

REFERAT Byplanudvalget d. 12-08-2020

Mødedato Onsdag d. 12. august 2020 kl. 09:00

Mødested Studie 3, Kulturcenter Mariehøj

Mødedeltagere Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Anne Christiansen (L), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (C), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Vedbæk Stationsvej 13A, 2950 Vedbæk, matr.nr. - Dispensation til udvidelse og anvendelse af gara	4
Åsebakkegård, Høsterkøbvej 11, matr.nr. 10e og 10f – Landzonetilladelse til anvendelse af ridehal..	7
Matr.nr. 1od Dronninggård, Ny Holte, Fredsvej - Til- og ombygning af bevaringsværdige bygninge	10
Egekrogen, Langebjerg 92, matr.nr. 2e Søllerød By, Søllerød – Ansøgning om principiel tilladelse t	12
Søengen 17, matr.nr. 2fq Søllerød By, Søllerød – Dispensation fra søbeskyttelseslinje til opsætning	16
De Conincks Vej 3A, matr.nr. 1bye m.fl. Dronninggård, Ny Holte – Renovering og udvidelse af båd	18
Birkehøvevej 12, matr.nr. 11k m.fl. Høsterkøb By, Birkerød – Etablering af nyt læskur til heste.....	21
Sophie Magdalenes Vej 7-1, matr.nr. 1al, Ebberødgård, Birkerød – Dispensation fra Lokalplan 233	24
Larsensvej 8, matr.nr. 2bk, Vedbæk by, Vedbæk - Dispensation til bebyggelse i skel.....	28
Forslag til lokalplan 275 Tillæg til lokalplaner i Holteområdet vedrørende udstykning.....	31
Godkendelse af låneoptagelse med kommunegaranti - Søllerød Almene Boligselskab, Vedbæk Fjord	35
D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger - Godkendelse af skema A i renoveringssag.....	37
Afgørelse fra Planklagenævnet - Lokalplan for Kypergården.....	44

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingsleder Mette Preisler orienterede om,

- Det er p.t. ikke muligt at overholde servicemål for byggesagsbehandlingen. Der ligger information herom på kommunens hjemmeside.
- Lukning af NemIndsigt og konsekvenserne heraf. Der arbejdes på ny løsning pr. 1. januar 2021.
- Påklagede sager i ankeinstanser og uafsluttede retssager.
- Der er truffet afgørelse i Planklagenævnet vedr. Hovedgaden 8.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om,

- Fredningsmøde vedr. Frederikslund Skov fredag den 20. august kl. 9.00 i Holte Roklub.
- Manglende færdigmelding af Kajerød Huse har forsinket indflytning.
- Ulovligt opført skur på fredet areal Femsølyngvej 1.
- Dialog med nabo om broen på Sydstranden.
- Klage over valg af lampe, Søllerød Park.
- Klage over skiltning og beplantning, Skodsborgvej Pelican Storage.

Punkt 2: Vedbæk Stationsvej 13A, 2950 Vedbæk, matr.nr. - Dispensation til udvidelse og anvendelse af garagebygning

20/691

Resumé

Der søges om dispensation fra områdets lokalplan til at ombygge og udvide eksisterende garage-/staldbygning og ændre anvendelse til erhverv. De ansøgte byggearbejder strider mod lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 71 "For centerområdet ved Vedbæk Stationsvej", endeligt vedtaget 31.10.1990.

Forvaltningen anbefaler i denne sag, at der meddeles dispensation til at ombygge og udvide den eksisterende garage-/staldbygning samt ændre anvendelse til erhverv.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Vedbæk Stationsvej 13A søger om dispensation fra områdets lokalplan til at ombygge og udvide eksisterende garage-/staldbygning og ændre anvendelse til erhverv. De ansøgte byggearbejder er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

Det er ejers ønske at fastholde det eksisterende byggeri i størst muligt omfang. Ejendommen ønskes udnyttet til erhverv og bolig med butiksmål ud mod hovedgaden i stueetagen. Dispensationsansøgningens primære formål er at give mulighed for at renovere og indrette den eksisterende sekundære bebyggelse, en bagvedliggende oprindelig staldbygning, til egentligt erhvervsareal.

Der søges således om dispensation fra områdets lokalplan til at ombygge og udvide eksisterende garagebygning og ændre anvendelse til erhverv. De ansøgte byggearbejder er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, men begrundes med, at der er tale om en eksisterende bebyggelse, som ikke udvides væsentligt.

Bygningen ansøges ombygget ved at facaden rejses og den øverste del af tagkonstruktionen forhøjes med 0,5 m i skel mod ejendommen på adressen Vedbæk Stationsvej 11, 2950 Vedbæk. Baghusets maksimalhøjde bliver 6,44 m. Endvidere udvides etagearealet af bygningen med i alt 36,68 m², heraf 12,68 m² som tilbygning og 24 m² som ny indskudt etage, så bygningen fremover vil have delvist 2 fulde etager. Endvidere udføres 4 kvist altaner. Åbne altaner i tilknytning til kvist medfører ikke en udvidelse af etagearealet.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 71 "For centerområdet ved Vedbæk Stationsvej", endeligt vedtaget 31.10.1990.

Den ansøgte udvidelse af etagearealet, etablering af kvist-altaner, etageantal og anvendelsesændring kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

- § 7.4

”Bag den i § 7.3 nævnte forhusbebyggelse er det tilladt at opføre side- eller baghuse som tilbygninger til forhuset, i 1 etage eller 1 etage med udnyttelig tagetage. Tilbygningernes samlede etageareal må ikke overstige forhusets bebyggede areal og tilbygningerne må ikke gives en højde over færdigt terræn, der overstiger 3 m + 0,85 x afstanden til naboskel, dog max 8 m. Tilbygninger skal i udformning tilpasses forhuset og den øvrige bebyggelse i området efter en godkendt samlet bebyggelsesplan.”

- § 7.5

”På ejendomme, hvor der jfr. tegningsbilag 2 er pålagt byggefelter, skal bebyggelsen placeres i overensstemmelse hermed. (Se også illustration på side 2). På de øvrige ejendomme, skal det endelige omfang og placering af ny bebyggelse fastlægges i en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet bebyggelsesplan for ejendommen.

Ansøger begrundes ansøgningen med, at det eksisterende beboelseshus og garage-/staldbygning ønskes bevaret i videst muligt omfang samtidig med, at bebyggelsen renoveres til nutidig standard.

Det bemærkes at bygningerne er i meget dårlig stand, men at navnlig det eksisterende beboelseshus har visse arkitektoniske kvaliteter, der kan styrkes ved en vellykket renovering og i fremtiden vil bidrage til et godt helhedsindtryk på Vedbæk Stationsvej samtidig med, at ejendommen vil fremhæve Vedbæk Stationsvej udvikling gennem tiden.

I forbindelse med ombygningsprojektet agter ejendommens ejer at renovere det eksisterende forhus mod Vedbæk Stationsvej, så hele ejendommens bebyggelse kommer til at fremstå arkitektonisk sammenhængende og nyrenoveret.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation til den ansøgte ombygning, tilbygning og anvendelsesændring af garagebygningen. Forvaltningen vurderer endvidere, at de ansøgte dispensationer ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at bygningsændringerne på garage/staldbygningen udføres på en måde, hvor indtrykket af en staldbygning bevares, bl.a. ved at udføre vinduespartier i form og størrelse som traditionelle porte og overdelen af facaden beklædes med i træ. Den træbeklædte facade kendes fra høløfter på gamle staldbygninger, der eksempelvis hører til gamle købmandsgårde.

Samlet set opnås et godt helhedsindtryk, der også understøtter lokalplanens formål, der blandt andet er at sikre, at bebyggelsen udformes, så den passer til den karakteristiske ældre bebyggelse i og omkring lokalplanområdet.

Forvaltningen lægger i vurderingen også vægt på, at de ansøgte udvidelser af garage/staldbygningen, etablering af kvistaltaner og etablering af indskudt etage, der delvist øger etageantallet til 2, ikke medfører hverken væsentlige skygge- eller indbliksgener for naboejendommene og i omfang svarer til det sædvanlige for bebyggelsen i området omkring Vedbæk Stationsvej. Eksempelvis er udvidelserne af bygningen af mindre omfang, og de sker hovedsageligt ind mod ejendommens friarealer vendt væk fra naboejendommene.

Den for naboerne mest synlige udvidelse sker ved bygningens sydfacade, der er placeret ved nordskellet på adressen Marievej 12A. Da den er placeret nord for naboejendommen, vurderes den til ikke at medføre væsentlige skyggegener.

Idet udvidelsen afsluttes med brandmur, hvor der ikke er vinduesåbninger i, kan den heller ikke medføre indbliksgener til naboejendommen. Der lægges i vurderingen endvidere vægt på at facaderne med en højde på op til 6,44 m bliver væsentligt lavere end maksimalhøjden for baghusbebyggelse på 8,5 m samt, at den nødvendige parkering kan afvikles på ejendommen.

Ansøgningen er sendt i partshøring og naboorientering med frist for indsendelse af bemærkninger den 21.8.2020.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 71, § 7.4 og § 7.5, under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med den igangværende naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Fremtidige forhold Vedbæk Stationsvej 13A.

Eksisterende forhold Vedbæk stationsvej 13A.

Opmåling af eksisterende bebyggelse.

Redegørelse for parkering.

Ansøgning.

Punkt 3: Åsebakkegård, Høsterkøbvej 11, matr.nr. 10e og 10f – Landzonetilladelse til anvendelse af ridehal

20/691

Resumé

Agrovi ansøger på vegne af ny ejer af landbrugsejendommen Åsebakkegård, Høsterkøbvej 11, om landzonetilladelse til anvendelse af eksisterende ridehal til brug for hestepension. Derudover ansøger ejer om tilladelse til etablering af solceller på ridehallens sydlige tagflade.

Åsebakkegård ligger øst for Høsterkøb landsby og nord for Høsterkøbvej. Ejendommens stuehus med stald- og driftsbygninger ligger inden for landsbyens afgrænsning, som den er fastlagt i Lokalplan 94 for Høsterkøb.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Åsebakkegård, Høsterkøbvej 11, er hovednoteret med anvendelse som landbrugsejendom og omfatter matr.nr. 10e og 10f Høsterkøb By, Birkerød.

Ejendommen har et samlet areal på 99.941 m² og er bebygget med et hovedhus og to stald- og driftslænger omkring en gårdsplads, en række mindre bygninger, herunder tre læskure, der har været anvendt til ejendommens mangeårige anvendelse som hesteejendom med forskellige typer af hestehold, og en ridehal på 849 m² til brug for den stuttedrift, der på et tidspunkt har været drevet fra ejendommen. Bebyggelse og folde har kunnet rumme i alt 38 heste.

Ejendommens nye ejer ønsker at anvende ejendommen til hestepension for ca. 25 heste med livstilssygdomme. Derudover ønsker ejer at have 7-10 får gående.

I løbet af sensommeren/efteråret 2020 forventer ejer at kunne fremsende ansøgning om hestepension for heste med livstilssygdomme, herunder ombygning af de tre eksisterende læskure, så de kommer til at fremtræde med et ensartet udtryk og overholde kravene til dyrevelfærd for heste samt ansøge om opførelse af læskur for får og ændret indretning af den ene stald- og driftslænge til isolering og klargøring af heste m.m.

En ansøgning vil skulle godkendes efter husdyrbruglovens § 16b og planlovens landzonebestemmelser. Ejer er ved sin overtagelse af ejendommen 1.6.2020 begyndt med at have et mindre antal egne heste på ejendommen.

Forud for fremsendelse af en ansøgning om hestepension m.m. ønsker ejer at få afklaret muligheden for at ændre anvendelse af den eksisterende ridehal, så den kan anvendes til ridning for heste, der er i pension for livstilssygdomme samt at få tilladelse til etablering af solceller på ridehallens sydlige tagflade. Solcellerne skal være med til at gøre ejendommen selvforsynende med grøn energi.

