

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 04-10-2017

Mødedato Onsdag d. 04. oktober 2017 kl. 10:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Erik Møllerup (V), Jens Bruhn (A), Jacob Jensen (Ø), Claus Holmegaard Larsen (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Thomas Markman Andersen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Nærum Huse v. Nærumgårdsvej - Lovliggørelse af udestuer.....	4
Ellesvinget 6, matr. nr. 9a Trørød By, Gl. Holte – Bibeholdelse af skridtmaskine, læskur og træhegn.....	7
Vatelunden, Skodsborgvej 242A, matr. nr. 2ff Søllerød by, Søllerød – Ansøgning om opførelse af ny 1bg Hestkøb, Bistrup - Landzonetilladelse til aktivitets- og bålhytte til spejderne.....	9
Marievej 6, 1 tv., 2950 Vedbæk - Kondemnering af bolig.....	13

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Ansøgning om vaskehal ved Ingo i Nærum, hvor ny lokalplan overvejes.
- Status på lovliggørelsessag vedr. bålplads.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om:

- Byggetilladelse til Stubbeled 7.
- Nedbrud af integrationen mellem Byg og Miljø og F2 i uge 37, som betyder forlænget sagsbehandlingstid.

Punkt 2: Nærum Huse v. Nærumgårdsvej - Lovliggørelse af udestuer

17/3669

Resumé

Søllerød almene Boligselskab har i forbindelse med renovering af Nærum Huse registreret opførte udestuer og overdækninger i tilknytning til de 82 rækkehuse. Boligselskabet ønsker en tilkendegivelse fra kommunen om, hvilke vilkår der vil blive stillet i forhold til lovliggørelse af opførte udestuer og overdækninger, hvor det vurderes, at 46 ikke overholder det tidligere godkendte standardprojekt.

Der udestår en nærmere undersøgelse af udestuer, som har etableret en fast varmekilde. Udestuer må ikke have en fast varmekilde i henhold til bygningsreglementet, og derfor skal forholdet også fysisk lovliggøres ved at fjerne varmekilden.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Nærum Huse er en bevaringsværdig rækkehusbebyggelse med 82 boliger opført i 1944, som traditionelle statslånhuse med facader i røde mursten og med røde teglstentage. Bebyggelsen fungerer som udlejningsboliger hos Søllerød almene Boligselskab.

Det oprindelige bygningsudtryk i bebyggelsen er bevaret, men generelt trænger husene til istandsættelse, og der er i 2017 givet støtte fra Landsbyggefonden og meddelt byggetilladelse til en omfattende istandsættelse og renovering af den samlede bebyggelse.

Bebyggelsen er ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt, men ligger indenfor kommuneplanramme Næ.B5, der fastlægger området til tæt-lav boligområde

Bebyggelsen er udpeget med høj bevaringsværdi i kommuneplanen med SAVE-værdi 3.

I forbindelse med den igangværende renovering af bebyggelsen er opførte udestuer, overdækninger og pergolaer blevet registreret og ansøgt lovliggjort.

I bebyggelsen er der over en længere årrække opført udestuer, overdækninger og pergolaer, der fremstår med varierede bygningsudtryk. Flere af udestuerne og overdækningerne er opført med byggetilladelse i henhold til et af kommunen og boligforeningen godkendt standardprojekt for bebyggelsen, og enkelte er godkendt, selv om de afviger fra standardprojektet.

Det vurderes, at nogle af udestuerne efterfølgende har ændret udtryk og fået opvarmning efter meddelt tilladelse f.eks. i forbindelse med renovering. Andre udestuer og overdækninger er udført uden godkendelse fra kommunens eller boligselskabet.

Samlet set er det 46 udestuer opført i tilknytning til de 82 rækkehuse, som vurderes ikke at være i overensstemmelse med det godkendte standardprojekt, og udover dette er der i strid med bygningsreglementet etableret faste varmekilde i flere af udestuerne. Disse forhold anbefales individuelt behandlet og lovliggjort i forbindelse med den af Landsbyggefonden støttede renovering af selve rækkehusene.

