

# REFERAT Byplanudvalget d. 10-06-2020

**Mødedato** Onsdag d. 10. juni 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
Skodsborg Strandvej 274, matr.nr 1br, Agershvile, Vedbæk – Dispensationer fra lokalplan til at udfø	4
Hovedgaden 8, matr.nr. 8bq, Birkerød By, Birkerød - Færdigmelding af byggeri.....	6
Concordiavej 28, matr. 2zd Nærum By, Nærum – Fældning af blodbøg og aflysning af fredningsdel	8
Carinaparken 7D, matr.nr. 15ae, Kajerød by, Birkerød - Dispensation fra lokalplan 264 til ændring i	10
Birkerød Parkvej 140, matr.nr. 128f m.fl., Birkerød By, Bistrup – Dispensation til at udføre glasinde	12
Hovedgaden 21-23 - Ansøgning om dispensation fra parkeringskrav.....	15
Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark – Supplerende behandling af et høringssvar.....	17
Geelsmark 1A, 2840 Holte, matr.nr. 1 eg Dronninggård, Ny Holte – Ny kvist og facadeændringer p	19
Holte Havn, matr.nr. 1vf – Mulighed for et permanent rensningsanlæg.....	22
Frydenlunds Alle 23B, 2950 Vedbæk, matr.nr. 1 a Frydenlund, Vedbæk – Dispensation fra skovbyg	24
Matr.nr. 1d Vedbæk By, Vedbæk, Kong Georgsvej 17 - Landzonetilladelse til garagebygning samt ti	26
Ved Strandmøllen, matr.nr. 2a Jægersborg Dyrehave, Vedbæk – Opførelse af nye shelters og lovligg	29
Orientering om afgørelse fra Planklagenævnet - Lovliggørelse af hegn Øverødvej 134.....	32
Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 3 - Skolebakken.....	34
Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Rundforbiparken II.....	36
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Birkebo, afd. 4 - Kajerødgade.....	38

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Morlenesvej 19, orientering om byggesag
- Malmlosevej 16, varsling af § 14 i forbindelse med udstykningssag
- Status på opgaver som følge af Covid19

Afdelingsleder Mette Preisler orienterede om status på byggesager.

## **Punkt 2: Skodsborg Strandvej 274, matr.nr 1br, Agershvile, Vedbæk – Dispensationer fra lokalplan til at udføre nedkørsel til garage i kælder**

20/690

### **Resumé**

Ejendommens ejer, repræsenteret af Eibye Rådgivning ApS, søger om dispensation til at udføre en nedkørsel til en garage i kælderen i forbindelse med opførelse af nyt enfamiliehus.

Nedkørslen fraviger bestemmelser i Byplanvedtægt 22 om bebyggelsens omfang og placering.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Ejendommens ejer, repræsenteret af Eibye Rådgivning ApS, søger om dispensationer fra områdets lokalplan til at udføre en nedkørsel til en garage i kælderen i forbindelse med opførelse af nyt enfamiliehus.

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan nr. 70 for et villaområde i den sydlige del af Vedbæk, vedtaget den 18.06.1986. Lokalplanen fastlægger området til byzone.

Det ansøgte byggeri er projekteret med garage i kælderen, og derfor ønskes der etableret en kørerampe til denne. Foran garageporten er det nødvendigt at udgrave til en vendeplads således, at der ikke skal bakkes op af rampen. Etableringen af kørerampe og vendeplads vil kræve en terrænregulering på op til 3,0 (3,3) meter i et område på ca. 110 m<sup>2</sup>.

På vedlagte tegning af rampen ses det også, at rampens hældning er projekteret med 344 o/oo, hvilket er mere end de i lokalplanens § 5.3 tilladte 200 o/oo.

Ansøger begrundet dispensationsansøgningen med, at garagen ønskes integreret i beboelseshuset i kælderniveau, og at garagen derved ikke vil være synlig fra vejen.

Følgende bestemmelse i Lokalplan nr. 70 har betydning for den ansøgte dispensation:

A) § 5.3: Garager, carporte og holdepladser for biler skal altid placeres med gulv/terræn i højde med fortovs bagkant medmindre kørerampe udføres. Kørerampe må max. have en hældning på 50 o/oo på de 4 m nærmest vej skel og derefter en max. hældning på 200 o/oo. Længde under 5.2 nævnte veje må rampen først påbegyndes ved byggelinje.

