og med de her angivne maksimale befæstelsesgrader".

Det er forvaltningens vurdering, at de foreslåede ændringer ikke forudsætter fornyet høring, da planens muligheder reduceres samt øvrige ændringer er af mindre betydning. De foreslåede ændringer sikrer overensstemmelse mellem

kommuneplantillægget og rammelokalplanen. De foreslåede ændringer i planerne er vedlagt som bilag, ”Rammelokalplan 276 med Tillæg 13 til Kommuneplan 2017”.

Flere høringssvar fra grundejere og virksomheder foreslår, at der skal være mulighed for etablering af bilforhandlere og autoværksteder i miljøklasse 4 og 5 i delområde 2 og 3. Såfremt kommunalbestyrelsen ønsker at imødekomme disse ændringer, vurderer forvaltningen, at der skal foretages en fornyet høring, da det er tale om væsentlige ændringer i planerne. Fastholdes de nuværende bestemmelser, oplyser forvaltningen, at lovlig eksisterende anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby med Tillæg 13 til Kommuneplan 2017 vedtages med de i dagsordenen nævnte ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med følgende ændringer:

- At ”parkeringshuse” konsekvensrettes til ”parkeringsanlæg” samt, at ”lokalplan” ændres til ”rammelokalplan”.
- At bebyggelsens samlede højde i delområde B begrænses til 16 m ved ændring af § 6.6.
- At der gives mulighed for en lavere taghældning ned til 15 % ved ændring af § 7.1.
- At afsnit i redegørelsen om eksproportion udgår.

Bilag

Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby med Tillæg 13 til Kommuneplan 2017

Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen

Samlet oversigt over høringssvar til Forslag til Rammelokalplan 276 med Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017

Høringssvar som arbejdet med rammelokalplanen for Nærum har udløst til høringen af Forslag til kommuneplan 2021

Høringssvar til kommuneplan 2021 fra Nærum Grundejerforening

Høringssvar - Forslag til kommuneplan 2021 - Grundejerforeningen Nærumhave

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 279 for et område ved Skodsborgparken - Endelig vedtagelse

21/50

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. februar 2021 Forslag til Lokalplan 279 for et område ved Skodsborgparken til offentliggørelse.

Lokalplanen omfatter ejendommen Skodsborgparken 8, matr.nr. 1hæ Agershvile, Vedbæk samt matr.nr. 1ib Agershvile, Vedbæk, som er et grønt, ubebygget område med en gravhøj. Lokalplanen omfatter endvidere et mindre vejareal, som i dag fremstår som en del af det grønne område.

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af etagebolig og rummer mulighed for etablering af en mindre etagebolig bebyggelse indeholdende maksimalt 5 boliger.

Forslaget har været i høring fra den 2. marts 2021 til den 11. maj 2021. I høringsperioden er der den 29. april 2021 afholdt et møde (virtuelt) med de nærmeste nabobebyggelser.

Forslag til Lokalplan 279 forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser for placering og omfang af ny etageboligbebyggelse under hensyn til områdets karakter og placering indenfor fortidsmindebeskyttelse og kystnærhed samt at fastlægge bestemmelser, som understøtter bevarelse af fortidsminde indenfor delområde B.

Dialogmøde den 29. april 2021

I høringsperioden er blevet afholdt et virtuelt dialogmøde med de nærmeste nabobebyggelser, herunder repræsentanter for ejerforeningen Solgården og Skodsborgparken.

Til mødet blev skitseprojekt forelagt af bygherres arkitekt, og forvaltningen gennemgik lokalplanens bestemmelser.

På mødet var der en del spørgsmål til projektet og en række bemærkninger både for og imod det foreliggende skitseprojekt. Deltagerne blev opfordret til efterfølgende at sende høringssvar.

Høring

Forslag til lokalplan 279 har været i høring i en ti ugers periode fra den 2. marts 2021 til den 11. maj 2021.

Ved høringsfristens udløb har forvaltningen modtaget to indsigelser fra nabobebyggelsen Solgården.

Indsigelserne gør primært indsigelse mod:

- Øget indbliksgener til boligbebyggelsen Solgården
- Øget trafik på Solgårdsvej ved bibeholdelse af eksisterende overkørsel
- Indsigelse mod bebyggelse indenfor fortidsmindebeskyttelse

Vedlagt dagsorden er de originale høringssvar, skema over de opsummerede høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelse og evt. ændringer i lokalplanen.

Slot- og Kulturstyrelsen har fremsendt en udtalelse, hvor de ingen bemærkninger har til lokalplanen eller det i lokalplanen indeholdt projekt.

Vedrørende indbliksgener til bebyggelsen Solgården

Ny bebyggelsen indenfor delområde A skal placeres indenfor fastlagt byggefelt. Byggefeltet er beliggende ca. 38,7 m fra Solgårdsvej 5 og 7 og ca. 29,6 m fra Skodsborgstrandvej 157 A.

Det vurderes, at disse afstande til nabobebyggelserne i en bymæssig sammenhæng er rimelige og ikke vil medføre uhensigtsmæssige indbliksgener for bebyggelsen Solgården.

Vedrørende øget trafik på Solgårdsvej ved bibeholdelse af eksisterende overkørsel

Den primære vejadgang til lokalplanens delområde A vil være fra Skodsborgparken til p-kælder. Lokalplanen fastlægger i § 5.5, at mindst halvdelen af p-pladserne skal etableres i konstruktion (p-kælder).

Den eksisterende overkørsel fra Solgårdsvej bevares, og der kan etableres op til 4 p-pladser på areal vist i lokalplanens kortbilag 2. Det begrænsede antal p-pladser vurderes at medføre en begrænset øget trafik på Solgårdsvej.

Vedrørende bebyggelse indenfor fortidsmindebeskyttelse

Selve fortidsmindet berøres ikke som følge af lokalplanens byggemulighed.

I lokalplanen er indarbejdet et byggefelt således, at ny bebyggelse ikke kan opføres nærmere gravhøjen end den eksisterende bebyggelse.

Endvidere er der ved indplacering af byggefelt taget hensyn til indkig til gravhøjen både fra Skodsborgvej og Skodsborg Strandvej.

Selve området, hvor fortidsmindet er beliggende, udgør lokalplanens delområde B, og lokalplanen sikrer i § 3.3, at der indenfor område B ikke må opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg samt, at området skal henligge som grønt område med offentlig adgang.

Til dagsorden vedlægges en tilrettet lokalplan, hvor en række mindre tekniske præciseringer er indarbejdet, som følge af indsigelserne, herunder en præcisering af byggefeltets placering.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 279 vedtages.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen

Høringssvar til Forslag til Lokalplan 279

Lokalplan 279 for et område ved Skodborgparken

Punkt 7: Lokalplan 278 for vandrensningsanlæg ved Holte Havn samt tilhørende Tillæg 16 til Kommuneplan 2017 - Endelig vedtagelse

21/50

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 10. februar 2021 Forslag til Lokalplan 278 for vandrensningsanlæg ved Holte Havn samt tilhørende Tillæg 16 til Kommuneplan 2017.

Planforslagene har været i høring fra den 10. marts 2021 til og med den 6. maj 2021.

Ved høringsfristens udløb har forvaltningen modtaget tre høringssvar.

Forslag til Lokalplan 278 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 16 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplanforslag 278 for et grønt område ved Holte Havn, Vejlesø til vandrensningsanlæg m.m., omfatter den nordlige del af det offentligt tilgængelige grønne område ved Holte Havn og afgrænses mod nord af villaejendomme med adgang fra Dronninggårds Allé og mod syd af den interne adgangsvej til det offentligt tilgængelige bro- og kajanlæg samt kiosk- og serveringsområde. Lystfiskeriforeningens ejendom er ikke omfattet af lokalplanen.

Lokalplanen har til formål at fastholde og tydeliggøre området som et offentligt tilgængeligt grønt område og at give mulighed for etablering af et permanent vandrensningsanlæg, et Actiflo-anlæg. Kommuneplantillægget skal give mulighed for en etablering af vandrensningsanlægget.

Som grundlag for lokalplanens bestemmelser om et permanent vandrensningsanlæg har Novafos fået udarbejdet et skitseprojekt af Gottlieb Paludan Architects.

Det tilhørende forslag til kommuneplantillæg 16 muliggør etablering af et vandrensningsanlæg i området.

Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget tre høringssvar fra Friluftsrådet, Banedanmark og Dronninggårds Allé 11. De fulde høringssvar fremgår af vedlagte skematiske oversigt. En opsummerende oversigt over høringssvarene og forvaltningens bemærkninger hertil samt forslag til ændringer i planen er ligeledes vedlagt.

Banedanmark har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Friluftsrådet er positivt indstillet overfor forslaget og finder det positivt, at spildevandet nu vil blive rensat og at forholdene for friluftsliv og rekreativt ophold bevares og forbedres.

Dronninggårds Allé 11, der er nærmeste nabo til vandrensningsanlægget, har bemærkninger til forslaget, der blandt andet vedrører beplantningsbæltet mod nord, vandrensningsanlæggets afstand til skel, placering af døre og porte og placering af legeplads.

Forvaltningen foreslår, at høringssvarene besvares eller imødekommes som beskrevet i bilaget ”Opsummering af høringssvar”, og at der sker nedenstående ændringer af lokalplanen. De berørte bestemmelser i lokalplanen er anført nedenfor, og ny tekst er anført med kursiv:

I lokalplanens § 8.7, første afsnit, erstattes ”omkring” af ”syd for”. Herefter bliver ordlyden af § 8.7, første afsnit, følgende: ”Legeområder kan etableres i forlængelse af det faste kajanlæg langs søbredden og op mod den grønne beplantning syd for Lystfiskeriforeningens ejendom. Deres etablering kan forudsætte tilladelse fra anden lovgivning. Legeområder kan etableres med bløde faldunderlag og forhøjninger til illustrationer af figurer.”

Lokalplanens § 7.6 suppleres med følgende passage: ”Der kan ikke placeres døre og porte i bygningens nordlige facade”. Herefter bliver ordlyden af § 7.6 følgende: ”Døre og porte skal udføres med samme mørke træbeklædning som vandrensningsanlæggets synlige facader, jf. § 7.8. Der kan ikke placeres døre og porte i bygningens nordlige facade”.

Lokalplanens § 7.7 suppleres med følgende passage: ”Der kan ikke isættes vinduer i facader mod nord”.

Herefter bliver ordlyden af § 7.7 følgende: ”Eventuel isætning af vinduer i træfacader skal kunne afskærmes med mørke træbeklædte skodder, jf. § 7.8. Der kan ikke isættes vinduer i facader mod nord.”

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

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 278 for et grønt område ved Holte Havn, Vejlesø til vandrensningsanlæg m.m. samt Tillæg 16 til Kommuneplan 2017 vedtages med de i dagsordenen nævnte ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 278 Holte Havn

Høringssvar kommenteret

Høringssvar original

Punkt 8: Raadvad – Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad, et fælles forslag for Lyngby-Taarbæk Kommune og Rudersdal Kommune

21/50

Resumé

Det industrielle kulturmiljø Raadvad ved Mølleåen er omfattet af Lokalplan 187 for Raadvad i Dyrehaven, som i 2004 blev vedtaget af kommunalbestyrelserne for Lyngby-Taarbæk Kommune og daværende Søllerød Kommune.

Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelse vedtog den 27. januar 2021 at arbejde med en alternativ proces for en ny lokalplan fremfor nedlæggelse af et § 14-forbud vedtaget af kommunalbestyrelsen den 9. november 2020 mod en ansøgning fra Freja Ejendomme om en matrikulær opdeling af den store matrikel, der er beliggende i deres del af kommunen. Ansøgningen fra Freja Ejendomme var fremsendt i forbindelse med Naturstyrelsens salg af industrikomplekset med 16 erhvervslejemål og 48 boliger med et ønske om, at boligdel og erhvervsdel blev opdelt i selvstændige enheder.

Lyngby-Taarbæk Kommunes forvaltning har udarbejdet et forslag til ny lokalplan i samarbejde med forvaltningen for den del, som ligger i Rudersdal Kommune. Der foreligger nu et forslag til ny lokalplan for hele Raadvad, som foreslås vedtaget af de to kommuners kommunalbestyrelse med henblik på offentliggørelse. Forud for det nu udarbejdede forslag til ny lokalplan er der i Lyngby-Taarbæk Kommune foretaget matrikulære ændringer suppleret med en deklaration, der sikrer en fortsat sammenhæng mellem erhverv og boliger. I Rudersdal Kommune er der fundet en løsning, hvor Naturskolen, Raadvad 50, overføres til Naturstyrelsens skovareal Jægersborg Hegn.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Det industrielle kulturmiljø Raadvad ved Mølleåen er delt mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og Rudersdal Kommune. Boligdelen og hovedparten af erhvervsdelen med værksteder og Center for Bygningsbevaring samt Raadvad Vandrehjem ligger i Lyngby-Taarbæk Kommune. Smedjeværkstederne, Naturskolen og Raadvad Kro ligger i Rudersdal Kommune. Kendetegnende for den centrale del af Raadvad med boliger og værksteder er, at de ligger på store matrikler og har fælles adgangs- og parkeringsforhold, og at hele det samlede område, på nær de nære boligarealer, er offentligt tilgængelig og dermed har en stor rekreativ betydning.

Mølleåen, og dermed Raadvad, blev i 2007 udvalgt af Kulturarvsstyrelsen til listen over 25 nationale industriminder, og i 2010/2011 blev hele Mølleå-strækningen med de ni møller med tilknyttede bygninger og arealer registreret ud fra en kulturhistorisk, arkitekturmæssig og landskabsmæssig vinkel. Registreringen blev gennemført i et samarbejde mellem Kulturarvsstyrelsen, Center for Bygningsbevaring, Lyngby-Taarbæk Kommune og Rudersdal Kommune.

Det er med baggrund i Raadvads mange værdier, at der nu er udarbejdet et forslag til lokalplan, der i højere grad end den eksisterende lokalplan skal sikre, at området fortsat kan anvendes med respekt for disse værdier.

Følgende sagsfremstilling i forhold til forslag til Lokalplan er udarbejdet af forvaltningen i Lyngby-Taarbæk Kommune:

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Rudersdal Kommune og i Lyngby-Taarbæk Kommune. Lokalplanforslagets afgrænsning følger stort set afgrænsningen i den gældende Lokalplan 187 for Raadvad i Dyrehaven (bilag). Dog er

området udvidet lidt, så lokalplanen omfatter mere af vejen "Raadvad" og hele busvendepladsen samt haverne syd for Mølledammen.

Formålet med lokalplanen

Det er lokalplanens formål at:

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

Anvendelse

Lokalplanens område må kun anvendes til rekreativt område indeholdende en blanding af boliger, håndværkspræget erhverv samt publikumsorienteret service og formidling. Lokalplanområdet er opdelt i 7 delområder. Anvendelsen inden for de 7 delområder svarer til den anvendelse, der er gældende i dag, undtagen for delområde D (børnehaven) og E (vandrehjemmet).

Inden for delområde D er anvendelsen udvidet til, udover institution for børn, unge og ældre, også at kunne anvendes til helårsboliger, dog maks. to boliger. Der tillades desuden indrettet værksteder i stueetagen i tilknytning til den enkelte bolig. Værkstederne må kun drives af dem, der bebor de pågældende boliger, og indretningen til værksteder skal være godkendt af kommunalbestyrelsen. Ejendommen tillades desuden også anvendt til udflugtsformål, formidling- eller undervisningsformål, der efter kommunalbestyrelsens opfattelse kan indpasses i Raadvads særlige miljø.

Inden for delområde E er anvendelsen udvidet til, udover vandrehjem, også at kunne være til hotel / pensionat. Dette tillades kombineret med restaurant- / café- / konferencefaciliteter. Området tillades desuden anvendt til udflugtsformål, der efter kommunalbestyrelsens vurdering kan indpasses i Raadvads særlige miljø.

Bebyggelsens omfang

Der gives ikke mulighed for yderligere bebyggelse i området. For havearealerne mod Mølledammen gælder dog, at der ikke må opføres nogen faste anlæg eller bebyggelse (f.eks. havemure, skure, drivhuse mv.), der er højere end 1,2 m således, at kigget over Mølledammen til bebyggelsen syd for dammen sikres.

Udstykninger

Lokalplanens § 4 fastsætter, at det ikke er tilladt at foretage matrikulære ændringer. Da det nu ikke er en del af lokalplanens formål at fastholde områdets matrikulering, vil der dog kunne dispenseres fra § 4.

Bebyggelsens udseende

Da bebyggelsen både er fredet og bevaringsværdig, må den ikke ændres uden tilladelse fra både kommunalbestyrelsen og Slots- og Kulturstyrelsen. Der vil i forbindelse med evt. ansøgninger blive foretaget en konkret vurdering af, om det ansøgte er i overensstemmelse med bygningens arkitektur og historie. For såkaldt "sekundær bebyggelse", såsom skure, vognporte, overdækninger mv., er det fastsat, at disse kun må opføres i træ malet mørkegrøn eller mørkerød. Tage skal beklædes med tagpap eller røde tagsten.

Bebyggelsens omfang

Lokalplanen sætter en maks. størrelse på 200 m² for de enkelte enheder i delområde B, så der kan sikres en vis variation i områdets erhverv. De forskellige enheder svinger i dag fra 18 m² - 425 m² (naturskolen).

Hegning

Der er særlige områder, som er kendetegnet ved at være heget med lave, lodrette rafter. Dette særkende sikres i lokalplanen. Andre steder gives der også mulighed for lave, levende hegn suppleret med trådhegn. For at bevare den sammenhængende karakter af fabriks- / værkstedsområdet (delområde B), må der slet ikke hegnes her.

Bevaring

Lokalplanen lægger et "ekstra lag" beskyttelse oven på de eksisterende bygningsfredninger og fredning af anlæg, idet der udpeges bevaringsværdige bygninger og haveanlæg. Derudover fastsættes det, at hovedadgangsvejen "Raadvad" skal bevares i sin overordnede udformning og udtryk. Udpegningerne betyder, at både Slots- og Kulturstyrelsen og kommunen skal give tilladelse til ydre ændringer af bygninger. Såfremt en bygning affredes, vil der stadig gælde et nedrivningsforbud i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Beplantning

Der udpeges bevaringsværdige træer og hække (ved Raadvad Kro og vandrerhjemmet), som er særligt markante i området.

Høring og borgermøde

Det foreslås, at Lokalplanforslag 299 for Raadvad sendes i offentlig høring i 10 uger (forlænget pga. sommerferieperiode) inden for det viste høringsområde (bilag). Lokalplanforslaget fremsendes desuden til de i bilaget nævnte myndigheder og interessenter. Det foreslås samtidig, at der afholdes et borgermøde i løbet af høringsperioden. Alt efter den aktuelle Covid-19 situation vil det blive vurderet, om borgermødet skal afholdes fysisk eller digitalt.