Ejendommens ridehal ligger på matr.nr. 10e Høsterkøb By, Birkerød, i en afstand af 7,0 – 7,5 meter fra skel mod Skt. Benedikts Stiftelses kloster på Høsterkøbvej 3–5. Den er opført på baggrund af landzonetilladelse meddelt den 12.3.2012 og byggetilladelse meddelt den 28.6.2012 til brug for stuttedrift. Byggetilladelsen blev meddelt til en ridehal på 849 m²

og med vilkår om en maks. bygningshøjde på 7,5 meter målt fra terræn til tagryg. Ridehallen erstattede en mindre ridehal med samme beliggenhed.

Ønsket om at ændre ridehallens anvendelse fra ridning for heste, der indgår i en stuttedrift, til heste, der indgår i en hestepension medfører ikke nyindretning af ridehallen eller ændring i forhold til tidligere stillede vilkår, der også omfattede vilkår om afskærmende beplantning langs hallens nordlige side mod skolestien og begrænsning af udvendig belysning til alene at være orienterende afskærmet pullertbelysning ved port adgangen, som ligger mod øst.

Ridehallens tagflader er udført med mørkegråt tagpap. Den sydlige tagflade ønskes dækket af solceller af et mærke, der har samme mathed som skiffer, og som ikke reflekterer sollys. Solcellernes opbygning, materialer og fremtræden fremgår af den vedlagte ansøgning om etablering af solceller. Der er tale om en flad konstruktion, der ikke markant øger tagfladens og dermed bygningens højde, og som i princippet kan nedlægges i tagets eksisterende konstruktion.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen Åsebakkegård er beliggende i landzone og delvist inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje, som den afkastes af Rude Skov. Hovedparten af ejendommens bygninger, herunder ridehallen, ligger inden for skovbyggelinjen.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen i værdifuldt landskab og er delt mellem rammeområde Hø.L4 og Hø.B4. Hovedparten af ejendommen, herunder ridehallen, ligger inden for rammeområde Hø.L4, der fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål. I Fingerplan 2019 ligger ejendommen inden for indre grøn kile.

Under temaet for ejendomme i landområdet fastlægger kommuneplanen, under anlæg i landområdet, retningslinje om, at etablering af solceller skal ske i tilknytning til eksisterende bygninger.

Rude Skov, som grænser op til Høsterkøvej, er registreret som Natura 2000-habitatområde. Åsebakkegård ligger i en afstand af 60 – 120 meter fra dette registrerede område.

Anvendelse af ridehallen til ridning for heste i hestepension forudsætter meddelelse af landzonetilladelse og i princippet også byggetilladelse, idet det i byggetilladelsen fra 2012 er præciseret, at ridehallen er til brug for stuttedrift på ejendommen.

Landzonetilladelse skal meddeles under hensyntagen til ejendommens beliggenhed inden for skovbyggelinje og i nærheden af Natura 2000-habitatområdet.

Etableringen af solceller på hele den sydlige tagflade af ridehallen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje om etablering af solceller og vurderes hverken at forudsætte meddelelse af landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje og nærhed til Natura 2000-habitatområde, eller byggetilladelse.

Der er tale om en spinkel konstruktion, der ikke medfører en væsentlig forøgelse af tagfladens, herunder bygningens højde, og som har en mat mørkegrå overflade, der i princippet får samme udtryk som den eksisterende mørkegrå tagflade. Solcellerne vurderes ikke at medføre gener ved genskin for naboejendomme. Ejer skal sikre, at bygningsreglementets bestemmelser om brand og konstruktioner overholdes.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte anvendelse af eksisterende ridehal til brug for hestepension for heste med livstilssygdomme kan imødekommes, da der hverken ændres ved ridehallens indretning eller ydre fremtræden i forhold til denne anvendelse, og da den skal anvendes til et mindre antal heste, end der tidligere har været på ejendommen.

Det anbefales derfor, at der meddeles landzonetilladelse og byggetilladelse til ridehallens anvendelse til brug for ridning med heste, der indgår i en hestepension, og som der forventes behandlet en ansøgning om i løbet af sensommeren/efteråret 2020.

Anvendelsen vurderes ikke at have indflydelse på Natura 2000-habitatområdet.

Ansøgning om landzonetilladelse er ikke sendt i naboorientering, idet den ansøgte anvendelse af ridehallen til brug for hestepension ikke vurderes at have betydning for naboejendommene. En anvendelse af ridehallen til ridning for et mindre antal heste i hestepension, end der tidligere er indgået i ejendommens anvendelse til andre former for hestehold, vurderes hverken at medføre øget belastning af ridehal eller ubebyggede arealer, herunder adgangsvejen til ejendommen.

Det er en forudsætning for denne tilladelse, at ridehallen ikke kan udvides.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til anvendelse af den eksisterende ridehal til hestepension, og
- 2) at det meddeles ansøger, at etableringen af solceller som ansøgt kan ske uden yderligere tilladelse, såfremt bygningsreglementets bestemmelser om brand og konstruktioner overholdes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ortofoto af ejendommen med markering af regulering.

Ansøgning om etablering af solceller på ridehal.

Ansøgning om ændret anvendelse

Skråfoto af ridehal m.m.

Punkt 4: Matr.nr. 1od Dronninggård, Ny Holte, Fredsvej - Til- og ombygning af bevaringsværdige bygninger

20/691

Resumé

Nye ejere af ejendommen Fredsvej 5, 2840 Holte ønsker i forbindelse med vedligeholdelse at om- og tilbygge hovedhuset samt annekset på ejendommen. Bygningerne er registreret med bevaringsværdierne 2 og 3 i Temalokalplan 264 for bevaringsværdig bebyggelse. De ansøgte arbejder kræver kommunens godkendelse efter temalokalplanen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen, Fredsvej 5 er i dag bebygget med et hovedhus fra 1917, opført i stilarten bedre byggeskik samt et annekset også opført i 1917. Hovedhuset er registreret med høj bevaringsværdi, SAVE 2 og annekset er ligeledes registreret med høj bevaringsværdi, SAVE 3.

Ny ejer af ejendommen har ansøgt om mulighed for at udskifte de nuværende røde tegltage til nye tegltage med dansk rød vingetegl. I de eksisterende tagflader er der i nyere tid isat større tagvinduer i hovedhuset, som ønskes erstattet af to nye kviste. Den ene af husets to skorstene ønskes i den forbindelse nedtaget. I facaden ønskes vindue til køkken genåbnet, og der ønskes mulighed for et nyt vindue i nordfacaden.

I annekset ønskes taget ligeledes udskiftet til dansk rød vingetegl, og større ovenlysvinduer ønskes ændret til mindre tagvinduer. Derudover foretages der ændring af dør og vindueshuller i øst og nordfacaden.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55, ”for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte”. Lokalplanen udpeger ikke bebyggelsen som bevaringsværdig. Hovedhuset og Annekset er omfattet af Temalokalplan 264 ”for bevaringsværdig bebyggelse og de røde porte”, hvor begge bygninger er registreret med høj bevaringsværdi.

Temalokalplan 264 fastlægger i § 9.2 at: ”for de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændringer af bygningsdele...”

De ansøgte bygningsændringer forudsætter således dispensation fra Temalokalplan 264 § 9.2.

I ansøgningsmaterialet er det beskrevet og vist at ændringerne ønskes udført med respekt for bygningernes stilmæssige periode.

Tagvinduer, der er senere tilføjelser i tagfladerne, fjernes og erstattes af løsninger, der er mere i tråd med byggestilen.

Således vil der, ved udskiftning af tegltag og etablering af øget isolering og undertag, reetableres detaljer som opskalkning ved tagfod (placering af kileformet planke, så der opstår et lille svaj ved tagfod).

Alle nye vinduer og døre udføres i træ og med kitfalse og døre udføres som koblede partier med sprosser og kitfalse som eksisterende.

Hovedhuset har i dag to skorstene, hvor den ene, der ønskes bevaret har en større detaljeringsgrad i forhold til skorsten, som ønskes nedtaget. Skorstene er i dag placeret asymmetrisk i tagfladen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de foreslåede ændringer er en forbedring. Særligt at tagvinduer ønskes fjernet og erstattet af nye kviste på hovedhuset, der tilpasses rytme i facaden, symmetrisk i tagfladen og følger byggestilen ”bedre byggeskik”. Samtidig vurderes nye tagvinduer med en reduceret størrelse i anneks bygning at være en forbedring af bygningsindtrykket.

Nedtagning af skorsten vurderes ikke at være i konflikt med husets bevaringsværdi, det anbefales dog at den nedtagne skorsten kan erstattes af en attrap med et tilsvarende udtryk som den eksisterende for at skabe større symmetri.

Projektet har været sendt i orientering hos grundejerforening samt til Rudersdal Museum. Eventuelle indsigelser eller bemærkninger vil blive forelagt til mødet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, at dispensere fra § 9.2 i Temalokalplan 264 til de ansøgte bygningsændringer. Dette under forudsætning af, at der ikke modtages væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 5: Egekrogen, Langebjerg 92, matr.nr. 2e Søllerød By, Søllerød – Ansøgning om principiel tilladelse til ændret anvendelse af beboelseshus og staldbygning

20/691

Resumé

Naturstyrelsen ansøger om principiel tilladelse til anvendelse af Egekrogen, Langebjerg 92, til skovbørnehave, en mere traditionel børnehave, natur- og friluftsmål uden nærmere præcisering eller et botilbud/bofællesskab knyttet til et behandlingstilbud.

Egekrogen består af to bygninger, et beboelseshus og en staldbygning, der ligger i skovområdet Ravneholm mellem Skodsborgvej og Mølleåen. Bygningerne med nærareal (haveareal) ligger syd for adgangsvejen Langebjerg og et større areal, hvor Naturstyrelsen tidligere har drevet planteskole for skovtræer. Det større areal skal på sigt fremstå som et åbent overdrev med storkronede egetræer fra Dyrehaven.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Egekrogen, Langebjerg 92, ligger i den sydligste del af Naturstyrelsens ejendom, som omfatter matr.nr. 2qf, 2qg, 2rb og 2e Søllerød By, Søllerød. Ejendommen har et samlet areal på 170.626 m² og er hovednoteret med anvendelse som landbrugsejendom.

Egekrogen ligger på matr.nr. 2e Søllerød By, Søllerød, og består af to bygninger, et beboelseshus i en etage med udnyttet tagetage og et registreret etageareal på 161 m² og en staldbygning i en etage og et registreret bebygget areal på 195 m². Beboelseshusets tilstand er dårlig og kræver en gennemgående istandsættelse, hvis det skal kunne udlejes som bolig. Istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifterne vurderes at blive så høje, at det vil medføre et urealistisk højt lejeniveau.

Beboelseshuset og staldbygningen har adgang via Langebjerg fra nord, som fra Ravnebakken og mod vest delvist forløber gennem den østlige del af Ravneholm skov.

Bygningernes nære arealer (havearealer), som sammen med bygningerne ligger syd for adgangsvejen Langebjerg, er på ca. 560 m².

Med henblik på at kunne udleje beboelseshus og eventuelt staldbygning ønsker Naturstyrelsen afklaret, hvilke andre anvendelsesmuligheder der kan være for Egekrogen. Naturstyrelsen ansøger på baggrund af dialog med forvaltningen om tilladelse til anvendelse til skovbørnehave, en mere traditionel børnehave, natur- og friluftsmål uden nærmere præcisering eller et botilbud/bofællesskab knyttet til et behandlingstilbud. Naturstyrelsen er ikke afklaret på, om staldbygningen eventuelt helt eller delvist skal indgå i udlejen og dermed i en ændret anvendelse for Egekrogen.

