

REFERAT Byplanudvalget d. 01-10-2019

Mødedato Tirsdag d. 01. oktober 2019 kl. 15:15

Mødested Mødelokale "Biblioteket" rådhuset Holte

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

Indholdsfortegnelse

Genoptagelse - Forslag til lokalplan 245 for Solbjærget.....	3
--	---

Punkt 1: Genoptagelse - Forslag til lokalplan 245 for Solbjærget

19/1515

Resumé

Byplanudvalget vedtog på møde den 5. februar 2014 at igangsætte udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for et område ved Solbjærget.

Lokalplanen er udarbejdet i dialog med Solbjærgets Ejerlaug, som har ønsket at få udarbejdet en bevarende lokalplan for at sikre kvarterets helhedsindtryk med markante gule gavle og røde tage.

Forslag til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget skal sikre kvarterets oprindelige og bevaringsværdige helhedsindtryk, når der renoveres og bygges til, samt oplevelsen af de grønne vejforløb gennem bebyggelsen.

Byplanudvalget behandlede på møde den 12.06.2019 Forslag til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget. På mødet besluttede udvalget, at vedtagelsen af lokalplanforslaget skulle afvente afholdelse af møde med ejerlauget, boligselskabet og udvalgsformanden, hvorefter sagen kunne genoptages.

På baggrund af mødet, som blev afholdt den 19.08.2019, og Byplanudvalgets vedtagelse den 11.09.2019 om tilretning af lokalplanforslaget fremlægges et tilrettet Forslag til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget til beslutning.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om offentliggørelse af lokalplanforslag.

Sagsfremstilling

Sagsfremstilling af 19.08.2019

Kvarteret Solbjærget er beliggende i den nordlige del af Birkerød mellem Byagervej mod syd og de fredede arealer mod Sjølsø mod nord. Kvarteret omfatter 72 ejendomme bebygget med ensartede typehuse, opført som statslånhuse i 1950'erne af andelsboligselskabet Lejerbo.

Allerede fra husenes opførelse var der mulighed for at købe enkelthuse. Størsteparten af husene er i dag i privat eje, men der er stadig lejeboliger, der administreres af Lejerbo Rudersdal.

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet med de oprindelige statslånhuse ligger i rammeområde Bi.B3 i Kommuneplan 2017, der fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25, et maksimalt etageantal på 2 og en minimum grundstørrelse på 800 m².

Derudover er kvarteret i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø inden for temaet forstæder.

Fire af kvarterets statslånhuse er i kommuneplanen udpeget med høj bevaringsværdi 3 og de resterende med middel bevaringsværdi 4.

Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel byplanvedtægt 4 vedtaget i 1962 samt privatretlig servitut fra 1952. Hverken byplanvedtægt eller privatretlig servitut indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, der i tilstrækkelig grad kan sikre en fastholdelse af kvarterets bærende arkitektoniske værdier med huse opført med en afgrænset grundform og et enkelt bygningsudtryk med markante gule gavle og røde teglhængte tage med høj hældning.

Dialog med Solbjærget ejerlaug

Solbjærgets Ejerlaug er, i deres ønske om udarbejdelse af en lokalplan, bekymret for den uheldige påvirkning, som en ureguleret opsætning af solfanger- og solcelleanlæg samt placering og udformning af tilbygninger kan medføre for den samlede bebyggelse. Der er allerede eksempler i kvarteret, som understøtter denne bekymring.

Forvaltningen har været i dialog med Solbjærgets Ejerlaug om mulige bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m. for bebyggelsen. Der har bl.a. været drøftet detaljeringsgrad for bestemmelser om placering og udformning af om- og tilbygninger, opsætning af alternative energianlæg samt udskiftning og isætning af vinduer, kviste m.m. i eksisterende og nye tagflader.

Senest har muligheden for at fastlægge bestemmelser om placering og udformning af et begrænset antal tilbygningstyper til de oprindelige statslånshuse været drøftet med ejerlaugets bestyrelse.

Lokalplanens indhold

Byplanudvalget vedtog på møde den 05.02.2014 at udarbejde en bevarende lokalplan med fokus på bestemmelser, der sikrer

at om- og tilbygninger underordner sig det fine helhedsindtryk, som bl.a. udgøres af bebyggelsens markante gavle mod adgangsvejene Solbjærget og Soldraget,

at tagrenoveringer sker med respekt for bygningernes helhedsindtryk hvad form, udhæng, materialer og farver angår,

at anvendelsen af alternative energiformer tilpasser sig bygningernes helhedsindtryk, således at de i udformning, placering og farver på ingen måde bliver dominerende i forhold til områdets og bebyggelsens bevaringsværdier, og

at de ubebyggede arealer mod vej, sti og grønne arealer fremstår med et ensartet, grønt præg, herunder med befæstelse, der tager hensyn til klimaudfordringer med øgede regnmængder m.m.