Boligselskabet og kommunen startede i 2003 en korrespondance om, hvorledes opførte udestuer lovliggøres. Der blev udarbejdet lister med opførte udestuer og overdækninger af boligselskabet, som har været fremsendt til kommunen. Flere af beboerne har i den forbindelse fået byggetilladelse til udestuerne som opført i henhold til standardprojekt.

Senest er der i forbindelse med den igangværende renovering af bebyggelsen udarbejdet et skema, hvoraf det fremgår, hvilke udestuer og overdækninger, der ikke er i overensstemmelse med standardprojektet. Enkelte af de afvigende projekter er godkendte af forvaltningen, hvilket der redegøres for i bilaget med forvaltningens vurdering.

Lovliggørelse i.h.t. standardprojekt:

Boligselskabet ønsker kommunens tilkendegivelse af, hvorledes udestuer og overdækninger kan lovliggøres samt præcisering af, hvilke forhold der ikke kan forventes tilladelse til. I forhold til fremtidige godkendelser samt lovliggørelse af allerede opførte udestuer, er det forvaltningens vurdering, at lovliggørelse og godkendelser kan ske på nedenstående vilkår:

1. I udestuer, hvor der er etableret fast varmekilde skal udestuen fysisk lovliggøres ved demontering/afkobling af varmekilden. Udestuerne kan ikke godkendes som boligareal. Alle former for faste varmekilder, gulvvarme mv. betragtes som værende ulovlige. Ligeledes vil det være ulovligt, hvis ydervæggen på boligen er ændret eller beklædt.
2. Hvis overdækninger eller udestuer, størrelsesmæssigt overskrider arealet for standardprojektet, er det forvaltningens vurdering, at arealet skal reduceres.
3. Alle udestuer skal individuelt godkendes og opføres i henhold til standardprojekt med en fast højde og bredde i forhold til tagets møde med huset. Udestuer og overdækninger, der følger det forhåndsgodkendte standardprojekt, vil umiddelbart kunne godkendes af forvaltningen.
4. Lukkede facader mod have vurderes ikke at kunne godkendes både i forholdt til udtryk men også i forhold til dagslys til den bagvedliggende bolig.
5. Facader med varierede vinduesstørrelser vurderes ikke at kunne godkendes. Vinduer og døre skal tilpasses, således at bredde er ens og overkant på vinduer og døre flugter.
6. Vinduesinddeling: I standardprojektet er facaden inddelt i 6 felter, hvoraf to er døre og de fire øvrige er faste vinduesfelter. Standardprojektet er afvejet i flere tilfælde i forhold til antal vinduer og deres placering. Det er forvaltningens vurdering, at der kunne dispenseres fra mindre fravigelser fra standardprojekt, men dette med krav om lovliggørelse ved fraflytning.
7. Brystninger: I flere projekter er der med blandet held etableret beklædning/ brystning under vinduer i udestuer. Forvaltningen vurderer at der kunne arbejdes for et tillæg til standardprojektet som muliggør en brystning på maksimalt 65 cm over terræn. En højde på brystningen udover de 65 cm vurderes at få udestuen til at fremstå for bastant og lukket i forhold til det bevaringsværdige hus.
8. Til tagflader på udestuer vurderes trapezplader eller termoplader i klar plast og krydsfiner med pap at kunne godkendes anvendt på udestuer. På overdækninger af terrasser vurderes udelukkende klar plast eller glas at kunne anvendes i forhold til dagslys til boligen.
9. Ved etablering af faste lofter i udestuer, er det en forudsætning at højden på udestuen ikke forøges iht. godkendt standardprojekt.
10. Farver på udestuer varierer i de forskellige projekter. Forvaltningen vil fremadrettet kunne godkende, at der anvendes farverne: Nøddebrun som RAL 8011, mørkebrun RAL6022 samt hvid/ kalkhvid RAL 9010. I det godkendte standardprojekt er anvist farven Flügger 96 nød U-84, som i dag er udgået.

For at sikre en rimelig proces anbefaler forvaltningen, at udestuer med en byggetilladelse først ændres i henhold til et standardprojekt ved fraflytning af lejemålet. Dette under forudsætning af, at den opførte udestue respekterer byggetilladelsen. Udestuer skal således ændres ved overlevering til ny lejer, således at udestuens udtryk og omfang stemmer overens med et godkendt standardprojekt. Det er boligforeningens ansvar som ejer af bebyggelsen, at udestuerne ændres ved fraflytning af boligen.