Miljøscreening

Lokalplanforslaget er screenet i henhold til lov om miljøvurdering (bilag). Lokalplanforslaget vurderes ikke at ville medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det foreslås, at der ikke udarbejdes en miljørapport. Afgørelse om at der ikke udarbejdes miljørapport bliver annonceret samtidig med lokalplanforslaget.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad vedtages som en fælles lokalplan for Raadvad og sendes i offentlig høring med afholdelse af borgermøde i høringsperioden, og
- 2) at der ikke gennemføres miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet lokalplanen vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Miljøscreeningsskema LP 299 for Raadvad

Høringsområde LP-forslag 299 for Raadvad

Lokalplanforslag 299 for Raadvad

Punkt 9: Furesø Golfklub, Hestkøb Vænge 2-4, matr.nr. 1a Hestkøb, Bistrup – Udviklingsprojekt for tee-steder på golfbanearealer

21/50

Resumé

Furesø Golfklub ansøger om tilladelse til gennemførelse af et udviklingsprojekt for tee-steder på golfbanearealerne ved Hestkøbgård.

Udviklingsprojektet skal godkendes i forhold til fredning og lokalplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Furesø Golfklubs banearaler omfatter 27 huller, hvoraf 18 huller er beliggende i Rudersdal Kommune og ni i Furesø Kommune. De 18 huller i Rudersdal Kommune er fordelt med ni huller i Parkvej-sløjfen og ni huller i Hestkøbgård-sløjfen.

Det ansøgte udviklingsprojekt er udarbejdet i samarbejde mellem Furesø Golfklub og klubbens banearkitekt Mackenzie&Ebert og berører 12 huller i Rudersdal Kommune og fem i Furesø Kommune.

Med udviklingsprojektet tilføjes og omplaceres et antal tee-steder, så både nybegyndere og dygtige spillere kan vælge den længde bane, der passer til deres spillemæssige niveau. Udviklingsprojektet har særligt fokus på klubbens nye, mindre øvede medlemmer og de ældre medlemmer, som ikke længere kan slå så langt.

I dag er der typisk mulighed for at vælge 4 hullængder pr. golfhul. Det tee-sted, der giver den længste hullængde, kaldes hvid. Dernæst kommer hullængderne gul, blå og rød. Udover at omlægge tee-steder, med henblik på at optimere spillernes udfordringer, vil der blive suppleret med en lilla/purple hullængde, som er kortere end den røde.

I 2014/15 meddelte fredningsnævn og kommune tilladelse til opsætning af tee-stedsskilte med information om spillelængder m.m. De eksisterende tee-stedsskilte ønskes suppleret med i alt 19 nye tee-stedsskilte med samme dimension og udtryk. 12 tee-stedsskilte placeres ved tee-steder i Rudersdal Kommune. Der er tale om 7 x 13 cm grønmaledede træstolper i en højde på 73 cm.

Der er ved omlægning og nyetablering af tee-steder ved de konkret ansøgte huller taget størst muligt hensyn til eksisterende terrænformer og indpasning i de berørte landskabsrum. Hovedparten af de nye tee-steder placeres i områder, hvor der i forvejen er kortklippet græs. Der arbejdes med afskærmende rough omkring de nye tee-steder ved dels at placere dem op ad eksisterende rough og dels at supplere med ny.

Der har været afholdt besigtigelse med deltagelse af DN Rudersdal og forvaltningen, hvor Furesø Golfklub fremviste de to huller, hul 3 og 7, i Parkvej-sløjfen i Rudersdal Kommune, hvor der sker de største ændringer. For hul 7's vedkommende for at skabe sikkerhed omkring huller på et sted, hvor der er et markant og unaturligt terrænspring.

På baggrund af besigtigelsen er der sket tilretning af udviklingsprojektet for de to huller med henblik på at få ændringerne gjort mere naturlige.

Furesø Golfklub har endvidere, efter dialog med forvaltningen, udtaget et oprindeligt ønske om at nedlægge drænrør på fugtige steder. Der ændres således ikke ved det eksisterende drænsystem på golfbanearealerne.

Kortfattet gennemgang af ændringer ved de 12 golfhuller:

Parkvej-sløjfen:

- Hul 1
Terrænregulering på maks. +/- 0,45 meter, etablering af nyt tee-areal på 49 m² inden for eksisterende klippet fairway-areal, suppleret med rough-areal, så det nye tee-sted får rough på to sider, og opsætning af et nyt tee-stedsskilt til suppleret af tre eksisterende. Der ændres ikke ved eksisterende beplantning.
- Hul 3 (jf. supplerende ansøgningsmateriale)
Terrænregulering på maks. +/- 0,45 meter og etablering af nyt tee-areal på 72 m² i eksisterende rough-areal med mindre træer. Der fjernes dermed 100 m² rough-areal og enkelte mindre birketræer. Omkring det nye tee-sted nyetableres rough-areal med samme omfang som det, der fjernes, og et eksisterende beplantet hegn vest for det nye tee-sted forlænges med 8-10 nye hjemmehørende træarter som birk og eg. Der opsættes et nyt tee-stedsskilt til suppleret af to eksisterende.
- Hul 4
Terrænregulering på maks. +/- 0,45 meter, etablering af nyt tee-areal på 35 m² inden for eksisterende klippet fairway-areal, suppleret med rough-areal, så det nye tee-sted får rough-areal på to sider, og opsætning af et nyt tee-stedsskilt til suppleret af to eksisterende. Der ændres ikke ved eksisterende beplantning.
- Hul 5
Terrænregulering på maks. +/- 0,30 meter, etablering af nyt tee-areal på 35 m² inden for eksisterende klippet fairway-areal, yderligere rough-areal, så det nye tee-sted får rough-areal på to sider, og opsætning af et nyt tee-stedsskilt til suppleret af tre eksisterende. Der ændres ikke ved eksisterende beplantning.
- Hul 7 (jf. supplerende ansøgningsmateriale)
Terrænregulering på maks. +/- 1,30 meter samt omlægning og nyetablering fire tee-arealer på sammenlagt 257 m². De nye tee-steder fremrykkes mod green-området i forhold til de tee-steder, der nedlægges. For at blødgøre stedets markante skråninger tilføres en del jord. Berørt rough-areal forventes rømmet og genplaceret, alternativt vil der ske gensåning af de nye skråninger. Der fjernes enkelte mindre buske. Der opsættes to nye tee-stedsskilte til suppleret af to eksisterende.

Hestkøbgård-sløjfen:

- Hul 1
Terrænregulering på maks. +/- 0,35 meter, etablering af nyt tee-areal på 36 m² inden for eksisterende klippet fairway-areal, suppleret med rough-areal, så det nye tee-sted får rough-areal på to sider, og opsætning af et nyt skilt til suppleret af tre eksisterende. Der ændres ikke ved eksisterende beplantning.
- Hul 3
Terrænregulering på maks. +/- 0,45 meter, etablering af nyt tee-areal på 100 m² inden for eksisterende klippet fairway-areal, suppleret med rough-areal, så det nye tee-sted får rough-areal på to sider, og opsætning et nyt skilt til suppleret af fire eksisterende. Der ændres ikke ved eksisterende beplantning.
- Hul 5
Terrænregulering på maks. +/- 0,20 meter, etablering af nyt tee-areal på 36 m² inden for eksisterende klippet fairway-areal og opsætning af et nyt skilt til suppleret af tre eksisterende. Der tilføjes ikke rough-areal og ændres ikke ved eksisterende beplantning.
- Hul 6
Terrænregulering på maks. +/- 0,45 meter, etablering af nyt tee-areal på 64 m² inden for eksisterende klippet fairway-areal og opsætning af et nyt skilt til suppleret af tre eksisterende. Der tilføjes ikke rough-areal og ændres ikke ved eksisterende beplantning.
- Hul 7
Terrænregulering på maks. +/- 0,60 meter, etablering af fire nye tee-arealer på sammenlagt 285 m² inden for

eksisterende klippet fairway-areal (de to eksisterende tee-arealer nedlægges), suppleret med rough-areal, så to af de nye tee-steder afskærmes på den ene side, og opsætning af et nyt skilt til suppleret af tre eksisterende. Der ændres ikke ved eksisterende beplantning.

- Hul 8

Terrænregulering på maks. +/- 0,25 meter, etablering af nyt tee-areal på 36 m² inden for eksisterende klippet fairway-areal og renovering af tre eksisterende på tilsammen 260 m², suppleret med rough-areal, så det nye tee-sted får rough-areal på den ene side, og opsætning af et nyt skilt til suppleret af tre eksisterende. Der ændres ikke ved eksisterende beplantning.

- Hul 9

Terrænregulering på maks. +/- 0,30 meter, etablering af nyt tee-areal på 150 m² inden for eksisterende klippet fairway-areal og opsætning af et nyt skilt til suppleret af tre eksisterende. Der tilføjes ikke rough-areal og ændres ikke ved eksisterende beplantning.

Plangrundlag

Bygningsanlægget Hestkøbgård med golfbanearealer ligger i landzone og er omfattet af Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård samt Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2016 om fredning af Stavnsholtkilen.

En del af både Parkvej-sløjfen og Hestkøbgård-sløjfen er beliggende inden for skovbyggelinje i forhold til skovstykket omkring Hestkøbgård. De på golfbanearealerne registrerede beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3) berøres ikke af de ansøgte ændringer.

I henhold til lokalplanen

- skal golfbanearealets karakter af åbent landskab med naturpræg fastholdes (del af § 1),
- må opsætning af skilte kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. I område 2, golfbaneareal, og 3, grønt område for Hestkøblund, kan der ikke gives tilladelse til reklameskilte og lignende (§ 7.3), og
- skal golfbanearealernes karakter af åbent land, græsarealer med naturpræg, opretholdes. Der må ikke foretages terrænreguleringer, bortset fra reguleringer på maks. +/- 0,50 meter i forbindelse med anlæg af tee-steder og greens. Eksisterende væsentlig beplantning skal bevares, og der må ikke foretages nyplantning uden byrådets tilladelse. Der må endvidere ikke etableres hegn, der hindrer det frie udsyn over arealerne (§ 8.2).

I henhold til fredningen

- er det et hovedformål at bevare og forbedre de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier med særlig vægt på at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab mellem Farum og Birkerød (del af § 1),
- må der ikke foretages terrænændringer. Der må således ikke ske udnyttelse af forekomster i jorden eller foretages opfyldning, planering eller afgravning. Der må ikke anlægges jordvolde. Der må ikke deponeres jord, affald mv. (§ 3), og
- må der ikke foretages ændringer, der forandrer golfbanens karakter af åbne arealer med levende hegn og bevoksninger. Eksisterende væsentlig bevoksning skal bevares. Der må ikke etableres ny beplantning, der hindrer udsigten over arealerne for omgivende veje og stier. Uanset fredningens generelle forbud mod terrænændringer må der anlægges nødvendige jord- og sanddepoter til golfbanens drift (del af § 9).

Markante terrænændringer, indgreb i beplantning, enten ved fældning eller suppleret, samt opsætning af nye tee-stedsskilte forudsætter meddelelse af dispensation fra lokalplanens §§ 7.3 og 8.2 og fredningens §§ 3 og 9.

Terrænreguleringer under +/- 0,50 meter forudsætter ikke meddelelse af dispensation fra lokalplanens § 8.2. Etablering af ny rough-areal forudsætter hverken meddelelse af dispensation fra lokalplan eller fredning.

Ingen af de ansøgte ændringer vurderes at forudsætte landzonetilladelse, herunder meddelelse af dispensation fra skovbyggelinje, da det ansøgte holder sig inden for allerede udlagt areal til golfbane og dermed ikke omfatter anvendelsesændringer. Der er heller ikke tale om byggeri og anlæg, der markerer sig i forhold til det skovstykke, der afkaster skovbyggelinje.

Det er forvaltningens vurdering, at der, uanset de enkelte hullers påvirkning af gældende bestemmelser i lokalplan og fredning, bør foretages en myndighedsbehandling af den samlede ansøgning hos både Byplanudvalg og fredningsnævn.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte udviklingsprojekt for tee-steder er udarbejdet under hensyntagen til den nuværende disponering af golfbanearealerne med afgrænsning af fairway-arealer, herunder rough-areal samt beplantningshegn og -grupper.

Hovedparten af de nye tee-steder placeres på klippet fairway-areal og søges afskærmet med nyt rough-areal. De steder, hvor der samtidig sker en terrænregulering på maks. +/- 0,30 meter, er der tale om en meget begrænset ændring af forholdene.

Udviklingsprojektet for Parkvej-sløjfens hul 3 og 7 medfører de største ændringer i forhold til eksisterende landskabsoplevelser. Det er forvaltningens vurdering, at den supplerende beplantning ved hul 3 vil styrke den beplantningsmæssige opdeling mellem to store landskabsrum. Terrænreguleringen ved hul 7 vil give et mere naturligt terrænforløb end det nuværende.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales over for Fredningsnævnet for København, at der meddeles tilladelse/dispensation fra fredningens §§ 3 og 9 til gennemførelse af det ansøgte udviklingsprojekt for tee-steder i Rudersdal Kommune på nedenstående vilkår samt, at det vedtages at meddele nødvendige dispensationer fra lokalplanens §§ 7.3 og 8.2 på samme vilkår:

- a. at de ansøgte terrænreguleringer gennemføres med bløde og naturlige hældninger, og
- b. at omfanget af berørt rough-areal samlet set opvejes ved supplerende med nyt rough-areal.

Der er ikke gennemført naboorientering, da det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboer.

Furesø Kommune er orienteret om ansøgningens forventede behandling i Rudersdal Kommune.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation fra fredningen af Stavnsholtkilen til den del af det samlede udviklingsprojekt for tee-steder, der ligger i Rudersdal Kommune på de under a. – b. nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation, bemyndiges til at meddele de nødvendige dispensationer fra Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto af Hestkøbgård med golfbanearealer

Ansøgning om udviklingsplan for teesteder

Supplerende ansøgning vedr. teestedsudviklingsplan

Principtegning af et golfhul

Punkt 10: Skodsborg Strandvej 178, 2942 Skodsborg, matr.nr 1z Agershvile, Vedbæk – Princip for om- og tilbygning af bevaringsværdigt hus

21/50

Resumé

Ejer af ejendommen Skodsborg Strandvej 178 ønsker, efter udvalgets behandling af sagen den 4. december 2019 at forhøje og om- og tilbygge det eksisterende bevaringsværdige beboelseshus yderligere. Ejer ønsker et hus med højere gulvniveau og højt til loftet. Det sidste forhold begrundes med et krav om en vis loftshøjde ved udlejning af boligen.

Der er som forslag til løsning foreslået mindre tilpasninger af facadehøjde for at imødekomme ejers ønsker under hensyn til husets bevaringsværdi og af hensyn til nabo. Ejer ønsker dog en mere omfattende loftshøjde og dermed en væsentlig forøgelse af facadehøjden, som forvaltningen vurderer ikke at være foreneligt med bevaringsværdien, lokalplanens bestemmelser og byggeretten.

Huset ligger ud til Skodsborg Strandvej, hvor det er det ene af to stråtede huse i området, der repræsenterer det ældste strandvejsmiljø. Huset ligger med gavl i naboskel. Der skal i sagen tages stilling til, om bygningens bevaringsværdi skal opgives for at imødekomme ejers ønske til ombygning og forhøjelse af huset samt principielt stilling til overskridelse af lokalplanens maksimumhøjde mv.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Skodsborg Strandvej 178 udgøres af en matrikel på 1204 m² og ligger mellem Øresund og Strandvejen. Det oprindelige beboelseshus er fra ca. 1817, jf. BBR, og er et af områdets ældste huse. Det bevaringsværdige hus er karakteriseret ved at være et ældre og traditionelt længehus med lav facadehøjde, vinduesformater af almindeligt omfang, stråtag og et enkelt og prunkløst udtryk. Huset fremstår mere originalt mod vej end mod vandet, hvor der er foretaget påbygning af frontispice. Huset er opført i naboskel. Nabogrunden, som er fredet, er bebygget med et enfamiliehus.

På baggrund af udvalgets stillingtagen til ejers principielle anmodning på udvalgets møde 4. december 2019 vedr. hævnning af huset med 50 cm for at undgå vandindtrængen, har forvaltningen været i dialog med ejer om den konkrete udformning af et om- og tilbygningsprojekt. Det er i dialogen forudsat, at huset skal bevare sine bevaringsværdige proportioner og fremtoning i helhed og detalje samt, at den eksisterende tagkonstruktion genanvendes i væsentligt omfang og tagdækning med stråtag og skorstene bibeholdes.

Ejer ønsker imidlertid at hæve gulvet op til Strandvejens niveau, efter det oplyste for at undgå vandindtrængen fra Øresund og for at udligne, at Strandvejen er blevet hævet, hvorfor huset nu ligger nede set i forhold til vejen.

Ejer ønsker endvidere at opnå større loftshøjde på minimum 2,7 m i huset for at opnå en for ejer, acceptabel loftshøjde i boligen. Husets nuværende loftshøjde er i skitseprojektet oplyst til 2,2 m. Samtidig ønskes højere brystning og 0,2 m øgning i vindueshøjden.

Det er efterfølgende blevet klart, at en hævnning af huset for undgå vandindtrængen ikke foretages i form af et løft af det eksisterende hus, men i stedet ønskes foretaget ved at mure ovenpå de eksisterende ydervægge, vindues- og dørhuller, hæve stueetagens gulv og samtidig rykke bjælkelag og tagkonstruktionen op. Det senest modtagne skitseforslag indebærer en forøgelse af højden af huset i forhold til det nuværende på 1,3 m, hvoraf ca. 0,6 m udgør hævnning af terræn op til

Strandvejens niveau, mens selve facaden øges i højden med ca. 0,7 m med et skitseforslag, hvor også brystningshøjde og vindueshøjde øges. Husets højde øges derved fra 7,15 m til ca. 8,46 m.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 202 "For et område i Skodsborg, mellem Skodsborg Strandvej og Øresund" og er udpeget bevaringsværdigt i Temalokalplan 264 "For bevaringsværdige bygninger og de røde porte."

Af Lokalplan 202's bestemmelser, der har betydning for projektet, fremgår det blandt andet at:

- formål § 1, "at ny-, til- og ombygninger i området får en karakter, en placering og et materialevalg, som er i overensstemmelse med områdets karakter."
- § 7.5 "med undtagelse af § 7.6 skal ny boligbebyggelse opføres i en etage med udnyttelig tagetage og med en maksimal højde på 7,5 m."
- §10.2 "Bebyggelsen skal udformes således, at der i forhold til omgivelserne og dets særlige kystnære bybillede opnås en god helhedsvirkning."
- §10.6 som omhandler bebyggelsens ydre fremtræden, er der for beboelsesbygninger bestemmelser om, at "på tilbygninger skal facaden harmonere med den eksisterende bebyggelse."
- §11.7 "Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænregulering må ikke foretages nærmere naboskel end 1,0 m..."

I henhold til lokalplanens registreringsbilag B kan bygninger på ejendommen opføres i en etage med udnyttet tagetage.

Af Lokalplan 264's bestemmelser, der har betydning for projektet, fremgår det blandt andet, at:

- § 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 ændring af bygningsdetaljer. Det vil indgå i kommunens vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygningens bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg."

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en øgning af husets facadehøjde med 0,7 m vil udgøre en markant ændring af proportionerne i huset, hvorved huset ændrer væsentligt karakter og mister det originale, traditionelle præg. Det skitserede tager hverken hensyn til, understøtter eller styrker husets kulturhistorie eller husets bevaringsværdi og understøtter ikke overholdelse af lokalplankrav eller bygningsreglementets krav.

