

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 09-11-2022

Mødedato Onsdag d. 09. november 2022 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 288 for Næsset - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring.....	4
Lokalplanlægning for rækkehuse på Rungsted Strandvej 5 - Igangsættende redegørelse.....	9
Lokalplan område 50 for et område syd for Vangebovej ved Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød -	14
Bistrupvej 182, matr.nr. 2mg og 2mh Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orient	17
Bistrupvej 182, matr.nr. 2mh Bistrup By - Nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 mod etabler	19
Skodsborg Strandvej 11, matr.nr. 3bl Agershvile, Vedbæk - Nedlæggelse af forbud efter planlovens	22
Damgårdsvej 5B, matr.nr. 2bz Bistrup By, Bistrup - Tilladelse til frilæggelse af kælder og dispensat	25
Skodsborg Strandvej 210, matr.nr. 1gf Agershvile, Vedbæk - Dispensation til tilbygning, ny første s	30
Venlighedsvej 10, matr.nr. 10e Isterød By, Birkerød - Dispensation til facadeændringer på den beva	33
Ved Furesøen 14, matr.nr. 1arb Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til renovering og tilbygning	36
Holmevej 25, matr.nr. 7bo Ejerslav, Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation til opførelse af tilbygning....	39
Turistvej 175, matr.nr. 1bl Bistrup By, Bistrup - Dispensation fra fredning til lovliggørelse af opført	41
Hestkøb Vænge 89, matr.nr. 1I Hestkøb, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering.....	45
Hestkøb Vænge 22C, matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup - Afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet	47
Kajerødhuse, Furesø Boligselskab - Godkendelse af endeligt byggeregnskab og skema C.....	49
Underskriftsark.....	52

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard og afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik - Oktober 2022.
- Status på lokalplanlisten.
- Søbrinken 6 - Status på sag vedr. bevaringsværdigt hus.
- Ny daginstitution på Gøngehusvej - Status for proces vedr. parkering og forholdet til Vedbæk Skoles idrætsareal.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 288 for Næsset - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring

22/906

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 5. oktober 2022 at udsætte vedtagelse af Forslag til Lokalplan 288 for Næsset, idet udvalget inden en vedtagelse ønsker muligheden for at regulere erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer i en landzonetilladelse nærmere belyst.

Forvaltningen har undersøgt forholdet og foreslår, at forslag til lokalplan fastholdes med bonusvirkning til erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer.

Der er foretaget en tilretning af forslag til lokalplan, så den yderligere giver mulighed for ét erhvervsmæssigt lejlighedsarrangement pr. helligdag i foråret.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Sagsfremstillingen til mødet den 5. oktober 2022:

Næsseslottet er omgivet af Furesø mod nord, vest og syd og af Næsseskoven mod øst, ind mod villaområdet omkring Dronninggårds Alle. Området er i dag opdelt i to ejendomme, som hver rummer flere historiske, i dag fredede bygninger med omgivelser, som også er udpeget som bevaringsværdige.

Ejendommen Dronninggårds Allé 128-132 rummer tre af de fredede bygninger, som hver især anvendes til én selvstændig bolig.

Ejendommen Dronninggårds Allé 134-140 rummer fire af de fredede bygninger, herunder Næsseslottet.

Næsseslottet anvendes i dag som kontorhotel med udleje af kontorfaciliteter for mindre virksomheder og har derudover i en årrække, fastlagt i en landzonetilladelse, haft mulighed for årligt at afholde 20 indendørs kulturelle arrangementer samt fire udendørs kulturelle arrangementer.

De to pavillonbygninger mod nord kan anvendes til én bolig pr. bygning eller liberalt erhverv. Den tidligere hestestald sydøst for Næsseslottet anvendes i dag til liberalt erhverv/arkitektvirksomhed.

Planklagenævnets afgørelse

Forvaltningen aflyste i 2018 den gældende lokalplan for området, idet der var ønske om at undgå dobbeltregulering, da bygningen inkl. parkanlæg er fredet, og samtlige ændringer derfor skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen. Forvaltningen meddelte i 2020 landzonetilladelse på en række vilkår til muligheden for, at der også kunne afholdes møder, konferencer m.m. for udefrakommende virksomheder og organisationer samt lejlighedsarrangementer.

På baggrund af en naboklage ophævede Planklagenævnet den 16. september 2021 forvaltningens afgørelse med den begrundelse, at en udvidelse af områdets anvendelse skulle vurderes i en større planlægningsmæssig sammenhæng.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanforslaget er udarbejdet med respekt for det samlede områdes unikke kulturmiljø med fredede bygninger, have- og parkanlæg, monumenter og murstykke omgivet af skov, markante landskabsformer mod Furesøens breder og beskyttet natur.

Næsseslottets ønske om at kunne supplere den nuværende anvendelse med arrangementer, der typisk afholdes uden for almindelige arbejdstider, er vurderet i forhold til områdets mange værdier og de hensyn, der i den forbindelse skal tages både til bygningsfredning og den nære beliggenhed til et Natura 2000-område.

Lokalplanens formål er,

- at sikre udvidelse af Næssets anvendelsesmuligheder i respekt for Næssets værdifulde kulturmiljø og det tilstødende Natura2000 område, og
- at sikre offentlighedens adgang til dele af Næsset med henblik på at kunne opleve fredede bygninger, monumenter, have- og parkanlæg, landskabselementer og natur.

Lokalplanforslagets anvendelsesmuligheder svarer i hovedsagen til, hvad der tidligere har været fastlagt i landzonetilladelsen. Det er dog ikke muligt at regulere deltagerantal, varighed af brug af haveanlæg eller antal arrangementer i en lokalplan. Lokalplanforslaget giver således mulighed for, at samtlige fredede og bevaringsværdige bygninger ved Næsseslottet kan anvendes til boligformål med maks. én bolig pr. fredet bygning og liberalt erhverv i form af administrations- og kontorfunktioner, tegnestue og mødeaktivitet. Mødeaktivitet kan være i form af konferencer, arrangementer med teambuilding og undervisning i det omfang, den pågældende bygning kan rumme det, bl.a. i forhold til brand og sikkerhed, parkeringsmuligheder m.m.

For Næsseslottet gives der mulighed for, at konferencer m.m. kan afholdes for andre tilsvarende erhverv og organisationer end dem, der indgår i kontorhotellet. Derudover får Næsseslottet mulighed for afholdelse af erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer, som f.eks. bryllupper og fødselsdage, og kulturelle arrangementer i form af teater- og koncertarrangementer samt kunstudstillinger.

Afholdelse af erhvervsmæssige eller lejlighedsarrangementer er begrænset til maksimalt et arrangement pr. weekend (fredag-søndag). Dog kan der alene afholdes enten et erhvervsmæssigt, lejlighedsarrangement eller et kulturelt arrangement pr. weekend. Det er ikke muligt at afholde erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer og kulturelle arrangementer i hverdagene. Ved afholdelse af kulturelle arrangementer og erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer giver lokalplanen mulighed for, at de kan afholdes både inden- og udendørs. Ved afholdelse udendørs skal det ske inden for haveanlægget nord og syd for Næsseslottet.

Til brug for lejlighedsarrangementer kan der tillades opsætning af pavilloner med åbne sider på samlet maksimal 40 m², og der kan tillades opsætning af ét telt til brug for kulturelle arrangementer. Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af master og større antenneanlæg eller solfanger- og solcelleanlæg på bygninger og terræn.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om parkeringsdækning. I forhold til Næsseslottets mulighed for tidsforskudt anvendelse vurderes det buede parkeringsareal med 49 parkeringspladser at kunne klare parkeringsbehovet.

Parkeringsarealets udformning er godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen og er en del af bygningsfredningen, hvorfor der ikke fastlægges bestemmelser om udformning af parkering i forslaget til lokalplanen.

Der er indarbejdet bonusvirkning i lokalplanen efter planlovens § 15, stk. 4. Det betyder, at ændringer i anvendelse af eksisterende bebyggelse, som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, ikke forudsætter meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Lokalplanen giver ikke bonusvirkning til kulturelle arrangementer. Det skyldes ønsket om at begrænse store kulturelle arrangementer til maksimalt fire om året, som det har været fastlagt i en tidligere meddelt landzonetilladelse, hvilket alene kan ske gennem en landzonetilladelse.

Andre landzoneforhold, der ikke er reguleret med lokalplanen, reguleres fortsat med planlovens §§ 35-38 med respekt for bygningsfredningen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelser i rammeområde Ho.R9 i Kommuneplan 2021 og kommuneplanens retningslinjer for større landsteder. Næssets er omfattet af bygningsfredning, der også omfatter det omgivende landskab. Herudover er bygningerne i området udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, hvorfor lokalplanen ikke fastlægger bestemmelser for bygningerne i området.

Miljøvurdering

Forslag til Lokalplan 288 er screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da dens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Begrundelsen fremgår af den vedlagte screening for pligt til miljøvurdering.

Da Næssets bredzoner og Furesøen er udpeget som Natura 2000-område nr. 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som både omfatter Habitatområde H123 og Fuglebeskyttelsesområde F109, er der foretaget en samlet vurdering af lokalplanens bestemmelser og dermed samlede og udvidede anvendelsesmuligheder i forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Det konkluderes, at udvidelsen af Næsseslottets anvendelsesmuligheder, med reguleringen af mulig udendørs afholdelse af lejlighedsarrangementer og kulturelle arrangementer, ikke vil have nogen negativ indvirkning på Natura 2000-området.

Regulering af erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer

Næsset har i dag tilladelse til anvendelse til én bolig pr. fredet bygning samt liberalt erhverv i form af kontor, tegnestue og mødeaktivitet såsom teambuilding, konferencer, undervisning og lign. Dette er videreført i forslag til Lokalplan for Næsset. Nærværende forslag til lokalplan tilføjer mulighed for erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer samt præciserer de gældende rammer for kulturelle arrangementer ud fra, hvad der kan reguleres i en lokalplan og med en landzonetilladelse.

I en lokalplan kan der, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, 8 og 10, fastlægges bestemmelser om et områdes, en bygnings og et areals anvendelse. Ifølge forskellige klagenævnsafgørelser er der grænser for, på hvilken måde en sådan anvendelse kan præciseres.

Der kan fastlægges bestemmelser om ugedage for en anvendelse, men ikke bestemmelser om afholdelse af et maks. antal arrangementer inden for en nærmere afgrænset periode eller et maks. antal deltagere i det enkelte arrangement. Forvaltningen vil på mødet kunne redegøre nærmere for dette forhold.

På denne baggrund fastlægger Forslag til Lokalplan 288 for Næsset alene bestemmelser om, hvilke bygninger og arealer, det vil sige Næsseslottet med bygningsareal og haveanlæg, der kan anvendes til afholdelse af kulturelle arrangementer og erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer, og at sådanne arrangementer, enten i form af et lejlighedsarrangement eller et kulturelt arrangement, kan finde sted med et pr. weekend, det vil sige fra fredag til og med søndag.

I det fremlagte forslag til lokalplan er afholdelse af lejlighedsarrangementer omfattet af lokalplanens § 2.3 om bonusvirkning, hvilket betyder, at sådanne arrangementer, i det omfang de opfylder lokalplanens bestemmelser, ikke også skal godkendes ved meddelelse af landzonetilladelse.

Det er muligt at undtage denne bonusvirkning til erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer i tråd med de kulturelle arrangementer. Hermed vil det være muligt, at begrænse antallet af erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer inden for lokalplanens rammer og f.eks. deltagerantal.

Kulturelle arrangementer er i forslag til lokalplan undtaget fra bonusvirkningen ud fra et ønske om at fastholde sådanne arrangementers regulering med den landzonetilladelse, der blev meddelt i 2004. Denne landzonetilladelse regulerer antal og varighed ved afholdelsen af forskellige typer kulturelle arrangementer inden for et år, hvilket fortsat vurderes at være hensigtsmæssigt i forhold til Næsseslottets omgivelser, som der skal sikres en god balance i forhold til. Det skal nævnes, at landzonetilladelsen fra 2004 ikke fastlægger vilkår om bestemte ugedage for arrangementernes afholdelse.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer ikke, at tilladelse til erhvervsmæssige arrangementer skal undtages af bonusvirkning, da forvaltningen vurderer, at lokalplanforslagets mulighed for ét arrangement pr. weekend samt et arrangement pr. helligdag i foråret er passende i forhold til ejendommens karakter og de hensyn, som planlægningen skal varetage, herunder de trafikale.

Forvaltningen vurderer herudover, at brugen af Næsseslottet til erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer kun vil give en marginal trafikbelastning af Dronninggårds Allé og Parcelvej. Det skyldes, at der kun kan afholdes ét arrangement ad gangen, og at Næsseslottets fælleslokaler er brandgodkendt til maksimalt 100 personer. Ved spisende gæster vil der imidlertid være væsentlig færre gæster, og det må forventes, at flere kører sammen i bil. Næsseslottets eksisterende ovale parkeringsanlæg med 49 parkeringspladser, inkl. mulighed for 8 længdeparkeringspladser, vurderes at kunne dække parkeringsbehovet, hvorfor parkering kan håndteres indenfor ejendommen.