Udestuer uden byggetilladelse vil blive lovliggjort i henhold til et godkendt standardprojekt i forbindelse med renoveringen af bebyggelsen. Det drejer sig om ca. halvdelen af de opførte udestuer. Det er samtidig en forudsætning, at udestuer, hvor der er etableret faste varmekilder, skal lovliggøres i forbindelse med den igangværende renovering af bebyggelsen.

For at undgå en alt for langvarig proces anbefaler forvaltningen, at alle udestuer skal være lovliggjorte indenfor en periode på 10 år. Alternative forslag til brystning og evt. mulighed for at få etablere en tilbygning vil således kræve en særskilt godkendelse i udvalget.

Ved den løbende lovliggørelse af udestuer, skal boligforeningen indsende en orientering til Byplan om, at udestuen er lovliggjort med henvisning til en samlesag. Herefter vil BBR for boligen rettes, således at der ikke i note på BBR står, at der er en verserende sag på ejendommen. Udestuer, som ikke vurderes lovlige jf. i vedlagte oversigtsskemaer, vil få en note i BBR om, at der er en verserende lovliggørelsessag på ejendommen. Denne note fastholdes, indtil forholdet er lovliggjort.

Nedrivning af udestuer skal meddeles til BBR samt Byplan. Nyopførelse af udestuer skal der ansøges om byggetilladelse til.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udestuer lovliggøres i henhold til ovenstående vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-10-2017

BYPLANUDVALGET besluttede, at boligselskabet høres om vilkårene i pkt. 1 – 10 med tilføjelse af et pkt. 11, hvor det undersøges, om der skal være et standardprojekt for en overdækket terrasse foran vinduerne i stueetagen samt et pkt. 12, hvor kataloget med standardprojekter tinglyses på ejendommene. Sagen genoptages i Byplanudvalget efter høring af boligselskabet.

Bilag

Områdefrænsning, Nærum Huse

Standardprojekt

Forvaltningens vurdering

Punkt 3: Ellesvinget 6, matr. nr. 9a Trørød By, Gl. Holte – Bibeholdelse af skridtmaskine, læskur og træhegn

17/3669

Resumé

Ejer af ovenstående ejendom har ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra fredning til at bibeholde skridtmaskine, læskur og hestehegn af træ på ovenstående ejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for fredningen af Maglemose Rende.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er på 68.822 m² og registreret som landbrugsejendom. Den er bebygget med stuehus, hestestald og udhus. Ejendommens bebyggelse er koncentreret til det nordligste hjørne af ejendommen, og hovedparten af jorderne mod syd benyttes som hestefold. Mod øst og nordøst er ejendommen omkranset af villabebyggelse, og mod syd og vest er ejendommen omgivet af fredede arealer.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for det i Kommuneplan 2017 udpegede område med landskabelige værdier. Kommuneplanens rammebestemmelser for område Tr.L1 fastsætter områdets anvendelse til jordbrug, natur og rekreative formål.

Ejendommen er omfattet af fredningen af Maglemose Rende, Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986.

I henhold til fredningen gælder følgende bestemmelser:

§ 1: Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området.

§ 2: De fredede arealer skal bevares i deres nuværende tilstand. Der må således bl.a. ikke foretages terrænændringer eller ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne, og der må ikke opføres yderligere bebyggelse eller foretages tilplantning.

§ 8: Der må ikke opføres ny bebyggelse (herunder skure, boder el. lign. og tilbygninger til eksisterende bebyggelser), og der må heller ikke etableres andre faste konstruktioner og anlæg.

Det ansøgte

Ansøger har oplyst, at læskuret er på ca. 25 m² og opført af træ med stålpladetag. Skurets højde er 2,3-2,5 m. Læskuret er placeret ved matriklens sydlige skel uden tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen. Det er ikke synligt fra de fredede arealer mod syd og vest men synligt fra villaområdet mod øst.