Det er forvaltningens vurdering, at det skitserede forslag vil bryde arkitekturen helt og reelt have udseende som et nyt hus, der alene har mindre referencer til den oprindelige bebyggelses udseende. Derved fortabes det bevaringsværdige hus' ydre fremtræden.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at det alene bør være hensyn til klimasikring og opretholdelsen af det eksisterende bevaringsværdige hus, som kan danne grundlag for eventuelle afvigelser fra byggeretten i skel og dispensation fra lokalplanens bestemmelser om maksimal højde og terrænregulering direkte i naboskel i en højde af +0,6 m mod vej.

Det er forvaltningens vurdering, at den øgede højde direkte i naboskel og de ændringer af den ydre fremtræden, som ejer ønsker, ikke kan anbefales. Ombygning i det omfang skal overholde krav til nybyggeri i forhold til bygningsreglementets krav til skelafstand og lokalplanens bestemmelser om højde. Endelig vurderes det, at forslaget er uforeneligt med hensynet til bevaringsværdien.

Det er således forvaltningens samlede anbefaling, at der i et fremtidigt projekt til om- og tilbygning tages udgangspunkt i at:

- a. fastholde længehusets lave og traditionelle præg,
- b. fastholde forholdet mellem facadehøjde, brystning, vindues- og dørhøjde samt murhøjde over vinduer og disse elementers forhold til tagets højde, eventuelle mindre ændringer/øgning af facadehøjden af huset skal kunne indpasses harmonisk og må ikke ændre husets proportioner eller bevaringsværdige ydre fremtræden,
- c. fastholde den oprindelige tagkonstruktion, skorstene, gavle og gavlåbninger, som rekonstrueres principielt som eksisterende,
- d. tagdækning fortsat skal bibeholdes som stråtag,
- e. ikke mod Strandvejen at ændre dør- og vinduesdimensioner i synligt omfang, herunder fastholde vinduestakt/placering i facader, vindueshøjden, formater, opsprodsning, materialekarakter, farver, detaljering mv., som passer til husets byggeskik,
- f. tillade begrænsede tilpasninger af vinduer, døre og kviste på strandsiden,
- g. hævnning af huset og terræn omkring huset ikke overstiger 0,6 m.

Nabohøring afventer udvalgets behandling pga. sagens principielle karakter.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget meddeler afslag til det ansøgte projekt,
- 2) at forvaltningen sammen med udvalgsformanden bemyndiges til at godkende et projekt, der fastholder hensynet til bygningens bevaringsværdige ydre fremtræden og proportioner som angivet retningsgivende i pkt. a.-g.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

2021.04.06 Skodsborg Strandvej 178

Oversigtsfoto

Stråtag i skel

Punkt 11: 'Lysthuset' Sophie Magdalenes Vej 4, 3460 Birkerød. Matrikel 1al. – Dispensation fra lokalplan til etablering af midlertidige pladser til Dagtilbud

21/50

Resumé

Grundet øget behov for 0-5 års pladser i Birkerød, ønsker Dagtilbudsområdet at etablere op til 44 nye pladser på Sophie Magdalenes Vej 4 i Birkerød. Pladserne vil være midlertidige, da det forventes at kunne flytte børnene til det planlagte børnehus på Ravnsnæsvej 103 i løbet af 2023. Det forventes, at pladserne i villaen, kaldet Lysthuset, tages i brug fra 1. oktober 2021.

Etablering af legeplads, liggehal og pergola forudsætter dispensation fra Lokalplan 233 for Ebberød.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Grundet øget behov for 0-5 års pladser i Birkerød, ønsker Dagtilbudsområdet at etablere op til 44 nye pladser på Sophie Magdalenes Vej 4 i Birkerød. Pladserne vil være midlertidige, da det forventes at kunne flytte børnene til det planlagte børnehus på Ravnsnæsvej 103 i løbet af 2023. Det forventes, at pladserne i villaen, kaldet Lysthuset, tages i brug fra 1. oktober 2021.

Huset deler matrikel med bl.a. Piberødhus og grænser op til skoven. For at sikre 0-5 års børnene i deres leg, er der behov for at indhegne et område langs med og bag huset (se bilag). Området, der ønskes indhegnet, er ca. 30 x 40 m med 2 låger. Derudover vil et mindre område på det eksisterende parkeringsareal blive indhegnet til brug for affaldscontainere.

Inden for området ønsker Dagtilbud at etablere en liggehal samt et overdækket gangareal i ubrandbart materiale til de børn, der sover ude. Det overdækkede område ønskes etableret for at imødekomme Arbejdstilsynets ønske om tør overgang mellem hus og liggehal. Liggehallen skal rumme sovepladser til op til 15 børn og vil dække et område på ca. 20 m² ekskl. overdækning. I liggehallen vil der etableres to udgange.

For at skabe legeværdi for de mindste børn i huset, ønsker Dagtilbud at etablere to legeområder af henholdsvis 5 x 8 m og 5 x 5 m. I disse områder skal der placeres et gyngestativ med en fugleredegyng og en lille rutsjebane. Derudover ønskes opsætning af en sandkasse på ca. 4 x 6 m med to stk. dertil hørende legehuse (L190, B170, H185). Bilaget illustrerer placeringen af disse forskellige elementer.

Med 44 0-5 års pladser skal der være en parkeringsplads pr. hvert 5. barn til rådighed, dvs. 9 parkeringspladser på matriklen. Mellem Piberødhus og Lysthuset er der 18 markerede parkeringspladser. Disse anvendes hovedsageligt af personalet ved Piberødhus. Piberødhus' nuværende brugere forventes flyttet til et nyt område i Ebberød i begyndelsen af 2022, hvorefter hele parkeringsområdet vil være til rådighed for institutionen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 233 for Ebberød samt Tillæg 4 til Kommuneplan 2013. Indretning af selve huset forudsættes at respektere, at villaen er udpeget som bevaringsværdig.

I forhold til etablering af liggehal og pergola forudsættes det, at disse sekundære byggerier ikke bygges sammen med, men kan ligge op ad, det bevaringsværdige hus. De sekundære byggerier vil kræve, at byggeriet overholder retningslinjerne for udtrykket i sekundært byggeri i området generelt og selvfølgelig også krav i forhold til brand og sikkerhed i øvrigt.

Indretning af friarealerne kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

6.7 "... Skure og udhuse til den øvrige bebyggelse skal ske efter en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen."

9.4 "De på tegningsbilag 3 angivne fælles friarealer skal fremstå som park med græs, fritstående træer eller mindre grupper af træer og enkelte buske."

9.5 "Hegn i området skal være levende hegn af bøg eller avnbøg, evt. med et bagvedliggende trådhegn, med en maksimal højde på 120 cm. Der må ikke opsættes hegn på de på tegningsbilag

3 angivne fælles friarealer..."

9.7 "I området må der i nødvendigt omfang etableres hegn omkring dyrefolde. Hegnet må maksimalt have et areal svarende til den eksisterende dyrefold. Hegn må maksimalt være

1,2 m højt og skal fremstå med olieret eller ubehandlet træværk, evt. suppleret med trådhegn."

Forvaltningens vurdering

Indretning af børnehave i villaen og de dertil hørende dispensationer til friarealerne kan anbefales under forudsætning af, at hegning af legeplads og etablering af pergola samt liggehal følger principperne for sekundært byggeri, som de er anvist i forbindelse med etablering af de nye plejeboliger.

Hegning af daginstitutionens friarealer bør ikke være højere end 1.40 m, og det skal tilstræbes, at hegning i videst muligt omfang ikke sker inden for de fælles friarealer med parkkarakter.

I forhold til etablering af pergola og liggehal vil forvaltningen, parallelt med etablering af den midlertidige daginstitution, gå i dialog med lokalområdet om en samlet godkendt plan for skure og udhuse som tidligere aftalt ved etablering af værkstedsbygning i forbindelse med parkeringspladsen over for den sidste etape af nybyggeriet på Biskop Svanes vej. Planen forventes forelagt for udvalget på septembermødet og vil blive udarbejdet i tæt dialog med grundejerforeningen og Fælleshusforeningen.

Med hensyn til parkering er der i dette tilfælde ikke tale om nybyggeri men anvendelse af en eksisterende bygning til et andet formål. Da villaen er en del af en større matrikel, vurderes det ikke, at den ændrede anvendelse forudsætter etablering af flere parkeringspladser.

Grundet sagens hastende karakter foreslås det, at forvaltningen gennemfører en naboorientering efter en bearbejdning af projektet og på den baggrund bemyndiges til at dispensere fra lokalplanens bestemmelser til indretning af en midlertidig børnehave.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen, efter en forudgående naboorientering, bemyndiges til at dispensere fra lokalplanens § 6.7, § 9.4, § 9.5 og § 9.7 til etablering af en midlertidig institution.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Udeareal

Skitse af bygningernes placering

Projektbeskrivelse

Punkt 12: Ubberødvej 40, 2970 Hørsholm, matr.nr. 1e, Ubberød By, Birkerød – Ansøgning om dispensation fra fredning samt landzonetilladelse til ny beboelsesbygning, maskinhus, garage samt overdækning

21/50

Resumé

Arkitekt for ejer af ejendommen, beliggende på Ubberødvej 40, har ansøgt om dispensation til at opføre bebyggelse indenfor arealfredningen Kroggård, Sandbjerg samt om landzonetilladelse til at opføre en trelænget gårdbebyggelse indeholdende værksted, garage, bolig og større overdækket terrasse samt bibeholdelse af eksisterende udhus og staldbygning. Eksisterende enfamiliehus samt skur nedrives i forbindelse med det ansøgte. Dog ønskes eksisterende enfamiliehus bevaret mens byggeriet pågår, men forudsættes nedrevet inden ibrugtagningstilladelse til nyt hus kan udstedes.

Der er med det ansøgte projekt søgt om dispensation til at opføre bebyggelse indenfor arealfredningen Kroggård samt delvis indenfor skovbyggelinje og fra Lokalplan 257 i forhold til areal af sekundært byggeri, facadeudformning og bygningshøjde, der deslige forudsætter helhedsvurdering efter BR18, idet der ønskes dispensation til en bygningshøjde ud over 8,5 meter grundet terrænforhold på ejendommen samt med begrundelse i bygningens arkitektur.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning i forhold til indstilling til Fredningsnævnet og i forhold til meddelelse af landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje.

Sagsfremstilling

Ejendommen har et matrikulært areal på lidt over 2 hektar og ligger i et fredet naturområde, hvor landskabet præges af åbne og let bølgende landbrugsflader, som brydes op af levende hegn. Nord og nordøst for ejendommen ligger Folehaveskoven og Sandbjerg Østerskov samt Arboretet, som rummer en stor samling af forskellige arter af træer og buske, og hvor der er et offentligt stisystem, hvorfra der er udsigt over det fredede naturområde.

Ejendommen afgrænses mod nord af opdyrkede landbrugsjord og levende hegn. Den nærmeste nabo findes mod syd og mod øst anes Krogsgård. Grunden er karakteriseret som en naturgrund med grønne beplantningsbælter og læhegn, mindre trægrupper samt en lille sø. De forskellige grupper af træer giver en fin vekselvirkning mellem aflukkede private rum samt lange udkig over landskabet.

Ejendommen er i BBR registreret som en beboelsesejendom, hvor der på grunden er registreret landbrugspligt. Grunden har faldende terræn fra vest mod øst således, at skel mod Ubberødvej er det højeste beliggende punkt på grunden.

Ansøgning

Ny ejer af ejendommen ønsker at nedrive den eksisterende primære bebyggelse og ansøger om landzonetilladelse og dispensation fra fredningskendelse til at opføre en ny beboelsesbygning samt sekundære bygninger, herunder et maskinhus. Ny bebyggelse ønskes samlet på grunden og udført med reference til en traditionel, trelænget gårdbebyggelse, hvor sekundær og primær bebyggelse samles under et tag. I dag er der på ejendommen et 197 m² stort enfamiliehus samt 68 m² udhus sammenbygget med boligen og et fritliggende udhus på 45 m². Eksisterende enfamiliehus og udhus sammenbygget hermed ønskes nedrevet.

Der er ansøgt om mulighed for at opføre 350 m² boligareal med 289 m² kælder, 50 m² garage sammenbygget med et maskinhus på 115 m² og længe mod syd ønskes afsluttet med 74 m² overdækket terrasse. Eksisterende fritliggende udhus

på 45 m² ønskes bevaret således, at det samlede boligareal bliver 350 m² samt sekundær bebyggelse på 284 m², hvoraf de 115 m² maskinhus er til maskiner til pleje af ejendommens ubebyggede arealer. Det eksisterende udhus på 45 m² ligger i ejendommens sydvestlige hjørne og har af tidligere ejer været anvendt som hønsehus. Hverken med sin placering eller omfang er det vurderet egnet til garage for helårsboligen eller maskinhus for redskaber til pleje af ejendommens store, ubebyggede areal. Udhuset ønskes dog fastholdt til høns eller tilsvarende dyrehold.

Ny gårdbebyggelse ønskes opført foran eksisterende bebyggelse for, at eksisterende enfamiliehus kan anvendes til beboelse mens, byggeriet pågår.

Ejers rådgiver, arkitekt Kenneth Arboe, beskriver, at ny bebyggelses placering indpasses i landskabet, og at facadeudtryk er bearbejdet i forhold til omgivelserne. Som bygningstypologi vil ny bebyggelse fremstå som en traditionel, symmetrisk, trelænget gård, der opføres i naturmaterialer med ubrudte tagflader i strå og en rytme i længerne, der går fra lukkede facader til åbne facader i forhold til vinduespartiernes størrelse og den indarbejdede facaderytme. Stråtagene fremstår uden ovenlys eller kviste, og alene to skorstene bryder tagfladen i den sydlige bygningslængde. Strå anvendes også som facademateriale, hvilket ansøger beskriver medvirker til, at bebyggelsen bliver en integreret del af den omkringliggende fauna og bevoksning, der findes på stedet.

Ny bebyggelse beskrives ikke i særlig grad at blive synlig fra de omgivende veje og stiforløb, og ansøger har udarbejdet visualiseringer, der illustrerer bebyggelsens synlighed samt vurderet lyspåvirkning, der vil være til omgivelserne ved det ansøgte. Det samlende og ubrudte stråtag udføres med markante udhæng for at nedtone synlighed af vinduer og reducere lysudkast til omgivelserne. I facaden indarbejdes egetræssøjler, der fungerer som afskærmende skiver i de dele af facaden, hvor der ansøges om isætning af større vinduespartier.

Bygningerne er lavest mod ankomstplads og vej mod vest, men rejser sig i forhold til landskabet mod øst, hvor bygningens sokkel bliver til en plint, der bearbejdes med en trappe ned til de åbne arealer. Nordlænge, der orienterer sig mod stisystemet ved Arboretet, har overvejende lukkede facader, hvor både tag og facade fremstår med strå. Nordlængen er lavest mod vest, hvor sokkel mod øst rejser sig og bliver en plint, hvor bygningen rejser sig mod det åbne landskab. Den østlige længes facade åbner sig fra det mere lukkede udtryk mod nord til, at facaden åbner sig mere fra nord mod syd således, at bygningens facader mod syd alene består af større vinduespartier brudt af taktfast placerede egetræssøjler, der afsluttes med en åben overdækket terrasse under det samlende tag. Terrassens afgrænsning er defineret i forhold til at opnå, at gårdanlægget bliver symmetrisk i sin grundform. Vinduesfelter inddeles i øst og syd facade med dybe egetræssøjler, der, set fra stiforløb mod nord, medvirker til begrænset indkig til bygningens indre rum. Længe mod syd indeholder boligens fælles opholdsrum, og bygningens sokkel bearbejdes her således, at den både fungerer som opholdsareal og trappe til landskab og have. Mod vest og syd er der afskærmende beplantningsbælter med høje træer, både løvfældende og nåletræer, der afskærmer for eksisterende og ny bebyggelse på ejendommen.

I bygningslængde mod nord, der orienterer sig mod de offentlige tilgængelige stisystemer syd for Arboretet, er facaden lukket og skærmende for indkig. Herfra åbner ejendommen sig gradvis op mod øst og syd. Bebyggelsen udføres og placeres således, at indkig og udkig er afstemt i forhold til omgivelserne. Husets gårdsplads og parkeringsarealer er placeret således, at man ikke fra det offentlige rum syd for Arboretet vil have indkig til parkerede biler eller andre køretøjer.

Langs syd er der i dag et beplantningsbælte, der ønskes bevaret, og som vil medvirke til en reduktion af lysudkast fra bygningen til de omkringliggende landskabsarealer og mod naboejendomme. Bebyggelse i området ligger med relativ stor afstand.

Fra og imod vejsystem vest for ejendommen eksisterer et markant beplantningsbælte, der i væsentlig grad skærmer for kig ind til ny bebyggelse. Ejendommens lave placering samt eksisterende beplantning bevirker, at bebyggelse ikke vil være synlig fra Ubberødvej eller fra Gammellosevej.

Grundet ejendommens terrænmæssige lave placering i forhold til omgivende landskab mod vest har ansøger redegjort for, at udsigtskile, som ejendommen i lokalplan 257 er beskrevet omfattet af, ikke vil blive påvirket af det ansøgte byggeri, idet ejendommen ligger lavt, og der er høj og afskærmende beplantning på grunden, der hindrer indkig til ejendommen.

Der er ansøgt om en større bygningshøjde end 8,5 meter målt fra terræn, der begrundes med et ønske om et samlende tag med samme kiphøjde samt, at der ud fra et bæredygtighedsperspektiv ønskes en taghældning på 55 grader, idet en reduktion på eksempelvis 5 grader vil nedsætte tagets levetid, da tækkerør da vil medvirke til en større opfugtning af tag, der nedsætter tagets levetid forventelig med 10 år.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende i landzone og indenfor arealfredningen Kroggård, Sandbjerg, og dele af grunden er beliggende indenfor skovbyggelinje: Ejendommen er reguleret af Lokalplan 257, for et større område omkring Sandbjerg landsby.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 10. juni 1972 vedrørende fredningen af arealer i Sandbjerg By og Ubberød By. Fredningen Kroggård, Sandbjerg er en "status quo"-fredning, der har til formål at opretholde det nuværende landskabsbillede, der overvejende præges af store, ubrudte marker afgrænset af levende hegn eller skovbryn foruden enkelte frugtplantager og spredt, ekstensiv bebyggelse. Indenfor fredningen er det navnlig forbudt at opføre bygninger, der ikke kræves af ejendommens drift som landbrugsejendom. Der må ikke etableres boder, skure, campingvogne eller andre indretninger, som kan virke mispydende. Det naturlige jordsmon må ikke ændres ved afgravning eller opfyldning. Der må ikke foretages beplantning udover vedligeholdelse af den eksisterende beplantning. Ved nyopførelse samt genopførelse eller ombygning af eksisterende bygninger, skal tegninger udvisende husenes udseende, størrelse og beliggenhed forinden godkendes af fredningsnævnet.