B) § 9.8: Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere naboskel end 1.0 m.

Ad A)

Den ansøgte nedkørsel kræver dispensation fra bestemmelsen, da den delvist udføres med en større hældning end lokalplanen giver mulighed for og udføres foran vejbyggelinjen. Forvaltningen kan anbefale, at dispensationen meddeles, idet den ansøgte løsning på parkering på ejendommen skønnes at give et godt helhedsindtryk ved at løse parkeringen på ejendommen på en måde, der ikke er synlig fra vejen og derved forstyrrer vejbilledet mindst muligt og samtidig sikrer, at ejendommejerens ønskede parkering kan løses på ejendommen.

Det indgår også i vurderingen, at hældningen på den ansøgte rampe udføres på en tilfredsstillende måde, der sikrer at hældningen nærmest ejendommens overkørsel til strandvejen iagttager lokalplanens bestemmelser. For at kunne sikre adgang til garagen i kælderens er det derfor nødvendigt at udføre resten af rampen med en stejlere hældning, hvilket bidrager til, at parkeringsløsningen bliver så kompakt som muligt.

Det indgår derudover i vurderingen, at rampen kan udføres foran byggelinjen, da den ikke vil være synlig fra vejen, og de særlige terrænforhold på grunden gør det svært at placere rampen på en anden måde, hvor der samtidig sikres tilstrækkelig plads til at opføre et hus, der skal holdes bag toppen af skrænten mod Øresund.

Ad B)

De ansøgte terrænreguleringer kræver dispensation fra bestemmelsen, da der afgraves mere end 0,5 m jord, hvor der udføres nedkørsel og vendeplads. Forvaltningen kan anbefale, at dispensationen meddeles, idet terrænreguleringerne udføres for at kunne etablere vendeplads og nedkørsel, således at parkeringen kan ske på selve ejendommen. Det indgår i vurderingen, at når vendeplads og parkeringsløsningen sænkes ned, vil den ikke være synlig fra vejen og derved bidrage til et godt helhedsindtryk på ejendommen.

Naboorientering

Forvaltningen udsendte den 13.02.2020 naboorientering til de berørte ejere og beboere i området om de ansøgte dispensationer. I høringsperioden fra den 13.02.2020 til den 05.03.2020, er der modtaget 3 besvarelser på naboorienteringen. Ingen af besvarelserne indeholder indsigelser mod de ansøgte dispensationer.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan nr. 70, § 5.3 og § 9.8.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Situationsplan

Kørerampe

Opstalt nord

Opstalt syd

Opstalt øst

Opstalt vest

Dispensationsansøgning

Høringssvar til naboorientering

# Punkt 3: Hovedgaden 8, matr.nr. 8bq, Birkerød By, Birkerød - Færdigmelding af byggeri

20/690

## Resumé

På ejendommen Hovedgaden 8 i Birkerød er den verserende byggesag vedrørende ombygning af ejendommen fra erhverv til bolig samt påbygning af en ekstra etage færdigmeldt.

Når en ansøger har færdigmeldt et byggearbejde, og alle forhold er på plads og betingelser i byggetilladelsen opfyldt, vil forvaltningen normalt meddele ibrugtagningstilladelse.

Idet der imidlertid verserer en klagesag hos Planklagenævnet, har forvaltningen overvejet, om der vil kunne meddeles ibrugtagningstilladelse til byggeriet, inden Planklagenævnets afgørelse foreligger.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Ejendommen Hovedgaden 8 i Birkerød er omfattet af Lokalplan nr. 92 ”for Birkerød bymidte – centerområdet”. Ejendommen er placeret i lokalplanens område 1.

Lokalplanens § 3.9 fastlægger, at

- På bygninger med flade tage og i uudnyttede tagetager kan der efter byrådets nærmere tilladelse, og såfremt det kan ske som arkitektoniske og funktionelle helhedsløsninger for de pågældende bebyggelser, bygges og indrettes nye boliger.

Endvidere fastlægger lokalplanens § 1.1, at lokalplanen blandt andet har til formål, at

- give mulighed for boligudbygning og en kvalitetsforbedring af eksisterende boliger i centerområdet, herunder at give mulighed for etableringen af boliger i uudnyttede tagetager eller ved påbygning af nye tagetager på flade tage.