Naturstyrelsen er indstillet på, ved tilladelse til anden anvendelse af beboelseshuset og staldbygningen, at der skal tages hensyn til de to bygningers høje bevaringsværdier og stedets særlige beliggenhed i et fredet og værdifuldt landskab. Det nuværende beboelseshus skal kunne istandsættes og indrettes til den anvendelse, som en lejer vil være interesseret i, og Naturstyrelsen er indstillet på, at en tilladelse til anden anvendelse kan blive på vilkår om, at der ikke må ske tilbygning og foretages indhegning af bygninger og haveareal.

Naturstyrelsen er endvidere indstillet på at begrænse kørslen til bygningerne. Ved anvendelse til f.eks. børnehave vil børnene kunne bringes og hentes på et afsætningsareal, der kan etableres langs den del af Langebjerg, der går gennem skovstykket fra Ravnebakken og over mod bygningerne. Ved bygningerne er der et eksisterende parkeringsareal, som vil kunne anvendes af personale, til varelevering og lignende.

I dialog med forvaltningen er muligheden for udlejning til f.eks. en skovbørnehave til maks. 40 personer (børn og personale) blevet drøftet. Ved ansøgning om tilladelse til en konkret anvendelse af en eller begge bygninger skal antallet af personer vurderes nærmere i forhold til rummelighed samt brand- og sikkerhedsforhold.

Naturstyrelsen forventer ikke, at Egekrogen kan udstykkes efter skovloven. Naturstyrelsen vil derfor fortsat eje bygninger og havearealer men med henblik på udlejning.

Det skal i øvrigt bemærkes, at Naturstyrelsen tidligere på året ansøgte om byggetilladelse til nedrivning af beboelseshuset med begrundelse i dets dårlige tilstand. Med henvisning til bygningens høje bevaringsværdi, herunder dens udpegning som bevaringsværdi i Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og røde porte, meddelte forvaltningen afslag på ansøgningen om nedrivning.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for skovbyggelinje. Derudover ligger den i fredskov inden for fredningen af Mølleådalen, Naturklagenævnets afgørelse af 15.2.2001 (Mølleåfredningen), i værdifuldt landskab i Kommuneplan 2017 og i indre grøn kile i Fingerplan 2019, der bl.a. fastlægger retningslinjer for, at områderne skal forbeholdes til overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse.

Havearealet vest for beboelseshuset og staldbygningen ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjerne til to rundhøje.

Egekrogens to bygninger med haverareal er derudover omgivet af et registreret Natura 2000-habitatområde.

I kommuneplanens rammeområde Sø. R4 er områdets anvendelse fastlagt til rekreative formål, natur, skovbrug og jordbrug. Både beboelseshuset og staldbygningen er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen og i Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og røde porte.

Fredningen er en tilstandsfredning, der i § 2 fastlægger, at det fredede område skal bevares i sin nuværende tilstand, Der må ikke foretages terrænændringer, foretages ændringer i eksisterende beplantning eller opføres yderligere bebyggelse. Fredningen fastlægger ikke bestemmelser om anvendelsen af eksisterende bygninger.

Skovloven hindrer ikke anden anvendelse af eksisterende bygninger beliggende i fredskov, men der foreligger en udtalelse fra Naturstyrelsen om, at skovlovmyndigheden vil give afslag på udstykning af Egekrogen.

En ændret anvendelse af beboelseshuset og staldbygningen til skovbørnehave, en mere traditionel børnehave eller et botilbud/bofællesskab knyttet til et behandlingstilbud forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, herunder hensyntagen

til skovbyggelinje, bygningernes bærende bevaringsværdier og naboskabet til Natura 2000-habitatområdet samt byggetilladelse.

En ændret anvendelse til natur- og friluftsmål kan ske ved anmeldelse efter planlovens § 37, stk. 1, som bl.a. giver mulighed for anvendelse af overflødiggjorte bygninger til forenings- og fritidsformål på en række betingelser og meddelelse af byggetilladelse.

Det skal kunne dokumenteres, at bygningerne ikke længere er nødvendige for landbrugsejendommens drift, og der må ikke foretages væsentlige om- og tilbygninger.

Forvaltningens vurdering

Anvendelse af beboelseshuset og staldbygningen til skovbørnehave eller natur- og fritidsformål vurderes

at være i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelsen i kommuneplanens rammeområde, og

at være inden for kommunens kompetence til at meddele landzonetilladelse i forhold til fingerplanens bestemmelser om grønne kiler.

De nævnte anvendelsesmuligheder giver mulighed for udleje til kommuner og private, der vil drive skovbørnehave, eller til spejdergrupper, foreninger og andre, hvis primære fokus er aktiviteter, oplevelser og læring om naturen.

Anvendelse af beboelseshuset og staldbygningen til en mere traditionel børnehave vurderes at ville medføre et større pres på området, afledt af behovet for større udendørs anlæg (legeplads, hegning m.m.) samt tilkørsel og parkering med personbiler, når børn skal bringes og hentes.

Anvendelse til boligtilbud/bofællesskab knyttet til et behandlingstilbud ligger i princippet inden for beboelseshusets nuværende anvendelse, men forudsætter meddelelse af landzonetilladelse. Klagenævnet har fastlagt en positiv praksis i forhold til meddelelse af landzonetilladelse til sådanne botilbud i beboelseegnede bygninger i landzonen.

Forvaltningen foreslår, at Naturstyrelsen orienteres om, at Byplanudvalget principielt vil være positivt indstillet over for at behandle en ansøgning om landzonetilladelse og byggetilladelse til en anvendelse af beboelseshus og staldbygning til skovbørnehave eller et botilbud/bofællesskab knyttet til et behandlingstilbud på vilkår om

- a) at beboelseshuset og eventuelt staldbygningen indrettes under hensyn til bygningernes høje bevaringsværdi og så de bevarer deres nuværende omfang og udtryk,
- b) at Naturstyrelsen eller en lejer ved anvendelse til botilbud/bofællesskab vil være indstillet på at gennemføre en istandsættelse af beboelseshuset, der gør det egnet til boligformål,
- c) at der ikke sker udvidelse af det eksisterende parkeringsareal ved Egekrogen, men at der etableres et afsætningsareal for busser o.lign. ved vejstrækningen gennem skovstykket fra Ravnebakken, så afsætningsarealet ligger i ly af bevoksning,
- d) at eventuelle legeredskaber, bålhytte o.lign. til brug for en skovbørnehave eller havemøbler til brug for et botilbud/bofællesskab udføres i naturmaterialer og i deres placering og omfang tager hensyn til stedets fredede og

værdifulde landskab, og

e) at der ikke etableres markant og slørende hegning omkring bygninger og nærarealer.

Derudover foreslår forvaltningen, at Naturstyrelsen orienteres om, at en anvendelse til natur- og fritidsformål forventes at kunne ske ved anmeldelse efter planlovens § 37, stk. 1, og meddelelse af byggetilladelse.

Det vil dog bero på en nærmere vurdering af en konkret anmeldelse, hvorvidt den ligger inden for lovbestemmelsens muligheder. Der vil ved godkendelse af en anmeldelse og meddelelse af byggetilladelse blive lagt vægt på, at bygningerne bevarer deres nuværende omfang og udtryk, og at der tages hensyn til stedets særlige beliggenhed i et fredet og værdifuldt landskab.

En konkret ansøgning om landzonetilladelse forventes ikke at skulle sendes i naboorientering, idet det ansøgte i forhold til både anvendelse og tilkørselsforhold ikke vurderes at have betydning for naboejendomme. Den nærmeste beboelse ligger ca. 420 meter fra Egekrogen og ca. 180 meter fra areal, hvor der eventuelt vil kunne etableres afsætningsareal for busser m.m.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at forvaltningens bemyndiges til at behandle en ansøgning om landzonetilladelse og byggetilladelse til en anvendelse af beboelseshus og staldbygning til skovbørnehave eller beboelseshuset til et botilbud/bofællesskab knyttet til et behandlingstilbud på de under a) – e) nævnte vilkår, og

2) at der vil kunne foretages anmeldelse af en konkret til anvendelse til natur- og fritidsformål, og at der ved meddelelse af byggetilladelse til en sådan anvendelse vil blive lagt vægt på, at bygningerne af hensyn til deres høje bevaringsværdi bevarer deres omfang og udtryk.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ortofoto med markering af regulering

Ortofoto af Egekrogens bygninger

Naturstyrelsens notat med vurdering i forhold til skovloven.

SAVE-registrering

Punkt 6: Søengen 17, matr.nr. 2fq Søllerød By, Søllerød – Dispensation fra søbeskyttelseslinje til opsætning af grill

20/691

Resumé

Forvaltningen (Natur, Park og Miljø) ansøger om dispensation fra søbeskyttelseslinje til opsætning af en mindre grill på Søengen 17, det grønne areal på vestsiden af Søllerød Sø.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Det grønne areal udgør sammen med et parkeringsområde matr.nr. 2fq Søllerød By, Søllerød og har adgang fra Søengen ad et stiforløb, der forgrener sig med forbindelse til de to stiforløb på den modsatte side af vejen, som forløber nord og syd for Skovbrynets plejeboliger.

Det grønne areal er et af kommunens offentligt tilgængelige rekreative arealer. I kanten af søen er på et grusareal opstillet to borde-/bænkesæt, et på hver side af stien, og i søen er etableret en mindre platform og en bro.

Der ønskes opstillet en mindre grill syd for borde-/bænkesættene, som kan anvendes af arealets besøgende. Grillen vil blive fastgjort og markeret i jorden, som det fremgår af det vedlagte foto.

Plangrundlag

Det grønne areal ligger i byzone inden for søbeskyttelseslinje og er på hovedparten af arealet mod søen registreret med moseareal som beskyttet natur.

Arealet er derudover omfattet af Byplanvedtægt 6 for arealer af Øverød bylag og er i Kommuneplan 2017 udpeget som parkanlæg og udgør rammeområde Ho.R2, der fastlægger områdets anvendelse til park og vandindvinding og dets generelle anvendelse til rekreativt område.

Under kommuneplanens tema for fritids- og udeliv, grønne fritidsområder, fastlægger en retningslinje, at de kommunale parkers rekreative, æstetiske og naturmæssige værdi skal forøges.

Byplanvedtægt 6 fastlægger arealets anvendelse til offentligt parkanlæg og boringer for Holte vandværk.

Søbeskyttelseslinjen er fastlagt efter naturbeskyttelseslovens § 16 og har til formål at sikre søer som værdifulde landskabslementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Den beskyttede natur er registreret i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Hvis grillen opsættes på grusareal, hvor der i forvejen er etableret borde-/bænkesæt og diverse tekniske anlæg ejet af Novafos, vurderer forvaltningen ikke, at grillens opsætning og en eventuel øget brug af arealet ved søen vil få negativ indflydelse på det i forvejen stærkt kulturpåvirkede

moseareal. En opsætning af en mindre grill som ansøgt vurderes ikke at forudsætte meddelelse af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en opsætning af en mindre grill i tilknytning til to eksisterende borde-/bænkeanlæg ikke vil skæmme parkanlæggets æstetiske værdi.

Opsætningen af en mindre grill vil understøtte længerevarende ophold på arealet for mindre grupper af besøgende med mulighed for at opleve søens naturværdier.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinjen til opsætning af en mindre grill som ansøgt og under forudsætning af, at den opstilles på allerede eksisterende grusareal.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinjen til opsætning af grill som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget beder forvaltningen overveje den konkrete udformning af grillpladsen.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ortofoto med placering

Ortofoto af Søengen 17 markering af regulering.

Foto af grill

Punkt 7: De Conincks Vej 3A, matr.nr. 1bye m.fl. Dronninggård, Ny Holte – Renovering og udvidelse af bådplads i Vejlesø Kanal

20/691

Resumé

Rudersdal kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til at renovere og udvide en eksisterende bådplads i Vejlesø Kanal, så den kan benyttes som fælles bådplads for ejendommene matr.nr. 1bye og 1aø Dronninggård, Ny Holte.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra sø -og åbeskyttelseslinjen, samt godkendelse af kommunen som vandløbsmyndighed.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af matr.nr. 1bye søger om tilladelse til at udvide en eksisterende bådplads i Vejlesø Kanal i forbindelse med renovering af pladsen. Bådpladsen tilhører matr.nr. 1aø, der lejer arealet af Rudersdal Kommune. Selve bådpladsen er placeret på matr.nr. 1ok.