Dele af ejendommen er omfattet af skovbyggelinje fra skovareal ved Arboretet. Ansøgte bebyggelse vil delvis blive placeret indenfor skovbyggelinjen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 257 for et større område omkring Sandbjerg landsby. Lokalplanen indeholder hovedsagelig bestemmelser om, hvorledes stuehuse kan om- og tilbygges og i mindre grad bestemmelser, der direkte henvender sig til nye stuehuse. Dog er disse bestemmelser også gældende for fastlæggelse af ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden.

Lokalplanen fastlægger med relevans for det ansøgte at:

§ 5.12: Arealer til parkering skal fremstå med naturlig belægning f.eks. grus, græsarmering, natur-sten eller jord. Der kan ikke anvendes asfalt.

Den konkrete anvendelse må ikke medføre oplag og parkering, der ikke kan være på eksisterende gårdspladsareal.

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

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

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

§ 6.16: Om- og tilbygning, jf. §§ 6.13 og 6.14, kan ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i forhold til karakteren af de omgivende landskaber, terrænforhold, historisk betinget bebyggelsesstruktur, byggeskik og naboforhold.

§ 6.17: Helårshuse og stuehuse må maks. opføres i to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter over naturligt terræn.

§ 6.18: Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på en boligejendom skal placeres i en afstand af maks. 20 meter fra beboelsesbygningen og minimum 1 meter fra naboskel. De må tilsammen maks. være 100 m², opføres i en etage og have en bygningshøjde på maks. 3,5 meter.

En garage eller carport må dog have et areal på maks. 50 m².

Småbygningers ydre fremtræden skal opfylde § 7.4.

§ 6.27: Udsigts- og indkigsarealet omkring Høsterkøb Kirke, jf. kortbilag 3, skal, af hensyn til indkigget til kirken, friholdes for etablering af ny bebyggelse.

§ 7.3: Om- og tilbygninger af helårshuse skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter følgende retningslinjer:

- b. facader skal fremstå i blank mur, fuldpudsede, malede eller kalkede
- c. antal og størrelse af vinduer i facader skal indpasses under hensyntagen til den oprindelige bygnings facadetakt, herunder opdeling i dør- og vinduesfag. Vinduer i facader må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd, men skal udføres som ”hul-i-mur-vinduer”.

§ 7.4: Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger, bort set fra drivhuse, skal udføres i mur, træ eller andre naturlige materialer.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har haft afholdt flere dialogmøder med rådgiver og ejer af ejendommen i forhold til deres ønske om at opføre en nutidig fortolkning af en traditionel trelænget gård på ejendommen.

Det er forvaltningens overordnede vurdering, at den viste bebyggelsesplan samt ydre fremtoning ved et afdæmpet materialevalg samt bygningstypologi fremstår som en afstemt og harmonisk bygning, der ligger som en ø i landskabet. Det er forvaltningens vurdering, at den viste trelængede gård i højere grad end det eksisterende enfamiliehus er tilpasset landskabet i forhold til traditionelle gårdbebyggelser, der ses i landskabet.

Fortolkningen af en klassisk gårdbebyggelse, hvor materialer bruges på en mere moderne måde, men med et afdæmpet udtryk, vurderer forvaltningen er tilpasset et åbent landskab og anvendelsen af strå, dels som facadebeklædning og dels som gennemgående tagmateriale, finder forvaltningen sympatisk.

Da grunden har store arealer, der skal plejes, vurderes det hensigtsmæssigt med et maskinhus samt mulighed for at bevare eksisterende fritliggende udhus på grunden. Ønsket om at skabe en bebyggelse med symmetri, hvor den tungere og mere lukkede facade med maskinhus og garage i modsatte længe modsvares af en mere åben facade samt åben overdækket terrasse, findes at give bygningerne et roligt og afstemt udtryk.

Der ansøges om mulighed for, at ny beboelsesbygning opføres med en større bygningshøjde end 8,5 meter. Der er i ansøgningsmaterialet ikke beskrevet den maksimale overskridelse af bygningshøjde, men af fremsendte snit fremgår en kote ved fod af sokkel på 42.61 og en kip kote på 52.29, hvilket giver en samlet højde på 9,68 meter, hvilket betyder en overskridelse på 1,18 meter. Ved at reducere taghældningen med 5 grader, vil overskridelsen af den maksimale bygningshøjde begrænses til ca. 16 cm, men herved vil tagets levetid blive reduceret.

Det er forvaltningens vurdering, at det samlende tag er et flot og virkningsfuldt træk. Dog vurderes bygningens højde som en udfordring i forhold til arealfredningen, idet bygningen er højest ud mod de åbne landskabsarealer samt, at denne bygningsdel er beliggende indenfor skovbyggelinje. Samtidig er den ansøgte bygningshøjde i strid med lokalplanens bestemmelser om, at byggeri ikke må overstige 8,5 meter. Af lokalplanen fremgår, at sekundære bygninger ikke må overstige 3,5 meter i højden, jf. § 6.18.

I den konkrete sag er det forvaltningens vurdering, at det arkitektoniske motiv med et samlende tag, hvor alle funktioner er samlet i en sammenhængende bygningskrop, giver kvalitet til den samlede oplevelse af bebyggelsen på ejendommen. Det er således forvaltningens vurdering, at der kan dispenseres til en større bygningshøjde på sekundær bebyggelse end, lokalplanen foreskriver, men der ikke anbefales at beboelseshuset overskrider med mere end 0,5 meter for at fastholde det samlede tag.

Der er i ansøgningsmaterialet lavet flere undersøgelser, der viser, at ny bebyggelse ikke vil have betydning for udsigtskile angivet i lokalplanens kortbilag 3, da grunden er lavere beliggende samt begrundet med eksisterende beplantningsbælte skærmer for ind- og udkig. Forvaltningen vurderer, at den fremsendte redegørelse fint illustrerer, at det ansøgte ikke vil være i konflikt med udsigtskile vist i lokalplanens kortbilag 3 eller i strid med lokalplanens § 6.27.

Lokalplan 257 tilstræber, at bebyggelse i området opføres med vinduer som ”hul i mur”. Denne bestemmelse har til hensigt at reducere mængden af større vinduer ud mod de åbne landskaber, for derved at sikre, at bebyggelse ikke fremstår dominerende eller som lysende bokse ved aften- og nattetid af hensyn til oplevelsen af det åbne land, hvor der i de mørke dag- og aftentimer skal begrænses lyspåvirkning af dyreliv, natur og landskab.

Det er forvaltningens vurdering, at de viste dybe egetræssøjler skærmer for indkig til boligen, når man ser bebyggelsen på skrå eller parallelt med facaden. Forvaltningen vurderer, at længe mod syd bør bearbejdes yderligere således, at der mellem egetræssøjlerne også indarbejdes lukkede partier.

På baggrund af ovenstående vurdering finder forvaltningen, at det ansøgte projekt kan anbefales overfor Fredningsnævnet såfremt, at;

- a. facader bearbejdes yderligere mod syd ud mod de fredede arealer således, at glasareal reduceres. Mur kan i et vist omfang suppleres med skodder, som er flytbare i forhold til de sammenhængende vinduespartier.
- b. bygningshøjden reduceres således, at lokalplanens højdebestemmelser for beboelseshuse i Lokalplan 257 maksimalt overskrides med 0,5 meter, hvor terrænet tilsiger dette.
- c. eksisterende afskærmende beplantning bevares og skal fornys, såfremt træer og buske går ud.
- d. eksisterende enfamiliehus tillades bevaret under byggeperioden, men skal tinglyses fjernet senest ved ibrugtagning af nyt beboelseshus.

Når projektet har været forelagt for Fredningsnævnet, er det forvaltningens vurdering, at der herefter kan meddeles landzonetilladelse, dispensation fra Lokalplan 257 samt fra skovbyggelinje med de eventuelle vilkår, som fredningsnævnet måtte stille.

Indstilling

Direktionen foreslår:

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at fremsende ansøgning til fredningsnævnet med anbefaling såfremt, at punkt a.-d. imødekommes,
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra skovbyggelinje, og
- 3) at forvaltningen, under forudsætning af at der ikke indkommer væsentlige bemærkninger fra naboer, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 257 til det ansøgte byggeri på vilkår om imødekommelse af punkt a.-d. samt fredningsnævnets eventuelle supplerende vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ubberødvej 40, visualiseringer

Ubberødvej 40, plantegning, visualiseringer, landskab

Luftfoto med skovbyggelinje og fredning

Ubberødvej 40, ansøgningsmateriale, redegørelse for dispensationer

Situationsplan med koter, Ubberødvej 40

Punkt 13: Fredsvej 5, 2840 Holte, matr.nr. 1od, Dronninggård, Ny Holte – Ansøgning om dispensation til opførelse af tilbygning til bevaringsværdigt hus samt garage

21/50

Resumé

Ejendommens ejer søger om dispensation til at opføre tilbygning til et bevaringsværdigt hus i form af en havestue med et areal på 11 m² og en ny, fritliggende garagebygning med et areal på 100 m².

Den ansøgte havestue forudsætter dispensation fra Temalokalplan 264 ”Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte”, § 9.2, da den eksisterende bygning er bevaringsværdig.

Den ansøgte garage på 100 m² forudsætter dispensation fra Lokalplan 55, § 7.4, da lokalplanen kun giver mulighed for at bygge maksimalt 50 m².

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommens ejere søger om dispensation til at opføre tilbygning til et bevaringsværdigt hus i form af en havestue med et areal på 11 m² og en ny, fritliggende garagebygning med et areal på 100 m².

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 ”For et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte” og Lokalplan 264 ”Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte”.

Ejendommens bebyggelse består af hovedhuset og et anneks/sidefløj opført 1917 samt en garage og en udhusbygning. Hovedhuset er registreret med høj bevaringsværdi, SAVE 2, og anneks er ligeledes registreret med høj bevaringsværdi, SAVE 3, registreringsdato 25. juni 1992. De bevaringsværdige bygninger er udført i stilarten ”Bedre byggeskik” og udgør et fint samlet anlæg omkring en gårdsplads.

På Byplanudvalgets møde den 12. august 2020 bemyndigede udvalget forvaltningen til at meddele dispensation til mindre facadeændringer, herunder etablering af kviste i forbindelse med renovering af de eksisterende bygninger.

Havestuen ønskes udført, hvor der nu findes en nyere glastilbygning på 17,5 m², der ikke er tilpasset husets bevaringsværdige arkitektur og er udført uden byggetilladelse. Under havestuen vil der blive udført en mindre kælder til teknik. Havestuen udføres som isoleret trækonstruktion med træbeklædt brystning og opsprossede vinduer malet som vinduerne på tilstødende bygning. Tagdækning, tagrender og nedløb udføres i kobber. Ansøgningen begrundes med, at der ønskes en havestue, der passer bedre til ejendommen.

Den ansøgte garage ønskes udført med en størrelse på 100 m² for at rumme ejers 4 biler, der ønskes parkeret i garage. Ansøgningen begrundes med, at det, under hensyn til de eksisterende, velproportionerede bygningers bevaringsværdige arkitektur, ikke er ønskeligt med parkering i konstruktionen i form af en stor tilbygning til de bevaringsværdige bygninger eller en stor underjordisk parkeringskælder med tilsvarende stor nedkørselsrampe, som ikke vil harmonere med de

bevaringsværdige bygningers placering omkring en lille gårdsplads, der danner et velproportioneret anlæg. Derfor ansøges der om en garage udført i træ med detaljering tilpasset de bevaringsværdige bygninger omkring gårdspladsen.

Projekterne er ikke i strid med tinglyste servitutter for ejendommen, hvor kommunen er påtaleberettiget.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55, "For et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte". Hovedhuset og anneks er omfattet af Temalokalplan 264 "For bevaringsværdig bebyggelse og de røde porte", hvor begge bygninger er registreret med høj bevaringsværdi.

Dispensation fra Temalokalplan 264 til opførelse af havestue til hovedhuset. Temalokalplan 264 fastlægger i § 9.2 at:

"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 bygningsdele..."

Den ansøgte havestue, der udføres som tilbygning til huset, forudsætter dispensation fra Temalokalplan 264 § 9.2. Tilbygningen iagttager i øvrigt lokalplanernes bestemmelser, herunder om bebyggelsens omfang og placering samt byggeretten.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte havestue er en væsentlig forbedring af hovedhusets arkitektoniske udtryk, idet den udføres som erstatning for en eksisterende og ikke godkendt glastilbygning, hvor der er lavet en stor murgennembrydning. Bygningsdele og bygningsdetaljer omkring den eksisterende tilbygning må forventes at være gået tabt.

Der lægges i vurderingen særlig vægt på, at den ansøgte tilbygning er tilpasset husets "Bedre byggeskik-stil" med traditionelle træværksdetaljer og opspudsning af vinduer, der tilpasses eksisterende vinduer i hovedhuset. På bedre byggeskik-huse er det sædvanligt med mindre havestuer, karnapper og lignende mindre tilbygninger i træ, der ikke nødvendigvis placeres symmetrisk på facaderne. Forvaltningen kan derfor anbefale en dispensation.

Dispensation fra Lokalplan 55 til opførelse af garage på 100 m². Lokalplan 55 fastlægger i § 7.4 at:

"Garager, carporte, udhuse o. lign. mindre bygninger må ikke gives et større bebygget areal end 50 m² i alt".

Den ansøgte garage, der ansøges udført med et areal på 100 m², forudsætter dispensation fra Lokalplan 55 § 7.4. Garagen iagttager i øvrigt lokalplanernes bestemmelser, herunder om bebyggelsens omfang og placering samt byggeretten.

Kommunen har praksis for på store ejendomme, efter konkret vurdering at tillade fritliggende, sekundær bebyggelse svarende til 5 % af grundens areal, herunder garager, dog maksimalt samlet 75 m² på den enkelte ejendom. I dette

konkrete tilfælde vurderer forvaltningen, at arealet af den fritliggende, sekundære bebyggelse undtagelsesvis kan øges til 100 m² under hensyn til helhedsindtrykket på ejendommen, navnlig i forhold til de bevaringsværdige bygninger og motivet med deres placering omkring gårdspladsen.

Ved forvaltningens vurdering lægges der også vægt på, at garagen er tilpasset arkitekturen på de bevaringsværdige bygninger ved at blive udført som en "længe" til "landstedet", der vil indramme gårdspladsen på en afbalanceret måde, der ikke kommer til at overdøve den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse.

Det indgår derudover i vurderingen, at ejendommen er stor med et areal på 3796 m². Ejendommens bebyggelsesprocent med den ansøgte tilbygning og garage vil være ca. 9-10, hvilket er langt under lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent på 22, og grunden vil derfor ikke fremstå tæt bebygget. Med henvisning til ovenstående vurdering kan forvaltningen anbefale dispensation.

Dispensationsansøgningerne er sendt i orientering til de nærmeste naboer, områdets grundejerforening og Rudersdal Museum med frist for indsendelse af bemærkninger den 10. juni 2021. Eventuelle høringssvar vil blive forelagt på mødet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Temalokalplan 264, § 9.2 til opførelse af tilbygning i form af en havestue til det bevaringsværdige hus samt dispensation fra Lokalplan 55 § 7.4 til at opføre en garage på 100 m².

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at udvalget særligt hæfter sig ved grundens størrelse, den samlede, lave bebyggelsesgrad og bygningernes bevaringsværdige værdi som særlig begrundelse for at meddele dispensation.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Dispensationsansøgning

Tegninger

Punkt 14: Vedbæk Havn, Vedbæk Strandvej 356A, 2950 Vedbæk, matr.nr. 2æ, Vedbæk By, Vedbæk – Dispensation fra Lokalplan 232 til om- og tilbygning af iskiosk

21/50

Resumé

Der er af ejer, Vedbæk Havn, ansøgt om lovliggørelse af udførte facadeændringer af de bevaringsværdige bygninger beliggende ca. midt på Vedbæk Havn, som rummer iskiosk og café. Det fremsendte forslag til lovliggørelse udgør tillige et principforslag til om- og tilbygning i form af en glasmellemgang, som sammenbygger de 2 eksisterende længer til én bygning, samt facadeændringer med nye vindues- og dørpartier.

Det modtagne principforslag til lovliggørelse forudsætter dispensation fra lokalplanernes bestemmelser om bevaring og ydre fremtræden. Der skal tages stilling til det foreslåede princip og de dispensationer, som principforslaget indebærer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Bygningerne på Vedbæk Havn er udpeget som bevaringsværdige og de karakteristiske, sorte bygningsvolumener samlet omkring en udvendig passage med en klar visuel og fysisk forbindelse igennem fra strandvejen mod havnen, udgør, sammen med de karakteristiske tage, den oprindelige bebyggelses hovedprincip.

Bygningsanlæggene på havnen har forskellige funktioner, som afspejles i deres udtryk. Nogle bygninger har kommercielle formål, og er, også i deres arkitektur, åbne for offentligheden. Andre rummer klub- og foreningsfunktioner og har et mere lukket udtryk. For de bygninger på havnen, der rummer kommercielle formål, er den visuelle og fysiske forbindelse igennem bygningen fra land til vand særlig vigtig for oplevelsen af havnen og dens tilgængelighed for offentligheden.

Tværforbindelserne ses på landsiden som hævede, flisebelagte plinte flankeret af træer og lyspullerter. På vandsiden fortsættes forbindelserne som moler og anløbsbroer ud i havnebassinet. Passagerne har oprindeligt markeret, hvor det er meningen, at man skal kunne gå fra land til vand. Samtidig fortæller åbenheden, at der er tale om et bygningsanlæg med funktioner, der er tilgængelige for offentligheden.

Bygningerne danner et samlet og helstøbt havnemiljø med et klart og stærkt arkitektonisk udtryk, selvom de enkelte bygningsanlæg rummer variationer inden for det fælles arkitektoniske tema.

Den asfalterede flade omkring bygningerne udgør fælles opholds- og færdselsarealer samt p-pladser om sommeren og anvendes også til vinteropbevaring af både på land.

Der er tidligere - uden tilladelse - foretaget om- og tilbygning af de to bevaringsværdige bygninger ved etablering af nyt salgsareal og afskærmning/facader under tagudhæng ved nordfacade, etablering af lukket væg mellem de 2 bygningers vestgavle, der visuelt og fysisk lukker passagen, samt en ny, utilpasset dobbeltdør i sydfacade.

Principforslaget er fremkommet i dialog med forvaltningen og indebærer fjernelse af de ulovlige forhold og samtidig om- og tilbygning, der er tilpasset de bevaringsværdige byggerier. Den foreslåede nye mellembygning har glas i gavle og på tag mellem de 2 eksisterende bygninger. Inde i mellembygningen ønskes endnu en glasdør, der opdeler gangarealet af hensyn til adskillelse af restaurant og adgang til toilet, men der vil være visuel og fysisk passage gennem mellembygningen på langs. Nye glasgavle mod havnefront og Strandvejen trækkes lidt tilbage fra facadeflugten af de eksisterende bygningers gavlpartier. Facader ønskes ændret i form af flere vinduespartier og nye dørpartier, både på langfacader og mod havnen. De nye partier er tilpasset de eksisterende i opdeling.

De eksisterende vindues- og dørpartier i havnens bygninger er af træ. Havnen har ønske om i fremtiden at få mulighed for at anvende træ/alu vinduer med smallere rammer/karme med grålakerede alu-kapper udvendigt.