Den 20.07.2018 meddelte forvaltningen byggetilladelse til en om- og tilbygning på ejendommen. Den eksisterende ejendom havde inden byggeriet fladt tag og fremstod i henholdsvis 3 og 4 etager, idet grunden er skrånende. Ombygningen omfattede på daværende tidspunkt ombygning af eksisterende erhvervslejemål til boliger, med undtagelse af enkelte af de eksisterende erhvervslejemål.

Tilbygningen omfattede opførelse af en ekstra etage på ejendommens eksisterende flade tag, og ejendommen fremstår efter byggeriet i 4 henholdsvis 5 etager. Den nye etage blev godkendt med anvendelse til boliger.

Byggetilladelsen blev påklaget til Planklagenævnet samt daværende Statsforvaltningen. Med Planklagenævnets afgørelse af 05.07.2019 blev den del af afgørelsen, der vedrører opførelse af en ekstra etage på ejendommen i henhold til lokalplanens § 3.9 ophævet, og hjemvist til fornyet behandling i kommunen, idet nævnet lagde til grund, at byggeriet ville kræve en dispensation.

På denne baggrund blev der den 23.08. meddelt ny byggetilladelse til opførelse af ny etage på ejendommen. Med byggetilladelsen blev der samtidig meddelt dispensation fra lokalplanens § 3.9, hvilket Planklagenævnet havde meddelt var fornødent.

Også denne byggetilladelse er efterfølgende blevet påklaget til Planklagenævnet, som ikke har truffet afgørelse i klagesagen endnu.

Klagen til Planklagenævnet vedrører hovedsageligt det forhold, at der efter klagers opfattelse burde have været udarbejdet et kommuneplantillæg for at muliggøre påbygning af den ekstra etage, idet Kommuneplan 2017 i rammedelen fastsætter et etageantal på maksimalt 4. etager. Klager baserer sin opfattelse på, at eftersom lokalplanen ikke indeholder bestemmelser for randbebyggelsens højde og etageantal, skal kommunen modsætte sig byggeriet, som altså er i strid med kommuneplanens rammedel.

Forvaltningen er ikke enig i klagers opfattelse. Det er derimod forvaltningens vurdering, at:

- Der er meddelt den fornødne dispensation fra lokalplanen til projektet, og dette er endvidere i fuld overensstemmelse med lokalplanens formål,
- Kommunen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, men
- Bestemmelser i en kommuneplan er – i modsætning til bestemmelser i en lokalplan eller i en byplanvedtægt – ikke umiddelbart bindende over for borgere/bygherrer, men skal som udgangspunkt alene danne grundlag for den fremtidige lokalplanlægning, der ikke må være i strid med kommuneplanen, og
- Klageren kan således ikke støtte ret på kommuneplanen, men alene på lokalplanen. Kommunen kan desuden give dispensation i strid med kommuneplanen.

Eftersom klagesagen imidlertid verserer ved Planklagenævnet, er det forvaltningens opfattelse, at der ikke kan meddeles tilladelse til at tage byggeriet (den nye etage) lovligt i brug, da byggeriet alene er lovligt, såfremt Planklagenævnet giver kommunen medhold i klagesagen, herunder, at der ikke skal udarbejdes/vedtages et kommuneplantillæg for at muliggøre påbygning af en ekstra etage.

Forvaltningen har på denne baggrund tilkendegivet overfor ejer, at man er indstillet på at meddele ibrugtagningstilladelse til resten af bygningen, idet ibrugtagning af den ekstra etage må afvente Planklagenævnets afgørelse.

Set i lyset af, at Planklagenævnet allerede tidligere har behandlet en klage over byggetilladelse til påbygning af en ekstra etage, vil forvaltningen endvidere rette henvendelse til Nævnenes Hus og anmode om, at sagsbehandlingen af den verserende klage fremskyndes.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 4: Concordiavej 28, matr. 2zd Nærum By, Nærum – Fældning af blodbøg og afløsning af fredningsdeklaration**

20/690

### **Resumé**

Ejerne af villaejendommen Concordiavej 28 har henvendt sig til kommunen på grund af tilstanden af en fredet blodbøg. Træet har mange større døde grene, som i blæsevejr risikerer at falde ned og gøre skade på voksne og børn på egen og nabos ejendom og på Grisestien, som løber tæt forbi.

Ejendommen ligger på østsiden af Concordiavej, med østligt skel til Jægersborg Hegn. Blodbøgen står mellem villaens vestfacade og matrikelskellet mod Grisestien.