Ansøger har oplyst, at formålet med udvidelsen er, at bådpladsen skal kunne benyttes som fælles bådplads for beboerne på matr.nr. 1bye og 1aø. Parterne har indgået en aftale om brug af bådpladsen.

Vejlesø Kanalen forbinder Furesø med Vejlesø. Hovedparten af ejendommene langs kanalen har en bådplads. Bådpladsen er beliggende på kanalens sydside, nær Dronninggårds Alle, hvor bredden fremstår som en stejl skrænt bevokset med græs og enkelte træer og buske.

Ansøger har oplyst, at den eksisterende bådplads er 15,40 m langt og 1,60 m dyb med en adgangstrappe i begge ender. Den fremstår som et indhak i skrænten, sikret med en spuns af vandretliggende planker. Spunsen fremstår i dårlig stand.

Bådpladsen udvides i længden med ca. 1,4 m. Bredden ændres ikke. Adgangstrapperne renoveres ligeledes, men udvides eller ændres ikke. Hensigten er, at skrænten beholder nuværende form og at der ikke fjernes jord eller terrænreguleres. Det vil muligvis være nødvendigt at genplante på dele af skrænten efter arbejdets udførelse.

Plangrundlag

I Kommuneplan 2017 er Vejlesø Kanal beliggende indenfor rammeområde Ho. B8, der fastsætter den generelle anvendelse til boligområde. Kanalen inklusive bredarealet er omfattet af lokalplan 44, for et område ved Vejlesø og Dronningestien. Området er beliggende indenfor delområde B1, hvor det bl.a. fastsættes, at delområdet kun må anvendes til offentlige formål, offentlige grønne områder og foreningsaktivitet i forbindelse med lystfiskeri (§ 3.2.1), samt at der ikke må opføres yderligere bebyggelse bortset fra nødvendigt byggeri ifm. driften og til lystfiskeriforeningen (§ 7.2.1).

Kanalen er registreret som et beskyttet vandløb efter naturbeskyttelseslovens § 3. Bredarealet er omfattet af en reduceret sø- og åbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Kanalen reguleres af Regulativ for Kanalen mellem Vejlesø og Furesø.

Regulativet fastsætter bl.a., at broer og bygværker ikke må opføres eller ombygges uden tilladelse fra vandløbsmyndigheden og at vedligeholdelse påhviler de respektive ejere eller brugere.

Det nærmeste Natura 2000-område, nr. 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, ligger ca. 190 m nordvest for bådepladsen.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra sø- og åbeskyttelseslinjen, samt godkendelse af kommunen som vandløbsmyndighed. Desuden skal det vurderes, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller om det kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Det ansøgte forudsætter ikke dispensation fra lokalplanen, da der er tale om en mindre udvidelse af et lovligt etableret anlæg og der er ikke registreret nogen naturmæssige beskyttelsesinteresser på bredden, hvorfor det ansøgte ikke forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har som vandløbsmyndighed vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke vandløbets vandafledningsevne eller opfyldelsen af miljømålene i vandløbet og kan derfor godkende udvidelsen og renoveringen som ansøgt. Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte ikke vil berøre arter eller habitatnaturtyper, som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området, og forvaltningen har ikke kendskab til forekomster af bilag IV arter i området.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra sø- og åbeskyttelseslinjen til renovering og udvidelse af bådepladsen. Det har indgået i forvaltningens vurdering, at der er tale om mindre udvidelse af en eksisterende bådeplads, hvor der ikke foretages væsentlige ændringer af skrænten. Udvidelsen vurderes ikke at påvirke de hensyn, der skal varetages med beskyttelseslinjen. Her lægger forvaltningen vægt på, at udvidelsen ikke vil ændre den landskabelige oplevelse af kanalen væsentligt samt, at bådepladsen er placeret i et område, hvor der er i forvejen er bådepladser ud for hovedparten af ejendommene.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles dispensation fra sø- og åbeskyttelseslinjen til udvidelse af den eksisterende bådeplads på vilkår om,

- a) at bådepladsen renoveres og udvides med max 1,4 m i længden, i overensstemmelse med det ansøgte,
- b) at adgangstrapper kan renoveres, men ikke udvides eller ændres,
- c) at der ikke foretages afgravning af bredzonen eller skrænten, udover det angivne,
- d) at de anvendte materialer ikke må males eller bestå af trykimprægneret træ,
- e) at evt. genplantning sker efter aftale med vandløbsmyndigheden.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra sø- og åbeskyttelseslinjen til renovering og udvidelse af den eksisterende bådeplads, på de under a)- e) angivne vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort.

Eksisterende bådeplads.

Fremtidige forhold bådeplads.

Bådeplads foto1

Bådeplads foto2.

Punkt 8: Birkehavevej 12, matr.nr. 11k m.fl. Høsterkøb By, Birkerød – Etablering af nyt læskur til heste

20/691

Resumé

Ejerne af Birkehavevej 12 ansøger om tilladelse til at opføre et nyt læskur på 70 m², til erstatning for et eksisterende læskur på 24 m².

Ejendommen er beliggende i landzone indenfor fredning og skovbyggelinje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse ift. planlovens landzonebestemmelser og til udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ejendommen er registreret som landbrug og består af matr.nr. 11k, 11l og 11m Høsterkøb By, Birkerød, på i alt på 41.336 m². Den er bebygget med beboelseshuset på 125 m², en garage på ca. 54 m², et læskur (m. opbevaring) på ca. 70 m² og et læskur på 24 m².

Ejendommen er beliggende i den grønne kile, der forløber fra Ebberød og Rude Skov til Ravsnæsvej. Læskuret placeres nær ejendommens sydøstlige skel. Mellem læskuret og skellet løber en offentlig tilgængelig sti. Læskuret placeres ca. 126 m fra beboelseshuset, ca. 60 m fra nærmeste nabo og ca. 125 m fra skovbrynet mod syd.

Læskurets udformning og placering fremgår af vedlagte bilag.

Ansøger har oplyst, at læskuret skal erstatte et eksisterende læskur med samme placering. Fredningsnævnet meddelte den 28. marts 2003 tilladelse til opførelse af det nuværende læskur. Ansøger har oplyst, at dette læskur ikke kan rumme deres 7 heste, og at de har behov for et større skur, hvor alle hestene kan søge ly, da der kun er begrænset skygge på folden.

Der ansøges om et 10-kantet læskur på ca. 70 m² af lærk med græstag, som etableres direkte på jorden. Skuret har som standard en højde på 3,7 m, men for at sikre en tilstrækkelig højde på indgangen ønskes en max. højde på 4-4,5 m. Størrelsen begrundes i, at nervøse heste har svært ved at få plads, når der ikke er afskærmning mellem hestene. Hestene har ikke mulighed for at søge skygge andre steder, da der kun er lidt naturlig skygge på folden. Beplantningsbæltet, der omgiver folden, er for langt væk til at afkaste skygge i folden, og grundet fredningen må der ikke plantes på folden.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, i grøn kile og indenfor skovbyggelinje. I kommuneplan 2017 er området udpeget som et bevaringsværdigt landskab beliggende indenfor rammeområde Hø. 11, hvor områdets anvendelse er fastsat til jordbrug, rekreative formål og den generelle anvendelse er landområde. Ejendommen ligger desuden inden for kommuneplanens kulturmiljøregistrering for Høsterkøb og omgivende landbrugslandskab, hvor der lægges vægt på, at der for området føres en restriktiv politik for landzonetilladelser og byggetilladelser.

Den sydlige del af ejendommen er omfattet af fredningen vedrørende Sjælsø, Rudeskov, Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 22.2.2001 har til formål at bevare og forbedre de landskabelige, naturhistoriske, kulturhistoriske og rekreative interesser i området, at bevare udsigterne over landskabet og Sjælsø, samt at sikre, regulere og forbedre offentlighedens adgang til området.

Fredningsbestemmelserne anfører bl.a., at der ikke må opføres ny bebyggelse, herunder skure, boder mv. Fredningen er dog ikke til hinder for opstilling af nødvendige læskure til kreaturer, heste mv, dog kræves fredningsnævnets godkendelse af udformning, materiale- og farvevalg, samt størrelse og placering (§ 3). Der må ikke etableres læhegn eller foretages anden tilplantning med træer og buske. Eksisterende læhegn kan dog vedligeholdes (§ 5).

Arealet er placeret ca. 125 m nord for det nærmeste Natura 2000 område.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra fredningen, landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinjen, samt tilladelse i henhold til husdyrbekendtgørelsen og byggetilladelse.

Teknik og Miljø har behandlet det ansøgte i henhold til husdyrbekendtgørelsen og vil, under forudsætning af Byplanudvalgets og Fredningsnævnets positive behandling af sagen, meddele dispensation fra afstandskrav til naboskel.

Det ansøgte har været udsendt i naboorientering, hvilket ikke har afstedkommet bemærkninger.

Forvaltningens vurdering

Læskuret placeres ikke i umiddelbar tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen. Pga. ejendommens layout er det dog vanskeligt at finde en placering tættere på den øvrige bygningsmasse, der opfylder behovet for et læskur på denne del af ejendommen, og samtidigt overholder de miljømæssige krav om afstand til naboer mv.

Det er forvaltningens vurdering, at læskuret med den valgte placering afskærmes bedst muligt i forhold til det omgivende landskab af den eksisterende beplantning, og at udførelsen i naturmaterialer får læskuret til at fremstå nedtonet. Skurets maksimale højde bør dog holdes på 4 m.

På baggrund af afstanden til det nærmest Natura 2000 område og ud fra karakteren af det ansøgte vurderes det ansøgte ikke at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at etablering af et læskur som ansøgt er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, og at det kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen og indenfor fredningen.

På denne baggrund foreslår forvaltningen, at det anbefales overfor Fredningsnævnet at meddele dispensation til opførelse af læskuret på følgende vilkår:

a) at skuret opføres som ansøgt, med en max. højde på 4 m,

- b) at facader og tagflader holdes i ubehandlet træ eller i mørke, afdæmpede naturfarver eller græs, og udføres i ikke reflekterende materialer,
- c) at læskuret skal fjernes, når det ikke længere er i brug som sådan,
- d) at der ikke etableres belysning, fast bund, fliser eller grus belægning i eller omkring læskuret,
- e) at der ikke etableres oplag omkring læskuret.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation til et læskur på ovenstående vilkår a) - e), og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation til læskuret, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort

Tegning og foto nyt læskur - Birkehavevej 12.

Eksisterende læskur

Punkt 9: Sophie Magdalenes Vej 7-1, matr.nr. 1al, Ebberødgård, Birkerød – Dispensation fra Lokalplan 233 til nyt udhus og ændret parkering

20/690

Resumé

I forbindelse med kommunens bo- og dagtilbud i Ebberød på Sophie Magdalenes Vej er der ansøgt om opførelse af 100 m² udhus samt etablering af bedre forhold for bussens endestation ved alleen til Skovkapellet, herunder inddragelse af et græsareal til etablering af nye parkeringspladser.

Ansøgningerne forudsætter dispensation fra den bevarende Lokalplan 233 for et område i Ebberød. Der skal tages stilling de ønskede dispensationer herunder grundejerforeningens ønske om, at der nu udarbejdes en samlet plan for udhusbebyggelse til bebyggelsen.

Ønsket om at etablere nye parkeringspladser m.v. i dette område, finansieres som del af de fremrykkede projekter.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Sophie Magdalenes Vej nr. 7-11 er en del af det oprindelige Ebberødgård. Bygningerne benyttes til undervisningsformål og beskæftigelsestilbud. Ejendommen er ejet af Rudersdal Kommune. Matriklen er ca. 76.500 m² med flere bygningsanlæg fra forskellige perioder, som alle er bevaringsværdige på nær en nyere etageboligbebyggelse.