Planmæssige forhold

Bygningerne er omfattet af Lokalplan 232 for et område ved Vedbæk Havn og ligger i delområde B. Lokalplanen er vedtaget den 19. juni 2013. Lokalplanen udpeger bygningerne som bevaringsværdige.

Ejendommen er endvidere omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, vedtaget april 2020, som fastsætter, at ydre ændringer af bevaringsværdig bebyggelse kræver dispensation.

Ejendommen er omfattet af strandbeskyttelseslinje jf. naturbeskyttelseslovens § 15. For havne fastlagt i lokalplan til havneformål gælder forbuddet mod ændringer inden for strandbeskyttelseslinjen ikke for så vidt angår bebyggelse, anlæg o. lign. til havneformål efter nærmere vurdering. Forvaltningen har vurderet, at lovliggørelsen af café og iskiosken udgør et havneformål, som er undtaget forbuddet.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 232:

- § 7.9: "Inden for delområde B må den i tegningsbilag 1 angivne bevaringsværdige bygnings ydre fremtræden ikke ændres væsentligt."
- § 7.11: "Ny bebyggelse indenfor delområde B skal opføres i samme bygningsprofil som eksisterende bebyggelse, tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og respektere det arkitektoniske udtryk. Bebyggelsen skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning og arkitektonisk sammenhæng."
- § 8.1: "Ny bebyggelse indenfor delområde B skal opføres i samme bygningsprofil som eksisterende bebyggelse, tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og respektere det arkitektoniske udtryk. Bebyggelsen skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning og arkitektonisk sammenhæng."

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 264:

- § 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 ændring af bygningsdetaljer. Det vil indgå i kommunens vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygningens bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg."

Naboorientering

Sagen er sendt i naboorientering til Vedbæk Grundejer- og Beboerforening.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at forslaget er pænt tilpasset, og at facaderne fremstår harmoniske. Forvaltningen vurderer, at den ansøgte udvidelse falder naturligt ind i området og fint underordner sig det omgivende bevaringsværdige bygningsmiljø. De ansøgte nye vindues- og dørpartiers opdeling er veletilpassede og gavle mod vandet fremtræder med en større grad af åbenhed, som understøtter de publikumsrettede funktioner.

I lighed med bygningsanlægget ved nordmolen, som huser Restaurant "Nautilus", er opretholdelsen af den oprindelige passage i forbindelse med den ansøgte bygnings kommercielle anvendelse (pt. café og isbutik) vigtig både for indtrykket af tilgængelighed, for oplevelsen af forbindelsen fra land til vand og for fortællingen om havnens bebyggelsesstruktur.

Den ansøgte glastilbygning, som udfylder passagen og skaber en overdækket, transparent og visuelt åben tværforbindelse, opretholder bygningsanlæggets arkitektoniske hovedelementer i form af passagen, der er flankeret af 2 bygninger. Det er i den forbindelse vigtigt, at passagens trappeforløb mod havnen bevares. I forbindelse med nye dørpartier skal der arbejdes med løsninger for niveaufri adgang, som bør udføres uden at sløre bygningsanlægget eller hindre den omgivende asfaltflades multifunktioner som opholds-, færdsels- og bådeopbevaringsområde.

Forvaltningen kan anbefale en dispensation fra lokalplanens bevarende bestemmelser om ydre fremtræden. Det anbefales, at dispensationen betinges af:

- a. At tilbygningen bliver helt i glas på facade og tag og tilbagetrukket fra de bevaringsværdige bygningers gavle og uden visuelle afskærmninger i passagen som foreslået.
- b. At der findes en løsning for affald, som ikke skæmmes bygningsanlægget.
- c. At der findes en løsning for tilgængelighed, som ikke skæmmes eller påvirker den multifunktionelle brug af de omgivende arealer. Dette kan evt. ske ved brug af mobile ramper, der kan borttages om vinteren.
- d. At træ- og aluvinduer, som fastholder de nuværende vinduers proportioner og farverne i lokalplanen, kan godkendes.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra lokalplan 232 og 264 på de i vilkår a.- d. nævnte betingelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Provianten facade Principforslag A

Punkt 15: Kapellet ved Vedbæk Kirke, Enrumvej 30, matr.nr. 1v Enrum – Dispensation til tilbygning af handicapprojekt til bevaringsværdig bygning

21/50

Resumé

Menighedsrådet ved Vedbæk Kirke og Rudersdal Ejendomme søger om tilladelse til at opføre et handicapprojekt på 7 m² ved sydgavl af kapellet. Der er i dag ikke et brugbart handicapprojekt ved kirken.

Kapellet er registreret som bevaringsværdig i Lokalplan 264 og er i SAVE-registreringen registreret med høj bevaringsværdi 3.

Området er desuden omfattet af Byplan 2 fra 1946: Efter § 6 skal sognerådet godkende facadeændringer, herunder materialer, farver og udformning.

Det ansøgte kræver dispensation fra § 9.2 i Lokalplan 264 til tilbygning til bevaringsværdig bygning, dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 til byggeri inden for beskyttelseszone fra fredet rundhøj samt dispensation fra skovbyggelinje fra fredskov.

Der er foretaget matrikulær ændring, så der ikke sker byggeri over skel.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Menighedsrådet ved Vedbæk Kirke og Rudersdal Ejendomme søger om tilladelse til at opføre et handicapprojekt på 7 m² ved sydgavl af den østligste gavl på kapellet.

Det ansøgte begrundes med, at der i dag ikke er et brugbart handicapprojekt ved kirken eller kapellet. Det har ikke været muligt at finde et egnet rum i kapellet, hvorfor der søges om tilbygning.

Kapellet er registreret som bevaringsværdig i Lokalplan 264 og er i SAVE-registreringen registreret med høj bevaringsværdi 3.

Området er desuden omfattet af Byplan 2 fra 1946: Efter § 6 skal sognerådet godkende facadeændringer, herunder materialer, farver og udformning.

En stor del af områder omkring Vedbæk Kirke, kapellet og kirkegården er beliggende inden for beskyttelseslinje fra to fredede rundhøje. Nordsjælland Museum har ikke indvendinger mod, at forvaltningen dispenserer fra naturbeskyttelseslovens § 18, og Slots- og Kulturstyrelsen har ikke påklaget afgørelsen.

Eksisterende bygninger - Kapellet og Vedbæk Kirke - er beliggende inden for skovbyggelinje fra Enrum Skov. Kapellet er desuden beliggende i skel til skoven. Opførelse af handicaptoliet findes ikke at påvirke skovbrynet i væsentlig grad, hvorfor tilbygningen, grundet størrelse og placering, findes at kunne godkendes i forhold til skovbyggelinjen uden høring.

Forvaltningen oplyser, at der er ved at blive udarbejdet forslag til renovering af trapper, ramper og adgangsforholdene ved kirken og kapellet.

Forvaltningen finder, at tilbygningen er pænt tilpasset det bevaringsværdige kapel og omgivelserne ved kirken.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 264 § 9.2 samt byplan 2 § 6.4 til opførelse af handicaptoliet som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Kapellet ved Vedbæk Kirke

Hovedtegning

Situationsplan

Punkt 16: De Conincks Vej 2, matr.nr. 1ata Dronninggård, Ny Holte – Ansøgning om dispensation fra lokalplan til etablering af bro

21/50

Resumé

Ejer af ejendommen De Conincks Vej 2 ansøger om dispensation fra Lokalplan 55 til etablering af en mindre bådebro.

Ejendommen er beliggende byzone i et villaområde mellem Furesø og Vejlesø.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen De Conincks Vej 2 er beliggende i byzone i området mellem Furesø og Vejlesø, nær Vejlesø Kanal. Området er karakteriseret ved tæt, lav bebyggelse. En del af ejendommen er søareal. Søen er privatejet og har et areal på omtrent 4.500 m². I alt 5 ejendomme har søen som en del af deres matrikel.

Der ansøges om tilladelse til at etablere en mindre bro på 3 x 1,5 m på søens østlige bred. Broen udføres i ubehandlet træ og konstrueres som en åben pælebro med dæk og pæle af træ. Broens placering fremgår af vedlagte oversigtskort.

I Kommuneplan 2017 er De Conincks Vej 2 beliggende indenfor rammeområde Ho.B8, der fastsætter den generelle anvendelse til boligområde. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 gældende for et villaområde ved Dronninggårds Alle i Holte. Lokalplanens formål er at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses-, bebyggelsesregulerende- og bevaringsbestemmelser. Lokalplanen fastlægger, at området er et boligområde, og i henhold til lokalplanens § 9.8 må søer og vandhuller ikke ændres eller opfyldes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Søen er udpeget som beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Det nærmeste Natura 2000-område, nr. 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, ligger ca. 200 m nordvest for bådebroen. Forvaltningen har ikke kendskab til forekomster af bilag IV arter i anlægsområdet.

Den ansøgte bro forudsætter dispensation fra lokalplanens § 9.8 og naturbeskyttelseslovens § 3. Kommunens Klima, Natur og Miljø afdeling har tilkendegivet, at de er indstillet på at meddele dispensation fra § 3 til det ansøgte, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-områder, og at etablering af en bro på stedet ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for eventuelle bilag IV arter.

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering til de øvrige søejere, og eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på udvalgsrådet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af en bro som ansøgt ikke strider mod lokalplanens principper. Forvaltningen lægger vægt på, at broen etableres i en privat sø i et villaområde, at den opføres som en simpel, kort træbro placeret vinkelret på søbredden, og at den holder afstand til naboskel. Endvidere følger broen kommunens retningslinjer for etablering af broer i søer.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 55 til etablering af den ansøgte bådebro, på vilkår om:

- a. at ingen dele af broen må gå ind over land, og
- b. at der ikke må etableres borde/bænke, flagstænger, parasoller, rækværk, belysning eller andet på broen.

Forvaltningen bemærker, at det ansøgte tillige forudsætter dispensation fra

naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttet natur), og at der i forbindelse med en evt. dispensation kan blive fastsat yderligere vilkår til sikring af naturen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 55 til etablering af en bro som ansøgt på de under a. -b. oplyste vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort

Fotos

Tegning

Punkt 17: Turistvej 192, 3460 Birkerød, matr.nr. 1k, Bistrup By, Bistrup – Ansøgning om lovliggørelse af tilbygning til enfamiliehus

21/50

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget ansøgning om lovliggørelse af en tilbygning på adressen Turistvej 192, 3460 Birkerød, der ikke er udført i overensstemmelse med byggetilladelse fra den 14. september 1995 og supplerende tilladelse fra den 21. juli 1998 og derfor er udført uden byggetilladelse.

Forvaltningen vurderer, at bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent i områdets lokalplan med den ansøgte retlige lovliggørelse er overskredet væsentligt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Kommunen har den 25. oktober 2020 modtaget ansøgning om lovliggørelse af tilbygning og udvidelse af etagearealet på adressen Turistvej 192, 3460 Birkerød, som ikke er udført i overensstemmelse med byggetilladelse fra den 14. september 1995 og supplerende tilladelse fra den 21. juli 1998 og derfor er udført uden byggetilladelse.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 43 ”Bistrup”. Lokalplanens § 6.1.1. fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 20.

Ansøgning om lovliggørelse

I forbindelse med at ejer ønsker at sælge ejendommen, søger ejer om tilladelse til at bibeholde ejendommens bebyggelse som den fremstår i dag. Ejendommens etageareal er med supplerende byggetilladelse fra den 21. juli 1998 godkendt med et samlet etageareal på 205 m². Med et grundareal på 1000 m² svarer det til en bebyggelsesprocent på 20,5.

Der er ansøgt om retlig lovliggørelse af et samlet etageareal på 296 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 29,6, hvilket er en væsentlig overskridelse af lokalplanens § 6.1.1. og svarende til 91 m² mere etageareal end oprindeligt godkendt.

Forvaltningens vurdering

Det fremgår af byggesagen, at kommunen, i forbindelse med færdigmelding af byggeriet og arbejdet med at sikre den nødvendige dokumentation før afslutning af sagen, ved flere tilsyn på ejendommen konstaterede flere forskellige ulovlige forhold, herunder en ikke godkendt udvidelse af etagearealet, bl.a. ved etablering af etagedæk i dobbelthøjt rum og forskellige byggetekniske forhold, herunder bærende konstruktioner.

Det står efter forvaltningens gennemgang af ejendommens arkivsag ikke klart, om de konstaterede ulovligt udførte ekstra arealer er fjernet umiddelbart efter meddelelse af supplerende tilladelse den 21. juli 1998 og efterfølgende genetableret eller, om de aldrig er blevet fysisk lovliggjort eller, om sagen er afsluttet uden, at der fx er ført tilsyn med, om det udvidede etagedæk på 1. sal er nedtaget med forudsætning om, at byggeriet er udført i overensstemmelse med de givne tilladelser.

Det skal oplyses yderligere før, der kan træffes afgørelse i sagen, herunder om forholdene kan lovliggøres retsligt eller fysisk. Det er forvaltningens vurdering, at dette bedst kan ske i forbindelse med varsel og påbud til ejer i sagen, hvorved ejer gives en formel høringsfrist og mulighed for at tilvejebringe den nødvendige dokumentation.

Ved retlig lovliggørelse forstås, at det ulovlige forhold gøres lovligt gennem en lovliggørende byggetilladelse og dispensation fra områdets lokalplan til at bevare de udførte byggearbejder. Retlig lovliggørelse kan som udgangspunkt alene ske i de tilfælde, hvor det ulovlige forhold ville have været lovligt på opførelsestidspunktet, hvis der forud for udførelsen var ansøgt om tilladelse eller dispensation.

Ved fysiske lovliggørelse forstås, at det ulovlige byggeri rent fysisk bringes i overensstemmelse med den senest godkendte byggetilladelse eller lokalplanens bestemmelser. Dette kan ske enten ved ombygning eller nedrivning eller ved en kombination af disse.

De forhold, der skal undersøges nærmere og vurderes endeligt, før sagen kan afgøres, er som udgangspunkt følgende:

- a. Hvilke arealer i den opførte bygning, der kræver lovliggørelse, og om der er arealer, der er søgt lovliggjort men kan betragtes som værende omfattet af den oprindelige byggetilladelse og godkendte forhold i supplerende tilladelse fra den 21. juli 1998 og derfor ikke nødvendigvis er ulovlige.
- b. Der mangler en præcis opmåling af den udførte bebyggelse og en beregning af etagearealet og bebyggelsesprocent iht. beregningsreglerne i Bygningsreglement for småhuse 1985, der var gældende ved lokalplanens vedtagelse, og da der oprindeligt blev søgt om byggetilladelse.
- c. Har kommunens ageren i forbindelse med afslutning af byggesagen med brev fra 27. oktober 1999 givet ejeren af ejendommen en berettiget forventning om, at kommunen ikke ønskede at kræve forholdene lovliggjort i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser samt de øvrige normale hensyn og overvejelser, som kommunen som myndighed skal tage i betragtning i forbindelse med lovliggørelsessager.
- d. Ejendommens ejers advokat har henvist til andre ejendomme i lokalplanområdet og henviser til, at lokalplanens bebyggelsesprocent på disse ejendomme er overskredet. Disse ejendomme skal gennemgås, og det skal vurderes, om sagerne er sammenlignelige med denne sag, hvilket skal indgå i vurderingen af, om ejendommens bebyggelse kan lovliggøres.

Forvaltningen agter herefter at søge sagen fuldt oplyst og snarest muligt træffe afgørelse i sagen.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering på det foreliggende grundlag, at der er tale om en meget stor overskridelse af Lokalplan 43, § 6.1.1, og at kommunen bør søge forholdet fysisk lovliggjort ved en reduktion af ejendommens etageareal, så det bringes i overensstemmelse med det i supplerende tilladelse fra 21. juli 1998 godkendte etageareal eller på anden måde iagttager lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen varslar og giver påbud om fysisk lovliggørelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Henvendelse af 15. juni 2021 med uddybninger og korrektioner modtaget fra ejerne af Turistvej 192, 3460 Birkerød indgik i udvalgets behandling af sagen.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ejers redegørelse i sagen

Ansøgning om lovliggørelse

Supplerende tilladelse fra 21. juli 1998

Oprindelig byggetilladelse fra 14. september 1995 og tegninger fra byggesagen

Punkt 18: Hestkøb Vænge 89, 3460 Birkerød, matr.nr. 11, Hestkøb, Bistrup – Byggeri uden for byggefelt

21/50

Resumé

Ejer af ejendommen Hestkøb Vænge 89 ansøger om tilladelse til at opføre en ny ca. 33 m² overdækket terrasse uden for det fastlagte byggefelt som erstatning for en eksisterende terrasseoverdækning fra 1976, som nedrives. Endvidere ønskes opført ny, dobbelt carport med indbygget udhus på i alt 63 m² i stedet for den eksisterende carport fra 1972, der nedrives.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra den gældende byplanvedtægts bestemmelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 18, fra januar 1972 og ligger i delområde A. Byplanvedtægten omfatter en samlet parceludstyknings ved Hestkøb Vænge og fastlægger blandt andet byggefeltet, som al bebyggelse skal placeres inden for, bortset fra garager, carporte og udhuse, jf. § 4.1. Udover beboelseshuset må der, jf. § 6.1.4, kun opføres én mindre bygning til udhus, garage eller lignende. Udhuse og lignende skal sammenbygges med garage eller beboelseshus, jf. § 6.1.5. Garager og carporte må ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel, jf. § 8.1, og der er fastlagt en maksimal udnyttelsesgrad på 0,2, jf. § 6.1.6.

Der er tinglyst deklaration af 6. marts 1970, hvis bestemmelser hovedsageligt genfindes i byplanvedtægten, dog er materialekrav og enkelte andre forhold ikke videreført i byplanvedtægten.

Indenfor byplanvedtægtens område er der i perioden fra 1970'erne og frem til og med 1990'erne dispenseret til tilbygninger, udestuer og overdækkede terrasser beliggende helt/delvist uden for byggefeltet (13 stk.). Carporte inden for området er primært opført som enkeltcarporte, evt. med udhuse, men der er også enkelte fritliggende dobbeltcarporte (4 stk.) med areal på op til 50 m².

Ejendommen udgøres af en matrikel på 804 m². Det eksisterende enfamiliehus fra 1972 er udformet som et længehus på 137 m² i en etage. Huset udfylder det vinkelformede byggefelts ene vinkel. Langs facade og byggefeltets afgrænsning mod sydvest blev der i 1976 godkendt en overdækket terrasse på ca. 31 m², der således ligger uden for byggefeltet. Langs naboskel mod nordvest blev i 1972 opført en godkendt 7,15 m lang carport med indbygget udhus på 21 m², jf. BBR.

Udnyttelsesgraden og bygningernes arealer skal beregnes i henhold til beregningsreglerne i bygningsreglement 1966, der var gældende, da Byplanvedtægt 18 blev vedtaget. Derfor udgør den ansøgte dobbelte carport i alt ca. 55 m² fordelt på åben carport på ca. 24 m² og indbygget udhus på ca. 31 m². Den ansøgte overdækkede terrasse udgør ca. 33 m² med helt åbne sider.

Udnyttelsesgraden for ejendommen er med det ansøgte oplyst til 0,18, hvilket overholder byplanvedtægten maksimale udnyttelsesgrad på 0,2.