Ejerne har ønsket en besigtigelse af blodbøgen og fremsat ønske om at kunne fælde den.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse af udtalelse til Fredningsnævnet for København.

### **Sagsfremstilling**

Villaejendommen Concordiavej 28, matr.nr. 2zd Nærum By, Nærum, blev i 1959 frastykket en større ejendom. Foranlediget af ejeren af den større ejendom blev blodbøgen, som den gang var et fuldvoksnet træ, fredet ved deklaration tinglyst 11. oktober 1959.

Fredningsdeklarationen freder blodbøgen således, at fældning, tophugning og beskæring kun må ske med samtykke fra Fredningsnævnet for Københavns amtsrådskreds og Søllerød Kommunalbestyrelse, i dag Fredningsnævnet for København og Rudersdal Kommune.

Villaejendommen er endvidere omfattet af Lokalplan 54 for villaområder i Nærum, nord for Nærum Hovedgade. Lokalplanen udpeger ikke bevaringsværdige træer og anden beplantning.

Blodbøgen er synlig fra naboejendomme og fra den strækning af Grisestien, som løber gennem villaområdet og videre op mod Trørød og Vedbæk. Den er med sin store krone med til at give området en særlig identitet.

Forvaltningen blev i 2018 kontaktet af en nabo til villaejendommen Concordiavej 28, som var bekymret for, om der blev taget hensyn til træets overlevelsesmuligheder.

Der havde stået en ulovligt opført carport tæt på træet med den til- og frakørsel, som det giver. Carporten var fjernet, men jorden omkring træet var fortsat flisebelagt.

Forvaltningen besigtigede forholdene i 2018 og konstaterede, at blodbøgen var præget af sommerens tørke med tyndt løv. Træet blev ikke vurderet til at være døende eller til akut fare for omgivelserne, men det blev anbefalet, at det skulle holdes under observation.

Med udgangspunkt i træets overlevelsesmuligheder blev det aftalt med daværende ejer, at fliserne skulle fjernes, hvilket også omfattede en fliserække beliggende på det kommunale stiudlæg (Grisestien). Fliserne blev af daværende ejer fjernet og erstattet med slotsgrus.

Forvaltningen har på baggrund af henvendelse fra ejendommens nuværende ejere igen foretaget besigtigelse og konstateret, at blodbøgen ikke har fået det bedre, trods tidligere ejers tiltag.

Træet er igen i år stort set ikke sprunget ud og de større døde grene i kronen viser tegn på råd i træet. Af forvaltningens forstkyndige anbefales træet derfor fældet.

Træet udgør ikke en akutfare for omgivelserne, men ejer har fået tilladelse til at bortskære døde grene, mens deres ønske om fældning afklares.

Fredningsdeklarationen gælder kun for blodbøgen. I 1983 fremsatte daværende ejer af villaejendommen Concordiavej 28 ønske om at kunne beskære blodbøgen mod syd og øst, så der kunne komme mere dagslys ind i boligen.

Fredningsnævnet og skovridderen for området foretog besigtigelse af træet, og det blev vurderet, at en beskæring af træet mod syd og øst ville skade træet, hvilket ville indebære en opgivelse af fredningen. Der blev i stedet givet tilladelse til en vandret beskæring af træets nedhængende grene til en højde af 4 meter.

I 2005 er der tilsvarende givet tilladelse til beskæring af blodbøgens nederste grenkrans.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det bør anbefales Fredningsnævnet for København, at der med henvisning til blodbøgens tilstand meddeles tilladelse til fældning af træet og ophævelse af fredningsdeklarationen.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at ejers ønske om fældning af blodbøg anbefales over for Fredningsnævnet for København.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Ejers henvendelse med fotos af blodbøg.

Fredningsdeklaration af 11. oktober 1959.

Ortofoto af villaejendom med omgivelser og fredet træ.

## **Punkt 5: Carinaparken 7D, matr.nr. 15ae, Kajerød by, Birkerød - Dispensation fra lokalplan 264 til ændring i tag**

20/690

### **Resumé**

Der er af ejer ansøgt om dispensation til isætning af 2 ovenlys i et bevaringsværdigt rækkehus. Det er den første ansøgning om ovenlys efter bebyggelsen med de 20 rækkehuse er optaget i den bevarende Temalokalplan 264.