Indstilling

Direktionen forslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 288 for Næsset vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring, og
- 2) at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET beder forvaltningen om at belyse muligheden for at regulere lejlighedsarrangementer i en landzonetilladelse og genoptager sagen på et kommende møde.

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

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 288 for Næsset

Screening for miljøvurdering

Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136, landzonetilladelse til supplerende anvendelse af hovedbygning, 28.5.2020

Punkt 3: Lokalplanlægning for rækkehuse på Rungsted Strandvej 5 - Igangsættende redegørelse

22/909

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 4. december 2019, punkt 9 ([link](#)), at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan, der gav mulighed for opførelse af etageboliger for ejendommen Ellesøhus på Rungsted Strandvej 5.

Ejer af Rungsted Strandvej 5 har fremsendt ansøgning om dispensation til udstykning af hovedhus og domistikbygning. Ejer har endvidere fremsendt ny ansøgning om ny lokalplan for omdannelse af ejendommen til bolig- og erhvervsformål i form af nye rækkehuse samt bevaring af eksisterende bebyggelse.

Gennemførelse af projektet forudsætter vedtagelse af ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Økonomiudvalget til beslutning om igangsætning af ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget godkendte i december 2019 efter anmodning af den daværende ejer af Ellesøhus på Rungsted Strandvej 5 at igangsætte ny planlægning med opførelse af etageboliger.

Den nye og nuværende ejer af Ellesøhus har ansøgt om ny lokalplan og fremsendt projektoplæg, som er justeret efter dialog med forvaltningen. Projektoplægget er vedlagt som bilag. Projektoplægget omfatter konvertering af hovedhuset til boligformål med mulighed for bolig og erhverv i den tilhørende domistikbygning. ”Domistikbygning” er den historiske betegnelse for den garagebygning, som er på ejendommen.

Det fremsendte skitseoplæg omfatter 12 nye rækkehuse i tre grupperinger med fire boligenheder i hver sammenhængende bygningskrop. Rækkehusene fremstår i to etager, da kvistene enkelte steder er placeret i gavlene. Rækkehusene har en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Rækkehusene varierer i størrelse fra 120 til 160 m². Boligerne og haverne opdeles af lave hække og havemure.

Rækkehusene markerer sig med saddeltag, karnapper, kviste og skorstene, der refererer til hovedhusets arkitektoniske elementer. Rækkehusenes facader består af kulbrændte gule tegl i blankt murværk. Tagene belægges med klassiske røde vingetagsten og afsluttes mod gavl af markante skorstene i tegl i blankt murværk.

Vinduer- og dørpartier samt inddækninger og værn fremstår i grønne farver, der tager inspiration fra hovedhusets farver.

Skitseprojektet indeholder også opførelse af fælleshus, der placeres bag domistikbygningen, der er den eksisterende garagebygning på ejendommen. Bygningen består af træfacade med røde vingetagsten som tagmateriale.

Bebyggelsens historie og eksisterende forhold

Ejendommen Ellesøhus er beliggende ved kommunegrænsen, og vejadgangen til ejendommen er beliggende i Hørsholm Kommune. Syd for ejendommen ligger bebyggelsen Ellesø Park og det parklignende fælles areal med Ellesø. Hovedhus og garagehus blev opført i 1930 af Emil Mazetti Nissen i en i 1919 anlagt landskabshave. Ellesøhus var oprindeligt en privat sommerbolig, men har indtil for nyligt fungeret som kursus- og undervisningsejendom.

Ellesøhus består i dag af en markant hovedbygning fra 1930 med en fritliggende længebygning overfor. De to bygninger danner tilsammen et fint bygningsanlæg. På ejendommen er endvidere en værelsesfløj fra 1977.

Hovedbygning og længebygning er begge udpeget med høj bevaringsværdig i Kommuneplan 2021 og har en SAVE-værdi på 2 for hovedbygningen og en SAVE-værdi 3 for domestikbygningen. Hovedhuset er opført i den engelske bygningsstil "arts and craft".

En stor del af grunden mod sydvest har i dag en skovlignende karakter. Omkring hovedbygningen er et område med parkkarakter og solitære træer.

Eksisterende lokalplan

Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan 57 for Ellesøhus (vedtaget 1985), som har til formål at sikre, at den erhvervsmæssige anvendelse kan ske uden, at ejendommens karakter af herskabelig beboelsesejendom i parklignende omgivelser ændres og uden at medføre gener for omgivelserne.

I Kommuneplan 2021 er ejendommen omfattet af rammeområde Ve.B20, hvor anvendelsen er fastlagt til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 20, men mulighed for at forhøje den til maksimalt 22 ved etablering af fællesfaciliteter. Det maksimale etageantal fastlægges til 1,5.

Kommuneplantillæg

Det skitserede projekt vil kræve udarbejdelse af tillæg til Kommuneplan 2021, da antallet af etager ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Rækkehusbebyggelsen fremstår i projektoplægget i to etager, som det foreslås ændret til. Herudover forudsætter projektet en ændring af bebyggelsesprocenten til at være 20 for den enkelte ejendom til 20 for området som helhed og fortsat med mulighed for at forhøje den til maksimalt 22 ved etablering af fællesfaciliteter. Det vil endvidere fremgå af kommuneplantillægget, at den specifikke anvendelse skal udvides til at omfatte erhverv i form af kontor og administration, som kun vil gælde for domestikbygningen i delområde 2 i lokalplanen.

Forslag til principper for ny lokalplan

Forvaltningen foreslår, at planlægningen udarbejdes med afsæt i det beskrevne og vedhæftede projektoplæg, der som helhed kan godkendes med mulighed for mindre justeringer undervejs i planprocessen frem mod høring.

Lokalplanen har til formål at muliggøre for indpasning af ny rækkehusbebyggelse i området, der i sit udtryk respekterer den eksisterende bevaringsværdige bebyggelses arkitektur. Lokalplanen har yderligere som formål at bevare den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse samt sikre områdets grønne karakter. Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 1b i Vedbæk By, Vedbæk. Forslag til lokalplanafrænsning vedlagt som bilag.

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder. Den vedlagte udstykningsplan danner rammen for inddelingen af lokalplanområdet.

Delområde 1

Delområde 1 omfatter hovedhuset, hvor anvendelsen fastsættes til boligområde, og hvor der kun må indrettes en helårsbolig pr. matrikel. Der fastlægges konkrete bevaringsbestemmelser for bygningen, som er med til at sikre, at bygningens oprindelige arkitektur kan tilbageføres.

Herved kan der kun ske bygningsændringer, hvis det sker i respekt for bebyggelsens bærende værdier, der blandt andet består af facadematerialer, tagmaterialer, tagform, karnapvinduer, kviste og markante gavle. Herudover gives mulighed for at nedtage eksisterende, udvendige brandtrapper samt etablering af et orangeri i stil med det oprindelige orangeri på ejendommen.

Projektoplægget indeholder planer om at udnytte den høje kælder til at indrette og omdanne den til garage med plads til to biler. Det fremgår af ansøgningen, at ombygningen tilpasses husets materialitet og farver. Forvaltningen anbefaler, at der ikke gives mulighed etablering af parkeringskælder, da rampen vil forringe oplevelsen af udearealer. Herudover vil etablering af parkeringskælder på den bevaringsværdige ejendom introducere et nyt arkitektonisk element, der vil afvige fra helhedsindtrykket af bebyggelsen.

Det foreslås, at lokalplanforslaget indeholder mulighed for opførsel af garagebygning, der er indpasset i henhold til eksisterende bevaringsværdig bebyggelse.

Delområde 2

Delområde 2 omfatter domestikbygningen, garagebygningen. I delområde 2 fastlægges anvendelsen til bolig og erhverv i form af kontor. Der må kun indrettes én bolig pr. matrikel. Der fastsættes konkrete bevaringsbestemmelser for bygningen, der tager afsæt i at videreføre dets nuværende udtryk med facade i tegl i blankt murværk, tagsten i tegl og med harmonisk placerede tagvinduer og kviste, der tilfører bygningen karakter og balance.

Delområde 3

I delområde 3 fastsættes anvendelsen til boligformål i form af helårsbeboelse. Antallet af rækkehuse begrænses til 12 i alt, og der fastlægges bestemmelser, der sikrer, at der kun kan indrettes en bolig pr. matrikel.

Matrikulære forhold

Lokalplanen skal muliggøre, at der kan udstykkes 12 nye mindre matrikler i delområde 3. Matriklerne varierer i størrelsen fra ca. 116 m² til 267 m². For at opfylde kommuneplanens krav om mindste grundstørrelser, placeres der 300 m² pr. matrikel i et fælles friareal. Derved er hver matrikel tilsammen på mindst 400 m². Rækkehusene indrettes med for- og baghave.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 20 for området som helhed. Der er endvidere mulighed for at bygge op til 22, såfremt de sidste to procent anvendes til fælles faciliteter. Lokalplanen vil sikre, at rækkehusene med sin placering tager hensyn til den bevaringsværdige bebyggelse og parkanlægget omkring hovedbygningen. Ny bebyggelse placeres nænsomt i landskabet, hvilket er med til at fastholde parkkarakteren mod syd.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen vil blive opført i to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Første sal vil fremstå som en udnyttet tagetage med saddetag. Lokalplanen vil fastlægge klare og præcise bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, som

vil tage afsæt i et klassisk formsprog og materialer. Facader vil skulle opføres i gule, kulbrændte teglsten med inspiration fra domstikbygningen. Tage vil skulle tagdækkes med matte, røde tagsten. I tagetagen vil der blive fastlagt bestemmelser for etablering af kviste og evt. ovenlys.

Ubebyggede arealer

Området er i dag karakteriseret ved skovkarakter i den vestlige del af ejendommen og parkkarakter omkring hovedbygningen med en række større træer. Områdets skov- og parkkarakter vil i lokalplanen blive søgt bevaret med udpegning af bevaringsværdig beplantning og landskabstræk. Herudover er der særligt fokus på at sikre god landskabelig overgang mellem rækkehusbebyggelsen og parken.

Vej- og parkeringsforhold

Der er vejadgang fra Rungsted Strandvej i Hørsholm Kommune. Vejen op til hovedbygningen skal anlægges i en bredde og med en belægning, der tager hensyn til fremkommelighed, trafiksikkerhed og områdets parkkarakter.

Nedlæggelse af sikringsrum

Lokalplanen vil muliggøre, at eksisterende værelsesfløj nedrives, da den har begrænset arkitektonisk kvalitet og uden tilpasning til den bevaringsværdige bebyggelse.

Under bygningen er der i dag et sikringsrum til ca. 40 personer. Sikringsrummet var knyttet til konferencevirksomhed, og det har derfor ikke længere betydning. Beredskabsstyrelsen er myndighed på sikringsrum. Ejer skal derfor sende ansøgning om nedlæggelse af sikringsrum til Beredskabsstyrelsen, som først kan tage stilling til nedlæggelse af sikringsrum efter konkret ansøgning i en byggesag. Ejer er bekendt med denne procesrisiko i henhold til udnyttelse af byggeretten, som ny lokalplan vil indeholde.

Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje

En mindre del af ejendommen ved Ellesøhus er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje, der er placeret ca. 93 m fra ejendommen. Der er én rundhøj på Elmevej, der er beliggende to husrækker fra Ellesøhus. Beskyttelseslinjen har til formål at sikre fortidsmindets værdi som landskabsselement.

Det fremgår af skitseoplægget, at der placeres parkeringspladser inden for beskyttelseslinjen. Det kræver dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen at placere bebyggelse, herunder parkeringspladser inden for det beskyttede område. Kommunen kan i særlige tilfælde dispensere fra beskyttelsen. Det forventes, at der kan opnås dispensation i dette tilfælde, da dispensation ikke vil hindre opretholdelse af fortidsmindets bevaringsstatus samt, at der allerede er anlæg placeret tættere på inden for beskyttelseslinjen. Anlæg af parkeringspladser vil endvidere ikke ændre ind- og udsyn til rundhøjen.

Ansøgning om udstykning

Ejer har tillige ansøgt om dispensation fra gældende Lokalplan 57 til at udstykke ejendommens hovedhus, domstikbygning samt området, hvor der planlægges opført 12 ny rækkehuse. Udstykningen har ifølge ejer alene til formål at regulere ejerforholdene i området. Det fremgår af lokalplanens § 4.1, at der ikke må ske matrikulær udstykning. Se vedlagte ansøgning om dispensation til udstykning.

Det vurderes, at udstykningen lovligt kan gennemføres, da lokalplanens udstykningsbestemmelser ikke er en del af planens bærende principper.