Den ansøgte carport er placeret 5,0 m fra vejskel. Bygningen ligger langs nordvestligt naboskel ligesom den eksisterende. Carporten med udhus overholder byggeretten i BR18 med en højde på ca. 2,22 m i skelzone med en samlet længde i skelzone på 11,55 m.

Terrasseoverdækningen har en højde på ca. 2,41 m, hvor tagkant følger enfamiliehusets gavl, der, jf. de oprindelige tegninger, er opført 3,7 m fra naboskel og dermed uden for skelzonen.

Der er ikke ansøgt om terrænændringer.

Bygningernes udformning og placering fremgår af vedlagte bilag.

Idet det sekundære byggeri på grunden overstiger 50 m² i alt, kræver det ansøgte byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

På den ansøgte ejendom er ca. halvdelen af det vinkelformede byggefelt udnyttet, og udnyttelsesgraden vil med det ansøgte være overholdt. Placeringen af den ansøgte åbne terrasseoverdækning er ens med den eksisterende godkendte terrasseoverdækning og sammenlignelig i størrelse.

Henset til områdets karakter, hvor der tidligere er godkendt såvel tilbygninger og udestuer som terrasseoverdækninger beliggende helt eller delvist uden for de fastlagte byggefelt, er det forvaltningens vurdering, at den ansøgte dispensation til at udføre en ny, åben terrasseoverdækning med den ansøgte placering udenfor byggefeltet kan anbefales.

Efter byplanvedtægten er det umiddelbart tilladt, at garager, carporte, udhuse og lignende placeres uden for det fastlagte byggefelt, dog kan der kun opføres én mindre bygning til garage, carport og udhusformål. Byplanvedtægten fastsætter en maksimal udnyttelsesgrad for grunden som helhed, men ikke en specifik maksimumsgrænse for omfanget af bygningen.

Det er forvaltningens vurdering, at byplanvedtægtens formulering ”én mindre bygning” skal forstås som omfattende garage/carport byggeri, der ikke overstiger 50 m². Der findes støtte for fortolkningen af begrebet ”mindre” som værende under 50 m² i det dagældende bygningsreglement (BR66) i lighed med det nugældende bygningsreglement.

På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at den ansøgte carport med indbygget udhus på mere end 50 m² forudsætter dispensation fra byplanvedtægtens § 6.1.4.

Den ansøgte fritliggende, dobbelte carport med udhus er større end det omfang, der hidtil er godkendt inden for byplanvedtægtens område. Bredden af den ansøgte dobbelte carport set fra vej er dog inden for rammerne af, hvad der tidligere er godkendt inden for byplanvedtægtens område. Idet grundene i byplanvedtægtens område langt overvejende er mindre parcelhusgrunde på ca. 810-815 m², er det forvaltningens anbefaling, at dobbeltcarport og udhus bør reduceres, så arealet ikke overstiger 50 m² jf. BR66. Carport >50 m² forudsætter ikke dispensation fra byplanvedtægt 18.

En godkendelse af projektet og dispensation til terrasseoverdækningen bør betinges af vilkår som angivet under pkt. a.-b.:

- a. At carport og udhus reduceres, så det beregnede areal, jf. BR66, ikke overstiger 50 m².
- b. At terrasseoverdækningen udføres med åbne sider som ansøgt.

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra § 4.1 til at placere terrasseoverdækningen uden for byggefeltet samt fra § 6.1.4 til, at der kan opføres ikke kun én mindre bygning udover beboelseshuset, men både carport/udhus og overdækket terrasse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender det ansøgte på de under a.-b. nævnte vilkår samt, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Byplanvedtægt 18 såfremt, der ikke modtages væsentlige indsigelser ved orientering til grundejerforening og naboer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort

Situationsplan

Dispensationsskrivelse for terrasseoverdækning

Facade og måltegning, carport-skur

Facade og måltegning, terrasse

Punkt 19: Geelsmark 1A, 2840 Holte, matr.nr. 1eg Dronninggård, Ny Holte – Renovering af bevaringsværdigt hus, tagvinduer, udførelse af tag terræn mv.

21/50

Resumé

Byplanudvalget behandlede på møde den 10. juni 2020 ansøgning om tilladelse til, i forbindelse med renovering af bevaringsværdigt hus, at udføre ny kvist, skifte til matsort tegl på tag, isætte 4 stk. ovenlysvinduer i tag på spidsloft på sydside, udskiftning af vinduer til nye i matsort farve samt udskiftning af to vinduer i sydfacade til døre til terrasse.

Byplanudvalget vedtog at meddele lovliggørende tilladelse til det ansøgte på vilkår.

Herudover er der i forbindelse med anlæg af svømmebassin foretaget terrænregulering og opført en større støttemur mod nabo mod øst.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 264 og 223 med specifikke bestemmelser for bevaringsværdige huse.

I forbindelse med færdiggørelse af renoveringen har ejer ikke efterkommet flere af de stillede betingelser for byggetilladelse - bl.a. vedrørende udførelse af tag, hvor der er isat 8 større ovenlysvinduer, ligesom terrænregulering og udførelse af støttemur ikke er godkendt.

Ejers entreprenør har fremsendt ansøgning om dispensation til bibeholdelse af nogle af ovenlysvinduerne og tag som udført.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede på møde den 10. juni 2020 ansøgning om tilladelse til, i forbindelse med renovering af bevaringsværdigt hus, at udføre ny kvist, skifte til matsort tegl på tag, isætte 4 stk. ovenlysvinduer i tag på spidsloft på sydside, udskiftning af vinduer til nye i matsort farve samt udskiftning af to vinduer i sydfacade til døre til terrasse.

Huset er registreret med høj bevaringsværdi med en SAVE værdi på 3.

Byplanudvalget vedtog, den 10. juni 2020, at meddele lovliggørende tilladelse til det ansøgte på vilkår:

- a. At udskiftning af tag til matsort kan godkendes på betingelse af, at nederste række tagsten og afslutning af rykningssten ændres til traditionel udførelse uden vindskedeteglsten.
- b. At der alene gives tilladelse til et ovenlysvindue på 70 x 50 cm i hver tagflade til spidsloft.
- c. At farver på vinduer og døre godkendes i matsort som isat.
- d. At forvaltningen bemyndiges til at meddele byggetilladelse til ny kvist på tagflade mod vej.

Herudover er der i forbindelse med anlæg af svømmebassin foretaget terrænregulering og opført en større støttemur mod nabo mod øst. Forvaltningen har ikke godkendt den udførte støttemur eller terrænreguleringen. Etablering af svømmebassin kræver ikke tilladelse.

Det skal ligeledes dokumenteres om kælderen i forbindelse med de gennemførte renoveringsarbejder og terrænregulering er blevet yderligere frilagt.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 223, med specifikke bestemmelser for bevaringsværdige huse bl.a.:

- § 6.5 at spidsloft ikke må indrettes til boligformål,
- § 6.6 at der kun må etableres vinduer til orienteringslys, et i hver tagflade i størrelse af 70 x 50 cm. samt,
- § 9.8 at terrænreguleringer på mere end + / - 0,5 m kræver tilladelse, og terrænregulering må ikke foretages nærmere naboskel end 1 m. Skråninger må ikke være stejle end 1: 1,5. Støttemures højeste punkt må ikke overskride en linje, der udgår fra niveau i naboskel, og som har en hældning 1: 1,5. Såfremt naboer træffer aftale herom, herunder også udførelse af fælleshegn, kan støttemur udføres i skel.

Ejendommen er desuden omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige huse og de røde porte.

I forbindelse med færdiggørelse af renoveringen har ejer ikke efterkommet flere af de stillede betingelser for byggetilladelse, bl.a. vedrørende udførelse af tag, der ved gavle er udført med vindskedetegl. Desuden er der isat 8 større ovenlysvinduer mod syd og øst, ligesom terrænregulering og udførelse af støttemur ikke er godkendt.

Ejers entreprenør har fremsendt ansøgning om dispensation til bibeholdelse af nogle af ovenlysvinduerne og tag som udført.

Vedrørende tagvinduer har det været ejers ønske at få god tilgang til dagslys til loftsarealerne og til trappen op til loftet. Bygherre er indstillet på, at der reduceres i vinduernes antal således, at der i alt bevares to vinduer i den sydlige og to i den østlige tagflade.

Valg af vindskedetegl er sket for at minimere vedligeholdelsesomkostningerne og for at følge moderne byggeskik. De er opmærksom på, at denne løsning ikke var en mulighed ved husets opførelse i 1903, men ansøger finder løsningen af mindre betydning.

Der er ikke opnået enighed med nabo om den opførte støttemur.

Forvaltningen finder, at der ikke bør gives tilladelse til flere eller større ovenlysvinduer end, hvad lokalplanen tillader. På lofter er der ikke krav om andet end orienteringslys, og ovenlys til trappen er ligeledes ikke nødvendig, idet trappen i forhold til brandsikring ikke må stå i åben forbindelse med loftet med mindre, der findes en sikker løsning.

Idet huset har høj bevaringsværdi 3, og da der ikke er meddelt dispensation til ændring af udførelse af tagbelægning, bør huset udføres efter traditionel byggeskik i videst muligt omfang.

For så vidt angår den udførte støttemur mod nabo mod øst kan oplyses, at i forbindelse med opførelse huset på nabogrunden, Geelsvej 10 i 1954, fik arkitekt Arne Jacobsen udgravet en ret stor solgård / have for at udføre et terrasseret hus. De to ejendomme havde dengang samme ejer, og gældende planbestemmelser havde ikke krav vedrørende terræn.

Udgravningen har forårsaget, at der siden har været en meget stejl skråning i og ved skel. Skråningen har været selvbærende på grund af tæt tilplantning med træer og buske.

Efter rydning af beplantning i skel og etablering af svømmebassin og haveanlæg, har ejer og hans rådgivere fundet det påkrævet at udføre den etablerede støttemur, som er op til 1,5 – 2 m høj, formentlig for at holde på skråningen.

Forvaltningen vurderer, at de 4 – 5 øverste skifte på muren bør nedtages og ændres, så støttemuren aftrappes i et eller to niveauer med beplantning på hvert niveau. Derved vil støttemuren fremstå væsentligt mindre dominerende.

Ejer skal fremsende forslag, der kan sendes i naboorientering inden, der tages endelig stilling.

Vedrørende den udførte terrænregulering finder forvaltningen ikke, at der er argumenter for at tillade mere end hvad lokalplanen umiddelbart tillader.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalgets tidligere stillede betingelser fastholdes, og at forvaltningen varsler lovliggørende påbud for følgende forhold:

- 1) Afslutninger ved tagets nederste række teglsten og afslutning af rykningssten ændres til traditionel udførelse uden vindskedeteglsten.
- 2) At der alene tillades bibeholdt et ovenlysvindue i størrelse af 70 x 50 cm i hver tagflade til spidsloft.
- 3) At terrænregulering ud over + / - 0,5 m og nærmere naboskel end 1 m skal tilbagereguleres, og dokumentation skal fremsendes af landinspektør.
- 4) At støttemur mod nabo skal ændres ved at den terrasseres – forslag til udførelse skal fremsendes til godkendelse af forvaltningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Dagsordenpunkt 11-06-2020

svar fra ansøger 201110

Foto

Foto

Foto

Luftfoto april 2021

Terræn med angivelse af 2,5 m grænser 2020/0305

Punkt 20: Birkerød Kongevej 106, Kajerød By, Birkerød 9m – Tilbygning til hus med bevaringsværdi kategori 3

21/50

Resumé

Forvaltningen har modtaget ansøgning om opførelse af en tilbygning til et hus med bevaringsværdig 3.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 264 Teamlokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Ejendommen er tillige omfattet af deklaration af 15. maj 1985, som projektet overholder.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte tilbygning ikke ændrer på husets bærende bevaringsværdier, og at en dispensation kan anbefales.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 9. april 2021 modtaget ansøgning om opførelse af en tilbygning på 155 m² til et hus, som i dag er registreret som kontor. Med tilbygningen bliver der et samlet etageareal på 338 m². Huset er vurderet bevaringsværdigt med en SAVE-bevaringsværdi på 3 (høj bevaringsværdi).

Det bevaringsværdige hus er udført i én etage med udnyttet første sal. Huset er opført i nyklassicistisk stil og fremstår med en velproportioneret facade mod Birkerød Kongevej. Den nye tilbygning ønskes udført i et moderne og minimalistisk formsprog i én etage med fladt tag og et etageareal på 155 m². Tilbygningen udføres hovedsageligt med træbeklædning.

Nordfacaden på det bevaringsværdige hus er præget af to senere opførte og arkitektonisk utilpassede tilbygninger, der skønnes at forringe bygningens samlede bevaringsværdi væsentligt. Disse fjernes i forbindelse med opførelsen af den ansøgte tilbygning. Den største af de to tidligere tilbygninger flugter med facaden på det oprindelige hus mod Frejasvej. Ved fjernelse af denne kommer den oprindelige bygnings arkitektur til at fremstå mere tydeligt.

Tilbygningen placeres 6,9 meter fra skel mod Frejasvej og udføres i et plan, som i højde og placering underordner sig den oprindelige ejendom. Dette gøres ved, at der mellem tilbygningen og den oprindelige bygning er indføjet en sammenkobling under den oprindelige ejendoms gesimshøjde. Det betyder, at gesimsen kan bevares/genskabes omkring hele den oprindelige bygning.

Inden der gives byggetilladelse skal det beskrives, hvordan facaden genskabes, når de to gamle tilbygninger fjernes. Det skal også beskrives, i hvilke materialer og proportioner tilbygningen udføres. Der udføres ikke naboorientering, da ansøgningen om dispensation skønnes at være af underordnet betydning for de omkringboende naboer. Naboejendommene er ikke omfattet af lokalplan 264.

Forvaltningens vurdering:

Det fremgår af Temalokalplan 264 § 9.2, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Det medfører, at den ansøgte til- og ombygning kræver dispensation fra temalokalplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygningen i omfang og placering underordner sig det bevaringsværdige hus, og at tilbageførslen af det oprindelige hus og tilføjelsen af den nye tilbygning vil påvirke oplevelsen af huset positivt set fra vejen.

Ved forvaltningens vurdering lægges vægt på, at tilbygningen sammenbygges med hovedhuset med en lavere mellembbygning, der friholder gesimsbåndet og dermed giver mulighed for at bevare og genskabe oprindelige detaljer på det bevaringsværdige hus.

Forvaltningen kan anbefale dispensation under forudsætning af, at der indsendes nærmere redegørelse for detaljer og materialevalg for projektet inden dispensationen gives, herunder:

1. Nærmere redegørelse for de valgte materialer på tilbygningen, herunder facadematerialer, vindues- og dørtyper og arkitektoniske detaljer.
2. Redegørelse for udformning og materialevalg på facader på det eksisterende hus efter fjernelse af eksisterende tilbygninger, herunder udførelse af overflader, detaljer på gesims og eventuelle vinduer.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 264 § 9.2, til opførelse af tilbygning og ombygning af det bevaringsværdige hus som ansøgt og under forudsætning af, at der redegøres nærmere for materialevalg og detaljer jævnfør ovenstående.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan

Nordfacade

Østfacade

Sydfacade

Foto Birkerød Kongevej 106

Punkt 21: Rønnebærtøften 14, 2950 Vedbæk, matr.nr. 5qi Trørød By, Vedbæk - Tilbygning til bevaringsværdigt hus

21/50

Resumé

Rudersdal Kommune, Byplan, har modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af to tilbygninger til den bevaringsværdige villa beliggende på Rønnebærtøften 14. Villaen indgår som en del af en samlet bebyggelse i Trørød Vedbæk, hvor alle husene er udpeget med høj bevaringsværdi, SAVE 2.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra temalokalplan 264 § 9.2 samt lokalplan 49.1 § 8.2, hvorefter kommunalbestyrelsen skal godkende ændringer af bebyggelsens ydre fremtoning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af villaen på Rønnebærtøften 14 har indsendt en ansøgning om mulighed for at opføre en tilbygning på 12 m² under eksisterende balkon samt en tilbygning på 27 m² i sammenhæng med og i forlængelse af eksisterende carport og skur. Begge tilbygninger ønskes opført i én etage og i samme materialeholdning som den eksisterende villa og med et bygningsudtryk, der er en videreførelse af og tilpasset bebyggelsens arkitektur og formsprog.

Bebyggelsen er tegnet af arkitekt Tage Lyneborg i 1985. I forbindelse med ansøgning i 1988 om mulighed for at opføre en havestue med overliggende balkon på samme ejendom og af samme arkitekt, blev det fremført, at det helt fra starten af bebyggelsens planlægning var tanken, at husene i et vist omfang skulle kunne udbygges med værelser, havestuer, balkoner og overdækkede uderum. Udbygningerne skulle medvirke til at nuancere bebyggelsens udseende og mangfoldiggøre brugen af husene efter de fremtidige beboerbehov. Da balkon blev opført, blev det uden en underliggende havestue, hvilket er den ene af de to tilbygninger, der ansøges om mulighed for at opføre i dag.

Tilbygning, der ønskes opført ud fra villaens nordøstlige hjørne, udføres med et bygningsfremspring på 2 meter ud fra nordvest facaden og med en tagform, der er en gentagelse af tag, som runder bygningshjørne mod nordøst, der fungerer som carport for villaen. I forbindelse med etablering af et værelse på 27 m², delvis under eksisterende tag, nedlægges eksisterende skur. Nye træfacader til værelse placeres tilbagetrukket og respekterer således placering af eksisterende søjler og tagudhæng. Eksisterende carport vil også fremtidigt kunne anvendes som carport.

Villaen er udpeget med høj bevaringsværdi, SAVE 2, og indgår som en del af en samlet bebyggelse.

Planmæssige forhold

Villaen er beliggende indenfor et område, der er omfattet af lokalplan 49.1 omfattende Rønnebærtøften og Østerlund, Trørød. Lokalplanen er vedtaget før, bebyggelsen blev opført, for at fastlægge en bebyggelsesplan for området samt sikre, at bebyggelsen blev tilpasset den eksisterende park med mange værdifulde træer. Villagrundene er udstykket i mindre parceller med andel i et fællesareal således, at det samlede grundareal pr. villa er min. 1000 m².

Bestemmelser som har særlig relevans i forhold til det ansøgte er:

§ 7.3 (...) eventuelle tilbygninger må kun opføres med én etage.

§ 7.4 bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på tegningsbilag 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

§ 8.2 eventuelle tilbygninger samt ændring af de farver og materialer m.m., som er godkendt i forbindelse med byggetilladelse, må kun ske under hensyntagen til hele bebyggelsen og kun efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 9.1 (...) På tegningsbilag 2 og på bilag 3 er markeret en registrering af bevaringsværdige træer. Disse træer må ikke fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ejendommen er også omfattet af temalokalplan 264 for bevaringsværdig bebyggelse og de røde porte. Af lokalplanens § 9.2 fremgår, at 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.

For bebyggelsen er der tinglyst en beplantnings- og bebyggelsesregulerende servitut, der blandt andet fastlægger i § 3, at den enkelte parcel skal indhente udtalelse fra arkitekt Tage Lyneborg i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af tilbygninger samt ved ændringer af farver eller godkendte materialer til forelæggelse for kommunen.