Skridtmaskinen er opført af sibirisk lærk og har en diameter på ca. 11,5 m. Siderne er ca. 1,25 m høje. Den bruges til at motionere/opvarme hestene og til at holde en skadet hest rolig, da den ikke må lukkes på fold. Skridtmaskinen er placeret i tilknytning til de eksisterende bygninger mellem Ellesvinget og stalden og omgivet af tæt og høj beplantning. Den er ikke synlig fra Ellesvinget eller resten af ejendommen. Ansøger har oplyst, at skridtmaskinen er opført i af en tidligere ejer af ejendommen.

Hestehegnet er 1,25 m højt og udført af trykimprægneret træ med træstolper og to rækker tværgående planker og er suppleret med elektrisk hegn. Hovedparten af ejendommen syd for stuehuset er hegnet og består af flere mindre folde. Ansøger angiver, at hegnet er nødvendigt for at holde hestene inde i de respektive folde.

Placering af læskur, skridtmaskine og træhegn er markeret på vedlagte ortofoto.

Forvaltningens vurdering

Etablering af læskur, skridtmaskine og træhegn kræver dispensation fra fredningen. Skridtmaskinen og læskuret kræver desuden landzonetilladelse, da der er tale om et hobbyhestehold, og læskuret kræver endvidere byggetilladelse.

Det er forvaltningens vurdering, at læskurets med den nuværende placering har den mest hensigtsmæssige placering i det fredede landskab. Skuret er placeret lavt i terrænet, bag skærmende beplantning og ikke væsentligt synligt fra det fredede område og villabebyggelsen mod øst.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at skridtmaskine ikke er i strid med fredningens formål, da den med den nuværende placering ikke påvirker den landskabelige oplevelse af de fredede arealer.

Modsat er det forvaltningens vurdering, at hestehegnet med det nuværende materialevalg i kombination med udstrækningen og opdelingen i flere underfolde fremstår for markant i landskabet. Det er forvaltningens opfattelse, at hegning på de fredede arealer bør opføres af træpæle med tråd af hensyn til den landskabelige oplevelse.

Ansøgningen er udsendt i naboorientering til de nærmeste naboejendomme. Forvaltningen har modtaget 2 høringssvar, som er vedlagt. Beboerne på Ellebuen 27 har efter en samlet afvejning ikke nogen indvendinger til skridtmaskine og læskur, mens beboerne på Majsletten 6 gør indsigelse mod det ansøgte. Indsigelsen går i hovedtræk ud på, at det ansøgte synes at være i strid med fredningen, og at afvigelser og dispensationer ikke bør forekomme, da en tilladelse vil kunne danne præcedens i forhold til senere sager. Særligt med hensyn til skridtmaskinen fremhæves en bekymring for, hvorvidt en tilladelse vil indebære, at vedligeholdelse (trimning og beskæring) af beplantningen mod Ellesvinget begrænses.

Forvaltningen foreslår, at det ansøgte anbefales godkendt over for fredningsnævnet på vilkår om:

- a) at læskuret males i en mat, mørk naturfarve,
- b) at læskurets tagbelægning skal fremstå i en mørk naturfarve eller belægges med græs,
- c) at skridtmaskinen holdes i mørke naturfarver, og
- d) at hegning foretages med træstolper med tværgående tråd.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til læskur, hegning af hestefold og skridtmaskine på de under a) – d) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til bibeholdelse af læskur og skridtmaskine på de under a) – d) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-10-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto

Fotos

Høringssvar

Punkt 4: Vatelunden, Skodsborgvej 242A, matr. nr. 2ff Søllerød by, Søllerød – Ansøgning om opførelse af ny søpavillon

17/3669

Resumé

Kjær Architecture ApS ansøger på vegne af ejerne af Vatelunden, Skodsborgvej 242A, om landzonetilladelse samt dispensation fra skovbyggelinje og landskabsfredning til opførelse af ny søpavillon til erstatning for eksisterende pavillon ved sø på den sydlige del af ejendommen.