Forslaget til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget indeholder, med respekt for Byplanudvalgets vedtagelse om igangsætning af lokalplanarbejdet og dialogen med bestyrelsen i Solbjærgets Ejerlaug, følgende:

Bestemmelser der udpeger alle de oprindelige statslånshuse som bevaringsværdige (§§ 1.1 og 9.1).

Bestemmelser der sikrer bevaring af helhedsindtrykket af statslånshusene med deres markante gule gavle i mursten og røde tage i teglsten. Dette sker ved fastlæggelse af bestemmelser om materialer, tagprofil, vinduesprofiler m.m. (§§ 7.1 – 7.6 og 9.2).

Bestemmelser der fastlægger muligheder for tilbygninger i form af fire tilbygningstyper. Hver tilbygningstype sætter rammer for placering, størrelse, tagudformning og mulige materialer (§§ 6.5 – 6.9 og 7.7 – 7.8).

Bestemmelser der sikrer bevaring af de grønne vejforløb gennem bebyggelsen med krav om levende hegn, der skal fremstå som klippet hæk, samt græsrabatter langs begge sider af fortove (§§ 5.2 og 8.4).

Fastlæggelse af byggelinjer langs områdets vejforløb (§ 5.1).

Bestemmelser der sikrer, at det fælles grønne friareal forbliver åbent og græsbeklædt med sø og fritstående træer, hvor enkelte udpeges som bevaringsværdige (§ 8.6).

Bestemmelser der giver mulighed for alternative energiformer, der af hensyn til Solbjærgets bevaringsværdige bebyggelse kun kan ske på tilbygninger eller på terræn (§§ 7.11 – 7.13).

Udpegning af samtlige oprindelige statslånshuse som bevaringsværdige

Som samlet bebyggelse har Solbjærg et stort arkitektonisk værdi, som bør bevares. Bebyggelsen er unik for sin tid i kraft af sin enkle arkitektur og håndværksmæssige udførelse.

Solbjærg er udpeget som et kulturmiljø og er et fremtrædende eksempel inden for perioden med statslånshuse og bedre byggeskik.

Da de oprindelige statslånshuse tilsammen udgør en særlig miljømæssig og kulturhistorisk sammenhæng, udpeger lokalplanen alle de oprindelige huse som bevaringsværdige.

Skovbyggelinje

Ejendomme beliggende i den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje fastlagt efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3 i forhold til Eskemose Skov.

En realisering af lokalplanens tilbygningsmuligheder for disse ejendomme vil forudsætte meddelelse af dispensation fra denne bestemmelse.

Kommunen er dispensationsmyndighed i forhold til skovbyggelinjen og det vil i behandlingen af en ansøgning om dispensation indgå i kommunens vurdering, om naturbeskyttelseslovens formål med skovbyggelinjen opfyldes og om det ansøgte opfylder lokalplanens bestemmelser.

Forbud mod bebyggelse

På baggrund af modtaget ansøgning i 2018 om tilbygning til et oprindeligt statslånshus på Solbjærgsvinget 2, så det ville ændre karakter til et længehus, besluttede Byplanudvalget på møde den 28.11.2018 at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod denne tilbygning og andre eventuelle tilbygninger i området.

Efter parthøring på varsling af forbud er der i maj 2019 nedlagt forbud mod tilbygninger og andre bygningsændringer i området. Påbuddene er nedlagt med frist for vedtagelse af forslag til lokalplan senest den 15.10.2019.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af Forslag til Lokalplan 254 for et område ved Solbjærg er der foretaget screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplan 254 er en bevarende lokalplan som primært udpeger bevaringsværdig bebyggelse og fastlægger bevaringsbestemmelser og muligheder for tilbygning til den bevaringsværdige bebyggelse. Forslag til lokalplan er screenet for påvirkning af miljøet og screeningen omfatter bl.a. emnerne biologisk mangfoldighed, landskab, trafik, kulturarv, befolkning og sundhed, socioøkonomisk effekt og visuel effekt, samt kumulative, irreversible og grænseoverskridende effekter.

På basis af screeningen har forvaltningen vurderet, at Forslag til Lokalplan 254 for et område ved Solbjærget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens indhold ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Dialog med ejerlauget

Forvaltningen har orienteret bestyrelsen for Solbjærgets Ejerlaug om, at lokalplanforslaget inden sommerferien 2019 vil blive forelagt Byplanudvalg og Kommunalbestyrelse til beslutning om offentliggørelse, og at de kan forvente en offentliggørelsesperiode på 10 uger, så der bliver mulighed for at drøfte lokalplanforslaget i området, eventuelt med deltagelse af repræsentanter fra forvaltningen.