Der skal tages stilling til den konkrete ansøgte dispensation og forvaltningens forslag om et princip for fremtidige ovenlys i bebyggelsen Carinaparken, som grundlag for en generel bemyndigelse af forvaltningen til at behandle tilsvarende sager i bebyggelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Rækkehusbebyggelsen er opført af Johan Christensen Huse i 1982. De 20 vinkelformede rækkehuse er anlagt i 5 grupper à 4 omkring en lille sø. Bebyggelsen er udført i en enkel og gennemført materialeholdning med murede gavle i gule tegl og fint detaljerede, olierede mahogni facader, døre og vinduer.

Tegltagene er sadeltage med lav hældning, i brune tegl. Tagenes store enkle flader er et markant arkitektonisk træk i bebyggelsen, særligt set fra ankomstsiden. Bebyggelsens tage fremstår overvejende som oprindeligt.

Enkelte rækkehuse (6 stk.) har etableret ovenlys i tagfladen væk fra søen, som overvejende er placeret langs tagryggen. To rækkehuse har hver et enkelt ovenlys længere nede på tagfladen, hvor vinkel bygningens tag sluttes til hovedtaget. Ifølge ansøgningen er størrelsen på de ansøgte ovenlys i overensstemmelse med de fleste eksisterende ovenlys 78 x 98 cm.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 6 fra 1978 og udgjorde plangrundlaget for opførelsen af bebyggelsen. Denne lokalplan rummer ingen bestemmelser om ovenlys, og ingen bevarende bestemmelser.

Rækkehusene er blevet omfattet af de bevarende bestemmelser i den nye Lokalplan 264 temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Lokalplanen er trådt i kraft den 06.04.2020.

Ejer har ansøgt om at etablere 2 ovenlys i størrelsen 78 x 98. Med ovenlyset ved tagryggen etableres dagslys- og udluftningsmulighed til boligens badeværelse, som ejer oplyser i dag har problemer med fugt.

Med ovenlyset længere nede ved af tagfladen etableres øget dagslysadgang til opholdsrum (spisestue), som i dag kun har et smalt vindue i facaden, som eneste dagslyskilde, hvilket ifølge ejer medfører, at der altid skal tændes elektrisk lys ved brug af rummet.

Sagen er sendt i naboorientering hos Grundejerforeningen Vestervang og til Rudersdal Museum. Eventuelle modtagne bemærkninger til det ansøgte forelægges på mødet.

## Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens samlede vurdering, at det kan anbefales at muliggøre etablering af nye ovenlys i bebyggelsen, når det sker efter et princip, der fastlægger størrelse, antal og placering af ovenlys, så tagenes sammenhængende rolige flader bedst muligt opretholdes og der opnås ensartethed.

Det anbefales i den konkrete sag og generelt, at dispensationen fra § 9.2 i lokalplan 264 til nye ovenlys betinges af følgende betingelserne:

- a) At der maksimalt må placeres 2 ovenlys på hvert rækkehus i tagfladen væk fra søen.
- b) At nye ovenlys skal have en højde på 98 cm og en bredde på 78 cm.
- c) At der minimum er 3 tagsten mellem hvert ovenlys, der må således ikke etableres dobbelte ovenlys.
- d) At ved endegavle skal ovenlys holde minimum 3 tagsten fra tagets yderkant
- e) At nye ovenlys skal placeres i samme højde modsvarende en tagsten fra tagryg
- f) At nye ovenlys skal have samme mørk grå farve på rammer og inddækninger.

Det foreslås samtidigt, at forvaltningen fremover bemyndiges til at træffe administrativ afgørelse ved fremtidige ansøgninger i henhold til det foreslåede princip.

## Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen i den konkrete sag bemyndiges til at meddele dispensation fra § 9.2 i Lokalplan 264 til etablering af nye ovenlys i henhold til nyt princip, som angivet i punkt a–f, og
- 2) at forvaltningen fremover bemyndiges til at meddele dispensation fra § 9.2 i Lokalplan 264 i henhold til det foreslåede princip.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## Bilag

Oversigtskort

Situationsplan skråfoto

Fotos fra vej.

Fotoillustration af ansøgte ovenlys.

Plantegning med ansøgte ovenlysvinduer.

# **Punkt 6: Birkerød Parkvej 140, matr.nr. 128f m.fl., Birkerød By, Bistrup – Dispensation til at udføre glasinddækkede karnaptilbygninger på eksisterende etageboligbebyggelse**

20/690

## **Resumé**

Boligselskabet Birkebo søger om dispensation til at opføre karnaptilbygninger til den almene boligbebyggelse Birkeparken.