I forhold til bevaringsværdige træer, der går ud eller fjernes, skal der genplantes et nyt, som understøtter de øvrige træer artsmæssigt.

Af lokalplan 49.1, bilag 2, er vist, at der ud for villaens nordvestlige hjørne står et bevaringsværdigt Pinus Cembra træ. Grundejerforeningen for bebyggelsen har foretaget en registrering af områdets bevaringsværdige træer, herunder deres tilstand og handlingsplan. Af denne registrering fremgår, at det udpegede træ ikke længere eksisterer. Skema med redegørelse er vedlagt som bilag. I 2003 blev der i samarbejde med Søllerød Kommune foretaget besigtigelse af alle træerne, som lokalplan 49.1 udpeger som bevaringsværdige. Af denne gennemgang fremgår det, at træ 31, Pinus Cembra, allerede var fældet.

Bebyggelsesplanen viser ikke, hvorledes tilbygninger kan opføres til bebyggelsen. Arkitekt Tage Lyneborg, der også har været arkitekt for den oprindelige bebyggelse, fremsendte i 1988 et forslag til balkoner med underliggende havestuer, som er godkendt hos kommunen som en tilbygningsmulighed. Den udvidelse af villaen med et ekstra værelse er udarbejdet af samme arkitekt, og Rudersdal Kommune meddelte i maj 2018 byggetilladelse til et enslydende projekt, dog uden tilbygning af havestue under eksisterende balkon. Tilladelsen blev ikke udnyttet og er derfor bortfaldet.

Facader udføres som det eksisterende hus med lodret træbeklædning malet i tilsvarende grå og hvid farve som eksisterende træværk og med kvadratiske vinduesfelter underdelt i lige store kvadrater. Tagflade udføres som eksisterende tagflade ved carport på villaens sydøstlige facade.

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte tilbygningsmuligheder er i overensstemmelse med arkitektens overordnede ide om, at de enkelte bygningsejer kunne opføre mindre udbygninger, der tilgodeser beboernes behov og giver en nuancering af den samlede bebyggelse. Forvaltningen finder, at tilbygningerne er godt tilpasset den bevaringsværdige villa, den samlede bebyggelse og i forhold til landskabet.

Projektet er sendt i orientering hos grundejerforening samt Rudersdal Museum. Eventuelle indsigelser vil blive forelagt på udvalgsrådet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 49.1 § 8.2 samt fra temalokalplan 264 § 9.2 til opførelse af to tilbygninger som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort

Tilstandsvurdering af bevaringsværdige træer 2020

Plan og facader

Punkt 22: Johan Mantziusvej Vej 7, 3460 Birkerød, matr.nr. 30 Birkerød By, Birkerød - Støjisolering af koncertsal ved hævnning af bygningskonstruktion

21/50

Resumé

Sweco arkitekter har, på vegne af Rudersdal Ejendomme, ansøgt om mulighed for at hæve tagkonstruktion på spillestedet Kulturcenteret Mantziusvej. Formålet er at reducere lydgener for det omkringliggende boligområde.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 68, der fastlægger en maksimal bygningshøjde på 12,5 meter, hvor det ansøgte efter ombygning vil blive 13,6 meter på det højeste punkt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Sweco arkitekter har, på vegne af Rudersdal Kommune, ansøgt om mulighed for at ombygge taget på Kulturcenter Mantziusgården. Ombygningen har til formål at reducere lyd fra koncertsal og støj fra ventilationsanlæg for at imødekomme klager fra det omkringliggende villaområde.

Bygningen har i dag en bygningshøjde på 13 meter, og den øgede støjisolering af taget vil øge bygningshøjden med 60 cm. For at bevare det eksisterende udtryk mest muligt, udføres efterisoleringen i samme materialer, som bebyggelsen har i dag.

Den øgede bygningshøjde gør det muligt at opnå tilstrækkelig dæmpning ved de laveste lydfrekvenser og er nødvendigt af hensyn til etablering af isolering omkring ventilationsrør. Der er i ansøgningen redegjort for, at det ikke er muligt at opføre en tung konstruktion med en mindre højde af hensyn til tagkonstruktionens begrænsede bæreevne.

Planmæssige forhold

Bebyggelsen er beliggende indenfor Lokalplan 68 for Mantziusgården. Lokalplanen har blandt andet til formål at fastlægge området til offentlige formål som kulturelle aktiviteter, koncert- og teatersal (...) samt sikre, at der tages videst muligt hensyn til den omkringliggende bebyggelse og dens beboere.

I forhold til bebyggelsens omfang og placering fastlægger lokalplanen i § 6.4, at bebyggelse ikke må opføres med mere end tre etager og ikke overstige en bygningshøjde på 12,5 meter.

Af lokalplanens § 7, der omhandler bebyggelsens ydre fremtræden, fremgår det, at ny bebyggelse skal udformes i samspil med den eksisterende bebyggelse og udformes således, at der tages videst muligt hensyn til den omkringliggende bebyggelse og dens beboere, og materialevalget skal godkendes af byrådet.

Ejendommen er beliggende indenfor værdifuldt kulturmiljø, hvor Mantziusgården som helhed er udpeget som en af kulturmiljøets bærende bevaringsværdier, dog er koncertsalen ikke markeret som en af de dominerende og markante bygninger, som tidligere har været en del af Birkerøds tidligere kostskolebygninger eller som en bygning af særlig kulturhistorisk betydning.

Koncertsalen er ikke udpeget med høj bevaringsværdi, men ved SAVE-registreringen udpeget med bevaringsværdi 5.

Det fremgår af det ansøgte, at bygningshøjden forøges med 60 cm, hvorved den samlede bygningshøjde fremtidigt bliver 13,6 meter, hvilket forudsætter dispensation fra Lokalplan 68 § 6.4.

Det er forvaltningens vurdering, at lydisolering af tagkonstruktion og ventilationsrør er i overensstemmelse med lokalplanens formål om, at der kan foregå kulturelle aktiviteter, hvor det ansøgte medvirker til en bedre lydisolering og derved større hensyn til det omkringliggende boligområde i forhold til lyd.

Tagfladen udføres som i dag med tagpap. Gavle og inddækning af ventilationsrør bliver med tilsvarende facadeplader, som er anvendt i dag.

Inddækning af ventilationsrør på taget medfører, at bygningsudtrykket kan forekomme mere kompakt. På gavle mod nord ønskes monteret wire for at muliggøre grøn beplantning. Konstruktionen udføres, så den ikke muliggør, at der kan klatres op ad de nye facader.

Ejendommen ligger ikke i et område med grundejerforening, men naboer og Rudersdal Museum bliver naboorienteret.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til administrativt at kunne dispensere til en større bygningshøjde end 12,5 meter såfremt, der ikke indgår væsentlige og berettigede indsigelser i forbindelse med naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Luftfoto af Mantziusgården.

Opstalt.

Punkt 23: Skyttehaven 7, 2950 Vedbæk, matr.nr. 35 Trørød By, Gl. Holte – Ny carport / depot, staldbygning samt mødding

21/50

Resumé

Nye ejere af ejendommen søger om tilladelse til at opføre en ny carport / depotbygning på 60 m² som en ekstra længe ved beboelseshuset samt til at opføre en ny staldbygning på 103 m² placeret på engen syd for beboelseshuset. Nedgravet møddingscontainer med låg ønskes placeret i skovbrynet på den vestlige fold.

Herudover søges om tilladelse til, på den sydlige fold, at placere en midlertidig løsdriftsstald, som skal anvendes i vinteren 2021–2022, indtil permanent stald er opført.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Maglemosefredningen, hvorefter der ikke må opføres yderligere bebyggelse.

Herudover er ejendommen omfattet af Lokalplan 257 for et større område omkring Sandbjerg Landsby. Efter § 6 skal området, af hensyn til de landskabelige værdier, friholdes for nye, fritliggende bygninger, der ikke er nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller til brug for supplerende erhvervsaktivitet på en landbrugsejendom og almindeligt hestehold.

Det ansøgte skal delvist erstatte udhus og skurvogn, halvtag og hønsehus på i alt 141 m². Disse bygninger er meget misligholdte og nedrives.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

De nye ejere af ejendommen søger om tilladelse til at opføre en ny carport / depotbygning på 60 m² som en ekstra længe ved beboelseshuset, som derved vil udgøre et egentligt gårdanlæg. Bygningen udføres med murede vægge, der er filtset og hvidkalket, og tag tækkes med røde tegl, så bygningen svarer til hovedbygningen.

Til brug for et privat hestehold på 4 heste søges om tilladelse til at opføre en ny staldbygning på 103 m² placeret syd for hovedbygningen i en afstand af 32 m på areal, der er træ og busk omkranset. Stalden ønskes udført med træbeklædte facader og bølgeplader på taget. Med den lave taghældning er der ikke væsentligt lysudkast fra angivne ovenlys. Arealet er rimeligt plant, så der kræves ikke nævneværdig terrænregulering.

Møddingscontainer med låg ønskes placeret nedgravet på den østlige fold op af eksisterende læhegn.

Herudover søges om tilladelse til på den sydlige fold, at placere en midlertidig løsdriftsstald, som skal anvendes i vinteren 2021–2022, indtil permanent stald er opført. Den ønskes udført med træbeklædte facader og træspån på tag.

Plangrundlag

Ejendommen har et grundareal på 29.292 m² og er pålagt landbrugspligt samt beliggende i landzone og omfattet af Maglemosefredningen, jf. Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986.

Efter fredningens § 2 gælder: ”De fredede arealer skal bevares i deres nuværende tilstand. Der må således bl.a. ikke foretages terrænændringer eller ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne, og der må ikke opføres yderligere bebyggelse eller foretages tilplantning, m.m. en sådan ændring er tilladt i de følgende bestemmelser eller tillades ved dispensation efter § 11”.

I § 8 fastlægges at en dispensation efter § 11 skal meddeles af Fredningsnævnet til opførelse af bl.a. ny bebyggelse, der er erhvervsmæssig nødvendig for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller gartneriejendom. Dispensation kan betinges af krav til bebyggelsens beliggenhed og ydre fremtræden.

I kommuneplan 2017 ligger ejendommen inden for bevaringsværdigt landskab og inden for rammeområde Tr.L1, der fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

Der er på ejendommen hverken registreret beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, eller kulturarv, herunder beskyttelseslinjer i forhold til fortidsminder.

Kommuneplanens retningslinjer for landbrugsejendomme fastlægger,

- at hestehold, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendom, skal søges indrettet i eksisterende bebyggelse,
- at der ved placering af fritliggende læskure skal tages hensyn til stedets topografi og mulighed for visuelt at ligge i ly af eksisterende beplantning,
- at læskure og tilknyttede faciliteter skal fjernes ved ophør af heste- og dyrehold,
- at permanent oplag og parkering af hestetrailere m.m. skal ske i tilknytning til ejendommens hovedbygninger og under hensyntagen til det omgivende landskab og miljø i øvrigt, og
- at dyrehegn og hegning omkring hestefolde skal etableres som almindeligt landbrugshegn med pæle i træ og tværgående glatte tråde.

Herudover er ejendommen omfattet af Lokalplan 257 for et større område omkring Sandbjerg Landsby. Efter § 6 skal området af hensyn til de landskabelige værdier friholdes for nye, fritliggende bygninger, der ikke er nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller til brug for supplerende erhvervsaktivitet på en landbrugsejendom og almindeligt hestehold.

Lokalplanen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- at nybyggeri samt om- og tilbygning sker under hensyntagen til særlige landskabelige og kulturhistoriske værdier, historisk betingede bebyggelsesstrukturer, byggeskik, eksisterende infrastruktur og naboforhold (§ 1),
- at behov for opførelse af ridehaller, fritliggende læskure og mindre staldbygninger samt indretning af ubebyggede arealer til folde, ridebaner med mere til sådanne supplerende erhvervsaktiviteter forudsætter tilladelse efter planlovens landzoneregler (§ 3.4),
- at interne vejforløb og arealer til parkering skal fremstå med naturlig belægning, f.eks. grus, græsarmering eller jord (§§ 5.7 og 5.12),
- at området skal friholdes for nye, fritliggende bygninger, der ikke er nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller til brug for supplerende erhvervsaktiviteter på en landbrugsejendom og almindeligt hestehold (§ 6.1),
- at garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på en boligejendom skal placeres i en afstand af maks. 20 m fra beboelsesbygningen og minimum 1 m fra naboskel. De må tilsammen maks. være 100 m², opføres i en

etage og have en bygningshøjde på maks. 3,5 m. En garage eller carport må dog have et areal på maks. 50 m² (§ 6.18),

- at garager, carporte, udhuse og lignende bygninger, bortset fra drivhuse, skal udføres i mur, træ eller andre naturlige materialer. Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag. Mur kan fildes eller males i klassiske jordfarver (§ 7.4),
- at der ikke må etableres mure, portlåger, gabioner, plankeværk, lægtehegn og lignende fast hegning (§ 8.1),
- at der maks. må gennemføres terrænregulering på +/- 0,5 m (§ 8.8), og
- at området skal friholdes for belysning af bygningsfacader, statuer, havearealer og lignende (§ 8.12).

Det ansøgte skal delvist erstatte udhus og skurvogn, halvtag og hønsehus på i alt 141 m². Disse bygninger er meget misligholdte og nedrives.

Hegning ved folde udføres med stolper og trådhegning – hippolux hegn.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at bebyggelsen, da ejendommen er delvist skovbevokset, ikke vil påvirke det omliggende landskab i væsentligt.

Højden af carport- / depotbygningen på 5,5 m findes væsentligt pænere tilpasset hovedbygningen med ansøgt højde end på 3,5 m som fastsat i lokalplanen, idet bebyggelsen derved fremstår som et helstøbt gårdanlæg tilpasset i proportioner og materialer.

Placeringen af de ansøgte bygninger findes at tage størst muligt hensyn til landskab og sløres af ejendommens træbeplantning og læhegn.

Forvaltningens miljøområde har udtalt, at det private hestehold på 4 heste er at betragte som et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, og at det derfor ikke er omfattet af miljøaktivitetsbekendtgørelsens bestemmelser om afstande for etablering af stald, mødding m.m. Da produktionsarealet for hesteholdet derudover vurderes at være under 200 m², forudsætter det heller ikke godkendelse efter husdyrbrugloven.

På baggrund af ovenstående vurdering finder forvaltningen, at det ansøgte projekt kan anbefales overfor Fredningsnævnet, og at der bør meddeles landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen på følgende vilkår:

- a. at tilladelse til det midlertidige læskur begrænses til højst to år,
- b. at de overflødige bygninger – skurvogne mv. fjernes umiddelbart efter opførelse af stald og depot, og
- c. at facader på stalden fremstår i naturtræ eller gives en mørk farve for bedre indpasning i landskabet.

Der er ikke foretaget naboorientering i forhold til dispensationerne fra Lokalplan 257, da der ikke er umiddelbare naboer, og læskure opstilles midlertidigt.

Indstilling

Direktionen foreslår:

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at fremsende ansøgningen til Fredningsnævnet med anbefaling,
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen på ovennævnte vilkår såfremt, Fredningsnævnet meddeler dispensation til det ansøgte,

- 3) at de overflødige bygninger, skurvogne mv. fjernes umiddelbart efter opførelse af stald og depot, og
- 4) at facader på stalden fremstår i naturtræ eller gives en mørk farve for bedre indpasning i landskabet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ansøgning af landzonetilladelse

Punkt 24: Sandskrænten 10, Søllerød By, Søllerød 2md - Opførelse af nyt enfamiliehus i to etager

21/50

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus i to etager.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 50 for et område syd for Vangebovej ved Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød, men ønskes opført på en ejendom, der ligger i en række af ensartede huse. Der er i ansøgningen redegjort for, at huset iagttager byggeretten samt lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent og placering på ejendommen.

Ejendommen er omfattet af en privatretlig ”10-alen-deklaration”, og der er fremkommet flere indsigelser mod det ansøgte byggeri. Lokalplanen muliggør, at der anvendes et skøn, men forvaltningen anbefaler, at det ansøgte får byggetilladelse, da huset er sammenligneligt med andet nybyggeri inden for lokalplanområdet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 28. januar 2021 modtaget en ansøgning om opførelse af et enfamiliehus i to etager fordelt på 110 m² i stueetagen og 95 m² på 1 sal, i alt 205 m².

Det er forvaltningens vurdering, at det nye enfamiliehus er i overensstemmelse med lokalplanen, og at huset er typisk for denne tids huse med reference til en klassisk patriciervilla med murstensvægge og afvalmet tag.

Det nye enfamiliehus overholder lokalplanen, både hvad angår bebyggelsesprocent og antal etager. Sagen forelægges alene Byplanudvalget til beslutning, da der er indkommet en del indsigelser, og huset ligger i en række af ensartede A-huse, som er relativt velbevarede. Det skal således vurderes, om det ansøgte hus giver en god helhedsvirkning som anvist i Lokalplanens § 8.2:

”Bebyggelsens ydre fremtræden dvs.: udvendige bygningssider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældninger m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning.”

Der er den 6. august 2020 meddelt nedrivningstilladelse til det eksisterende enfamiliehus. Huset var ikke bevaringsværdigt. Husrækken på Sandskrænten er registreret med SAVE-værdi 6, hvilket betyder, de ikke er bevaringsværdige. De er heller ikke udpeget i lokalplanen som bevaringsværdige. Bebyggelsen er ikke bevaringsværdig, og der er udført om- og tilbygninger på flere af husene.

Rækken af huse fremstår ensartede i omfang og placering. Husene er oprindeligt opført som A-huse med en stor tagkonstruktion og lave vægge langs tagfoden, så der ikke er meget synlig væg. Husene fremstår i vid udstrækning med forskellige tilbygninger og med forskellige materialevalg og farver efter renoveringer.

Da det ansøgte hus bliver i to fulde etager, udførte forvaltningen den 29. marts 2021 partshøring af de nærmeste naboer på adresserne Sandskrænten 8 og 12 og Svalegabet 9 samt orienterede grundejerforeningen.

I høringsperioden fra den 29. marts 2021 til den 12. april 2021 modtog kommunen indsigelser fra grundejerforening, vejlaug og Sandskrænten 8 og 12 og Svalegabet 9. Derudover har kommunen også modtaget bemærkninger fra Sandskrænten 2, 3, 4, 5, 13, 14, 16, 18 og 20.

Indsigelser til byggeriet og ejers bemærkninger til sagen og til indsigelser er vedlagt.

Indsigelserne er enslydende og går på husets arkitektur, og at det ikke er indpasset i området og i rækken af huse på vejen Sandskrænten, bl.a. at byggeriet kommer til at fremstå meget markant set i forhold til området. Der udover ønsker de, at byggeriet skal overholde den privatretlige ”10-alen-deklaration”. Ejerne af ejendommen undrer sig over indsigelserne, da de har drøftet planerne med medlemmerne af vejlaug på generalforsamlingen, hvilket fremgår af vedlagte referat.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles byggetilladelse. I vurderingen er det indgået, at rækken af huse på Sandskrænten oprindeligt er opført med en ensartet arkitektur, og at det nye hus vil adskille sig fra de øvrige huse på vejen. Forvaltningen lægger i denne konkrete sag dog størst vægt på, at lokalplanen ikke specifikt forhindrer huse med denne arkitektur, og at huse med et sammenligneligt omfang, etageantal og placering ses andre steder i lokalplanområdet.