Ejendommen er beliggende inden for fredningen af Mølleådalene i den nordlige del op mod villakvarteret omkring Skodsborgvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ejendommen Vatelunden er registreret som en boligejendom i landzone og omfatter to matrikler, matr. nr. 2ff og 2lt Søllerød by, Søllerød. Ejerne af ejendommen ejer derudover matr. nr. 2ia Søllerød by, Søllerød, umiddelbart vest for den nordlige del af ejendommen, og matr. nr. 5az Nærum by, Nærum, umiddelbart øst for den sydlige del af ejendommen. De fire matrikler har et samlet areal på 75.105 m².

Ejendommen er registreret som boligejendom i landzone.

I kanten af ejendommens private sø ligger to pavilloner, en mindre stråttækt og lukket pavillon med fine velbevarede detaljer både ude og inde og en større åben pavillon opført som stålkonstruktion med opspændt tag i lærred eller lignende.

Den store pavillon på søens østside ønskes udskiftet med en ny åben pavillon i princippet med samme dimensioner men udført med bærende konstruktioner i tømmer og stråtag. Det nuværende flisegulv ønskes erstattet af en gulvkonstruktion af endetræ. Der vil ikke blive tale om et fuldt støbt fundament men eventuelt om punktstøbninger til de bærende stolper. Gulvet vil ligge i niveau med det omgivende terræn.

Den eksisterende pavillon har et grundplan på ca. 144 m² og en højde på ca. 6,8 meter i tagets øverste spids.

Den nye søpavillon får et grundplan på ca. 128 m² (8 x 16 meter) og en højde til kip på ca. 7,30 meter.

Det har ikke i forbindelse med en tidligere sag om lovliggørelse m.m. af forskellige bygninger på ejendommen kunnet konstateres, hvor længe den store åbne pavillon har stået på stedet, og om den er lovligt opført. Denne sag skal således ses som afslutning på en længevarende proces, hvor der er arbejdet for at få lovliggjort forholdene på ejendommen. Som udgangspunkt vil det således være forvaltningens anbefaling, at der efterfølgende ikke kan opføres yderligere bebyggelse på ejendommen under hensyn til fredningen.

Ansøgningen om erstatning af den eksisterende store pavillon med en ny skal derfor betragtes som en ansøgning om nyopførelse.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone inden for et i Kommuneplan 2017 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Sø.R4) og inden for den indre grønne kile i Fingerplan 2017.

Derudover er den beliggende inden for skovbyggelinje og fredningen af Mølleåen, som er endeligt vedtaget 15. februar 2001.

Mølleå-fredningen har til formål at sikre opretholdelse af og muliggøre forbedring af de kulturhistoriske, landskabelige og biologiske værdier, der er knyttet til området omkring Mølleåen fra Lyngby Sø til Øresund samt fastholde og regulere offentlighedens ret til færdsel i området.

Ifølge fredningens § 2 skal det fredede område bevares i dets nuværende tilstand. Der må således ikke foretages terrænændringer, foretages ændring af eksisterende beplantning eller opføres yderligere bebyggelse, medmindre andet fremgår af andre bestemmelser i fredningen.

Den ansøgte pavillon kræver landzonetilladelse med henvisning til planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, som undtager opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m² fra landzonetilladelse og derudover dispensation fra skovbyggelinje og fredning samt meddelelse af byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

I forhold til, at der her undtagelsesvis anbefales, at der kan opføres en erstatning for den pavillon, der har stået der som minimum siden 1995, dvs. fra før fredningen, er det forvaltningens vurdering, at den ansøgte søpavillon både med sin placering og sit udtryk er et godt alternativ, som er fint tilpasset park og sø. De ønskede materialer har fine referencer til både hovedbygningen og den mindre pavillon syd for søen.

I vurderingen lægges der vægt på:

at søpavillonens størrelse, både i grundplan og højde, samt med det store markante stråtag ikke vurderes at påvirke oplevelsen af den store åbne park og søen med den omgivende træbevoksning, herunder større solitære træer, at søpavillonen hverken er lukket med faste eller løse sider, hvilket sikrer gennemsyn, at søpavillonen ikke vil kunne ses de offentlige rekreative stier og sturter i området, men alene fra den natursti, der forløber på Naturstyrelsens matrikel øst for Vatelundens sø, og at materialevalget ikke vil fremstå fremmed i forhold til omgivelserne.

