



Til ejerforeningen Skodsborgparken I
Skodsborgparken 22-64
2942 Skodsborg
Sendt via digital post

By og Miljø

Byplan
Øverødvej 2
2840 Holte
www.rudersdal.dk

Afgørelse - dispensation til udskiftning af vinduer 1. - 4. etage

20. maj 2025

Matr.nr.: 1mp, Agershvile, Vedbæk
Adresse: Skodsborgparken 22-64, 2942 Skodsborg

Journal nr. 02.00.00-G01-
485222
Dorte Holm
Byggesagsbehandler
byplan@rudersdal.dk
Tlf. 46 11 25 00

Der er den 12. juni 2025 ansøgt om dispensation til at udskifte vinduespartier i bebyggelsens facadeplan fra 1. – 4. etage mod øst og vest til nye med anden opdeling og overflade. Der er modtaget revideret projekt den 3. marts 2026. Det ansøgte forudsætter dispensation fra den byplanvedtægt, der gælder for ejendommen.

Afgørelse om dispensation

Der meddeles hermed på vilkår dispensation fra Byplanvedtægt 12 for Skodsborg på strækningen fra Strandmøllen til Høje Skodsborgs nordgrænse § 5 til at ændre bygningernes udseende og farve ved, som vist i ansøgningsmaterialet¹:

1. At udskifte vinduespartier på 1.- 4. etage mod øst og vest i facadeplan til nye partier i træ med udvendig aluminiumskappe og dreje/kip-funktion som følger:
 - Udskiftning af oprindeligt parti (1976x1590 mm) med helrammet, vandret vendbar ramme til nyt parti, i ansøgningen benævnt "Type 1". Vinduespartiet har en lodret sprosse med fast placering 588 mm fra højre yderkant af karm og smalt vindue, der altid placeres til højre (set udefra). Partiet findes mod øst kun i bredde 1,98 m og mod vest i to bredder hhv. 1,98 m og 2,09 m.
 - Udskiftning af oprindeligt parti (3176 x 1590 mm) med helrammet, vandret vendbar ramme til nyt parti, i

¹ Revideret ansøgning om udskiftning af vinduespartier af 03-03-2026, bilag: vinduessag 1999.pdf, vinduestype 1 og 2.pdf, Notat vinduestyper 030326, facadeopstalt.pdf, produktblad Coto_Flex_KRONE.pdf, nuværende vinduestyper Skodsborgparken I.pdf,



ansøgningen benævnt "Type 2". Vinduespartiet har to lodrette sprosser med fast placering 808 mm fra hver yderkant af karm og smalt vindue i både højre og venstre side. Partiet findes kun mod øst.

2. At nye vindues- og dørpartier på 1.- 4. etage mod øst og vest udføres med udvendige aluminiumskapper i flg. farver:
 - Vinduespartiernes udvendige alu-kapper på faste karme og på lodrette sprosser i farve: sort, halvmat (RAL 9005).
 - Vinduespartiernes udvendige alu-kapper på oplukkelige rammer i farve: ægte kastanje-brun, halvmat (NCS S 7020 Y80R).
3. At eksisterende vindues- og dørpartier på 1.- 4. etage mod øst og vest udføres med overflade i flg. farver:
 - vindues- og dørpartiernes yderste faste karme, lodposter og tværposter males i farve: sort, halvmat (glans 30).
 - at vindues- og dørpartiernes rammer samt brystning mod altaner males i farve: ægte kastanje (Flügger U-553).

Dispensationen til ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden omfatter alene de herover beskrevne arbejder punkt 1-3 og meddeles på vilkår af at punkt a-b overholdes.

- a) At udskiftning af vinduespartier udføres i nøje overensstemmelse med det godkendte, herunder med indadgående opluk, opdelinger og dimensioner på rammer, karme, sprosser, materiale samt udvendige overflader og farver, som ansøgt.
- b) at der ikke må udføres varianter af de ansøgte vinduestyper, hverken mht. opsporsning, farver, materialer eller åbningsprincip.