Da de oprindelige huse ikke er udpeget som bevaringsværdige og i stort omfang allerede er ombygget og tilbygget, vurderes husets skala ikke i sig selv at være fornødent argument til at nægte, at der opføres et hus, der adskiller sig fra de øvrige huse på vejen.

Forvaltningen bemærker derudover, at lokalplanens § 8.2 er en kompetencenorm, som tager sit udgangspunkt i, hvad der er sædvanligt for lokalplanområdet. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at § 8.2 ikke er tilstrækkeligt grundlag til at give afslag til projektet, og at der derfor i givet fald vil skulle nedlægges et §14-forbud og herefter udarbejdes en ny lokalplan for de nærmeste matrikler på vejen med krav om tagform som A-husene.

Forholdet til 10-alen-reglen er privatretligt og forfølges derfor ikke af forvaltningen. Det betyder, at grundejerne i området kan forfølge sagen retsligt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen meddeler byggetilladelse til det ansøgte hus.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan

Facade øst

Facade nord syd

Indsigelse Søllerød Grundejerforening

Indsigelse parterne i sagen

Indsigelse fra øvrige på Sandskrænten

Indsigelse vejlaug

Svar på indsigelserne

Referat fra vejlaug 02.11.2020

Punkt 25: De Conincks Vej 20, matr.nr. 1ky Dronninggård Ny Holte - Udvikling af Textilskolens indendørs og udendørs tilbud

21/50

Resumé

Front Arkitekter har, på vegne af Holte Textilskole, forespurgt om mulighed for at inddrage dele af landskabet og naturen omkring skolen i undervisningen. Der ønskes etableret åbne, fleksible undervisnings- og udstillingsfaciliteter på ejendommens tæt bevoksede skov- og moselandskab syd for skolen. Området tænkes åbent for udefrakommende i forbindelse med udstillinger eller aktiviteter, der henvender sig til omverdenen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 44, og dele af ejendommens arealer er omfattet af beskyttet natur, herunder beliggende indenfor søbeskyttelseslinje, og dele af grunden er deslige omfattet af beskyttede naturtyper jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Front Arkitekter har, på vegne af Textilskolen, forespurgt om mulighed for at inddrage dele af landskabet og naturen omkring skolen som en del af et innovativt læringsmiljø. Der ønskes mulighed for, at skolens udearealer indrettes med undervisnings- og udstillingsmuligheder, som skal stimulere en praksisbaseret undervisning og derudover være tilgængelige for lokalområdet og offentligheden i øvrigt i forbindelse med udstillinger eller aktiviteter, der henvender sig til omverdenen.

Af fremsendt situationsplan fremgår eventområde, forsamlingsplads, forskellige værkstedsfunktioner, lyslaboratorium, delvist overdækket undervisningsplatform og hængekøjer. Udover dette ønskes etablering af bede med nytteplanter, der danner overgang mellem parkering og nye udstillingsmontre.

Formålet er at tiltrække flere elever og udvikle skolens pædagogiske visioner. Der etableres ikke flere parkeringspladser end der er i dag, og skolens umiddelbare forventning er, at der ikke vil være større trafikalt belastning af beboelsesområdet eller af naturområdet, end der er i dag. De udendørs undervisnings- og udstillingsfaciliteter, der ønskes placeret inden for søbeskyttelseslinjen, vil udføres som monterbare, som træterrasser med lette monterbare overdækninger som sejl eller pergolaer, mens andre vil være flytbare enheder til udstilling.

Forvaltningen har ved afholdt forhåndsdialogmøde oplyst ansøger og ejer, at både den reducerede søbeskyttelseslinje og arealer omfattet af beskyttede naturtyper, jf. §§ 16 og 3, er at betragte som arealer, hvor der som udgangspunkt ikke må ske ændringer i tilstanden i form af opførelse af bebyggelse eller ændringer i terræn.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 44 for et område ved Vejlesø og Dronningestien. En væsentlig del af lokalplanens område udgøres af offentlige grønne områder, herunder stiforløb, der løber langs den sydlige afgrænsning af textilskolens grund. Skolens bygninger ligger, sammen med to overdækninger, i ejendommens nordlige del. Hovedparten af de ubebyggede arealer mod syd er skovbevokset.

Væsentligste bestemmelser, der er relevante i forhold til det forespurgte projekt:

- § 1,1: (...) At fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder også byggelinjer i henhold til lov om naturfredning (...).
- § 3.2.3: Området må kun anvendes til offentlige formål, børnehaveseminarium og børnehave.
- § 7.3.1: Områdets samlede etageareal må ikke overstige 1.355 m². Placering og omfang af ejendommens bebyggelse skal i øvrigt fastlægges i en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan.
- § 9.1: Det ubebyggede areal skal fremtræde som friareal for én beboelse, uanset antallet af boliger.
- § 9.2: Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- § 9.5: Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere naboskel end 1,0 meter.
- § 13.1: Anlæg af arealer inden for byggelinjer, jf. lokalplanens tegningsbilag 2, skal godkendes af Fredningsnævnet for København.

Sidstnævnte punkt omhandler den søbeskyttelseslinje, som på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse var fastlagt i henhold til lov om naturfredning og havde fredningsnævnet som myndighed. Bestemmelsen er erstattet af naturbeskyttelseslovens § 16 om fastlæggelse af søbeskyttelseslinjer. Søbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven er i overensstemmelse med den søbeskyttelseslinje, som lokalplanen viser.

Søbeskyttelseslinjen omfatter hovedparten af ejendommens ubebyggede areal. Der er tale om en tilstandsbeskyttelse, som fastlægger, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for søbeskyttelseslinjen.

I lovligt etablerede haver kan der, uanset det nævnte forbud og på en række betingelser, placeres mindre bygninger, anlæg og installationer i tilknytning til en bolig og højst 15 meter fra denne.

Udover lokalplanbestemmelser og søbeskyttelseslinje er der registreret forskellig beskyttet natur på ejendommen, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig om et moseareal mod syd og øst samt et søareal mod syd, som deles med naboejendommen mod vest.

Forvaltningens vurdering

Hovedparten af udendørs aktiviteter ligger inden for søbeskyttelseslinjen og flere aktiviteter vurderes umiddelbart at berøre det registrerede moseareal.

Det ansøgte skal vurderes i forhold til Textilskolens beliggenhed i et villaområde, som må forventes at blive påvirket af en øget aktivitet. Udendørs aktiviteter til brug for undervisning og udstilling, som f.eks. forsamlingspladser, værkstedsfunktioner og undervisningsplatforme, vurderes ikke at være egnet til en placering tæt på nabobeboelse og inden for en søbeskyttelseslinje. De forespurgte elementer til forskellige aktiviteter forudsætter meddelelse af en række dispensationer fra lokalplanens bestemmelser samt fra naturbeskyttelsesloven.

Front Arkitekter har ved møde oplyst, at udover ønsket om at inddrage udearealerne mere aktivt, så vil ønsket om at ombygge og bygge nyt ikke ændre det samlede etageareal for ejendommen på 1.355 m², idet der nedrives bebyggelse inden, nyt vil blive opført.

Forvaltningen har foretaget besigtigelse af ejendommen og har i forbindelse hermed vurderet, at flere af de forespurgte elementer vil være omfattet af naturfredningslovens § 3, herunder elementer hvor numre henviser til fremsendte helhedsplan:

- 3. Montre/podier: Anlæg vil muligvis kræve § 3-dispensation afhængig af omfang og nærmere placering.
- 6. Undervisning: Anlæg på dette sted vil formentlig kræve § 3-dispensation. Afhængig af præcis placering og karakter af anlæg.
- 7. Undervisningsplateau, evt. forbundet med gangbro: Anlæg vil kræve § 3-dispensation og ligger i et naturmæssigt værdifuldt område.
- 9. Bålsted: Anlæg af bålsted vil kræve § 3-dispensation.

Herudover vil den sydlige del af stiforløbet, som ligger indenfor § 3-beskyttelsen, kræve §3- dispensation.

For undervisningsplateau, markeret som element nr. 7, vil en dispensation ikke kunne anbefales, da ellesumpen og mosen er naturmæssige værdifulde oplevelser, der kan genfindes andre steder i Vejemoseområdet, bl.a. langs Dronningestien.

Overordnet vurderes det, at elementer placeret indenfor søbeskyttelseslinje ikke kan anbefales.

I forhold til dette, samt til den restriktive praksis der er for meddelelse af dispensation fra søbeskyttelseslinjer, er det forvaltningens vurdering, at den ønskede udvikling for skolen overordnet er vanskelig at imødekomme.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der ikke meddeles dispensation til etablering af udstillingsmontre, broer, undervisningsplateauer mv. indenfor arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 16, men at der kan arbejdes videre med tiltag udenfor beskyttelseslinjerne efter en nærmere godkendt plan.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Redegørelse med billeder

Oversigtskort

Punkt 26: Hestkøb Vænge 22C, matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup – Opstilling af klatretårn

21/50

Resumé

Det Danske Spejderkorps, 1. Birkerød Gruppe, har ansøgt om opstilling af et klatretårn ved korpsets spejderhytte på Hestkøb Vænge 22C, som er beliggende i landzone og inden for fredningen af Stavnsholtkilen.

Der er tale om et klatretårn, der i dag står ved Rundforbi Idrætsanlæg, Egebækvej 111, Nærum.

Hestkøb Vænge 22C ligger som en del af spejdergrundene vest for Hestkøbgård.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Det Danske Spejderkorps, KFUM-spejderne i Danmark og Sct. Georgs Gilderne i Danmark, har indgået en samarbejdsaftale for spejdergrundene ved Hestkøbgård.

Spejdergrundene disponerer over et areal på ca. 10.600 m² i den vestlige ende af matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup, som ejes af Rudersdal Kommune. Den øvrige del af den 41.505 m² store matrikel råder Haveforeningen Hestkøbgård over.

Spejdergrundene er opdelt i syv brugslodder. Tre lodder er med spejderhytter tilhørende enkelte spejdergrupper, og fire lodder anvendes som fællesarealer for spejdergrupperne. Opdelingen kan ses i vedhæftede samarbejdsaftale.

Det ansøgte klatretårn ønskes opstillet på lod 3, hvor Det Danske Spejderkorps, 1. Birkerød Gruppe, har spejderhytte. Klatretårnet skal erstatte et klatretårn, der i dag er opstillet på lod 6 ud mod Duemosevej, hvor jorden er blevet fugtig efter anlæggelsen af Duemosevej.

Det ansøgte klatretårn, der er bygget i sektioner, har en højde på 10 meter med en stolpehøjde på 10,10 meter. Klatretårnets grundplan er på 2,80 x 2,80 meter. Alle dele af klatretårnet er ingeniørberegnet i henhold til Dansk Standards krav til klatrevægge.

Det eksisterende klatretårn har en højde på 7,45 meter. Der foreligger ikke dokumentation for myndighedsgodkendelse af klatretårnet.

Det eksisterende klatretårn, som vil blive fjernet, har været anvendt af samtlige spejdergrupper på stedet, som også er indforståede med den fremsendte ansøgning.

Plangrundlag

Spejdergrundene ligger i landzone og er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2016 om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård.

Spejdergrundene udgør sammen med Haveforeningen Hestkøbgård rammeområde Bi.R24 i Kommuneplan 2017. Rammeområdet fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 10, et maksimalt antal etager på en og en maksimal bygningshøjde på fire meter.

I henhold til fredningens § 4 må der ikke opføres ny bebyggelse, skure, boder, jagthytter og lignende eller opstilles campingvogne og andre let flytbare indretninger.

Det ansøgte klatretårn betragtes som en form for byggeri og forudsætter derfor meddelelse af landzonetilladelse, da der ikke er tale om byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom, dispensation fra fredningens § 4 og meddelelse af byggetilladelse i forhold til sikkerhedskrav i Dansk Standard.

Meddelelse af landzonetilladelse skal vurderes i forhold til kommuneplanens rammebestemmelse om maksimal bygningshøjde på fire meter. Et klatretårn vurderes ikke at skulle vurderes i forhold til bebyggelsesprocent og antal etager.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte klatretårn anvendelsesmæssigt passer ind i spejdernes fællesaktiviteter på spejdergrundene.

Den ansøgte placering er afskærmet med større træbevoksning mod det åbne landskab med golfbane mod vest og syd og ligger i en afstand på ca. 70 meter fra Haveforeningen Hestkøbgårds nærmeste haver.

Det er dog forvaltningens vurdering, at en højde på 10 meter vil være for dominerende i forhold til omgivelserne, idet en sådan højde vil markere sig over trætoppene og på en længere afstand i forhold til haveforeningens haver.

Forvaltningen har ikke kendskab til kommentarer o.a. til det eksisterende klatretårn og vurderer derfor, at det nye bør kunne tillades.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales over for Fredningsnævnet for København, at der meddeles tilladelse/dispensation fra fredningens § 4 til opstilling af det ansøgte klatretårn på nedenstående vilkår samt, at det vedtages at meddele landzonetilladelse med efterfølgende byggetilladelse på samme vilkår:

- a. at klatretårnet opsættes med to færre moduler, det vil sige med en højde på ca. 7,5 meter,
- b. at klatretårnet ved aftale mellem spejderne sikres anvendt af samtlige spejdergrupper på spejdergrundene, og
- c. at det eksisterende klatretårn fjernes og arealet, hvor det har stået, bliver retableret.

Der vil inden eventuel fremsendelse af anbefaling til fredningsnævnet blive gennemført en høring af Haveforeningen Hestkøbgård.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation fra fredningen af Stavnsholtkilen til det ansøgte på de under a. – c. nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den ændring af vilkår a., at højden på klatretårnet kan tilpasses trætoppene.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Skriftlig ansøgning

Tegningsmateriale på ansøgt klatretårn

Kortudsnit, der viser placering af gammelt og nyt klatretårn

Ortofoto af område med angivelse af regulering

Spejdernes samarbejdsaftale for Hestkøbgårdgrundene

Punkt 27: Bueager 24, 2950 Vedbæk, matr. 3bp, Trørød by, Vedbæk - Afgørelse fra Byggeklageenheden til orientering

21/50

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 12. juli 2018 afgørelse om at meddele tilladelse til en carport beliggende Bueager nr. 24, 2950 Vedbæk efter en helhedsvurdering.

Statsforvaltningen modtog den 29. oktober 2018 en klage over afgørelsen fra 2 naboer.

Sagen er pr. 1. januar 2019 overført til Byggeklageenheden, Nævnenes Hus1, jf. § 23 i byggeloven.

Byggeklageenheden afviste den 7. maj 2021 at realitetsbehandle kommunens afgørelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Afgørelsen omhandler en carport på 50 m², der er opført med sadeltag og overskrider byggeretten, idet højden på garagen er 3,5 meter. Garagen er opført i skel mod parkeringslomme i vejareal, hvilket ligger til grund for, at kommunen vurderede, at der skulle meddeles tilladelse, ligesom det er indgået i vurderingen, at de 3,5 meter i højden forekommer 2,5 meter fra skel og ikke giver skyggegener for nabo.

To omkringboende, henholdsvis klager 1 og klager 2, har påklaget afgørelsen.

Byggeklageenhedens afgørelse

Byggeklageenhedens afgørelse går i korthed ud på, at klageenheden finder, at klager 1, der efter klagen er fraflyttet adressen, ikke længere har en retlig interesse i sagens afgørelse, da byggeloven værner boligejers interesse i det omfang, denne bliver konkret og væsentligt berørt. Efter klager 1's fraflytning fra området vil disse betingelser ikke længere opfyldes.

Byggeklageenheden har, for så vidt angår klager 2, fundet, at denne, hvis ejendom ikke grænser op til den omhandlede ejendom, heller ikke er klageberettiget. Vurderingen skyldes, at klager 2 ikke er nabo og derfor heller ikke har en konkret og væsentlig interesse i sagens afgørelse.

Byggeklageenheden afviser på den baggrund at realitetsbehandle Rudersdal Kommunes afgørelse, der således ikke materielt er efterprøvet af rekursinstansen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at klagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Byggeenhedens afgørelse

Punkt 28: Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 8 Stenager

21/9917

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 8 Stenager, Bistrupvej 101-103, 105A-111C, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med renovering af fælleshuset beliggende Bistrupvej 103 budgetteret til 3.205.707 kr.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med renovering af tag, murværk, selskabslokale, herunder handicapvenlig rampe til fælleshuset budgetteret til 3.205.707 kr.

Afdelingen er opført i 1986 og består af 98 beboelseslejemål. I afdelingen indgår en ejendom opført i 1900 og ombygget i 1935, jf. BBR, der er indrettet til fælleshus.

Lejen udgør 1.262 kr. pr. m2., jf. seneste årsregnskab.

Fælleshusets stueplan har et areal på 114 m2 og 1. sal på 104 m2. Ejendommens klimaskærm trænger generelt til istandsættelse. Arbejdet vil omfatte omfugning af facade, istandsættelse af sokkel, maling af vinduer og døre, udskiftning af nedløbsrør og tagrender samt renovering af tag og tagpapbelægning.

Indvendigt skal der gennemføres almindeligt vedligeholdelsesarbejde af stueetagen ved maling af vægge og lofter samt udskiftning af gulvflader. Herudover vil der ske etablering af handicapvenligt toilet i eksisterende toiletfunktion i stueetagen. Der vil tillige blive etableret handicapvenlig adgang fra terræn ved etablering af ny, udvendig trappe med indbygget handicaplift.

Afdelingsbestyrelsen har på beboermødet den 29. marts 2019 fået renoveringsarbejdet og finansieringen gennemgået. Selskabsbestyrelsen har efterfølgende den 24. februar 2020 godkendt den forestående renovering og finansiering. Den 8. marts 2021 er der udsendt information til afdelingen om renovering af fælleshuset med afvikling af urafstemning. Resultatet af afstemningen er den 17. marts 2021 udsendt til afdelingens beboere, idet renoveringsarbejdet og finansieringen er vedtaget.

Med henvisning til at de overordnede rammer og aktiviteter er fremlagt på et afdelingsmøde, samt efterfølgende vedtaget ved en urafstemning blandt beboerne, inden arbejdet iværksættes, er den beboerdemokratiske proces overholdt, jf. almenboligloven § 37, stk. 1.

Renoveringsarbejder er budgetteret med håndværkerudgifter på 2.715.100 kr. og omkostninger på 490.607 kr. I alt 3.205.707 kr.

Finansieringen har følgende fordeling:

10-årigt kreditforeningslån	1.205.707 kr.
Trækningsret	2.000.000 kr.
I alt:	3.205.707 kr.

Nykredit har den 28. september 2020 skriftligt oplyst, at optagelsen af kreditforeningslånet kan ske uden kommunal garanti.

Ydelsen på lånet forventes årligt at være 120.600 kr. over de næste 10 år og finansieres af boligselskabets dispositionsfond som driftsstøtte på 120.600 kr. årligt.

Den færdige renovering vil ikke medføre lejeforhøjelse.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for, at afdelingens fælleshus kommer til at fremstå i en tidssvarende standard for fremtidig anvendelse.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboligloven

§ 29, stk. 1 og 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-06-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.