Forvaltningen anbefaler, at der ikke meddeles dispensation til den ønskede udstykning, da det kan foregribe

planlægningen af området. Det anbefales, at den foreslåede lokalplanlægning skal muliggøre den ønskede udstykning af ejendommen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forvaltningen udarbejder ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg på baggrund af forvaltningens forslag til principper for lokalplanen, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele afslag på ansøgning om dispensation fra § 4.1 i Lokalplan 57 til udstykning af ejendommen i 3 grunde.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Udstykningsplan

Udkast til lokalplanafrænsning

Ansøgning om udstykning

Ellesøhus - Oplæg til rækkehuse og hovedhus

Punkt 4: Lokalplan område 50 for et område syd for Vangebovej ved Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød - Beslutning om varsel af Å§ 14-forbud

22/909

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget tre ansøgninger vedrørende opførelse af nye enfamiliehuse eller ombygning af eksisterende enfamiliehus. Alle tre ansøgninger er til bebyggelse i to fulde etager. Alle tre ejendomme er beliggende i Lokalplan område 50 for et område syd for Vangebovej ved Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød.

Å

På adressen Mothsvej 69 er der udført partshering efter forvaltningsloven, da projektet ligger inden for lokalplanens rammer. Der er indkommet en indsigelse mod projektet.

Å

Lokalplanområdet er i overvejende grad med byggeri i en etage med rejst tag. Såfremt dette ønskes fastholdt som det bærende arkitektoniske udtryk vil det forudsætte at der varsles og nedlægges et Å§ 14 forbud, som udløser, at der skal udarbejdes et nyt plangrundlag inden for et år.

Å

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om byggetilladelse på Mothsvej 69, Skodsborgvej 130a og på Skovagervej 13. De tre adresser ligger inden for området reguleret af Lokalplan 50 for et område syd for Vangebovej ved Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød.

Å

På Mothsvej 69 er der søgt om opførelse af et nyt fritliggende enfamiliehus i to etager.

Å

Samlet fremtidigt etageareal vil blive på 254,50 m². Facader opføres som blankt murværk, og tagkonstruktion er valmet tag. Byggeriet overholder alle planmæssige bestemmelser, samt byggeretten. Det tidligere enfamiliehus var i et plan. Fordi der nu søges om at der etableres to fulde etager er der udført partshering i forbindelse med behandling af byggeansøgningen.

Å

På Skodsborgvej 130a er der søgt om opførelse af et nyt enfamiliehus i to fulde etager. Grunden har ikke fået været bebygget med et enfamiliehus. Der har udelukkende været et skur. Grunden er omfattet af tre fortidsmindebeskyttelseslinjer, og det ansøgte byggeri er placeret i første række til fortidsminderne, som alle er rundhøj. Der er også en skovbyggelinje, som går ind over det sydøstlige skel. Det nye enfamiliehus er rykket tilbage på grunden og kommer derfor ikke i berøring med skovbyggelinjen. Det ansøgte forudsætter dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen. En dispensationsansøgning skal forholde sig til at højde, omfang og afstand til fortidsmindebeskyttelseslinjen forholder sig til den nærliggende bebyggelse. For at opnå dispensation vil der derfor kunne ske en tilpasning af den ansøgte bebyggelse.

Å

På Skovagervej 13 er der søgt om tilladelse til om- og tilbygning af eksisterende enfamiliehus ved opførelse af førstesal, tilbygning i to etager samt udestue. Det eksisterende hus er opført i et plan med kælder og symmetrisk sadeltag.

Å

Den ansøgte tilbygning opføres på husets stvendte facade, mens den ansøgte udestue opføres på husets nordvendte facade. Den ansøgte fæstesal opføres inden for fodaftrykket af eksisterende hus inklusiv den ansøgte tilbygning og udestue, dog med en udkrænkning på ca. 50 cm på alle fire facader.

Å

Fæstesalen opføres ikke i overensstemmelse med byggeretten, idet det skrevne hændelseplan fra modstående vejside er overskredet. Det skrevne hændelseplan fra modstående vejside er defineret i BR18, § 177, nr. 3, som fastslutter, at bl.a. fritliggende enfamiliehuse mod vej ikke må være højere end 0,4 x afstanden til modstående vejlinje. Det betyder, at den ansøgte vil skulle tilpasses, så højden på byggeriet ud mod vej overholder byggeretten.

Å

Kommuneplan

Området er omfattet af Kommuneplan 2021 og beliggende i rammeområdet SÅ, B1. Anvendelsen er fastlagt til Åben-lav boligbebyggelse med en maks. bebyggelsesprocent på 22 og et maks. etageantal på to etager. Mindste grundstørrelse er 1000 m².

Å

Plangrundlag

De tre ejendomme er omfattet af Lokalplan 50 for et område syd for Vangebovej ved Mothsvej og Skodsborgvej i SÅllerød. Formålet med lokalplanen er at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Å

Endvidere fastlægger lokalplanen i hvilken udstrækning, den enkelte ejendom kan bebygges. Hver ejendom kan maksimalt bebygges med et etageareal svarende til 22 % af grundarealet og ikke med flere end to beboelsesslag.

Å

Lokalplanen indeholder endvidere en såkaldt kompetencenorm, som fastlægger, at bebyggelsens ydre fremtræden skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsen skøn, god helhedsvirkning.

Å

Denne sidste bestemmelse vil være vanskelig at håndhæve, idet en lokalplan bør udformes, så det mere klart fremgår, hvad der er tilladt eller ikke er tilladt på de omfattede ejendomme. Der er ikke hjemmel i planloven til, at en lokalplan kan udskyde stillingtagen til planlægningsmæssige spørgsmål til en senere præcisering.

Å

Områdets helhedsstræk og karakter

Områderne dækket af Lokalplan 50 rummer 212 boliger. Områderne er alle attraktive boligområder med nem adgang til naturområderne Geelskov og Ravnholm Skov samt Kragemosen. Områderne er kuperede og flere steder er der store terrænspring, især i området syd for Skodsborgvej op mod Ravnholm skov.

Å

Området er udbygget over tid, men størstedelen af den nuværende bebyggelse er opført mellem 1950 og 1990. Ca. 25 boliger er bygget efter lokalplanens vedtagelse i 1985, og enkelte er opført før 1900. Området er præget af relativt store boliger med et areal på over 160 m². Typisk er de nyere boliger opført med et større areal end de ældre boliger.

Å

Bebyggelsen er præget af en vis forskellighed, hvor de enkelte bygninger repræsenterer sin tids arkitektoniske strømninger. Antallet af etager er varierende med en bygning i fire etager, 16 boliger i to etager, 81 bygninger i

halvanden etage, 114 bygninger i en etage. De eksisterende bygninger har facader i teglsten i blankt murværk samt pudset murværk, og der er også et par træhuse.

Å

Området er dog i hovedsagen præget af bygninger med rejste tage, hvor der er en tydelig taghældning. Tagdekning er for størstedelen med teglsten eller teglstenslignede materiale. Herudover er der 38 bygninger med tagpap, hvoraf 14 er med lav hældning, og tre bygninger er med strøtag.

Å

Størstedelen af bygningerne er vurderet til en bevaringsværdi på 5-9. Indenfor lokalplanens område er der fire bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige. Området er som nævnt generelt præget af meget blandet arkitektur, og der er mange fine bygninger, som dog ikke indeholder uerstattelige arkitektoniske værdier.

Å

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at de tre ansøgte byggerier er i overensstemmelse med den gældende Lokalplan 50 for vidt angående muligheden for at bygge i to etage.

Å

Endvidere er der i 2022 meddelt byggetilladelse til tre andre byggerier i to etager indenfor lokalplanens område. Det kan derfor opleves indgribende at varsle et Å§ 14-forbud. Omvendt vurderes det, at der med tre nye huse i to etager sker et skred i den fremherskende karakter med overvejende huse med tydelig taghældning.

Å

En ny lokalplan for området vil kunne bidrage til at sikre områdets karaktertræk med villaer, der fortrinsvis er i Å©n eller halvanden etage og med tydelig taghældning og tegl som det gennemgående materiale på tage og facader. En ny lokalplan vil kunne fastlægge bestemmelser, der reducerer det maksimale etageantal til Å©n etage med udnyttet tagetage og fastlægge bestemmelser om tag- og facadematerialer mv.

Å

Det er forvaltningens vurdering, at det i høj grad beror på en politisk stillingtagen, hvorvidt man ønsker at fastholde og videreføre den mere traditionelle karakter, som villaområdet har i dag, eller om man er villen overfor en fornyelse af området med villaer, der fremadrettet måske forventes i højere grad at være i to fulde etager og med større variation i den arkitektoniske udformning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget beslutter, om der skal nedlægges Å§ 14-forbud over for de tre aktuelle byggeprojekter med henblik på at udarbejde en ny lokalplan, der kan sikre karakteren af den nuværende villabebyggelse i området.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og bemyndiger forvaltningen til at nedlægge et Å§ 14-forbud med henblik på udarbejdelse af en ny lokalplan.

Bilag

Notat om område omfattet af Lokalplan 50

Høringssvar fra Mothsvej 67B

Kortbilag over lokalplan 50

Mothsvej 69, 2840 Holte - Facader

Skovagervej 13, 2840 Holte

Skodsborgvej 130a - Facader

Punkt 5: Bistrupvej 182, matr.nr. 2mg og 2mh Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

22/909

Resumé

Planklagenævnet har den 22. august 2022 truffet afgørelse om at ophæve Rudersdal Kommunes afgørelse. Rudersdal Kommunes afgørelse omhandlede et afslag på etablering af en tankstation og vaskehal på Bistrupvej, da kommunen fandt, at en sådan etablering ville være i strid med lokalplanen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 60, et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentlige formål.

Det fremgår af lokalplanens anvendelsesbestemmelse i § 3.2, at området kun må anvendes til erhvervsformål såsom lettere industri- og håndværksprægede virksomheder samt kontor, administration, liberale erhverv, kursus- og servicevirksomhed.

Planklagenævnets afgørelse

Nævnet finder, at den ansøgte tankstation og vaskehal er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens § 3.2 og derved er umiddelbart tilladt. Nævnet har lagt vægt på, at området er udlagt til erhvervsformål, herunder til lettere industri samt servicevirksomhed. En tankstation med vaskehal har efter nævnets vurdering karakter af erhvervsformål og ligger tæt på de eksempler på erhverv, som bestemmelsen tillader.

Der kan ikke lægges vægt på lokalplanens formulering om, at ”der ikke kan tillades virksomheder, der ved støj, luftforurening eller lugt påfører det tilgrænsende boligområde gener...”, da der ikke er redegjort nærmere i lokalplanen for, hvad der menes hermed. Lokalplanens formulering har ikke den fornødne klarhed og præcision til, at den kan håndhæves af kommunen.

Lokalplanen indeholder i § 7.3 en forbudsbestemmelse mod skiltning. Nævnet har ikke taget stilling til denne bestemmelse, da der ikke er ansøgt om dispensation fra skiltebestemmelsen og derfor ikke er truffet afgørelse i henhold til bestemmelsen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse af 22. august 2022, Bistrupvej

Punkt 6: Bistrupvej 182, matr.nr. 2mh Bistrup By - Nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 mod etablering af tankanlæg og vaskehal samt igangsættelse af lokalplantillæg

22/909

Resumé

OK har på vegne af grundejer ansøgt om byggetilladelse til etablering af OK tankstation og vaskehal på Bistrupvej 182, matr.nr 2mh Bistrup By.

Arkitektur- og Byplanudvalget skal tage stilling til, om kommunen skal nedlægge et § 14-forbud mod det ansøgte og udarbejde forslag til tillæg til ny lokalplan, som har til formål at indsnævre anvendelsen af delområde B og B1 i gældende Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentligt formål.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune traf den 16. december 2021 afgørelse om, at etablering af en tankstation og vaskehal på ejendommen Bistrupvej 182 i Birkerød er i strid med anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 60. Denne afgørelse blev påklaget af ansøgeren OK til Planklagenævnet. Den 22. august 2022 ophævede Planklagenævnet kommunens afgørelse og hjemviste sagen til fornyet behandling i kommunen. I nævnets afgørelse fremgår det bl.a., at etablering af tankstation og vaskehal ikke er i strid mod anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 60. Arkitektur- og Byplanudvalget blev orienteret om dette den 14. september 2022.

Den 1. september 2022 har OK indsendt nye ansøgninger med samme indhold, men som refererer til Planklagenævnets afgørelse. Den 19. september 2022 varslede Rudersdal Kommune ansøger et forbud efter planlovens §14, med henblik på at vedtage ny lokalplan, der hindrer det ansøgte.

Planmæssig vurdering

Planklagenævnet har i sin afgørelse af 22. august 2022 afgjort, at tankstation og vaskehal som anvendelse er i overensstemmelse med Lokalplan 60, som ejendommen er omfattet af.