Rudersdal Museer finder, at den nye åbne søpavillon passer godt ind i landskabet, som udgør parken til Vatelundens flotte hovedbygning. Søpavillonen er en elegant erstatning for den eksisterende.

Det er forvaltningens anbefaling, at opførelsen af den ansøgte pavillon anbefales over for Fredningsnævnet for København på vilkår om:

- a) at pavillonens bærende konstruktioner udføres i træ og kommer til at fremstå naturligt eller malet i en sort nuance, der matcher træfarven på hovedbygningen og den mindre, lukkede pavillon syd for søen,
- b) at pavillonen hverken etableres med faste eller løse sider, og
- c) at der ikke efterfølgende vil kunne anbefales yderligere bebyggelse på ejendommen.

Ansøgningen er sendt til høring hos Naturstyrelsen, som ejer det skovstykke, der afkaster skovbyggelinje på ejendommen. Styrelsens høringssvar vil forelægges til udvalgsrådet.

Den ansøgte pavillon vurderes hverken visuelt eller i forhold til sin funktion at påvirke andre boligejendomme i området. Den nærmeste boligejendom ligger ca. 60 meter fra den ansøgte placering af pavillonen. Det er derfor Byplans vurdering, at der ikke skal gennemføres naboorientering inden meddelelse af landzonetilladelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til etablering af en ny søpavillon på de under a) – c) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, dispensation fra skovbyggelinje og byggetilladelse til det ansøgte på de samme vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-10-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto af ejendommen Vatelunden med omgivelser

Myndighedsprojekt

Punkt 5: 1bg Hestkøb, Bistrup - Landzonetilladelse til aktivitets- og bålhytte til spejderne

17/3669

Resumé

Jens Peter Ramsager søger på vegne af DDS 1. Birkerød Gruppe om landzone- og byggetilladelse til opførelse af en aktivitets- og bålhytte til spejderne.

Det ansøgte er beliggende i landzonen samt inden for fredning (Stavnsholtkilen) og skovbyggelinje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Jens Peter Ramsager søger på vegne af DDS 1. Birkerød Gruppe om tilladelse til opførelse af en aktivitets- og bålhytte til spejderne. Formålet er at skabe et overdækket uderum, som spejderne kan anvende hele året.

Arealet af aktivitets- og bålhytten er 46 m² under tag med et overdækket areal på 67 m². Hytten udføres som en åben pavillon i en enkel trækonstruktion på punktfundamenter. Den ene ende er udlagt som en stor samlet gulvflade, og den anden ende er indrettet med muret rund bålplads omkranset af faste træbænke og skærmvægge. Underlaget i aktivitets- og bålhytten vil være træflis. Hytten ønskes udført i naturtømmer og taget med træspån.

Den endelige dimensionering af alle bærende dele vil først blive fastlagt, når den endelige form og størrelse er aftalt med leverandøren.

Grunden er ejet af Rudersdal Kommune. På grunden findes en haveforening, hvor husene er ejet af privatpersoner. Derudover findes der på grunden tre større spejderhytter, der er ejet af tre spejdergrupper.

Skovbyggelinje

Den ansøgte aktivitets- og bålhytte ligger indenfor skovbyggelinje til skov ejet af Rudersdal kommune, beliggende matr. 1a Hestkøb, Bistrup. Rudersdal kommune, Team Park og Natur har som skovejer ingen kommentarer til det ansøgte.

Fredning (Stavnsholtkilen)

Arealet, hvor aktivitets- og bålhytten ønskes opført, er omfattet af fredningen af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård.

Fredningen har bl.a. til formål:

- at bevare og forbedre de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier, med særlig vægt på at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab mellem Farum og Birkerød, herunder at udsigten mod Furesøen begrænses yderligere af bebyggelse og beplantning mv.
- at sikre og forbedre områdets rekreative værdier.

Fredningens § 7 foreskriver bl.a., at fredningen ikke er til hindring for, at der på kommunalt ejede arealer eller efter aftale med berørte lodsejere på privatejede arealer kan opstilles et passende antal borde og bænke, bålplads, bålhytter og shelters. Det nærmere omfang og deres placering skal dog fastlægges i en nærmere planlægning, jf. fredningens § 15.