De eksisterende parkeringsforhold i området udgøres af spredte parkeringslommer ved veje og bygningsanlæg. Ud for nr. 7-11 er parkeringen anlagt vinkelret på vejbanen i en stribe med ca. 20 pladser. Nord for vejen ligger en busvendeplads, en bevaringsværdig lindeallé, og en P-stribe med ca. 10 pladser.

Det ansøgte udhus og de ændrede parkeringsforhold ønskes placeret i forbindelse med 3 bevaringsværdige bygninger fra 1892 i 2 ½ etage med de karakteristiske sribede gule og røde facader i tegl og skifferbelagte sadeltage, som udgør et samlet anlæg. Haven afgrænses mod nord af et ca. 10 m bredt og ca. 45 m langt beplantningsbælte med høje fuldkronede træer. På den anden side af træbæltet er der en ca. 13 m bred græsplæne op mod parkeringsstriben.

Ved bygningsanlægget findes en række sekundære bygninger af varierende udformning, størrelse og alder. I haven mod øst er opført en oprindelig, kvadratisk pavillon, to drivhuse, en nyere, kvadratisk bålverdækning og ved træbæltet et mindre udhus på ca. 15 m². Pavillonen og bålverdækningen er udført med pyramidetage, mens de øvrige småbygninger er udført med sadeltage med rejste gavle ligesom hovedbygningerne.

Ejendommen er omfattet af den bevarende Lokalplan 233 for et område i Ebberød. Sophie Magdalenes Vej 7-11 er beliggende i lokalplanens delområde A. Øst herfor i nr. 10-14, beliggende i delområde B er 66 nye botilbuds- og plejeboliger med tilhørende 48 p-pladser under opførelse.

- Lokalplanen fastsætter i § 6.7, at udhuse til øvrig bebyggelse, som ikke er villaer, skal ske efter en samlet plan, godkendt af kommunalbestyrelsen. Der er ikke en sådan samlet plan.

- Lokalplanen fastsætter i § 7.6, at udhuse skal udføres med flade tage, vandret bræddebeklædning og i en konkret mørk, grå farve. Udhusets tag er ansøgt med valmede (skrå) gavle.
- Lokalplanen fastsætter i § 9.3, at der, jf. kortbilag, er udpeget bevaringsværdig sammenhængende bevoksning. Bevoksningen skal respekteres og må ikke fjernes. Der er ansøgt om fældning/udtynding af bevoksningen.

Ejendommen er tillige omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, der ligesom Lokalplan 233 udpeger bygningerne, som bevaringsværdige. Ejendommen er også pålagt skovbyggelinje, søbeskyttelseslinje, fortidsmindebeskyttelseslinje og rummer 3 beskyttede sten- og jorddiger. Det ansøgte ligger uden for de beskyttede arealer.

Udhuset

Der ansøges om et udhus på 100 m² (5 x 20 m) med en højde på 3,6 m. Udhuset udføres med vandret træbeklædning i mørk grå farve, som foreskrevet i lokalplanen. Udhuset ønskes placeret ud for nordlige gavl og vinkelret på den østlige hovedlængde. Udhuset ligger langs med træbæltet mod nord, så det ikke dækker for den bevaringsværdige bygningsfacade mod øst. Udhusets afstand til vej er angivet til mere end 5 m. Udhusets afstand til den bevaringsværdige bebyggelse er henholdsvis ca. 9 og 15 m.

Værkstederne ved Rude Skov beskæftiger udviklingshæmmede borgere. Udhuset skal udover aktiviteten rumme de professionelle maskiner og kløvede brænde, som beskæftigelsestilbuddet anvender i forbindelse med de grønne vedligeholdelsesopgaver og aktiviteter i og omkring Rude Skov.

Arbejdet er hidtil foregået udenfor, og maskinerne er blevet opbevaret i telte og et skur. Størrelsen på 100 m² til både opbevaring og beskyttet beskæftigelse er lidt trang, men er valgt som et kompromis, hvor det er inddraget, at bygningens skal have en god indpasning i området.

Udvidelse af parkeringsarealet

P-kapaciteten ud for Sophie Magdalenes Vej 7-11 omlægges og etableres med en grøn afgrænsning ud mod vejen. Projektet er ikke endeligt udarbejdet, men der sikres en mere trafikal sikker løsning, og der udvides med ca. 16 pladser med det ansøgte.

Samtidig sker der en forskønnelse, så alléen op mod kapellet får en bedre afslutning. Busser forventes tillige bedre mulighed for at vende og parkere ved endestationen, som foreslås placeret i tilknytning til den nuværende grusplads ud for alléens udmunding.

Formålet er ifølge ansøger dels at sikre en tilfredsstillende dækning med parkeringspladser, og dels at forskønne området og styrke ikke mindst alléens afslutning ind mod bebyggelsen.

Det fremgår endvidere, at den ansøgte udvidelse af p-plads i delområde A også kan anvendes i tilknytning til det nye bo- og plejecenter i nr. 10-14, i delområde B.

Det betyder, at parkeringsarealet, der er beskrevet udlagt i forbindelse med den nye bebyggelse, kan anlægges med en større respekt for alléen. Den samlede forøgelse af kapaciteten i området set under et er ikke endeligt projekteret, men da projektet indgår i puljen af fremrykkede anlægsprojekter og dermed ikke er projekteret endeligt, foreslås det, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra lokalplanen i henhold til nedenstående.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen anbefaler, at udhuset placeres uden støbt fundament helt op ad beplantningsbæltet, så facaden på det bevaringsværdige hus holdes fri. Der anbefales dispenseret til rejst tag men uden afvalmet gavle, da dette ikke er karakteristisk for området.

Forvaltningen vurderer, at en forskønnelse og udvidelse af parkeringspladser kombineret med en forbedring af forholdene omkring alléens afslutning og busholdeplads kan tilføre stedet en større kvalitet og understøtte områdets rekreative og trafikale brug. Forvaltningen anbefaler, at forslaget til den endelige udformning sker i dialog med grundejerforening og Movia.

Forvaltningen vurderer, at den bevaringsværdige sammenhængende bevoksning mellem udhuset og de kommende parkeringspladser kan reduceres fra 10 m til 3 m, men på vilkår om, at der skal genplantes, så det sikres, at der er på sigt er både fuldkronede træer og buske, som fortsat får det til at fremstå som et skovbryn, der afslutter haven ud mod de trafikerede områder.

Sagen om udhusbygningen er sendt i høring til Grundejerforeningen Ebberød og Rudersdal Museum. Grundejerforeningen har i forhold til udhuset kommenteret på, at de mangler en samlet plan for udhuse i Ebberød, men har forståelse for behovet på det konkrete sted.

Rudersdal Museum finder, at udhuset er stort på dette sted, og at det er vigtigt, at f.eks. tagkonstruktionen er godt indpasset.

I forhold til parkeringspladsen har grundejerforeningen i dialogen prioriteret kigget ind mod skoven og en opretning af vejforløbet højere end at fastholde det eksisterende beplantningsbælte mod Værkstederne. Der er således et større ønske om en samlet helhedsløsning, som er i overensstemmelse med den oprindelige hovedstruktur i Ebberød end et ønske om at fastholde det eksisterende beplantningsbælte i sin nuværende form.

Denne del af sagen har ikke været genstand for en formel høring, men har været diskuteret i kontaktudvalget. Sagen om parkeringspladsen og vejforløbet skal efterfølgende behandles i Teknik- og Miljøudvalget, men af hensyn til ønsket om anlæg i år er det væsentligt at få dispensationen fra lokalplanen afklaret før den endelige projektering.

Forvaltningen anbefaler således, at dispensation fra lokalplanens § 6.7 og 7.6 og 9.3 betinges af:

- a) At taget på det aflange udhus udføres med lodrette gavltrekanter.
- b) At udhuset placeres op ad det eksisterende trådhegn, som afslutter haven og respekterer en 5 meters afstand til vej samt det bevaringsværdige hus' gavllinje.
- c) At omfanget af det befæstede areal fastlægges endeligt under hensyn til den bevaringsværdige bevoksning.
- d) At disponering af vej og p-areal, herunder indretning, belægning, beplantning mv. viderebearbejdes, så p-arealernes udformning og afgrænsning sker under hensyn til stedets karakter og den bevaringsværdige bevoksning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanens §§ 6.7, 7.6 og 9.3 til opførelse af udhus og parkeringsplads under de forudsætninger som er beskrevet i pkt. a - d,
- 2) at forvaltningen i samarbejde med grundejerforeningen igangsætter arbejdet med den i lokalplanen beskrevne plan for sekundær bebyggelse, og
- 3) at forvaltningen i henhold til planloven bemyndiges til at godkende den endelige p-løsning på baggrund af høringer af grundejerforeningen og Movia.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Udhus og udvidet parkering.

Situationsplan eksisterende forhold - udhus-telt-parkering.pdf

Situationsplan udhus.

Facader udhus.

Fotos fra vej af eksisterende p-forhold.

Foto af græsplæne og bevaringsværdig bevoksning ved Sophie Magdalenes Vej 7-11.

Foto af bevaringsværdig bevoksning ved Sophie Magdalenes Vej 7-11.

Punkt 10: Larsensvej 8, matr.nr. 2bk, Vedbæk by, Vedbæk - Dispensation til bebyggelse i skel

20/691

Resumé

Ejer af Larsensvej 8 i Vedbæk ønsker at omdanne og forlænge eksisterende udhus i skel ind mod naboens vejadgang. Placering af ny bebyggelse i skel sker i forlængelse af det eksisterende hovedhus. Der søges om en tilbygning på 28,9 m², heraf 19,7m² til erhverv.

Ændret anvendelse samt nybyggeri i skel kræver byggetilladelse og en række dispensationer efter bygningsreglement og lokalplanen for området.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af Larsensvej 8 har haft en længerevarende dialog med forvaltningen vedr. om - og tilbygning af eksisterende sekundært byggeri i skel til bolig/erhvervsformål.

Der ønskes omdannet og tilbygget i alt 28,9 m². Der er ansøgt om etablering af entre samt wc-/baderum på 9,2 m² samt etablering af erhverv (arbejdsværelse) på 19,7 m². Byggeriet udføres i én etage og uden vinduer mod skel.

Selve byggeriet udføres i mur og ønskes givet samme skagensgule farve som det nuværende hovedhus. Der ønskes i lighed med det eksisterende sekundære byggeri ikke rejst tag på bygningen, og der argumenteres for, at denne tilbygning vil sikre, at hovedhusets karakteristika fastholdes, og den nye tilbygning ikke vil reducere naboernes udsyn eller sløre billedet ud mod Larsensvej.

Bebyggelsen er omfattet af Lokalplan 123 for et område ved Marievej og Larsensvej i Vedbæk. Lokalplanens formål for delområde A er at bevare den øvrige del af lokalplanområdet som boligområde, hvor der fortsat er mulighed for oprettelse af mindre håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomheder samt at sikre, at områdets nuværende karakter bevares ved, at bebyggelsen får en udformning og et materialevalg, der er tilpasset den eksisterende bebyggelse samt den lokale byggetradition.

Det ansøgte projekt, hvorved der søges om udvidelse af boligareal på 9,2 m² samt tilbygning af erhvervsareal på 19,7 m² er i strid med lokalplanens bestemmelser om etageantal og taghældning for så vidt angår boligdelen og forudsætter herudover en dispensation fra lokalplanens bestemmelser om ydermures farve.