Forvaltningen vurderer dog, at den konkrete anvendelse vil være i strid med de oprindelige intentioner for de fremtidige byggemuligheder, som kommunen via kommuneplanen ønsker for ejendommen/området. Det er forvaltningens klare vurdering, at der ikke er behov for den ansøgte anvendelse i det konkrete område, og at området bør forbeholdes andre anvendelser.

Nedlæggelse af forbud mod udstykning efter planloven

Forvaltningen har den 19. september 2022 varslet et § 14-forbud og partshørt ejeren af ejendommen. Der orienteres om høringssvar på mødet.

I henhold til planlovens § 14 kan der nedlægges forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Bestemmelsen giver mulighed for, ved et konkret forbud at forhindre byggeri eller udstykning, som er i overensstemmelse med den gældende planlægning. Forbuddet vil gælde i et år fra forbuddets nedlæggelse. Kommunen skal inden for dette tidsrum have offentliggjort et forslag til lokalplan. Hvis kommunen ikke offentliggør et

lokalplansforslag, inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende. Derefter skal kommunen behandle ansøgningen efter det gældende plangrundlag.

Eksisterende plangrundlag

En del af området er omfattet af Kommuneplanramme Bs.E3 (svarende til lokalplanens delområde B), der udlægger området til erhverv, herunder kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk. Derudover er en mindre del af området omfattet af Bs.E2 (svarende til lokalplanens delområde B1), der udlægger området til erhverv, herunder kontor- og serviceerhverv.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentligt formål. Formålet med lokalplanen er bl.a. at fastlægge tidssvarende bestemmelser for områdets anvendelse til henholdsvis boligformål, erhvervsformål samt offentlige formål med mulighed for visse typer erhverv. Lokalplanen skal sikre, at genevirkninger mellem erhvervsområdet og boligområdet begrænses samt, at der fastlægges tidssvarende bebyggelsesregulerende bestemmelser.

I lokalplanens delområde B er der tilladt erhvervsformål, såsom lettere industri- og håndværksprægede virksomheder samt kontor, administration, liberale erhverv samt kursus- og servicevirksomhed. I lokalplanens delområde B1 er der tilladt erhvervsformål, såsom kontor, administration, liberale erhverv samt kursus- og servicevirksomhed.

For begge delområder kan der etableres en bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om et 5 m bredt beplantningsbælte ud til Bistrupvej. Bebyggelse må have en højde på maksimalt 6,5 m fordelt på maksimalt 1½ etage (en etage med udnyttelig tagetage). Den tilladte maksimale bebyggelsesprocent er 40 i delområde B og 30 i delområde B1. Mindste grundstørrelse er 1.200 m².

Det vurderes, at lokalplanen indeholder hensigtsmæssige bestemmelser for så vidt angår indpasning af bebyggelse samt regulering af udearealer.

Områdets karakter i dag

Området vest for Abildgårdsparken bærer præg af, at det primært anvendes af autoværksteder. Der er umiddelbart en høj befæstelsesgrad samt sparsom beplantning ud mod vej, og der er opsat skilte i forskellige størrelser og stilarter. Derudover fremstår bygningernes udformning og placering ikke som tilpasset ind i lokalplanområdet som helhed. Området øst for Abildgårdsparken fremstår derimod mere tilpasset, bl.a. fordi bygningerne fremstår mindre industrielle end autoværkstederne i kraft af deres anvendelse som lager, kontor og service. Derudover fremstår området også med væsentlig mere beplantning ud mod vej.

En mindre del af området, helt øst, består primært af enfamiliehuse og en enkel bygning med kontor. Området har desuden en fin afgrænsende beplantning ud mod Bistrupvej.

Anbefaling til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der laves et nyt lokalplantillæg til Lokalplan 60. Formålet med tillægget er at indsnævre den tilladte anvendelse for lokalplanens delområde B og B1. Anvendelsen for delområde B og B1 ændres til at tillade kontor, administration, liberalt erhverv samt kursusvirksomhed. Dermed udelades lettere industri- og håndværksprægede virksomheder samt servicevirksomheder. Derudover kan der i begge delområder fortsat etableres bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed. Eksisterende (og lovlig) anvendelse vil dog fortsat være tilladt.

Det anbefales at afholde et borgermøde i forbindelse med, at forslaget sendes i offentlig høring.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod etablering af tankstation og vaskehal på Bistrupvej 182, og
- 2) at der udarbejdes forslag til nyt lokalplantillæg til Lokalplan 60 i overensstemmelse med forvaltningens anbefalinger.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag. Udvalget er opmærksom på de helt særlige forhold, der gør sig gældende for området, herunder Planklagenævnets ændrede praksis, hvis fortolkning medfører en manglende tydelighed i den eksisterende lokalplan. Derfor ser Arkitektur- og Byplanudvalget sig nødsaget til at gøre brug af et paragraf 14-forbud som middel til at fastholde intentionen omkring områdets fremtidige udvikling.

Bilag

Anvendelser i området

Punkt 7: Skodsborg Strandvej 11, matr.nr. 3bl Agershvile, Vedbæk - Nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 mod udstykning af ejendommen

22/909

Resumé

Ansøger har ansøgt om tilladelse til udstykning af ejendommen på Skodsborg Strandvej 11 i to selvstændige ejendomme.

Ved nedlæggelse af forbud skal der efter almindelige forvaltningsretlige bestemmelser ske varsling og partshøring af det tænkte forbud.

Arkitektur- og Byplanudvalget skal tage stilling til, om kommunen skal nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod udstykning af ejendommen på Skodsborg Strandvej 11 med henblik på, at kommunen udarbejder en ny lokalplan.

Sagsfremstilling

Ansøger har den 13. juni 2022 ansøgt om at udstykke ejendommen på Skodsborg Strandvej 11 i to selvstændige ejendomme, Ansøgning er vedlagt som bilag.

Det fremgår af ansøgningen, at adgangen til den nye parcel sker ad udlagt privat fællesvej, privat fællessti og koteletben. Dette er fastlagt til at have en bredde på 2 meter. Dette er ifølge ansøger ensbetydende med, at kommuneplanens krav om indtegnelse af kvadrat på 20 x 20 meter overholdes. Ifølge ansøger er udstykningen i overensstemmelse med bygningsreglementet og lokalplanen for ejendommen.

Sagens historik

Forvaltningen tilkendegav i 2017 at være positivt indstillet over for, at ejendommen kunne udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Forvaltningen traf dog i 2017 to forskellige afslag og afgørelser om, at ejendommen ikke kunne udstykkes. Først meddelte forvaltningen i august 2017 afslag på dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser vedr. det skrå højdegrænseplan. Derefter meddelte forvaltningen i oktober 2017 afslag på ny ansøgning med lovhenvvisning til bygningsreglementets bestemmelser om adgangs- og tilkørselsmulighed til bebyggelse på ny grund. Det blev vurderet, at stiadgangens bredde ikke var tilstrækkelig bred eller hensigtsmæssig som adgangsvej til ejendommen. Forvaltningen begrundede afslaget med en henvisning til kommuneplanens generelle rammer vedr. udstykning herunder, at adgangsarealer skal have en bredde på minimum 4 m, jf. Kommuneplan 2017.

Planmæssig vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at udstykningen umiddelbart kan godkendes efter gældende Lokalplan 68 for et villaområde i den sydlige del af Skodsborg, som ejendommen er omfattet af.

Forvaltningen vurderer imidlertid, at udstykningen vil være i strid med de generelle rammebestemmelser for udstykning i Kommuneplan 2021, som stiller krav om, at der skal kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 m på hver grund i forbindelse med udstykning til åben lav boliger samt, at bredden af adgangsarealer til den enkelte ejendom minimum skal være 4 m. Ved brug af koteletben skal adgangsvejen have en bredde på minimum 4 m og ved koteletben en bredde på minimum 3 m for den resterende del.

De generelle rammebestemmelser er gældende for alle åben lav boligområder i kommunen, men de er kun indarbejdet i lokalplaner, som er vedtaget efter vedtagelsen af Kommuneplan 2017.

Partshøring

Forvaltningen har den 29. august 2022 varslet et § 14-forbud og foretaget partshøring over ejeren af ejendommen. Partsindlæg med bilag er vedlagt som bilag.

Det fremgår blandt andet af partsindlægget, at ansøgte udstykningsplan ikke er i strid med Kommuneplan 2021, da udstykningsplanen udlægger en 4 m bred vej som adgangsvej til den udstykkede matrikel. Dermed overholdes kommuneplanens regler herom. Endvidere er det varslede forbud nedlagt uden fornøden planmæssig begrundelse.

Det anføres desuden, at §14-forbuddet er fremsat for sent samt, at Rudersdal Kommune har fortabt muligheden for at nedlægge forbud, da kommunen har været bekendt med ønsket om udstykning siden 2017. Ejer af ejendommen har haft en berettiget forventning om, at ejendommen kunne udstykkes.

Forvaltningens bemærkninger til partsindlægget

Det er forvaltningens vurdering, at varsel om nedlæggelse af § 14-forbud er planmæssigt begrundet. Det fremgår af Kommuneplan 2021, at adgangsvejen skal have en bredde på 4 m ved koteletben og en bredde på 3 m for den resterende del. Ansøgning om udstykning er efter forvaltningens vurdering i strid med kommuneplanen.

Det er endvidere ikke forvaltningens vurdering, at der kan være tale om passivitet. For hver ansøgning er der truffet en konkret afgørelse om afslag til udstykning med klagevejledning. De foregående afgørelser er ikke blevet påklaget.

Nedlæggelse af forbud mod udstykning efter planloven

I henhold til planlovens § 14 kan der nedlægges forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Bestemmelsen giver mulighed for ved et konkret forbud at forhindre byggeri eller udstykning, som faktisk er i overensstemmelse med den gældende planlægning.

Forbuddet vil være gældende i et år fra forbuddets nedlæggelse. Kommunen skal inden for dette tidsrum have offentliggjort et forslag til lokalplan. Hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplanforslag, inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende. Derefter skal kommunen behandle ansøgningen efter det gældende plangrundlag.

Anbefaling til den videre planlægning

Med henblik på at ensrette og tydeliggøre de gældende regler for udstykninger i åben lav boligområder foreslås det at udarbejde tillæg til gældende lokalplaner i området øst og vest for Strandvejen, som er vist på det vedlagte bilag, udkast til lokalplanafrænsning. Der kan ske mindre justeringer af lokalplanafrænsningen i løbet af planprocessen.

Tillægget kommer til at omfatte villaområder med åben lav boligbebyggelse inden for området. Ny lokalplanlægning anbefales som udgangspunkt at videreføre de generelle rammer for udstykning og matrikulære ændringer i Kommuneplan 2021.

Med tillægget vil der blandt andet blive stillet krav om, at de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2021 med krav om mulighed for at kunne indtegne et kvadrat på 20 x 20 m i en afstand på 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel indarbejdes. Lokalplantillægget vil endvidere indeholde bestemmelser om, at bredden af alle adgangsarealer (koteletben,

privat fællesvej, privat fællessti) minimum skal være på 4 m. Selve adgangsvejen skal have en bredde på 4 m ved koteletben og en bredde på minimum 3 m for den resterende del.

Forvaltningen anbefaler, at kommuneplanens krav til udstykning præciseres i et kommuneplantillæg, så det fremgår klarere, hvad reglerne er.

Forvaltningen har vurderet, at der kun er tale om forholdsvis få ejendomme inden for det foreslåede lokalplanområde, som bliver berørt af ny planlægning, da kun få ejendomme i realiteten kan udstykkes efter gældende lokalplaner.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplantillæggene vil forvaltningen overveje, om der er udpegede bevaringsværdige ejendomme, som ikke er egnet til at kunne udstykkes efter kommuneplanens regler, da disse ejendomme kan være sårbare over for, at der foretages matrikulære ændringer.

Det samme kan gøre sig gældende over for større ejendomme og matrikler, hvor bebyggelsesstrukturen og det åbne og grønne udtryk har betydning for stedets særlige kvaliteter. Disse forhold kan resultere i, at enkelte ejendomme ikke er egnet til udstykning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod udstykning af to selvstændige ejendomme på Skodsborg Strandvej 11,
- 2) at der igangsættes et planlægningsarbejde med en ny udstykningslokalplan for strandvejsområdet med udgangspunkt i de foreslåede principper, og
- 3) at lokalplanen gives en afgrænsning som vist på vedlagte bilag.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Udkast til lokalplanafgrænsning

Partsindlæg med bilag

Ansøgning om udstykning

Punkt 8: Damgårdsvej 5B, matr.nr. 2bz Bistrup By, Bistrup - Tilladelse til frilæggelse af kælder og dispensation fra etageantal

22/908

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om byggetilladelse og tilladelse ift. Lokalplan 43 "For Bistrup" til at opføre en tilbygning i to fulde etager ved frilæggelse af kælderetagen samt lovliggørelse af en altan/balkonkonstruktion, der er opført uden byggetilladelse.