Denne dispensation omfatter ikke vindues- og dørpartier ud for de tilbagetrukne altaner på 1.- 4. etage mod øst og vest. Disse er oplyst at ville blive udskiftet helt magen til de eksisterende. Udskiftning 1:1 af termorude i eksisterende ramme forudsætter ej heller dispensation.

Dispensationen omfatter **ikke** ændringer af vindues- og dørpartier på 5. etage, som ejerforeningen ønsker at ansøge i separat ansøgning.

Sagens baggrund

Blokbebyggelsen på ejendommen er opført i 1958. Etageblokkene vender mod øst ud til et bredt, grønt friareal, der afgrænses af Strandvejen. Mod vest vender bebyggelsen ud til vejen Skodsborgparken, der løber langs kystbanen. Mellem vejen og banen ligger 4 enfamiliehuse.



Mod vest vender hovedparten af ejendommen dog direkte ud mod jernbanen og skoven uden mellemliggende nabobebyggelse.

Facaderne er modulært opbygget af vandrette, lyse brystningsbånd og lodrette gule murvanger, hvorimellem de lette facadepartier med store vinduer, både mod øst og vest, parvis ligger fremme i facadeflugt eller er trukket tilbage for at give plads til inde-liggende altaner.

Det fremgår af byggesagsarkivet, at der i 1999, blev meddelt dispensation til udskiftning af vinduer mod Øresund, grundet nedslidning, tæthedsproblemer, betjenings- og reparationsvanskeligheder.

De nye vinduer mod øst blev godkendt i træ med en specifik lodret opdeling og åbningsprincip i stedet for de oprindelige helrammede ruder. De nye partier blev godkendt med sortmalede karme og rammer i oliebehandlet træ - oregon pine.

Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. Udskiftning af vindues- og dørpartier er ikke et foreningsanliggende men iværksættes af ejerlejlighedsejerne på individuel basis. Det er fortsat oprindelige vindues- og dørpartier nogle steder i facaderne mod øst.

Det ansøgte

Der er ansøgt om dispensation til, på 1. – 4. etage, at udskifte bebyggelsens vinduespartier i facadeplan mod vest, samt udskifte de tilbageværende oprindelige vinduer i facadeplan mod øst, til nye vinduespartier i opdeling magen til de i 1999 godkendte, med indadgående dreje-/kip vinduer og med udvendige aluminiumskapper.

Farvesætningen er over de forgangne år ændret, således at de allerede udskiftede partier har rammer malet i brun farve "ægte kastanje" i stedet for de godkendte rammer i oliebehandlet træ - oregon pine. Den maledede overfladebehandling og eksisterende farvesætning, sort på karme og kastanjebrun på rammer, ønskes også fremover, både mod øst og vest.

Ansøgers begrundelse

Det er i ansøgningen om den ændrede vinduesudformning og det nye dreje/kip åbnings-princip begrundet at:

- Vinduer mod vest ønsket skiftet grundet ælde
- De nuværende store vinduer med vendebeslag mod vest ikke fabrikeres længere.
- Grundet vægt af 3-lags termoruder kan nye vinduespartier ikke udføres som vendevinduer, grundet manglende stabilitet og bæreevne i vendebeslag.



- Ønsket er at sikre et ensartet udtryk på ejendommen

Byplanlægning

Ejendommen er beliggende i byzone. Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i Byplanvedtægt 12 for Skodsborg på strækningen fra Strandmøllen til Høje Skodsborgs nordgrænse, der trådte i kraft d. 14. juli 1957. Byplanvedtægten rummer ikke en formålsbestemmelse. Byplanvedtægten fastsætter blandt andet at:

§ 5: *”(uddrag) Godkendelse af bebyggelse... Bygningerne skal på alle sider være udformet som facader. Bygningernes udseende og farve, herunder enhver form for reklameskilte, skal godkendes af kommunalbestyrelsen som stemmende med områdets karakter....”*

Da der søges om ændring af de vindues- og dørpartier, der hovedsageligt udgør facaderne, både hvad angår udseende og farve, forudsættes dispensation fra Byplanvedtægt 12 § 5.