Karnaptilbygningerne fraviger bestemmelsen i Byplanvedtægt 22 om bebyggelsens omfang og placering.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Boligselskabet Birkebo søger om dispensation til at ombygge og udvide eksisterende indeliggende åbne altaner til uopvarmede karnaptilbygninger på den eksisterende etageboligbebyggelse "Birkeparken".

Der er ikke ansøgt om byggetilladelse til karnaptilbygningene, da de er en del af en større helhedsplan for bebyggelsen og har stor betydning for tilrettelæggelsen af denne helhedsplan. Boligselskabet ønsker derfor at afklare muligheden for dispensation fra byplanvedtægten før ansøgning om byggetilladelse.

Visualiseringer og tegninger fremgår af bilag 1 og 2.

Ejendommene er omfattet af Byplanvedtægt nr. 22 "Ved Nordvangsparken - Birkerød Parkvej".

Bebyggelsen er placeret i byplanvedtægtens område B, der er udlagt til boliganvendelse og kun må bestå af række- og etagehusbebyggelse.

Ejendommene er med den eksisterende bebyggelse let overbebygget i forhold til byplanvedtægtens bestemmelser om udnyttelsesgrad. Omfanget af ejendommens bebyggelse opgøres efter de beregningsregler, der var gældende ved lokalplanens vedtagelse.

Ansøgningen begrundes med, at bebyggelsens eksisterende indeliggende altaner med murede brystninger ikke fremstår særligt anvendelige eller tidssvarende pga. af deres smalle, aflange geometri. Altanerne trænger samtidig til renovering, da altanerne generelt er nedslidte, og regnvandet ikke ledes ordentligt væk fra altanerne.

Udvidelsen af altanerne ønskes udført som en glasinddækket karnaptilbygning. Herved forlænges altanernes anvendelse hen over året betragteligt, og boligerne bliver væsentligt mere attraktive for eksisterende og kommende lejere.

Inddækningen forventes derudover at have en isolerende effekt på de vægstykker, der vender ud mod altanerne. Der vil endvidere fra lejligheder i stueetagen etableres trapper direkte fra karnaptilbygningerne, ned til de omkringliggende

grønne arealer. Det forventes også at karnaptilbygningerne vil bidrage til at øge komforten i lejlighederne.

Følgende bestemmelse i byplanvedtægten har betydning for den ansøgte dispensation:

A) § 6.2, der anviser at:

”For område B og C gælder, at bebyggelsen kun må opføres med en placering og i et omfang som vist på vedhæftede kortbilag. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,4.”

Ad A)

Karnaptilbygninger kræver dispensation fra bestemmelsen, da de overskrider den i byplanvedtægten udlagte bebyggelsesplan (bilag 3) samt vil medføre en yderligere overskridelse af den tilladte udnyttelsesgrad på 0,4. Den samlede udnyttelsesgrad for bebyggelsens matrikler vil stige med 0,014 fra den nuværende 0,408 til i alt 0,422. Den detaljerede beregning af ejendommenes udnyttelsesgrad fremgår af bilag 4 og 5.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation fra byplanvedtægten § 6.2 kan anbefales, idet forvaltningen skønner, at de ansøgte karnaptilbygninger vil tilføre boligerne i bebyggelsen en væsentlig øget kvalitet i form af en mellemzone mellem inde og ude. Boligerne vil derved få en tættere tilknytning til naturen. Dette skønnes især at kunne komme ældre og gangbesværede beboere til gode.

Det indgår i vurderingen, at karnaptilbygningerne kun vil optage et begrænset areal af bebyggelsens grønne opholdsarealer, der derved ikke vil forringes væsentligt. Den lille forringelse af udearealerne vil opvejes af den kvalitet, karnapperne tilfører boligerne, idet karnapperne vil kunne anvendes som halvudendørs-opholdsarealer navnlig i ydersæsonen.

Endvidere vil karnaptilbygningernes udformning, der viderefører detaljeringen fra den eksisterende bygning og udføres med store glaspartier, gøre, at udvidelsen af bygningernes samlede omfang ikke vil fremstå for tung, og derved ikke vil få ejendommene til at fremstå for tæt bebygget.