Arkitektur- og Byplanudvalget besluttede på udvalgsmøde den 5. oktober 2022 at genoptage sagen på næstkommende møde. Sagen genoptages for at inddrage planklagenævnets afgørelse om at opretholde kommunens tilladelse til frilæggelse af kælderetagen på naboejendommen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på udvalgsmøde den 5. oktober 2022

Rudersdal Kommune har den 1. april 2022 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til at opføre en tilbygning med frilæggelse af kælderetagen og lovliggørelse af en eksisterende altankonstruktion. Altanen er opført uden den nødvendige byggetilladelse, men der er ansøgt om lovliggørende byggetilladelse, der indeholder en reduktion af omfanget af konstruktionen, som bidrager til, at altanen/balkonen fremover overholder byggeretten.

Der søges samtidig om tilladelse ift. Lokalplan 43 "For Bistrup", § 6.1.2 og § 6.1.4 til at udføre ny tilbygning med frilagt kælderetage, dette i overensstemmelse med lokalplanens retningslinjer for frilæggelse af kælderetagen.

I forbindelse med opførelse af tilbygningen nedlægges beboelsen i husets tagetage, og tagetagen gøres uudnyttelig ved delvist at fjerne etagedæk og på den resterende del opsætte gitterspær, hvorefter tagkonstruktionen ikke kan udnyttes til beboelse. Der vil dog fortsat være ovenlysvinduer i tagfladen samt højsiddende vinduer i gavlene.

Plangrundlag

Lokalplan 43 For Bistrup, der anviser at:

"§ 6.1.2.: Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med uudnyttelig tagetage. Ved uudnyttelig tagetage må den udvendige skæring mellem ydermure og tagflade ikke ligge mere end 1,5 m over færdigt gulv på første sal", og videre:

"§ 6.1.4: Hvor terrænforholdene begrunder det, kan byrådet tillade, at kælderen delvis frilægges og anvendes til boligformål. Såfremt kælderen frilægges, må tagetagen ikke udnyttes. (Ved en frilagt kælder forstås en kælder, hvor kælderloftet er beliggende mere end 1,25 m over færdigreguleret terræn)."

Det ansøgte forudsætter tilladelse i henhold til lokalplanens § 6.1.4. Lokalplanens retningslinje for at der kan meddeles tilladelse til frilæggelse af kælderetagen er, når terrænet falder mere end 1,5 m inden for bygningens udstrækning. Da

terrænet falder i størrelsesordenen 2,5 m inden for bygningens udstrækning, er det forvaltningens vurdering, at retningslinjen for, hvornår der kan meddeles tilladelse til delvis frilæggelse af kælderen, er iagttaget.

Den frilagte kælderetage vil herefter være at betragte som stueetagen i bygningen og gulvet i den frilagte kælderetage som stuegulvet.

Med en fritlagt kælder kommer huset til at fremstå i 2½ etage set fra Furesøen pga. den delvist fritlagte kælder samt ovenlysvinduer og de højsiddende vinduer i gavlene. Det er derfor forvaltningens vurdering, at projektet også vil kræve en dispensation for § 6.1.2.

Ifølge byggeloven vil det ansøgte alene være at betragte som to etager, idet tagetagen nedlægges, og der udføres loft til kip samt uudnyttelig tagkonstruktion samtidig med, at kælderetagen på tilbygningen frilægges. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at byggeriet set ud fra en planmæssig vurdering vil fremstå som 2½ etage på grund af ovenlysvinduer og vinduer i gavlen, og derfor nødvendiggør en dispensation fra § 6.1.2.

Fastlæggelse af niveauplan i henhold til BR18

Når der bygges på skrånende terræn eller på terræn med større niveauforskelle, skal kommunalbestyrelsen som udgangspunkt fastlægge et niveauplan, hvorfra bebyggelsens højde skal måles. Dette fremgår af BR18, kap. 23, § 456, stk. 2:

”Ved fastlæggelse af niveauplaner skal kommunalbestyrelsen tage hensyn til

- Terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse.
- At der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.”

I ansøgningen er der vedlagt opmålinger af terrænet udført af en landinspektør. Opmålingerne viser et terrænfald i størrelsesordenen 2,5 m fra vejens niveau til det område, hvor tilbygningen ønskes udført. Det er kommunens vurdering, at dette terrænfald er stort, og at terrænet derfor må betragtes som skrånende. Der kan således fastlægges et niveauplan for tilbygningen.

I ansøgningen foreslås et niveauplan i kote 28.20, men på baggrund af de indsendte landinspektøropmålinger af terrænet, vil forvaltningen at fastsætte et lidt lavere niveauplan i kote 28.04.

Forvaltningen vil i denne sag kun fastlægge et niveauplan for selve den ansøgte tilbygning. Højder på ansøgningens øvrige forhold, herunder lovliggørelse af altankonstruktion og opførelse af skur, vil forvaltningen måle fra naturligt terræn.

Overskridelse af byggeretten som følge af fastlæggelse af niveauplan

Fastlæggelse af niveauplan på tilbygningen har den utilsigtede virkning, at de dele af det ansøgte byggeri, der faktisk iagttager byggeretten målt fra det naturlige omgivende terræn, alligevel ikke iagttager byggeretten. Det skyldes, at højder skal måles fra et fastlagt niveauplan, der ligger under terræn. I dette tilfælde bidrager det fastsatte niveauplan til, at det ansøgte ikke lever op til det skrå højdegrænseplan målt fra modstående vejlinje.

Forvaltningen lægger vægt på en helhedsvurdering for at godkende byggeriet, der iagttager det skrå højdegrænseplan målt fra modstående vejlinjes naturlige terrænhøjde, da forvaltningen ikke skønner, at det er rimeligt, at lægge vægt på et niveauplan, der ligger meget lavere end det naturlige terræn for den modstående vejlinje.

Partshøring og naboorientering

Sagens parter har modtaget en kombineret partshøring og naboorientering om sagen den 29. juli 2022 med frist for indsendelse af bemærkninger den 16. august 2022.

Grundet aktindsigtsanmodninger og anmodning om udskydelse af afgørelsen modtaget fra sagens parter, er der foretaget en ny kombineret partshøring og naboorientering af sagens parter med frist for indsendelse af bemærkninger til sagen den 20. september 2022. Forvaltningen har i høringsperioden modtaget to høringssvar fra sagens parter, som er vedlagt dagsordenen.

Derudover er der den 29. juli 2022 foretaget naboorientering om den ansøgte tilladelse iht. lokalplanen til frilæggelse af kælderfacaden med frist for indsendelse af høringssvar den 16. august 2022. De høringsberettigede, som kun har modtaget en naboorientering, betragtes ikke som parter i sagen. Der er i forbindelse med naboorienteringen modtaget syv høringssvar, som er vedlagt dagsordenen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der bør meddeles tilladelse i henhold til § 6.1.4 til en delvis frilæggelse af kælderen samt dispensation fra § 6.1.2, da den ansøgte tilbygning samt ansøgte ændringer af det eksisterende hus svarer til det sædvanlige i området. Såfremt der ikke meddeles dispensation fra § 6.1.2 vil konsekvensen være, at gavltrekanterne skal fremstå muret, og ovenlysvinduer skal fjernes.

Lokalplanens intention har ligeledes været, at der på tilstrækkeligt skrånende grunde kan etableres frilæggelse af kælderetagen. Herudover sker der med den ansøgte ikke ændringer på højden af det eksisterende hus. Det vurderes ligeledes positivt, at altan/balkonen ansøges reduceret, så byggeretten overholdes.

Forvaltningens nye oplysninger efter mødet den 5. okt. 2022

I henhold til Arkitektur- og Byplanudvalgets beslutning af 5. oktober 2022 genoptages sagen, da der under behandlingen af sagen blev gjort opmærksom på, at Planklagenævnet har opretholdt kommunens afgørelse om at meddele tilladelse til frilæggelse af kælder i nyt enfamiliehus på naboejendommen på adressen Damgårdsvej 5B, 3480 Birkerød. Udvalget ønskede at inddrage denne afgørelse i vurderingen af sagen.

Forvaltningen meddelte den 23. december 2020 byggetilladelse til projektet med tilladelse til at frilægge kælderen på byggeriet. Sagen blev efterfølgende påklaget til Planklagenævnet.

Nævnet traf den 11. marts 2022 afgørelse om at opretholde Rudersdal Kommunes afgørelse om tilladelse til frilæggelse af kælderetagen. Arkitektur- og Byplanudvalget fik forelagt Planklagenævnets afgørelse til orientering på udvalgsmøde den 6. april 2022 ([link](#)).

Nævnet har i afgørelsen bemærket om etagebegrebet, at planloven ikke indeholder en definition af begrebet ”etage”. Hvis begrebet heller ikke defineres i den konkrete lokalplan, lægges der i rekursinstansen vægt på, hvordan bygningen

fremtræder for naboer og forbipasserende. Det har bl.a. betydning, om der er kviste på bygningen, og hvor stor en andel af tagkonstruktionen, disse fylder. I nogle tilfælde kan det have betydning, hvordan bygningen fremtræder i forhold til det præg, det omgivende kvarter har. Endvidere har højden og udformningen af tagkonstruktionen betydning, herunder om taget er udført med trempel. Eksistensen af en tagterrasse samt størrelsen heraf og placeringen af vindues- og dørpartier vil ligeledes indgå i vurderingen af, hvorvidt der er tale om en reel etage, ligesom helt eller delvist fritlagt kælderetage kan have betydning for etage-vurderingen.

Forvaltningen har i vurderingen af indeværende projekt på Damgårdsvej 5B inddraget de samme kriterier for vurdering af etageantallet på det ansøgte projekt herunder, at det ansøgte omfang og placering af huset svarer til det sædvanlige i området.

På denne baggrund vurderer forvaltningen fortsat, at der bør meddeles tilladelse i henhold til § 6.1.4 i Lokalplan 43 til en delvis frilæggelse af kælderen samt dispensation fra § 6.1.2 i Lokalplan 43 til, at huset kan fremstå i mere end 1½ etage. Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte tilbygning samt ansøgte ændringer af det eksisterende hus og den opførte altan/balkon svarer til det sædvanlige i området.

Forvaltningen foreslår, at dispensationerne betinges af, at gavlene ikke udføres med små højtsiddende gavlvinduer, og at de viste ovenlys reduceres i størrelse til to til tre enkeltsiddende mindre tagvinduer således, at tagkonstruktionen ikke får karakter af en udnyttet tagetage.

Nævnets afgørelse vedlægges sammen med tegningsbilag af huset på Damgårdsvej 5A.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til,

- 1) at meddele dispensation fra § 6.1.2 i Lokalplan 43 til det ansøgte, og
- 2) at meddele tilladelse i henhold til § 6.1.4 i Lokalplan 43 til det ansøgte under forudsætning, af at dispensationerne betinges af de foreslåede projektændringer.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET genoptager sagen på et kommende møde.

Udvalget har noteret sig henvendelser af 2. og 3. oktober 2022 fra Damgårdsvej 8 samt henvendelse af 3. oktober 2022 fra Damgårdsvej 6.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegninger, Damgårdsvej 5B

Dispensationsansøgning

Koter der indgår i kommunens fastsættelse af niveauplan

Partshøringssvar fra ejer af Damgårdsvej 5A

Høringssvar

Høringssvar fra Damgårdens Bådebrolag af 20.09.2022

Henvendelse til Arkitektur- og Byplanudvalget vedr. Damgårdsvej

Tilføjelse til høringssvar fra Damgårdsvej Bådebrolag af 29.09.2022

Bilag til høringssvar fra Damgårdsvej Bådebrolag - Planklagenævnet sag

Tegningsbilag til planklagenævnets afgørelse om Damgårdsvej 5A

Planklagenævnets afgørelse om Damgårdsvej 5A

Punkt 9: Skodsborg Strandvej 210, matr.nr. 1gf Agershvile, Vedbæk - Dispensation til tilbygning, ny første sal samt udhus

22/909

Resumé

Rudersdal Kommune har den 16. august 2022 modtaget en ansøgning om en tilbygning til boligen beliggende på Skodsborg Strandvej 210. Tilbygningen ønskes udført med en førstesal på en mindre del af huset og en tilbygning i stueplan.

Der ansøges om dispensation fra §§ 7.5, 7.9, 10.6 og 10.9 i Lokalplan 202 for et område i Skodsborg, mellem Skodsborg Strandvej og Øresund til at udføre tilbygningen, så en del af bygningen vil være i to fulde etager samt med en anden taghældning end fastsat i lokalplanen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejerne af ejendommen Skodsborg Strandvej 210 i Skodsborg har ansøgt om at opføre en tilbygning i stueetagen, ny første sal på en del af beboelsesbygningen samt udhus.