Ejerlaugets bestyrelse er tidligere blevet orienteret om arbejdet med de fire tilbygningstyper og har i den forbindelse fremsendt bemærkninger om, at det mod vejene bør undgås, at der anvendes materialer til tilbygninger, som fraviger farverne rød og guld, at der bør kunne opføres tilbygninger, der får en ejendoms bolig til at fremstå som længehuse eller vinkelhuse og at der ikke bør fastlægges krav til tilbygningers ydre dimensioner.

Bestyrelsen foreslår, at fremtidige tilbygningers størrelse alene underkastes begrænsninger som bebyggelsesprocent, byggegrænser, maks. højde som oprindelige huse og aflæsning af de oprindelige karakteristiske gavle mod vej.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det er væsentligt for områdets karakter, at der ikke gives mulighed for længehuse og vinkelhuse. Det anbefales derfor at fastholde de bestemmelser, som præciserer omfang og placering af tilbygninger.

Ønsket om at kunne foretage tilbygninger med gule sten og røde tegltage samt, at gøre det under hensyntagen til aflæsningen af de oprindelige karakteristiske gavle mod vej, er ikke udelukket med lokalplanens bestemmelser. Det er ønsket om at holde tilbygningens maks. højde under højden på de oprindelige huse heller ikke.

Efterfølgende dialog

Der er efterfølgende afholdt møde med ejerlauget og boligselskabet. Fra alles side er der enighed om at passe på bebyggelsen og fastholde bebyggelsens hovedtræk og materialer. Ejerlauget fastholder dog et ønske om en øget dialog, og at de to typer, længehuset og vinkelhuset, indarbejdes som en mulighed for tilbygning i lokalplanen. Mødenotat vedlægges dagsorden (var vedlagt tidligere behandling).

Det blev på mødet foreslået, at der i lokalplanen indarbejdes en kompetencenorm, som efter en konkret vurdering muliggør tilbygninger, der afviger fra standardprojektet – eksempelvis som længehus – såfremt de matrikulære forhold kan begrunde det. En sådan kompetencenorm betyder, at kommunen ud fra et konkret skøn vil kunne tillade en sådan afvigelse. Ejerlaugets oplæg af 12.08.2019 vedlægges dagsordenen (var vedlagt tidligere behandling).

Forvaltningens opfølgning på baggrund af besigtigelse og udvalgmøde den 11. sept. 2019

Byplanudvalget vedtog den 11.09.2019, at lokalplanforslaget skal være uden bindende forslag til tilbygninger men med vilkår om Kommunalbestyrelsens godkendelse af alle til- og ombygninger, og at grundejerforeningens forslag behandles i forbindelse med den udvidede høringsperiode.

Forvaltningen har foretaget følgende tilretninger af lokalplanforslaget på baggrund af udvalgets vedtagelse:

Lokalplanens bestemmelser om tilbygningstyper er flyttet til lokalplanens redegørelse under afsnittet Bevaringsværdig bebyggelse.

Tilbygningstyperne er beskrevet i prosa og tilrettet, så tilbygningstype 1, Dublet, også giver mulighed for en tilbygning, der sammen med statslånshuset i princippet vil fremstå som et længehus. Derudover er tilføjet en tilbygningstype 5, tilbygning i vinkel.

I § 6 Bebyggelsens omfang og placering er indarbejdet en kompetencenorm (§ 6.6), der giver mulighed for andre tilbygningstyper end de fem nævnt i redegørelsen, hvis grundens udformning m.m. tilsigter dette.

På baggrund af ovenfor nævnte ændringer er der foretaget konsekvensrettelser af lokalplanteksten.

Forvaltningen gør opmærksom på, at en endeligt vedtaget lokalplan ikke medfører handlingspligt i forhold til lokalplanens bestemmelser. Lovligt eksisterende forhold på områdets ejendomme vil, uanset om de opfylder lokalplanens bestemmelser eller ej, også fremadrettet være lovlige.

Bilag

Tilrettet Forslag til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget

Screening i forhold til Lov om miljøvurdering

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at det tilrettede Forslag til Lokalplan 245 for Solbjærget vedtages og sendes i en 10 ugers offentlig høring, og
- 2) at der ikke gennemføres miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet lokalplanen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-10-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt. Der vil i høringsperioden blive afholdt borgermøde. Forinden vil forvaltningen indkalde grundejerforeningen, herunder Lejerbo, til et forberedende møde.

Elisabeth Ildal (I), Per Carøe (V) og Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget

Screening i forhold til Lov om miljøvurdering.