Naboorientering

Idet forvaltningen endnu ikke har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til at opføre karnaptilbygningerne, har forvaltningen skønnet, at det ikke var relevant at foretage en forudgående naboorientering på nuværende tidspunkt, da det forventes, at etableringen af karnaptilbygningerne vil ligge noget ude i fremtiden. Naboorientering vil blive foretaget forud for meddelelse af dispensation som en del af byggesagsbehandlingen til sin tid.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra byplanvedtægt nr. 22, § 6.2. under forudsætning af, at der i forbindelse med en fremtidig naboorientering ikke kommer væsentlige indsigelser til dispensationen.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Forslag til karnaptilbygninger

Kortbilag til Byplanvedtægt 22

Dispensationsansøgning Birkeparken.pdf.pdf

Beregning af udnyttelsesgrad

Opgørelse af P-areal

## **Punkt 7: Hovedgaden 21-23 - Ansøgning om dispensation fra parkeringskrav**

20/688

### **Resumé**

Ejer ønsker at etablere 12 boliger fra 1 sal og op i Hovedgaden 21 – 23. Bygningen var tidligere ejet af Nordea. Bygningens stueetage har i 2019 fået tilladelse til at etablere lægeklinik og andre liberale erhverv. Dette under forudsætning af, at facaden fastholder sin karakter af butikformål.

Lokalplanen for bymidten i Birkerød forudsætter, at der etableres en parkeringsplads pr. bolig ved omdannelse og tilførsel af ny tagetage. Dette krav har været fastholdt over for alle andre, som har ønsket at omdanne til boligformål. Ejer er af den opfattelse, at dette ikke er muligt ved denne bygning og ønsker derfor dispensation.

Bygningen er udpeget som bevaringsværdig, og da omdannelsen vil kræve indgreb i facaden, vil der også skulle gives tilladelse til forandringerne i facaden.

Udvalget behandlede sagen den 15.04. og videresendte sagen til Bycenterudvalgets møde den 06.05., som, efter en drøftelse om det principielle i kravet om parkering på egen grund ved omdannelse fra erhverv til bolig, sendte sagen tilbage til Byplanudvalget.

Sagen forelægges til beslutning i Byplanudvalget.

### **Sagsfremstilling**

Ejer har i 2019 søgt byggetilladelse til at omdanne erhvervslejemålene fra 1. sal og op til boliger. Der er tidligere afgivet areal til Birkerød Hovedgade (Pengetorvet) ud for ejendommen, og bygningen fremstår derfor som en sokkeludstykning ud mod Hovedgaden.

Kælderen er vanskelig tilgængelig, og ejer anfører derfor, at det ikke er muligt at etablere parkering på egen grund.

Lokalplan for bymidten omtaler muligheden for at dispensere gennem indbetaling til en parkeringsfond. Forvaltningen har afsøgt denne mulighed og finder det ikke realistisk, at der vil være de fornødne indbetalinger til, at der kan etableres et parkeringsanlæg.

Ved dannelse af en parkeringsfond skal p-pladserne være realiseret inden for en periode af 5 år. Forvaltningen har tillige afsøgt, om en dispensation kan begrundes med udgangspunkt i den nuværende udnyttelse af de offentlige p-pladser.

Det er ikke forvaltningens anbefaling at imødekomme dette, da offentligt tilgængelige p-pladser er en væsentlig forudsætning for at opretholde Hovedgaden, som et velfungerende strøg.

Forvaltningen har i forbindelse med denne sag undersøgt, i hvilket omfang andre ejendomme har en tilsvarende udfordring med at etablere parkering på egen grund ved omdannelse.

Det må konstateres, at flere byggerier særligt fra 1960 og frem vil være udfordret. Forvaltningen anbefaler derfor, at kravet om at skulle etablere parkering på egen grund ved omdannelse til bolig bør fastholdes. Dette for at sikre, at de offentligt ejede p-pladser er til rådighed for bymidtens erhvervsliv og butikker.

I det konkrete tilfælde, hvor der ikke tilføres yderligere byggeri, hvor byggeriet er bevaringsværdigt, og der er afgivet areal til pladسدannelsen, kan det overvejes, om der skal gives mulighed for, at ejer som indbetaling tilkøber p-pladserne på Teglpporten, som ligger ud for ejers matrikel. Med denne løsning og under forudsætning af, at pladserne fortsat er offentligt tilgængelige, vil dette kunne sidestilles med indbetaling til en parkeringsfond.