Tilbygningen i stueetagen udføres som en forlængelse af eksisterende værelser. Værelserne udvides med hhv. 12 m² og 10 m² mod syd. Den nye første sal opføres med et areal på 26 m² samt et væksthuse på 15 m². Første salen udføres som en form for "kalot", som får bygningen til at være i to fulde etager og bliver beklædt med falset kobber eller forpatineret zink i rød eller brun på facader og tag.

Udhuset opføres i forlængelse af den ansøgte tilbygning mod syd. Da udhuset placeres inden for skelbræmmen med en længde på 8,3 m, og der i forvejen er opført småbygninger omfattet af BR18 § 180 indenfor skelbræmmen mod nord med en længde på 11,1 m, bliver den totale længde af bygninger inden for skelbræmmen mod nabo 19,4 m.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 202 for et område i Skodsborg, mellem Skodsborg Strandvej og Øresund. Formålet med lokalplanen er, at ny-, til- og ombygning i området får en karakter, placering og et materialevalg, som er i overensstemmelse med områdets karakter.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra §§ 7.5, 7.9, 10.6 samt 10.9 i Lokalplan 202

§ 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. Skorsten kan gives en anden højde.

§ 7.9

Der kan opføres garager, carporte, udhuse o. lign. med et bebygget areal på i alt højst 50 m².

§ 10.6

På tilbygninger skal facaden harmonere med den eksisterende bygning.

§ 10.9

Tage skal udføres med mørke, matte materialer: tegl, eternit, skiffer, sort tagpap. Tage på beboelsesbygninger skal have en hældning på minimum 20 grader, dog kan tilbygninger til eksisterende bygninger med fladt tag opføres med fladt tag.

Høring

Dispensationsansøgningen har været sendt i naboorientering hos alle 24 grundejere i lokalplanområdet. Der er kommet fire høringssvar. I høringen udtrykkes der blandt andet, at den påtænkte tilbygning ikke er i tråd med områdets karakter samt bekymring for præcedens virkning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer overordnet, at det ansøgte byggeri afviger fra karakteren i området. Formålet med lokalplanens bestemmelser har været, at fremme en klassisk villabebyggelse i én etage med udnyttet tagetage. Det ansøgte byggeri er forsøgt tilpasset til arkitekturen på den eksisterende bebyggelse, der fremstår med fladt tag og med en klassisk arkitektur fra 1950'erne.

Det er forvaltningens vurdering, at dele af beboelsesbygningen vil fremstå i to fulde etager, og at tilbygningen på første sal ikke fremtræder i tråd med den eksisterende arkitektur, da materialiteten, dimensioner og bebyggelsens skivevirkning ikke afspejles i det ansøgte.

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygningen i stueetagen er inden for lokalplanens bestemmelser og er tilpasset den eksisterende bebyggelse.

- a) Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag på dispensation fra § 7.5 til den ansøgte første sal, da den ansøgte første sal afviger fra karakteren i området.
- b) Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag på dispensation fra § 7.9 til det ansøgte udhus, da det vil medføre en overskridelse af sekundær bebyggelse på ejendommen på 15 m² i henhold til lokalplanens regulering. Derudover opføres det ansøgte udhus inden for skelbræmmen, hvilket betyder, at den samlede længde af bebyggelse i skelbræmmen bliver 19.4 m, hvor byggeretten kun tillader 12.0 m.
- c) Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag på dispensation fra § 10.6 til den ansøgte tilbygning på første sal, da den ansøgte tilbygning ikke fremtræder tilpasset den eksisterende arkitektur, da materialiteten, dimensioner og bebyggelsens skivevirkning ikke afspejles i den ansøgte første sal.
- d) Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag på dispensation fra § 10.9, da brug af zink eller kobber materiale på førstesalen i det tiltænkte omfang på sigt kan bidrage til lokal jordforurening.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele afslag på dispensation fra §§ 7.5, 7.9, 10.6 og § 10.9 i Lokalplan 202 for et område i Skodsborg, mellem Skodsborg Strandvej og Øresund.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Svar på indsigelser fra ejer

Skodsborg Strandvej 210 - 3D visualiseringer

4 Høringssvar

Skodsborg Strandvej 210 - Arkitekttegninger

Punkt 10: Venlighedsvej 10, matr.nr. 10e Isterød By, Birkerød - Dispensation til facadeændringer på den bevaringsværdige bygning "Søhuset"

22/909

Resumé

DTU Science Park søger om dispensation fra Lokalplan 264 og Lokalplan 282 til at udføre facadeændringer på den bevaringsværdige bygning "Søhuset".

Facadeændringerne forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264 og Lokalplan 282.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Facadeændringerne ønskes udført i forbindelse med anvendelsesændring af ejendommen, hvor virksomheden ALK ønsker at flytte ind og anvende bygningen til kontor/laboratorieanvendelse.

Facadeændringerne består af etablering af nye vinduespartier, etablering af mindre flugtvejstrappe og udskiftning af eksisterende, overfladebehandlede vinduer samt etablering af nye ovenlys og nye afkast fra et nyt, mindre ventilationsanlæg på bygningens tag.

CUBO Arkitekter er rådgivere på det ansøgte projekt.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, samt Lokalplan 282 for DTU Science Park.

Bygningen er senest SAVE-vurderet som bevaringsværdigt den 21. maj 2012 med bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi).

§ 9.2 i Temalokalplan 264

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 1.

Det vil indgå i kommunes vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygnings bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.

§ 9.2 i Lokalplan 282 for DTU Science Park

De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse. For de 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 kommunes vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygnings bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.

Projektet forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264, § 9.2, der anviser, at alle ydre bygningsændringer og tilbygninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen, samt Lokalplan 282 § 9.2, der også anviser, at alle ydre bygningsændringer og tilbygninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Den bevaringsværdige bygning "Søhuset"

Søhuset er tegnet af CUBO Arkitekter og opført i 2005 i en nymodernistisk stil. Bygningen fremstår velproportioneret med en varierende facade og i smukt samspil med det omgivende skovprægede landskab, som DTU Science Park er kendetegnet ved. Bygningens materialer fremstår fint indbyrdes afstemte i form af rå betonflader af høj kvalitet, vinduesrammer i træ og aluminium samt galvaniserede stålelementer.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales at dispensere fra Lokalplan 264 og Lokalplan 282 til at udføre facadeændringer på den eksisterende bevaringsværdige bygning.

Det er forvaltningens vurdering, at facadeændringerne i omfang, placering samt detaljering og materialevalg er fint tilpasset den bevaringsværdige bygning. Forvaltningen vurderer også, at facadeændringerne ikke vil ændre væsentligt på oplevelsen af huset hverken set fra Venlighedsvej, Bøge Allé eller ejendommens friarealer.

I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at de nye vinduespartier udføres inden for betonfacadens stringente modulsystem samt, at bygningens eksisterende materialer videreføres i de nye vinduespartier og mindre nye flugtvejstrappe. Det indgår derudover i forvaltningens vurdering, at udskiftning af en stor del af bygningens eksisterende overfladebehandlede vinduer medfører en væsentlig forbedring af husets arkitektur, da de nye vinduer ikke vil fremstå rødtligt reflekterende som de eksisterende. Husets bærende bevaringsværdier skønnes derfor at være iagttaget med det ansøgte projekt.

Forvaltningen kan derfor anbefale dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2 og Lokalplan 282, § 9.2 til at gennemføre det ansøgte projekt.

Dispensationen er ikke sendt i naboorientering, da de ansøgte facadeændringer ikke vurderes at have væsentlig betydning for områdets brugere.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Temalokalplan 264, § 9.2, og Lokalplan 282, § 9.2, til at udføre facadeændringer på den bevaringsværdige bygning.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Dispensationsansøgning

Ansøgningsmateriale

Punkt 11: Ved Furesøen 14, matr.nr. 1arb Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til renovering og tilbygning til enfamiliehus

22/909

Resumé

Nye ejere af ejendommen Ved Furesøen 14 i Holte søger om tilladelse til at opføre en tilbygning til det bevaringsværdige hus på ejendommen samt udførelse af ændringer af tag og facader i tråd med husets bærende bevaringsværdi. Tilbygningen ønskes opført som en videreførelse af den eksisterende bygnings arkitektur.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, samt dispensation fra skovbyggelinje.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommens ejere søger om dispensation til at opføre en tilbygning på 67 m² til det bevaringsværdige hus, nedrivning af 15 m² af det eksisterende hus samt at udføre tag- og facadeændringer på det eksisterende hus.

Det eksisterende hus har ikke være vedligeholdt over en årrække og trænger derfor til istandsættelse. Husets bræddebeklædning nedtages og genmonteres i forbindelse med ændring af husets isolering. Beskadigede brædder udskiftes en til en. Den nuværende blågrå farve på facadebrædderne bibeholdes.

Husets eksisterende vinduer renoveres, og der opsættes indvendige forsatsruder for at gavne husets isoleringsværdi. Nye vinduer udføres som eksisterende. Husets ydervægge efterisoleres ved at udskifte den nuværende flamingoisolering til et moderne isoleringsmateriale med indvendige, pudsede overflader. Den nuværende brandgavl mod naboen mod øst bibeholdes.

Ejers rådgiver oplyser, at tagpladerne i rød eternit ikke produceres længere, og der søges om dispensation fra § 9.2 i Temalokalplan 264 til, at nyt tag udføres med tagpap.

Det eksisterende hus udgør i dag 123 m². Der ansøges om nedtagning af 15 m² af det bevaringsværdige hus mod den nordlige facade mod skoven. Bygningsdele, der ønskes nedrevet, er tilbygget huset i 1956 og bliver delvis rekonstrueret eller dækket af ny tilbygning, der udføres som en videreførelse af det eksisterende hus arkitektur.

Ny tilbygning på 67 m² opføres som en forlængelse af huset med tilbygning på husets nordlige og vestlige facade. Ny gavl mod vest opføres med samme facadeudtryk som eksisterende gavl, dog ændres overdækket indgangsparti ved en lavere taghældning. I facade mod syd etableres nyt vindue i tilbygning. Nyt vindue udføres med samme materialer, dimensioner og farver som øvrige tofags vinduer i samme facade.

Mod nord trækkes tilbygning let tilbage i forhold til gavl således, at gavlmotivet markerer sig i facaden. Den nye tilbygning indeholder to værelser og et badeværelse. Tilbygningen udføres med forskudte bygningsdele, hvor den ene har en klar reference til fremskudt havestue/veranda mod syd både i detaljering samt tilbygningens proportioner. Den anden bygningsdel udføres med lav taghældning for at kunne videreføre gesims og undgå mange sammenskæringer i tagfladen.

Det eksisterende hus

Husets er opført i 1928 og er tegnet af arkitekt S. Ahlén. Huset er opført som helårshus, selv om det har form og karakter af sommerhus. Huset er udvidet i 1956, hvor det blev forlænget og tilbygget mod nord, og i samme forbindelse blev taget øget i højden. Igen i 1965 blev huset udvidet, denne gang med forlængelse af hele huset mod øst.

Huset er bygget i træ med vandrette brædder og med saddeltag over både hovedhus og veranda. Tagene er med eternitplader (røde) og sandsynligvis oplagt i forbindelse med ombygningen i 1956. Mod nord er udvidelsen med et fladere tag end det oprindelige hovedhus. Vinduerne er småsprodsede, og huset har markeret sokkel, gesimsbånd og indramning af vinduer.

Plangrundlag

Bebyggelsen på ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte og Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte.

Huset er senest SAVE-vurderet som bevaringsværdigt den 24. juni 1992 med bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi). I SAVE registreringer vægtes særligt husets arkitektur som en fin træbygning i anden stilart.

Projektet forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264, § 9.2.

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

Det vil indgå i kommunens vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med de enkelte bygningsbevaringsværdier, herunder oprindelig arkitektur og materialevalg.

Matriklens nordligste del er beliggende indenfor skovbyggelinje. Det eksisterende hus ligger delvis indenfor skovlinjen, og en mindre del af ny tilbygning ligger indenfor skovbyggelinjen.

Høring

Dispensationsansøgningen har været sendt i orientering hos Holte Grundejerforening og Rudersdal Museer i forhold til dispensation fra § 9.2 i Temalokalplan 264 samt i orientering hos skovejer, Rudersdal Kommune.

Rudersdal Museer og Holte Grundejerforening har ikke fremsendt indsigelse mod projektet.

Skovejer, Rudersdal Kommune, har sendt høringssvar, hvor de giver accept til at overskride skovbyggelinjen men under forudsætning af, at træer skal beskyttes under byggeriet, at der ikke må foretages beskæring af træer samt, at det præciseres for ejere, at det er kommunens praksis, at når træer dør af ælde, vil der ske genplantning. Ejer har responderet med, at de ikke ønsker ændring af skovbryn, og at de ønsker at imødekomme kommunens krav.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at dispensation fra § 9.2 i Temalokalplan 264 til ny tilbygning samt renovering kan anbefales, idet både vedligeholdelsesarbejder og tilbygning sker som en videreførelse af eksisterende hus arkitektur, både hvad angår materialevalg og detaljering. Der er fremsendt grundig redegørelse for bygningsforandringer gennem tiderne, og nærværende dispensationsansøgning indskriver sig med respekt og forståelse for det bevaringsværdige hus samt bygningens miljømæssige værdi.