Følgende bestemmelser i Lokalplan 123 er relevante for sagen:

- § 7.1, som fastlægger, at: Bebyggelsesprocenten for boligbebyggelsen på den enkelte ejendom må ikke overstige 22 %. Herudover er det tilladt at opføre tilbygninger til erhverv, garage og udhus, når blot bebyggelsesprocenten på den samlede ejendom herved ikke overstiger 30 %.
- § 7.5, som fastlægger at: Beboelsesbygningen skal udføres i mindst 1 etage med udnyttelig tagetage og højst i 2 etager. Erhvervs-, garage- og udhusbygninger må højst være i 1 etage med udnyttelig tagetage.
- § 7.6, som fastlægger, at: Ved byggeri i 1 etage med udnyttelig tagetage og 2 etager skal tage være symmetriske saddeltage, pyramideformet tag el. lign. Ved byggeri i 1 etage skal tagformen tilpasses beboelsesbygningens tagform.

- § 7.7, som fastlægger, at: Tagets vinkel med vandret plan skal være mellem 40 og 50 grader for bygninger i 1 etage med udnyttelig tagetage og mellem 15 og 50 grader for bygninger i 1 og 2 etager.
- § 8.3, som fastlægger, at: Ydermure på beboelses- og erhvervsbygningen skal fremtræde i blank mur af ensfarvede røde teglsten eller som pudset eller vandskuret mur i farver dannet af sort, hvidt eller jordfarveskalaen (okker – terra de sienna – umbra – engelsk rødt – dodenkop).

Det eksisterende hus er på 142 m² inklusive eksisterende godkendt udhus på 9,75 m², og med den ansøgte tilbygning bliver det fremtidige samlede areal herefter 170,9 m². Ansøger har på vedlagte plantegning angivet eksisterende udhus som boligareal (bryggers), ligesom ansøger ønsker at udvide boligarealet yderligere med det projekterede entre og wc-/baderum – i alt en udvidelse af boligarealet med 18,97 m². Herved kommer bebyggelsesprocenten for boligarealet til at udgøre 21,5 %, hvilket overholder lokalplanens 22 %. Bebyggelsesprocenten for den samlede ejendom, dvs. inklusive erhvervstilbygningen bliver herefter på 24,1 %, og projektet overholder samlet set lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent.

For så vidt angår forholdet til lokalplanens §§ 7.6-7.7 vil det ansøgte projekt - for så vidt angår boligdelen, dvs. inddragelse af eksisterende udhus til beboelse samt den ansøgte tilbygningsdel på 9,2 m² også til beboelse - ikke kunne overholde bestemmelserne om mindst 1 etage med udnyttelig tagetage, symmetrisk saddeltag eller lignende samt kravet til en hældning på mellem 40 og 50 grader. Erhvervsdelen overholder derimod bestemmelsen i § 7,5, idet den udføres i 1 etage.

Den ansøgte boligdel på 9,2 m² vil herudover ikke kunne opfylde de almindelige afstandsregler i bygningsreglementet, hvorefter beboelse ikke kan etableres tættere på skel end 2,5 m. Samme krav til afstand til naboskel gælder ikke for byggeri til erhvervsformål.

Dispensation fra lokalplanen vil kræve forudgående naboorientering, ligesom byggetilladelsen forudsætter en helhedsvurdering og partshøring af de nærmeste naboer i forhold til den ændrede anvendelse og til byggeri i skel.

Forvaltningens vurdering

For projektet taler, at byggeriet lever op til lokalplanens formål og herunder, at det tager udgangspunkt i det eksisterende sekundære byggeri, og at hovedhuset også er placeret i skel.

Dernæst vil særligt den vinduesløse facade mod stikvejen og det flade tag være med til at sikre, at husets placering ikke er til væsentlig gene for naboerne, som allerede har det eksisterende værksteds facade på samme sted.

De omkringliggende ejendomme på Larsensvej har alle byggeri i skel, og dette er således ikke usædvanligt i nærområdet.

Mod byggeriet taler, at det som udgangspunkt findes væsentligt, at særligt nybyggeri overholder byggeretten (især afstand til skel/naboer), ligesom kommunen ikke har praksis for at godkende opførelse af beboelse i skel. Projektet er imidlertid ikke i strid med lokalplanens formål eller, hvad der opleves i nærområdet, så af hensyn til respekten for det eksisterende hus, og med udgangspunkt i karakteren af det konkrete sted, kan de foreslåede dispensationer godt begrundes.

Det er dog forvaltningens anbefaling, at byggeriet i 1 etage beliggende i skel alene kan godkendes til erhvervs- og udhusformål – og altså ikke beboelse, idet kommunen har en restriktiv praksis med hensyn til ikke at godkende ny beboelse i skel.

Dette indebærer, at det eksisterende godkendte udhus bibeholdes og ikke inddrages til beboelse, ligesom det ansøgte wc-/baderum samt adgang/entre skal anses som en del af erhvervsbyggeriet. Dette bør tydeliggøres på et revideret projekt i forbindelse med, at ansøger søger om byggetilladelse.

Det anbefales derfor, at forvaltningen kan sende et revideret projekt i naboorientering og partshøring, og på baggrund af dette bemyndiges til at meddele dispensation og tilladelse, såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser.

Det skal bemærkes, at der parallelt med denne sag vil være en sag om en etableret tagterrasse på hovedhuset, som ikke overholder byggeretten og de 2,5 m til skel. Det er her aftalt med ejer, at forvaltningen opretter en lovliggørelsessag med henblik på at lovliggøre forholdet inden for byggeretten. Det betyder, at terrassen bør reduceres, så den ikke ligger helt ud i skel.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen meddeler ansøger afslag på at indrette beboelse i skel, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 123, §§ 7.6, 7.7 og 8.3, til et revideret projekt, som alene indeholder erhvervsbyggeri, såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med høringerne.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Dispensationsansøgning.

Plantegning og facadetegning.

Oversigtstegning.

Larsensvej 8 - Facade.

Bagfacade.

Værksted.

Etageejendom nr 10.

Punkt 11: Forslag til lokalplan 275 Tillæg til lokalplaner i Holteområdet vedrørende udstykning

20/691

Resumé

Byplanudvalget besluttede den 4.12.2019 at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan, som skal være et tillæg til to byplanvedtægter og ni lokalplaner i Holteområdet. Lokalplanen skal fastholde karakteren af åben lav boligområderne i Holtes med de åbne og grønne villaområder ved at supplere de nuværende bestemmelser om udstykning i henhold til de nye retningslinjer for udstykning i Kommuneplan 2017.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på offentliggørelse samt afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering i forbindelse med planen.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 275 er udarbejdet som en temalokalplan som tillæg til to byplanvedtægter og ni eksisterende lokalplaner i Holteområdet. Lokalplanen omfatter alene bestemmelser om matrikulære forhold og supplerer udstykningsbestemmelser i § 4 for de eksisterende byplanvedtægter og lokalplaner.

Lokalplanen viderefører de nye retningslinjer for udstykninger, som blev vedtaget med Kommuneplan 2017 og indarbejder kommuneplanens generelle rammer for udstykning i åben lav boligområder.

Lokalplanen omfatter de områder som i kommuneplanen er udlagt til åben lav boligbebyggelse og omfatter følgende rammeområder:

Ho.B1 – Vasevej

Ho.B2 – Skovlodden

Ho.B3 – Rønnebærvej

Del af Ho.B4 – Holte øst, Øverød

Ho.B5 – Kollemosevej

Ho.B8 – Frederikslundsvej

Ho.B9 – Vejlesøvej

Ho.B10 – Dronninggårds Allé syd

Ho.B11 – Dronninggårds Allé

Ho.B12 – Kongevejen, Geelskov

Ho.B13 – Kongevejen, Geelskov

Ho.B30 – Langs Kongevejen, mellem Skolevej og Ernst Bojesens-vej

Ho.BE2 – Langs Kongevejen

Ho.BE3 – Langs Kongevejen

Ho.BE4 – Langs Kongevejen

Ho.BE5 – Langs Kongevejen

Ho.BE6 – Langs Kongevejen

Ho.R3 – Ved Vejlesø

Ho.R4 – Verdens Ende

Ho.R10 – Furesøpark, Malmmosen og Vejlesø

Eksisterende lokalplaner

Området er i dag omfattet af følgende byplanvedtægter og lokalplaner som bibeholdes:

Byplanvedtægt 11

Byplanvedtægt 21

Lokalplan 39

Lokalplan 44

Lokalplan 44.1

Lokalplan 45

Lokalplan 55

Lokalplan 62

Lokalplan 121

Lokalplan 132

Lokalplan 223

Lokalplan 275 afgrænsning er tilsvarende til det område, der i dag er omfattet af ovenstående planer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at sikre, at grunde der opstår som følge af udstykning samt arealoverførsel og som selvstændigt kan bebygges, skal have en hensigtsmæssig form. Grundens form må ikke bryde med den eksisterende matrikel- og bebyggelsesstruktur, og ændringerne må ikke bryde med områdets nuværende åbne og grønne karakter.

For at imødekomme lokalplanens formål om en hensigtsmæssig form af matrikulære ændringer, fastlægger lokalplanen, at der ved matrikulære ændringer, hvor der opstår en ny grund, skal der på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20x20 m med mindst 2,5 m til naboskel og 5m til skel mod vej.

Derudover præciseres det, at kvadratet ikke på placeres inden for sø- og vejareal.

Det fastlægges desuden, at adgangsarealer skal have en bredde på mindst 4 m for at sikre hensigtsmæssige adgangsforhold.

Endvidere fastlægges det, at der ved koteletgrunde skal den del af grunden, der ikke er adgangsareal, være på mindst 80 procent af det samlede grundareal.

Screening for miljøvurdering

Forvaltningen har gennemført en screening af lokalplanen og vurderet, at det ikke er nødvendigt at gennemføre en miljøvurdering. I vurderingen er der dels lagt vægt på, at lokalplanen kun fastlægger bestemmelser for matrikulære ændringer. Bestemmelserne angående matrikulære ændringer indeholdt i planen vurderes ikke væsentligt at påvirke de i screeningen vurderede forhold. Lokalplanen fastlægger yderligere bestemmelser, der har til hensigt at mindske påvirkningen af det omkringliggende miljø og villaområdets karakter.

Den videre proces

På grund af Covid 19 situationen har det ikke været muligt at afholde borgermøde eller indkalde de berørte grundejerforeninger til møde. Det foreslås derfor at udvide høringsperioden til 10 uger, og at der i forbindelse med høringsperioden indkaldes til møde med de berørte grundejerforeninger.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 275 Tillæg til lokalplaner i Holteområdet vedtages med henblik på offentliggørelse i 10 uger, og
- 2) at det vedtages, at der i forbindelse med planen ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 19-08-2020

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 26-08-2020

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Bilag

LP275 Tillæg til lokalplaner i Holteområdet Forslag.

Miljøscreening af forslag til Lokalplan 275

Punkt 12: Godkendelse af låneoptagelse med kommunegaranti - Søllerød Almene Boligselskab, Vedbæk Fjord

20/20416

Resumé

Søllerød Almene Boligselskab, afd. 4, Vedbæk Fjord, Vedbæk Stationsvej 24, 26 og 28, 2950 Vedbæk anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse med kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af svalegange.

Sagen forelægges for Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Søllerød Almene Boligselskab, afd. 4, Vedbæk Fjord, om godkendelse til låneoptagelse i forbindelse udskiftning af ejendommens svalegange budgetteret til i alt 6.636.543 kr.

Bebyggelsen er opført i 2002 og består af tre bygninger med i alt 22 ældreboliger fordelt på stueplan og 1. sal. Bebyggelsen er konstrueret med svalegang som en del af indgangspartierne for de lejemål, der er beliggende på 1. sal.

Der har gennem længere tid været problemer med det bærende konstruktionsstål, bærende profiler og konsoller, idet svalegangene har alvorlige skader på korrosionsbeskyttelsen. Forholdet anses at have indflydelse på bæreevnen på sigt.

Beklædningen er generelt udført uden fald, visse steder endda med fald ind mod bygningen. Vand kan trække direkte ned gennem konstruktionen, og afvandes på bagsiden af beklædningen, der medfører opfugtning af indbygget træværk.