Fredningens § 15 foreskriver, at fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, hvis det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål, da matriklen i dag er udlagt til rekreative formål med en haveforening og tre større spejderhytter. Den ansøgte aktivitets- og bålhytte vil blive placeret bag et eksisterende levende hegn og vil ikke virke skæmmende i landskabet set fra stiforbindelserne på og omkring golfbanearalerne. Aktivitets- og bålhytten vil blive placeret i tilknytning til eksisterende spejderhytter og dermed virke i sammenhæng med disse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er fint tilpasset området og ikke vil virke skæmmende i landskabet, da matriklen i dag er udlagt til rekreative formål med eksisterende spejderhytter.

Derfor foreslås det at anbefale Fredningsnævnet at meddele dispensation til opførelse af aktivitets- og bålhytten under forudsætning af:

- a) at den opførte aktivitets- og bålhytte ikke bliver større end vist i bilagene, og
- b) at aktivitets- og bålhyttens endelige form, materialer og farver skal godkendes af forvaltningen inden byggeriet påbegyndes.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til aktivitets- og bålhytten under de ovennævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen under forudsætning af fredningsnævnets tilladelse/dispensation bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinjen til det ansøgte på de samme vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-10-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto

Situationsplan

Opstalter

Plantegning

Illustration af aktivitets- og bålhytte.pdf

Punkt 6: Marievej 6, 1 tv., 2950 Vedbæk - Kondemnering af bolig

17/16579

Resumé

Efter henvendelse fra lejeren af lejligheden beliggende Marievej 6, 1 tv, 2950 Vedbæk, er det konstateret, at der ved ophold i lejemålet er en sundhedsmæssigt risiko på grund af skimmelsvamp. Mængden af skimmelsvamp vurderes til at være i et sådan omfang, at lejligheden bør kondemneres i henhold til byfornyelsesloven.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Lejeren henvendte sig til Rudersdal Kommune med mistanke om skimmelsvamp i lejligheden. Lejligheden er en ud af seks lejligheder i samme ejendom. Overboen har ligeledes fået konstateret skimmelsvamp, og overboens sag om kondemnering blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 16. august og Kommunalbestyrelsen den 30. august, hvor der blev truffet beslutning om kondemnering. Undersøgelser viser, at der er skimmelsvamp, og at det stammer fra samme vandskade.

Rudersdal Ejendomme har besigtiget lejligheden, og Bunch Bygningsfysik ApS har efterfølgende foretaget besigtigelse med henblik på at afklare, om der var skimmelsvamp i lejligheden og i hvilket omfang.

På baggrund af besigtigelsen udarbejdede Bunch Bygningsfysik ApS en rapport, som påviste, at der på besigtigelsestidspunktet var en massiv forekomst af skimmelsvamp. Bunch Bygningsfysik ApS vurderede, at forholdet var helt uacceptabelt og skulle udbedres, hvis lejligheden skal kunne benyttes til beboelse og ophold. Rapporten beskriver en handlingsplan for fjernelse af skimmelsvampen.

Rapporten fra Bunch Bygningsfysik ApS blev fremsendt til udlejer med krav om udbedring i henhold til rapporten. Udlejer har ikke reageret på henvendelse, og lejer har oplyst, at der ikke er foretaget udbedring.

Kommunen er i henhold til byfornyelsesloven forpligtet til at fremsætte påbud overfor udlejer, når en lejlighed er sundhedsskadelig. Det betyder samtidig, at forholdet mellem lejer og udlejer er irrelevant i denne situation, da kommunens forpligtelse kun omfatter at påse, om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i lejligheden, og ikke om det er udlejers eller lejers forhold, der er årsagen. Såfremt udlejer og lejer ikke kan blive enige om, hvem der er ansvarlig for, at lejligheden er sundhedsskadelig, kan en af parterne indbringe sagen for husleje- eller beboerklagenævnet.

Forvaltningen vurderer på baggrund af rapporten fra Bunch Bygningsfysik ApS, at der er tale om bygningsforhold, som er årsag til skimmelsvampen.