Forvaltningen vurderer, at dispensation fra skovbyggelinje kan anbefales, såfremt skovejer ikke har indsigelser hertil. Det skyldes, at det alene er en mindre del af bygningen, der ligger indenfor skovbyggelinjen, idet byggelinjen slår et knæk midt på grunden, som den midterste del af ny tilbygning og eksisterende værelse og bryggers ligger indenfor.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til

- 1) at dispensere fra § 9.2 i Temalokalplan 264 til opførelse af tilbygning og tag- og facadeændringer på det bevaringsværdige hus, og
- 2) at meddele dispensation til bygningsdele beliggende indenfor skovbyggelinje under forudsætning af ovennævnte vilkår vedrørende beskyttelse, beskæring og genplantning af træerne.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan fremtidig

Høringssvar skovejer

Facader

Historisk og fremtidig mappe

Punkt 12: Holmevej 25, matr.nr. 7bo Ejerlav, Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation til opførelse af tilbygning

22/909

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til at opføre en tilbygning på 72,9 m² på eksisterende énfamiliehus på Holmevej 25 i Vedbæk.

Projektet forudsætter dispensation fra § 7.4 i Lokalplan 148.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om en tilbygning på 72,9 m² på et eksisterende énfamiliehus beliggende på Holmevej 25 i Vedbæk.

Det eksisterende énfamiliehus er opført i 1936 og har et samlet boligareal på 167 m² fordelt på bebygget areal på 97 m² og tagetage på 70 m². Herudover en kælder på 70 m².

Det ansøgte forudsætter dispensation fra § 7.4 i Lokalplan 148 for et eksisterende parcelhusområde syd for Gøngehusvej i Vedbæk.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 148 for et eksisterende parcelhusområde syd for Gøngehusvej i Vedbæk.

Projektet forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen, idet den ansøgte tilbygning vil få huset til at syne som to etager med udnyttet tagetage.

§ 7.4: Beboelsesbygninger må ikke opføres i mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Den ansøgte tilbygning på 72,9 m² sammenbygges med det eksisterende hus. Grunden har et stort terrænfald, og derfor vil huset komme til at syne som to etager med udnyttet tagetage.

Ifølge byggeloven og bygningsreglementets beregningsregler, § 453 - § 458, vil den ansøgte tilbygning alene være at betragte som en etage. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at byggeriet set ud fra en planmæssig vurdering vil fremstå som to etager med udnyttet tagetage, og derfor nødvendiggør en dispensation fra Lokalplan 148, § 7.4.

Naboorientering

Dispensationsansøgningen har været sendt i naboorientering hos ejerne af Holmevej 10, 21B og 23. I høringsperioden er der ikke indkommet høringssvar.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der bør meddeles dispensation fra § 7.4, da den ansøgte tilbygning samt ansøgte ændringer af det eksisterende hus svarer til det sædvanlige i området. Flere huse i området fremstår i to etager med udnyttet tagetage. Herudover synes huset allerede som to etager med udnyttet tagetage set fra Nord.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra § 7.4 i Lokalplan 148 til opførelse af den ansøgte tilbygning.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Holmevej 25 - Tegninger

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 148

Punkt 13: Turistvej 175, matr.nr. 1bl Bistrup By, Bistrup - Dispensation fra fredning til lovliggørelse af opført staldbygning

22/909

Resumé

Birkerød Rideforening ansøger om lovliggørende dispensation fra landskabsfredning for Vaserne til bibeholdelse af tag med lysbånd i taget på hestestald og ridehal. Udover tagets farve er lysudfald mod fredningen en del af denne lovliggørelse.

Taget på ridehal er udskiftet til lyst tagmateriale i 2012. Denne tagudskiftning er gennemført uden dispensation fra gældende lokalplan.

Birkerød Rideforening har fremsendt begrundet dispensationsansøgning til bibeholdelse af etableret tagbeklædning.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning, i forhold til dispensation fra Lokalplan 10, samt beslutning om indstilling til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Fredningsnævnet meddelte i 2012 dispensation til opførelse af en stald på 464 m². Dispensationen er givet efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, fra Overfredningsnævnets kendelse af 9. august 1947 vedrørende fredning af Vaserne nord for Furesøen.

Dispensationen blev givet på en række betingelser bl.a., at tagfladen skulle friholdes for lysbånd eller isætning af andet materiale, der afgiver lysudkast, og at tagfladen ud mod Vaserne skulle udføres i mørkt/naturfarvet materiale.

Herudover skulle daværende grupper af træer bevares eller erstattes af to nye grupper højstammede lindetræer plantet på begrønnet vold foran hestestald. Lindetræer skulle fungere som afskærmning for ny staldbygning og jordvold og som afskærmning for de 22 vinduer i staldens facade. Afskærmning med højstammede lindetræer blev fastsat for at sløre den nye bygning, og fordi det eksisterende lysbånd i den store bygning påvirker uhensigtsmæssigt ved lysudkast ud mod fredningsområdet.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af landskabsfredningen for Vaserne nord for Furesøen, overfredningsnævnets kendelse af 9. august 1947, hvis formål er at bevare udsigten over Furesøen samt sikre tilstanden af arealerne. For de øvre, tørre arealer gælder bl.a., at tilstanden af dem ikke må forandres, og at det er forbudt at opføre bygninger af enhver art samt at

foretage beplantning, der hindrer den frie udsigt.

Herudover er ejendommen omfattet af Lokalplan 10 for et område i den vestlige del af Vaserne til ridecenter. Lokalplan 10 omfatter alene rideforeningens bebyggede del af matriklen og ikke det omgivende villakvarter eller hestefolde.

Rudersdal Kommune er tilsynsmyndighed på fredningen.

Sagens historik

Forvaltningen meddelte den 16. juni 2014 byggetilladelse til opførelse af stalddilbygningen og dispensation til placering af bygningen delvist udenfor byggefelt. Byggetilladelsen indeholder en række betingelser, herunder de betingelser, som Fredningsnævnet fastsatte, samt vilkår om, at bygningens tage skulle fremtræde mørke, jf. § 8.3 i Lokalplan 10.

I foråret 2015 blev forvaltningen gjort opmærksom på, at nybyggeriet ikke fremtræder i henhold til vilkårene i Fredningsnævnets dispensation, idet taget på hestestalden fremstod hvidgråt med ilagte vinduesbånd i kip samt inddækninger i zink langs de etablerede ovenlysbånd.

Herudover var ældre bygninger, der var forudsat nedrevet, ikke fjernet, og der var ikke plantet højstammede lindetræer foran den nye stalddilbygning.

Forvaltningen blev ligeledes gjort opmærksom på, at tag på den store ridehal var udskiftet, og at det nye tag ligeledes var udført i lyst tagmateriale. Af kommunens luftfoto fremgår, at udskiftningen er sket omkring år 2012. Tagudskiftningen er udført uden godkendelse af forvaltningen. Tidligere tag var udført i mørkt tagmateriale og med to ovenlysbånd i tagflade orienteret ud mod fredede arealer.

Nyt tag er udført med lyse tagplader og tre vinduesbånd i tagfladen. Forvaltningen oplyste Rideforeningen tilbage i januar 2016, at der også skulle ske lovliggørelse af nyt tag på det store ridehus.

Birkerød Rideforenings rådgiver ansøgte i 2015 om dispensation til bibeholdelse af det lyse tag og ovenlys på ny stalddilbygning. Forvaltningen meddelte, i forbindelse med opfølgning på færdigmelding af byggesagen, afslag til bibeholdelse.

Baggrunden herfor er, at forvaltningen i hele sagsforløbet har vurderet, at lysbåndene på den eksisterende ridehal påvirker det fredede område negativt med lysudkast på himlen i mørke og skumring, og at lysbånd i stalddilbygningen dermed øger lysudkastet.

Afslaget blev påklaget af Birkerød Rideforening i juni 2015 til Natur- og Miljøklagenævnet. Nævnet finder, at forvaltningens afslag på at give lovliggørende dispensation fra lokalplanens § 8.3, var begrundet i saglige og planlægningsmæssige relevante hensyn, og at forvaltningens afgørelse efter planloven var baseret på en skønsmæssig vurdering. Rådgiver for rideforeningen tilkendegav, at man ville følge nævnets afgørelse.

Forvaltningen har afholdt møde på ejendommen i 2016, 2019 og 2020. Efter møde i 2019 sendte forvaltningen en kombineret partshøring og varsel om påbud om lovliggørelse af tag på hestestalden, herunder lovliggørelse af etablerede lysbånd, zinkkanter og manglende beplantning af træer.

I forbindelse med varsel af påbud anmodede Birkerød Rideforening i 2020 forvaltningen om en fornyet vurdering af deres dispensationsansøgning til bibeholdelse af det etablerede lyse tag, som siden opførelsen i 2015 er naturligt patineret og nu fremstår i en mere afdæmpet farve.

I dispensationsansøgning fra 2020 fremgår det, at ovenlys vil males i en mørk farve, og at der vil blive plantet 10 lindetræer samt, at gamle staldbygninger nedrives. Ældre staldbygninger blev nedrevet i november 2020.

I forbindelse med miljøtilsyn i december 2021 fremgår det af fotodokumentation, at træer endnu ikke var plantet. Ved efterfølgende dialog blev det aftalt mellem forvaltningen og rideforeningen, at træer kunne plantes i september 2021 for at undgå udtørring af træer over sommeren. Der er fremsendt fotodokumentation for, at træer nu er plantet foran hestestalden.

I oktober 2022 har forvaltningen modtaget fornyet dispensationsansøgning i forbindelse med meddelt ibrugtagningstilladelse. Af dispensationsansøgningen fremgår det, at lindetræer er plantet og medvirker til at bryde udsyn over tagfladen. I forhold til ovenlys beskrives det, at der er indsat et materiale øverst i lyskasserne, der tillader gennemtrængning af dagslys, men forhindrer lysudkast til omgivelserne, når lyset er tændt i stalden. Foreningen vurderer derved, at krav til blanding af ovenlys er imødekommet. I forhold til zinkinddækninger er disse, som den øvrige tagflade, naturligt patineret over de seneste syv år og beskrives at fremstå uden betydelig refleksion.

Forvaltningen oplyser, at Birkerød Rideforening har fremsendt billeder af ny hestestald efter skumring, hvor lyset i stald og ridehal er tændt for at illustrere, at tagvinduer er tilstrækkeligt overfladebehandlet for at undgå lysudkast til fredede arealer. Det vurderes, efter foreningens udsagn og fremsendt fotodokumentation, at der ikke sker et negativt lysudkast fra ny hestestalds tagflade ved de udførte tiltag med isætning af lysreducerende materiale. Ovenlysbånd i den store ridehal afgiver væsentlig mere lysudkast end ovenlys i hestestald. Den store ridehal havde også ovenlysbånd i tagfladen inden tagmateriale blev skiftet i 2012.

Af forhold i øvrigt på ejendommen har Rudersdal Kommunes Natur-, klima- og miljøafdeling behandlet forhold vedr. etableret mødding, der ikke overholder vilkår om at være overdækket. Rideforeningen og miljøafdelingen er i dialog om en løsning, hvor mødding overdækkes ved en presenning, der overholder lokalplanens bestemmelse om at fremstå i en mørk farve.

Forvaltningens vurdering

I dispensationen fra fredningsnævnet er beskrevet, at trægrupper skal bevares eller om muligt genplantes. Forvaltningen vurderer, at de plantede træer i dag ikke har samme højde eller afskærmende virkning som tidligere trægruppe, men at træer ad åre vil kunne få en mere skærmende virkning, og at vilkår i byggetilladelse ikke indeholder en definition på højstammede træer.

Forvaltningen finder, at ovenlys i hestestald fremstår lyse i tagfladen i dagslys, men at der ikke er lysudkast fra vinduesarealerne samt, at de plantede træer på jordvold langs hestestaldens facade er i vækst og således vil komme til at skærme for bygningens tagflade.

Forvaltningen finder, at tagflade forsat er lysere end lokalplanen foreskriver, men at farven fremstår i en ikke reflekterende mat grå farve, der ikke virker skæmmende i forhold til landskabet.

Forvaltningen anbefaler derfor, at dispensation anbefales til Fredningsnævnet for København i forhold til bibeholdelse af farve på tagflade på både ridehus og hestestald samt dispensation til bibeholdelse af etablerede ovenlys i hestestald, der er blændet indvendig således, at der ikke sker væsentligt lysudkast til området. Rideforeningen har redegjort for, at indvendigt lys i stald og ridehal er slukket i tidsrummet mellem kl. 21-07 således, at der ikke er lysudkast til fredede arealer i nattetimerne.