Bygningen er i SAVE² systemet tildelt bevaringsværdi 6, mellem værdi.

Lovgrundlag

Planlovens § 18 bestemmer, at en anvendelse, der er i overensstemmelse med en lokalplan, er umiddelbart tilladt, mens en anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med planen, kun er tilladt i det omfang, kommunalbestyrelsen kan – og vil – dispensere fra planens bestemmelser, jf. planlovens § 19.

Det følger endvidere af § 18, at en lokalplan har retsvirkning over for senere ændringer i den hidtidige udnyttelse af de omfattede ejendomme. En hidtidig lovlig anvendelse kan derfor fortsætte i samme omfang som hidtil; men mere end uvæsentlige ændringer eller udvidelser af en sådan lovlig men planstridig anvendelse bevirker, at planen skal iagttages Kommunalbestyrelsens mulighed for at dispensere fra en lokalplan fremgår af planlovens § 19, hvorefter der kan dispenseres, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Af lovbemærkningerne til bestemmelsen fremgår, at der ved principperne i planen forstås planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen.

² (SAVE betyder Survey of Architectural Values in the Environment). En SAVE registrering består blandt andet i en besigtigelse, i vurdering af bebyggelsens arkitektur, kulturhistorie og indpasning i området og af bygningens originalitet og tilstand.



Fra anvendelsesbestemmelser kan der således kun dispenseres i meget begrænset omfang og til formål, der ligger indenfor de planlagte. At en kommune kan dispensere medfører ikke, at kommunen skal dispensere. Afgørelsen heraf afhænger af, hvorvidt det er planlægningsmæssigt samt politisk ønskværdigt at meddele en dispensation. I afgørelsen vil der ofte indgå et hensyn til præcedens, herunder hvilken præcedens en tilladelse til det ansøgte vil medføre.

Dispensation meddeles jf. bestemmelserne i planlovens § 19, stk. 1³.

Vær opmærksom på, at en dispensation bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at den er meddelt, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Ingen naboorientering

Kommune har vurderet, at den ansøgte ændring af vindues- og dørpartier på blokbebyggelsen er af underordnet betydning for naboer, ejere, brugere, og andre interessenter med tilknytning inden for planens område, hvorfor der ikke er foretaget naboorientering, jf. planlovens § 20, stk. 2.

Kommunen har i sin vurdering lagt vægt på, at ændringerne af de oprindelige facadepartier i udformning svarer til de vinduespartier, der blev dispenseret til i 1999, bortset fra at rammer ønskes med brun maling/farvet aluminiumskappe i stedet for at fremstå i oliebehandlet træ – oregon pine. Ændringen angår derudover, at vinduer opdeles lodret. Det er vurderet, at de ansøgte vindues- og dørpartier er godt tilpasset til bebyggelsens arkitektur, samt at der er mindst ca. 14 m til vejskel mod vest og ca. 62-69 m til vejskel mod øst, og dermed vurderes ændringerne ikke at påvirke naboer væsentligt.

Kommunens begrundelse for dispensation fra byplanvedtægten

Der er ved denne afgørelse lagt vægt på, at bebyggelsen ikke er udpeget bevaringsværdig i byplanvedtægten og er SAVE-vurderet med bevaringsværdi 6 – mellem bevaringsværdi. Der er endvidere lagt vægt på at bygningen ikke skæmmes eller ændres væsentligt ved den ansøgte alu-overflade i farve hhv. sort og brun "ægte kastanje" for nye partier og malet træ i farve hhv. sort og brun "ægte kastanje" for endnu ikke udskiftede partier, i stedet for den oprindelige overflade i olieret træ - oregon pine. Endvidere er det vurderet, at en lodret opdeling af vinduespartier ikke væsentligt ændrer husets fremtræden på en måde, der ændrer husets karakter og indpasning i området. Det er derfor samlet vurderet, at dispensationen kan meddeles.

³ Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 om planlægning, se <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2024/572>



Øvrige oplysninger

Vi skal gøre opmærksom på, at denne godkendelse ikke tilsidesætter eventuelle private servitutter, der gælder ved siden af lokalplan, og hvor kommunen ikke er påtaleberettiget. Du skal derfor selv undersøge, om der er private servitutter, der forhindrer det ansøgte.

Vær opmærksom på dispensationens gyldighedsperiode. Hvis dispensationen ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, skal der søges om dispensation på ny. Det anbefales, at ejerforeningen noterer udskiftningstidspunkter og indsender ny ansøgning om nødvendigt.

Udskiftning af vinduespartier er omfattet af bygningsreglementets bestemmelser. Vær opmærksom på bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement, herunder om et byggearbejde tillige kræver ansøgning om byggetilladelse. Udskiftning af vinduer kan være undtaget fra ansøgning om byggetilladelse jf. BR18 § 5, stk. 1 nr. 4⁴ når betingelserne herfor er opfyldt, bl.a. når ombygningen eller forandringen ikke medfører udvidelse af etagearealet eller væsentlig anvendelsesændring, ikke medfører ændringer ved de bærende konstruktioners virkemåde og ikke ændrer forudsætningerne for de brandmæssige forhold. Byggearbejdet skal overholde bygningsreglementets krav.

Klagevejledning efter planloven – til Planklagenævnet

Du kan klage til Planklagenævnet over afgørelsen, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3ⁱ.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af en afgørelse, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger. Den del af afgørelsen, der er baseret på kommunens skønsmæssig vurdering kan således ikke efterprøves af nævnet.

Klageberettigede er ministeren for byer og landdistrikter og i øvrigt enhver med retlige interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker samt visse landsdækkende foreninger og organisationer, jf. planlovens § 59.

Klagefristen er 4 uger

Klagen skal være indgivet skriftligt *inden* 4 uger fra afgørelsens modtagelse. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. planlovens § 60, stk. 2.

⁴ <https://www.bygningsreglementet.dk/administrative-bestemmelser/krav/>



Brug klageportalen

Klagen skal indsendes digitalt via klageportalen, ellers afviser Planklagenævnet klagen, jf. lov om planklagenævnet § 11 a, stk. 1-5ⁱⁱ. Du finder klageportalen her: [Start din klage her](#).

Dette gælder dog ikke, hvis du er fritaget for Digital Post.

Hvis du ønsker at blive fritaget for Digital Post, og dermed anvendelse af klageportalen, kan du læse nærmere om det her: [Fritagelse for Digital Post | Rudersdal Kommune](#) eller møde op i Borgerservice.

Vil du kun fritages for brug af klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning via e-mail til Planklagenævnet på plan@naevneneshus.dk, hvorefter nævnet afgør, om du kan fritages.

Rudersdal Kommune modtager klagen i klageportalen og hvis afgørelsen fastholdes, sender Kommunen sine bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter samt sagens relevante akter videre til behandling i Planklagenævnet via klageportalen.

Rettidig klage har ikke opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. planlovens § 60 a, stk. 3.

Klagegebyr udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr., jf. lov om planklagenævnet § 8, stk. 1. Betales gebyr ikke rettidigt afviser Planklagenævnet klagenⁱⁱⁱ.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. planlovens § 62.

Venlig hilsen

Dorte Holm
Byggesagsbehandler

ⁱ Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 om planlægning.

ⁱⁱ Lov nr. 1658 af 20.12.2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

ⁱⁱⁱ Bekendtgørelse nr. 108 af 28.01.2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet § 1, stk. 5.