Der er konstateret skimmeldannelse på undersiden af belægningen på svalegangene og langs facaderne ses kraftige misfarvninger under svalegangene.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på 4.674.206 kr. og øvrige omkostninger til omkring 1.962.336 kr. I alt 6.636.543 kr.

Finansieringen

30-årigt kreditforeningslån	1.420.000 kr.
Landsbyggefonden, trækingsret	4.185.000 kr.
Tilskud dispositionsfond	1.031.543 kr.
I alt	6.636.543 kr.

Lejen udgør 1.339 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån fra Nykredit forventes årligt at udgøre 58.000 kr. svarende til en lejestigning på 2,70 % og gennemsnitligt 37 kr. pr. m², der vil medføre en gennemsnitlig lejeforhøjelse på 220 kr. pr. bolig pr. måned.

I forbindelse med belåningen har Nykredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på

100 % svarende til 1.420.000 kr.

Projektet og finansieringen er godkendt på et afdelingsmøde den 28.06.2017 og af organisationsbestyrelsen den 06.06.2020. Forelæggelse på et afdelingsmøde af det konkrete projekt er et krav, inden arbejdet kan igangsættes. Den pågældende beslutning er dermed i overensstemmelse med almenboliglovens § 37, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af de oprindelige svalegange er nødvendig og fornuftig for at holde ejendommen i en forsvarlig vedligeholdelsesmæssig stand. Udskiftningen medfører kun en meget lille lejestigning. Da der er tale om lejeforhøjelse på under 5 %, skal kommunen ikke godkende lejeforhøjelse.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er ekstraordinært vedligeholdelsesarbejde, der er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende boliger. Anmodningen om optagelse af kreditforeningslån samt kommunegaranti kan godkendes, idet realkreditlån optaget af en almen boligafdeling skal godkendes af kommunen inden optagelsen, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1 og for garantien, jf. almenboliglovens § 98.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at låneoptagelsen godkendes, og
- 2) at kommunen meddeler tilsagn om en garanti opgjort til 100 % på 1.420.000 kr.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 19-08-2020

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 26-08-2020

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Punkt 13: D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger - Godkendelse af skema A i renoveringssag

20/20463

Resumé

D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger, Skovlyporten 1-11, 2840 Holte, anmoder om godkendelse af skema A i et omfattende renoveringsprojekt budgetteret til 181.410.835 kr. med optagelse af realkreditlån med ydelsesstøtte, kommunal garanti, samt forhøjelse af lejen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 01.04.2020 principgodkendt den forestående renovering budgetteret til 179.316.598 kr. I tilknytning til sagsfremstillingen blev det tilkendegivet, at budgettet til et skema A ville blive noget højere.

KUBEN Management og bestyrelsen for Skovlyportens Ungdomsboliger har fremsendt ansøgning med opdateret helhedsplan fra april 2020. Der er blevet foretaget nærmere undersøgelser af den kommende renovering, specielt en omfattende tv-inspektionsrapport af kloakkerne for at kunne udarbejde et realistisk anlægsbudget. Dette har medført, at budgettet er blevet højere end det budget, der blev lagt til grund for principgodkendelsen.

Den fremsendte anmodning om skema A-godkendelse med optagelse af støttet lån, kommunal garanti udgør i alt 181.410.835 kr.

Skovlyporten Ungdomsboliger består af 141 boliger fordelt på 12 boligblokke, opført i 1967, undtagen blok 2, der er opført i 1994. Boligblokkene er opført som rækkehuse i 2 plan. Under 2 af boligblokkene er der kælder. De 141 boliger er fordelt på 36 stk. 1-værelsesboliger på 22-40 m², 79 stk. 2-værelsesboliger på 57-64 m² og 26 stk. 3-værelsesboliger alle på 61 m². Alle boliger har eget toilet/bad og køkken.

Det samlede renoveringsarbejde omfatter overordnet følgende:

- Udskiftning af samtlige tage
- Renovering af facade, altangange, døre og vinduer
- Renovering fundament og kældre,
- Fornyelse af installationsvæg badeværelser
- Udskiftning af faldstammer
- Gennemgang af afløb og kloak
- Udskiftning af vand- og varmeinstallationer
- Etablering af balanceret ventilation
- Udearealer
- Arealoptimering ved ombygning af boligerne.

På grund af renoveringsarbejdernes omfang skal alle beboerne på nær blok 2 genhuses. Beboerne genhuses i to af bebyggelsens eksisterende blokke, der vil fungere som genhusningshotel. Beboerne skal være genhuset i en periode på ca. fem måneder.

Byggeteknisk vurdering

Bebyggelsens ydervægge fremstår som fuldmurede med gule teglstensfacader. Taget fra 1967 er generelt udført som saddetag og er overalt belagt med betontegl. Tagrender og nedløb er udført i zink. Døre, vinduer og snedkerpartier er udarbejdet i træ og malerbehandlet i sort og blå.

Bygningerne har gennem en årrække haft problemer med tagene, facader, udvendige døre, vinduer og kloak. Derudover er der behov for en opgradering af badeværelser, køkkener, gulve og tekniske installationer, så de lever op til et tidssvarende niveau.

Endvidere er der behov for at udføre en arealoptimering for en stor del af boligerne.

Installationsvæg i badeværelser udgør en risiko for skjult skimmelproblematik, da der er ringe mulighed for udluftning. Gulvafløb i brusenicher er underdimensioneret og placeret under kant af installationsvæg. Det anbefales, at installationsvægge nedrives og nye rørkasser etableres.

Støbejernsfaldstammer har tæring og utætheder, der vurderes at skyldes installationernes alder. Det vurderes, at samtlige faldstammer, gulvafløb og diverse afgreninger bør udskiftes.

Ejendommens hovedkonstruktioner er i bygningsmæssig god stand, men det anbefales at få foretaget en omfattende renovering således, at der opnås en fornuftig driftsøkonomi samtidig med, at boligerne lever op til moderne krav. Bebyggelsen fremstår generelt i nedslidt stand.

Elinstallationerne er utidssvarende og vil blive udskiftet. Der er tillige behov for at forbedre belysningen på adgangsveje, stier og køreveje.

Der har fra forvaltningens side være besigtigelse af bygningerne, både inden- og udendørs, den 11.03.2020.

Følgende arbejdsområder er vurderet som værende af størst relevans for en fremtidssikring af afdelingen med henblik på fornyelse og energi:

- Alle tagbelægninger udskiftes inkl. lægter og afstandslister, og der etableres nye zinktagrender og tagednløb. Udlægning af supplerende isolering af tagrum. Alt udvendigt træværk gennemgås af snedker og malerbehandles.
- Renovering fundament og kældre. Ved at blæse isolerende materiale ind i hulrummet vil der opnås en isolerende effekt. Projektet indeholder delvis gulvvarme og en option med fuld gulvvarme i lejemålene. Gennemføres med injeksion af PUR-skum eller leca-nødder.
- Renovering af facade, altangange, døre og vinduer. Samtlige lette facadepartier, facadedøre og nye massive døre, samt vinduer i gavle udskiftes. Brystningsmure om-mures, hvor hoveddøre flyttes og der etableres niveaufri adgang til stuelejlighederne. Murværk gennemgås og skader ved sokler udbedres og fuger og mursten skiftes.
- Der etableres nye badeværelser inkl. toilet, håndvask, bruseområder og etablering af gulvvarme. Mulighed for vaskesøjle. Baderum i annekser renoveres i mindre omfang.
- Alle oprindelige køkkener udskiftes i de ældre lejligheder, samt mindre opdatering af blok 2.
- Udskiftning af faldstammer inkl. afløbsinstallation i samtlige lejemål, hvor der etableres nye badeværelser.
- Der etableres nye brønde for spildevand og regnvand, samt udskiftning af kloakledninger i jord. Der udlægges nye stikledninger under terrændæk i blok 1-11, nye regnvandsledninger for sikring af separatkloakering samt ny

regnvandsinstallation på parkeringsarealer med olieudskiller. Der installeres rottespærre i hele installationen og højvandslukker.

- Udskiftning af vand- og varmeinstallationer. Der etableres nye koldtvands-forsyningsledninger samt nye forsyningsrør med cirkulation for varmt brugsvand, og flere af blokkene får etableret komplet ny brugsvandsinstallation i boligerne, inkl. tilslutning ved køkken og badeværelser. Der sker teknisk isolering af rør, hvilket vil minimere varmetab og give bedre temperatur på vandet. Der etableres nye forsyningsrør for varmforsyning, inkl. opgravning af de eksisterende rør. Etablering af ny varmecentral i blok 10, med ny varmtvandsbeholder inkl. blødgøring.
- Installation af decentrale ventilationsanlæg med varmegenvinding i alle de større boliger og annekser. Ændring og optimering af eksisterende ventilationsløsning i blok 2, således at der også opnås varmegenvinding.
- Der etableres komplet ny elinstallation i lejlighederne, samt ny facadebelysning ved adgangsveje, svalegange og på terræn, adgangsveje, stier og adgangsveje.
- Udearealer. Udskiftning af asfalten på kørearealet. Der etableres beplantning, træer og buske, samt niveaufri adgang til stuelejlighederne, samt en mindre LAR-løsning, etablering af grøfter og regnbede med mulighed for nedsivning fra overfladen mellem bygningerne. Nye overdækkede affaldsgårde i forlængelse af eksisterende cykelskure.
- I forbindelse med renoveringsprojektet vil der blive gennemført en optimering af indretningen af boligerne, så badeværelserne gøres større og samles i en funktion i alle boliger. Hoveddørene flyttes til køkkenet, så det eksisterende entre-rum kan udnyttes til et ekstra værelse. Annekser nyindrettes og der inddrages arealer som før blev anvendt til affaldsrum/varmecentral.

Konklusionen af den gennemgåede helhedsplan og besigtigelse af bygningerne viser, at bygningerne bærer synligt præg af at være nedslidte. Bebyggelsens installationer og klimaskærm har mange driftsmæssige udfordringer, hvor der efter renoveringen vil opnås større energibesparelser og en langt mere effektiv drift. Der vil fremadrettet fortsat være behov for at afsætte midler til normalt vedligehold.

Det er forvaltningens vurdering, at den planlagte renovering vil imødegå ovenstående problemstillinger, og at projektet rent byggeteknisk er velbegrunder. Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Energiforbedring

Renoveringen af Skovlyporten Ungdomsboliger vil tillige omhandle flere energitiltag i form af efterisolering af tagkonstruktion, udskiftning af vinduer og døre samt montering af ventilation med varmegenvinding. Det forventes, at varmetabet reduceres med 15-20 %. Det kan dog ikke konkluderes, at alle boliger vil opleve samme energiforbedring. Der tages ikke højde for, om boligen er placeret ved taget eller i stueplan. Derudover er brugeradfærd et stort element, der ikke kan indgå i vurderingerne.

Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger i henhold til anlægsbudget er anslået til 181.410.835 kr. og fordelt som følger:

Samlet anlægsbudget inkl. moms

Håndværkerudgifter	144.883.054 kr.
Omkostninger, anslået 19 %	27.527.781 kr.
Genhusning, anslået udgifter	9.000.000 kr.
Anskaffelsessum i alt	181.410.835 kr.

Finansiering inkl. moms

Støttet realkreditlån, 30 årig	173.910.835 kr.
Henlæggelser	7.500.000 kr.
Finansiering i alt	181.410.835 kr.

Økonomiske konsekvenser

Kommunalbestyrelsen kan efter almenboligloven § 100 yde garanti og på statens vegne meddele tilsagn til ydelsesstøtte til udbedring af større ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering samt energibesparende foranstaltninger i selvejende ungdomsboliger. For at kunne opnå denne støtte kræves, at ungdomsboligerne har opnået godkendelse efter § 67, stk. 1, nr. 8 i den tidligere lov om boligbyggeri. Godkendelse efter denne bestemmelse er givet den 14.12.1992.

Udgifterne finansieres ved låneoptagelse. Ungdomsboligerne andel af ydelsen på lånet udgør 2,15 % af den samlede byggeudgift.