Det er forvaltningens forudsætning for en lovliggørende dispensation, at en fremtidig udskiftning af tagplader skal være i en mørk farve, der overholder lokalplanens bestemmelser til ydre fremtræden.

Det anbefales, at der meddeles en lovliggørende dispensation fra Lokalplan 10, § 8.3, der fastsætter, at tage skal fremtræde mørke med henvisning til, at tagflade ad åre er patineret til en neutral farve, der ikke lyser op i området eller fremstår skæmmende i forhold til landskabet.

Forvaltningen vurderer ikke, at ansøgning om dispensation skal i naboorientering, idet ridehal og staldbygning ligger bag anden bebyggelse i forhold til villaer mod vest, og bygningerne ligger fire til syv meter lavere end villaer beliggende mod nord.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det anbefales overfor Fredningsnævnet,

- 1) at tagflader på ridehal og staldbygning kan bibeholdes i den nuværende patinerede farve og med det etablerede lysbånd på staldbygningen.
- 2) at plantede lindetræer kan godkendes i henhold til vilkår i byggetilladelse, og
- 3) at der gives dispensation fra lokalplanen til lovliggørelse af tagets nuværende patinerede farve.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning om dispensation

Punkt 14: Hestkøb Vænge 89, matr.nr. 11 Hestkøb, Bistrup - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

22/909

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 24. marts 2022 afgørelse om at meddele afslag på dispensation fra Partiel Byplanvedtægt nr. 18, til opførelse af en carport med indbygget udhus og overdækning på ejendommen Hestkøb Vænge 89 i Birkerød, matr.nr. 11 Hestkøb, Bistrup.

Afgørelsens adressat har påklaget afgørelsen til Planklagenævnet.

Planklagenævnet traf den 20. september 2022 afgørelse om at ophæve Rudersdal Kommunes afgørelse og hjemvise den til fornyet behandling.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af en carport med indbygget udhus og overdækning på Hestkøb Vænge 89 i Birkerød. Det ansøgte byggeri udgør 55 m² fordelt på en åben carport på ca. 24 m² og et udhus på ca. 31 m².

Det følger af den for området gældende plan, jf. § 6.1.4, at der kun må opføres én mindre bygning til udhus, garage eller lignende ud over beboelsesbygningen. Det fremgår ikke af plangrundlaget, hvad der konstituerer en mindre bygning.

Planloven indeholder ikke en definition af begrebet ”mindre bygning”.

Rudersdal Kommune har fortolket ”mindre bygning” som en bygning på op til 50 m². Rudersdal Kommune har herefter fundet, at det ansøgte byggeri lå udenfor det i planen umiddelbart tilladte og har derfor vurderet, at byggeriet krævede en dispensation fra lokalplanen, som kommunen har afslået.

Planklagenævnet har fundet, at bestemmelsen i § 6.1.4 mangler en sådan klarhed og præcision, at den kan håndhæves.

En lokalplanbestemmelse kan således kun håndhæves, hvis bestemmelsen er klar og entydig samt eventuelt udfoldet i redegørelsesdelen, hvad der forstås ved en ”mindre bebyggelse”. Da fortolkningen af den konkrete lokalplanbestemmelse i høj grad beror på en skønsmæssig vurdering, har bestemmelsen ikke den tilstrækkelige præcision til, at den kan håndhæves i forhold til den ansøgte carport/udhus på 55 m².

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet har herefter ophævet kommunens afgørelse og hjemvist den til fornyet behandling.

Forvaltningen skal herefter straks oplyse ansøger om, at det gældende plangrundlag ikke er til hinder for det ansøgte byggeri.

Indstilling

Direktionens foreslår, at nævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse (1) - Hestkøb Vænge

Punkt 15: Hestkøb Vænge 22C, matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup - Afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet til orientering

22/909

Resumé

Miljø- og Fødevareklagenævnet har den 30. september 2022 opretholdt afgørelse fra Fredningsnævnet for København af den 6. marts 2022 om dispensation til opstilling af et klatretårn indenfor fredningen af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Det Danske Spejderkorps, 1. Birkerød Gruppe, ansøgte i 2021 om opførelse af et klatretårn på 10 meter på ovennævnte ejendom. Nærmere bestemt blev klatretårnet ansøgt opstillet inden for et nærmere afgrænset lod 3 på matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup, som kommunen ejer, og spejderne har brugsret til. Klatretårnet blev ansøgt opført som erstatning for et eksisterende tårn på 7,5 meter, dog rykket længere ind på grunden set i forhold til det eksisterende tårn, da jorden dér er mere tør.

Rudersdal Kommunes fredningstilsyn anbefalede en dispensation på vilkår af, at det nye tårn blev opført i en højde af 7,5 meter, at klatretårnet kunne anvendes af samtlige spejdergrupper, og at det eksisterende klatretårn blev fjernet og arealet retableret.

Rudersdal Kommunes Byplanudvalg vedtog den 16. juni 2021 fredningstilsynets indstilling ([link](#)), dog med den ændring, at klatretårnet skulle tilpasses trætoppene.

Fredningsnævnet traf herefter afgørelse om at meddele dispensation fra fredningen til opførelse af et klatretårn med en højde på 7,5 meter længere inde på grunden end det ansøgte på vilkår af, at det eksisterende klatretårn blev nedrevet og arealet retableret.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Det følger af Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse, at baggrunden for fredningen var, at Stavnsholtkilen var presset af yderligere bebyggelse på grund af beliggenheden kun ca. 18 kilometer fra det centrale København. Fredningen havde således baggrund i et ønske om at forhindre egentlig byudvikling og i stedet sikre områdets anvendelse til landbrug og til regionalt udflugtsmål.

Nævnet finder, at det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål, og at der ikke er grundlag for at tilsidesætte fredningsnævnets vilkår for dispensation til opførelse af et klatretårn med vilkår om en maksimal højde på klatretårnet på 7,5 meter. Det er indgået i nævnets vurdering, at det nye tårn vil erstatte et eksisterende tårn med samme højde.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser er vedlagt til orientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at nævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse MKF 30. sept. 2022 Stadfæstelse

Punkt 16: Kajerødhuse, Furesø Boligselskab - Godkendelse af endeligt byggeregnskab og skema C

22/14245

Resumé

Furesø Boligselskab v/KAB har fremsendt endeligt og revideret byggeregnskab med anmodning om skema C godkendelse af 25 nybyggede almene familieboliger opført på Grøndalsvej 5A, 3460 Birkerød, matr.nr. 3du Kajerød By, Birkerød med en anskaffelsessum på 58.163.953 kr.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. april 2021, punkt 16, ([link](#)) byggeregnskabet for 25 almene familieboliger på Grøndalsvej 5A, 3460 Birkerød, matr. 3du Kajerød By, Birkerød, en udstykning fra kajerødgrunden, der af kommunen blev solgt til Kajerød Invest A/S, jf. købsaftale underskrevet ultimo 2017. Byggeriet blev afsluttet den 20. august 2020.

Byggeregnskabet er udarbejdet med skæringsdato den 31. august 2020, revideret og underskrevet den 24. november 2020. Her var der afsat et beløb på 3.033.169 kr. til en række uafsluttet arbejde. Når det sidste og endelige arbejde er udført og udgifterne kendes, udarbejdes det endelige byggeregnskab.

Det Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Albjerg har pr. 1. september 2021 udarbejdet det endelige byggeregnskab, revideret og underskrevet digitalt den 6. april 2022.

Det afsluttende arbejde angår byggestrøm og vand, teknisk rådgivning, byggesagshonorar, bestyrelsesudgifter, byggelånsrenter, revisorhonorar m.m. I alt 2.871.416 kr.

Årsagen til at der både er udarbejdet byggeregnskab og et endeligt byggeregnskab skyldes, at der i forbindelse med nybyggede, støttede almene boliger er en frist på seks måneder, regnet fra afsluttet byggeri, til at indlevere et revideret byggeregnskab til kommunens godkendelse. Det er ikke alle udestående arbejder, der er afsluttet efter seks måneder, og derfor hensættes et beløb i regnskabet. Når alle udgifter kendes, udarbejdes der et endeligt revideret byggeregnskab, jf. støttebekendtgørelsen § 45, stk. 1 og 3.

Sammenholdt med det afsatte beløb på 3.033.169 kr. blev den samlede anlægsudgift 161.753 kr. lavere end i byggeregnskabet pr. 31. august 2020.

Den samlede anskaffelsespris udgør 58.163.953 kr. og er fordelt som følger:

	Skema B	Skema C	Nyt skema C
Grundkapital 10 %	5.888.808 kr.	5.832.571 kr.	5.816.395 kr.
Beboerindskud 2 %	1.177.762 kr.	1.166.514 kr.	1.163.279 kr.
Realkreditlån 88 %	51.821.510 kr.	51.326.621 kr.	51.184.279 kr.

I alt 58.888.080 kr. 58.325.706 kr. 58.163.953 kr.

Det endelige byggeregnskab viser, at den samlede anskaffelsessum på 58.163.953 kr. blev 724.127 kr. lavere end det godkendte beløb i skema B.

Den samlede anskaffelsessum er tilrettet i Bossinf, der er det statslige system, hvor alle støttede, nybyggede almene boliger skal indberettes. Revisor indsætter dato for revision af endeligt byggeregnskab. Landsbyggefonden tjekker de indberettede tal og indsætter deres godkendelsesdato.

Regaranti for lånefinansiering

Det er en forudsætning for støttet nybyggeri, at der stilles kommunal garanti i tilknytning til realkreditlånet, jf. almenboligloven §§ 115 og 127, der efter den 1. juli 2018 er en regaranti.

Kommunen har den 18. december 2020 underskrevet regaranti for lånefinansieringen udarbejdet af Nykredit på 51.327.000 kr. Lånet blev tinglyst på ejendommen den 5. januar 2021.

Nykredit har den 3. oktober 2022 oplyst, at der ikke vil ske nedlysning af realkreditlånet, da det vil udløse fornyet tinglysningsafgift. Erklæring om regaranti forbliver uændret, da den dækker den til enhver tid værende restgæld på realkreditlånet.

Kommunale udgifter

Landsbyggefonden fremsendte den 28. maj 2019 faktura på grundkapital på 5.888.600 kr., betalt af kommunen den 3. juni 2019. Landsbyggefonden har efterfølgende reguleret grundkapitalbeløbet til 5.832.600 kr. i henhold til byggeregnskab af 31. august 2020 og skema C godkendt af kommunalbestyrelsen 28. april 2021, der er tinglyst den 10. juni 2021.

Landsbyggefonden har opkrævet grundkapital baseret på skema B og efterfølgende reguleret beløbet i henhold til skema C godkendt af kommunalbestyrelsen den 28. april 2021. Dermed er der udbetalt for meget i grundkapital. Beregningen udgør følgende beløb:

Skema B – 10 % grundkapital 5.888.808 kr.

Skema C – 10 % grundkapital 5.832.571 kr.

Afvigelse i alt: 56.238 kr.

På baggrund af det endelige og revideret byggeregnskab af 1. september 2021 er den endelige anlægsudgift opgjort, der medfører, at grundkapitalen bliver 16.176 kr. lavere end først antaget i henhold til byggeregnskabet af 31. august 2020. Beregningen udgør følgende beløb:

Skema C – 10 % grundkapital 5.832.571 kr.

Skema C – 10 % grundkapital. Endelig beregning 5.816.395 kr.

Afvigelse i alt: 16.176 kr.

Med henvisning til det endelige byggeregnskab af 1. september 2021 er der opkrævet for meget i grundkapital, der medfører, at Landsbyggefonden skal tilbagebetale til kommunen (56.238 kr. + 16.176 kr.) i alt 72.414 kr.

Støttetilsagnet og forvaltningens vurdering

Kommunens opgave i forbindelse med byggeriets afslutning er at påse, at de stillede betingelser efter almenboligloven og støttebekendtgørelsen samt de særlige vilkår, der måtte være stillet i forbindelse med skema A og B, er overholdt, jf. støttebekendtgørelsens § 44.

Endeligt byggeregnskab af 1. september 2021, revideret og underskrevet af Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Albjerg den 6. april 2022, viser, at de 25 familieboliger blev opført med en lavere anskaffelsessum end opgjort i byggeregnskab af 31. august 2020. Der er opkrævet for meget i grundkapital, og der skal derfor ske en tilbagebetaling til kommunen på i alt 72.414 kr.

Tilbagebetaling fra Landsbyggefonden sker efter kommunens endelige godkendelse af skema C i Bossinf for støttet byggeri.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om godkendelse af endeligt byggeregnskab og skema C godkendes, idet bestemmelserne efter almenboligloven og støttebekendtgørelsen er overholdt.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at endelig byggeregnskab og skema C godkendes, og
- 2) at grundkapitalbeløbet justeres.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 09-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 17: Underskriftsark