Rudersdal Ejendomme fremsendte den 12. juli 2017 påbud til udlejer om at få fjernet skimmelsvamp i lejligheden i henhold til handlingsplanen som beskrevet i rapporten udarbejdet af Bunch Bygningsfysik ApS. Udlejer fik frist til 1. september 2017 til at sanere for skimmelsvamp. Forvaltningen har konstateret, at udlejer ved fristens udløb ikke har udført den påbudte sanering. Det næste skridt i sagen er, at kommunen kondemnerer boligen og nedlægger endeligt påbud om sanering og istandsættelse.

Genhusning

Rudersdal Ejendomme har igangsat arbejdet med at genhuse lejeren, da det er påvist, at lejligheden er sundhedsskadelig at bo og opholde sig i. Genhusningen sker endvidere på baggrund af udlejers afvisning af at sanere for skimmelsvamp. Genhusningen vil være en permanent genhusning.

Kondemnering med påbud om sanering og istandsættelse

I henhold til byfornyelsesloven § 75 skal kommunen føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at ejendommens beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlig. Dårligt indeklima, herunder skimmelsvamp er omfattet af tilsynsforpligtelsen jf. byfornyelsesloven § 75, stk. 3, litra 5.

Såfremt det skønnes, at en lejlighed eller en hel ejendoms benyttelse er forbundet med sundhedsfare, og det samtidig vurderes rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, som afhjælper sundhedsfaren, kan kommunen nedlægge forbud om beboelse og ophold, indtil forholdene er udbedret. Endvidere kan kommunen meddele ejeren af ejendommen påbud om at gennemføre foranstaltninger, der afhjælper sundhedsfaren, i nærværende sag en sanering for skimmelsvamp.

Fristen for påbuddet for gennemførelse af sanering af skimmelsvampen kan være op til 6 måneder i den konkrete situation, da der er nærliggende sundhedsfare forbundet med ophold i boligen jf. byfornyelsesloven § 76.

Såfremt ejer ikke afhjælper sundhedsfaren, kan kommunen få arbejdet udført. Det betyder, at kommunen sørger for, at boligen saneres for skimmelsvamp. Udgifterne til saneringen kan kommunen søge refunderet af staten.

Tinglysning af påbud og forbud

Påbuddet kan tinglyses på ejendommen, således at kommunen sikrer sig, at en eventuel ny ejer og panthaverne har viden om kondemneringen af lejligheden.

Forvaltningen foreslår følgende handlingsplan:

- Boligen kondemneres og udlejer meddeles dette og modtager samtidig endeligt påbud om at sanere for skimmelsvamp med en frist på 1 måned,
- Lejer genhuses permanent,
- Herudover kan kommunen foretage sanering af boligen, såfremt udlejer efter fristens udløb ikke har saneret for skimmelsvamp. Omfanget og fremgangsmåden for saneringens udførelse er beskrevet i rapporten som er udarbejdet af Bunch Bygningsfysik ApS. Forvaltningen foreslår at untlade dette i første omgang,
- Påbuddet tinglyses på ejendommen.

Delegation

På Kommunalbestyrelsens møde den 30. august 2017 blev det besluttet, at man ønskede at delegere kompetencen i sager om kondemnering til Byplanudvalget i forbindelse med de kommende ændringer af delegationsplanerne.

I vejledningen til byfornyelsesloven oplyses det, at det er ministeriets opfattelse at Kommunalbestyrelsen kan delegere sine beføjelser til et stående udvalg, men ikke til forvaltningen.

Forvaltningen foreslår derfor, at kompetencen i sager om kondemnering i henhold til byfornyelsesloven delegeres til Byplanudvalget.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at lejligheden kondemneres og meddeler ejer et påbud med frist på 1 måned til sanering for skimmelsvamp i henhold til rapporten udarbejdet af Bunch Bygningsfysik ApS,
- 2) at bemyndige forvaltningen til ved fristens udløb at foretage sanering af boligen, såfremt udlejer ikke følger påbuddet, og
- 3) at kompetencen i sager om kondemnering i henhold til byfornyelsesloven delegeres til Byplanudvalget.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-10-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Forvaltningen oplyste, at der ikke sker permanent genhusning efter ønske fra lejer.

Bilag

Rapport.pdf