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 127.

Nykredit har den 1.5.2020 vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på 173.911.000 kr. skal stilles en 100 % kommunal garanti.

Kommunen godtgør staten en andel af ydelsesstøtten i hele lånets løbetid på 20 %.

Ved optagelse af et realkreditlån på 173.910.835 kr. vil den årlige ydelsesstøtte udgøre 2.973.875 kr. Staten dækker 80 %, svarende til 2.379.100 kr., og kommunens andel på 20 % vil årligt udgøre 594.775 kr. Beløbet er afsat i kommunens driftsbudget.

Den endelige beregning vil først kunne foretages, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og der foreligger et revideret byggeregnskab samt kommunal godkendelse af skema C.

Kommunalbestyrelsen skal tillige indestå for eventuelle driftstab, der måtte opstå efter, at ungdomsboligerne er blevet renoveret herunder moderniseret. Årsagen til denne bestemmelse er, at man har ønsket at pålægge kommunalbestyrelsen et større ansvar for disse projekter, da kommunalbestyrelsen ud fra det lokale kendskab bør kunne bedømme, om et projekt er rentabelt, og om ungdomsboligerne efter renovering, der resulterer i en højere leje, også vil kunne forventes udlejet uden vanskeligheder. Det er herved tilstræbt at minimere risikoen for, at der foretages uhensigtsmæssige investeringer, jf. almenboliglovens § 100, stk. 3.

Huslejen

Det nuværende lejeniveau er i gennemsnitligt på 959 kr. pr. m². Efter renoveringen inkl. ydelsesstøtte vil lejen være 1.361 kr. pr. m² årligt, svarende til en stigning på 402 kr. pr. m².

1-værelses på 40 m². Nuværende leje pr. md. 3.055 kr. Ny leje pr. md.: 4.386 kr.

2-værelses på 57 m². Nuværende leje pr. md. 4.571 kr. Ny leje pr. md.: 6.464 kr.

2-værelses på 64 m2. Nuværende leje pr. md. 5.131 kr. Ny leje pr. md.: 7.256 kr.

Det kan til sammenligning oplyses, at der er stor forskel på lejen pr. m2 i ungdomsboliger.

I Birkebo ungdomsboliger er lejen pr. 1.046 m2. I Gladsaxe/Kagså Kollegiet er lejen 1.263 kr. pr. m2, i Ballerup/Sømoseparken er lejen 1.552 kr. pr. m2 og i Kgs. Lyngby/DTU Linde Allé Kollegium er lejen 2.351 kr. pr. m2.

Der har den 19.03.2019 været afholdt beboermøde, hvor omfanget af renoveringen har været fremlagt og drøftet. Der foreligger desværre ikke noget referat fra det pågældende beboermøde, der dokumenterer, at der er givet accept til projektet og til lejeforhøjelsen.

På baggrund af den foreliggende Corona-situation har det ikke være muligt at afholde et afdelingsmøde, hvor helhedsplan og den samlede økonomi har været fremlagt og vedtaget efter, at der er givet et principtilsagn den 01.04.2020.

Da det opdaterede renoveringsprojekt, økonomi og finansiering ikke har været forelagt på et afdelingsmøde til godkendelse, har beboerne ikke haft adgang til at tage stilling til at iværksætte den pågældende renovering, finansieringen samt lejeforhøjelse, inden afholdt licitation.

I henhold til det fremsendte projekt fremgår det, at der den 10.08.2020 vil blive husstandsomdelt informationsmateriale samt pjece vedr. genhusning. Den 17.08.2020 vil der blive afholdt et beboerinformationsmøde kl. 17-20 og den 24.08.2020 vil der blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor godkendelsen af helhedsplanen er på dagsordenen.

I henhold til organisationsbekendtgørelsen har beboerne ret til medindflydelse på institutionens drift, jf. §§ 3 og 9. Endvidere skal de overordnede rammer være fremlagt og godkendt på et afdelingsmøde, forinden arbejdet kan iværksættes, jf. almenboliglovens § 37, jf. § 43, stk. 2, der også gælder for selvejende ungdomsboliger.

Det er kommunens opgave at tilse, at de fornødne oplysninger foreligger samt, at de beboerdemokratiske regler er overholdt, inkl. afdelingens godkendelse af lejeforhøjelsen, jf. støttebekendtgørelsens § 28.

Udbud og tidsplan

Der gennemføres EU-totalentrepriseudbud i november 2020 – marts 2021. Skema B forventes fremsendt til kommunen omkring maj/juni 2021 og byggestart oktober 2021. Den samlede renovering forventes afsluttet ultimo 2023. Skema C forventes modtaget til godkendelse omkring maj/juni 2024.

Planforhold

Boligbebyggelsen Skovlyporten Ungdomsboliger består af etageejendommene underlagt Lokalplan 120 fra juni 1993. Bestemmelserne i lokalplanen betegner bebyggelsens bygninger som bevaringsværdige i kategori 4, hvad angår den udvendige arkitektur. Bebyggelsens ydre rammer kan ikke umiddelbart ændres. Renoveringen på det foreliggende grundlag vil ikke kræve en ny lokalplan og kan således gennemføres i henhold til den eksisterende.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der først kan gives et bindende tilsagn fra kommunen til godkendelse af skema A, når renoveringsprojektet, finansiering og lejeforhøjelsen har været forelagt og godkendt af afdelingen på et afdelingsmøde i Skovlyportens Ungdomsboliger.

Med henvisning til at der først den 17.08. og 24.08.2020 sker forelæggelse og godkendelse af renoveringsprojektet og lejeforhøjelsen, vil tilsagn til skema A først være muligt at give efter modtagelse af underskrevet referat fra de to afdelingsmøder. Det vurderes, at forvaltningen kan bemyndiges til at modtage de 2 referater og sikre, at indholdet kan godkendes i henhold støttebekendtgørelsens § 28.

Forvaltningen har vurderet, at boligerne i Skovlyporten står over for et presserende renoveringsbehov. Den foreliggende og meget omfattende renovering er nødvendig for opnå tidssvarende bygninger med øget komfort, ny optimerede boligindretning og en opgradering af udearealerne.

For at sikre at boligerne forsat kan udlejes vil det være nødvendigt, at afdelingen får ydelsesstøtte efter afsluttet renovering. Uden den statslige og kommunale ydelsesstøtte vil renoveringen i sin helhed ikke kunne gennemføres uden meget højere lejestigninger end den lejeforhøjelse, der er lagt op til i det samlede renoveringsprojekt.

Det er vurderet, at den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at der bør foretages en samlet renovering, der vil medføre, at afdelingen opnår sunde og tidssvarende boliger med et godt indeklima, og hvor der tillige vil opnås en forbedret kvalitet og effektiv drift.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at påse at støttebekendtgørelsen § 28 er overholdt, inden der gives et bindende tilsagn til skema A for kommunen,
- 2) at der gives skema A tilsagn til den samlede renovering budgetteret til 181.411.000 kr.
- 3) at afdelingen kan optage realkreditlån på 173.911.000 kr.
- 4) at kommunen meddeler tilsagn til en 100 % kommunal garanti på 173.911.000 kr.,
- 5) at der meddeles tilsagn til statsligt og kommunalt tilsagn til ydelsesstøtte til lånet, og
- 6) at tilsagnet betinges af, at kommune som støttemyndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 19-08-2020

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets indstilling tilrådt.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 26-08-2020

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Bilag

Facade - Syd og nord.pdf

Punkt 14: Afgørelse fra Planklagenævnet - Lokalplan for Kypergården

20/691

Resumé

Rudersdal Kommunes vedtog den 31.5.2017 endelig lokalplan nr. 251 for et område ved Kohavevej og Trørødgårdsvej – Kypergården.

Lokalplanen blev påklaget, og Planklagenævnet opretholdt den 8.4.2020 lokalplanen i sin helhed.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Planklagenævnets afgørelse omhandler:

Boliger i område udlagt til lokalcenter

Første spørgsmål, der tages under behandling, er, hvorvidt man kan planlægge for boliger i område TrC2, der er udlagt til lokalcenter.

Det fremgår af redegørelsen til kommuneplanen, at man som hovedregel ikke ønsker fortætning af villaområder, men dette område er del af et centerområde i Kommuneplan 2017. Kommuneplanens redegørelser er ej bindende, men yder et vigtigt fortolkningsbidrag til kommuneplanen.

Redegørelsens tekst medfører således ikke i sig selv, at der ikke kan planlægges for etagebyggeri.

Planklagenævnet finder efter en samlet vurdering ikke, at lokalplanen er i strid med Kommuneplanen. Nævnet finder således, at lokalplanen kan rummes indenfor rammen for området. Nævnet har i sin vurdering lagt vægt på, at § 3.2. i lokalplanen, bestemmer at Bygning A kan anvendes til erhverv så som kontor, tegnestue og lignende.

Om ejer har tænkt sig at benytte sig af muligheden herfor, er ikke udslagsgivende for afgørelsen.

Officialmaksimen

For så vidt angår oplysningsgrundlaget for kommunens beslutning om at vedtage lokalplanen, har Planklagenævnet bemærket, at nævnet ikke har mulighed for at efterprøve, om selve kommunens vurdering af oversigtsforhold angående overkørsel til Trørødgårdsvej er korrekte eller færdselsmæssige forsvarlige.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at kommunen har handlet i overensstemmelse med officialprincippet og således har oplyst sagen godt nok vedrørende oplysning om oversigtsforhold ved de to overkørsler.

Vedtagelse af planer kræver en planlægningsmæssig begrundelse

Det følger af planloven, at kommunen har umiddelbar ret til at tilvejebringe en lokalplan, når det findes planlægningsmæssigt relevant. Dvs. det kræver en planlægningsmæssig relevant begrundelse at tilvejebringe nye planer, og usaglige hensyn må ikke varetages.

Planklagenævnet finder, at det er en planlægningsmæssig relevant begrundelse for opførelsen af etagebyggeri, at der ved denne bebyggelsesform tages bedst muligt hensyn til den eksisterende bebyggelse, samt at der ved byggeriets form tages hensyn til at undgå spredt bebyggelse.

Planer i konflikt med anden ret

Det bestemmes udtømmende i planlovens lokalplankatalog, som udmøntet i planlovens § 15, hvilke forhold kommuner kan lokalplanlægge for.

Planklagenævnet nævner i sin afgørelse, at hvor der kan fastsættes bestemmelser om veje- og stier i lokalplaner, kan der dog ikke fastsættes bestemmelser om ejer- og brugerforhold. Der kan derfor ikke fastsættes bestemmelser om vejret.

Nævnet beskriver, at man ikke antager, at dette var hensigten med lokalplanens § 5.1. I øvrigt er myndighedskompetencen for kommunen reguleret af vejlovgivningen, som ikke er omfattet af nævnets efterprøvelse.

Der kan således udarbejdes planer, som forudsætter tilladelse efter anden lovgivning. Planen bliver ikke ugyldig herved, men de omtalte dele af planen kan ikke virkeliggøres før påkrævede tilladelser er på plads. At realisering af lokalplanen er baseret på forudsætninger, der kræver tilsagn i henhold til anden lovgivning, gør dermed ikke, at der er tale om et usagligt grundlag.

Byplans bemærkning

Byplan skal bemærke, at sidstnævnte punkt modsvarer, når der vedtages lokalplaner, der omfatter områder, som tillige er omfattet af eksempelvis strandbeskyttelsen. Her er det ikke tilstrækkeligt, at lokalplanen muliggør dette – borgerne skal, når de ønsker byggetilladelse til et konkret forhold, tillige i dette eksempel opnå en tilladelse efter § 65, jf. § 15 i naturbeskyttelsesloven, der regulerer strandbeskyttelseslinen og muligheden for dispensation herfra.

Indstilling

Direktionen foreslår, at afgørelsen tages til efterretning således, at lokalplanen dermed er opretholdt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-08-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Lokalplan opretholdt.