Hovedgaden 21 – 23 er tillige udpeget som bevaringsværdig, og de tiltag i facaden, som ønskes, vil udfordre den stringente arkitektur med de gennemgående inddækninger med kobber. Det anbefales derfor at tilsikre, at behov for dagslys ikke løses ved indgreb i kobberinddækningen på facaderne.

Ejer har efterfølgende henvendt sig kommunen og fastholdt, at den deklaration, som ligger til grund for, at ejendommen afgav areal til Pengetorvet argumenteret for en dispensation i den konkrete sag og samtidigt tilbudt at købe det areal tilbage, som ligger som del af Teglpportens vejareal.

Det er forvaltningens vurdering, at man ville kunne argumentere for helt særlige forhold på denne ejendom med udgangspunkt i deklarationen vedrørende Pengetorvet og det forhold, at der ikke tilføres nyt areal, men alene ombygges og ændres anvendelse i det eksisterende hus.

Af hensyn til Hovedgadens parkeringsmuligheder foreslås det, at boligomdannelse kan ske under forudsætning af, at der arbejdes for mulighederne med en parkeringsfond og ejer dermed kommer til at betale kommunen for etablering af 12 nye parkeringspladser på de kommunale arealer i nærområdet inden for en periode af 5 år. Dette vilkår deklarerer på ejendommen, og kravet om økonomisk bidrag bortfalder efter 5 år.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der gives mulighed for boligomdannelse i den konkrete bygning, under forudsætning af, at der tinglyses en deklaration som sikrer 12 nye p-pladser i nærområdet betalt af ejer.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at forvaltningen bemyndiges til at godkende P-fondskonstruktionen.

## **Bilag**

Ortofoto

Ansøgning om dispensation

Advokatudtalelse - mail af 29. maj

## **Punkt 8: Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark – Supplerende behandling af et høringssvar**

20/690

### **Resumé**

Kommunalbestyrelsen vedtog den 29.04.2020 Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark.

I forbindelse med offentliggørelsen bliver forvaltningen gjort opmærksom på manglede behandling af høringssvar fra ejerforeningen Skodsborg Strandvej 225.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplan 268 som har til formål at fastholde området Skodsborg Strandpark som strandpark, give mulighed for etablering af et badehus til brug for vinterbadning samt offentligt tilgængelige træningsfaciliteter.

I forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanen blev forvaltningen, af en repræsentant for ejerforeningen Skodsborg Strandvej 225, gjort opmærksom på, at deres høringssvar ikke var blevet behandlet i forbindelse med den politiske behandling af lokalplanen.

Høringssvaret blev beklageligt og på grund af en menneskelig fejl ikke behandlet sammen med de øvrige høringssvar og den politiske vedtagelse på møderækken i april 2020.

I samråd med repræsentant for ejerforeningen er det blevet aftalt, at høringssvaret behandles på samme måde som, hvis det var behandlet sammen med lokalplanen herunder en vurdering af, om høringssvaret vil have givet anledning til ændringer i planen.

Til dagsorden vedhæftes høringssvaret, et opsummeret høringssvar og forvaltningens forslag til besvarelsen.

Høringssvaret omfatter bemærkninger om:

- Utilstrækkelige parkeringsforhold dog primært i sommermånederne.
- Bekymring for øget trafik på Strandvejen som følge af udvidelsen.
- Lugtgener fra den nuværende kiosk og opsætning af primitivt telt.
- Højde af beplantning i strandparken.

Samlet vurderes det, at bemærkninger ikke ville have givet anledning til ændringer i planen, endvidere reguleres trafik, lugtgener fra den eksisterende kiosk og højden af beplantning i lokalplanen. Bemærkninger vedrørende forhold, som ikke reguleres af lokalplanen, er videregivet til de rette myndighedsområder.

På baggrund af høringssvaret vurderes det ikke, at indsigelsen ville have givet anledninger til ændringer i planen og med udgangspunkt i dialogen med indsiger, vurderes det samtidigt, at der ikke er grundlag for at genoptage vedtagelsen af Lokalplan 268.

Behandlingen af høringssvaret har været tilsendt indsiger for eventuelle supplerende bemærkninger. Indsiger har ikke ønsket at modsætte sig planen, men alene ønsket en opfølgning på den øvrige dialog. Dette i forlængelse af at indsiger 07.05.2020 har meddelt forvaltningen, at de ikke ønsker at opretholde en indsigelse som sådan, men en fortsat dialog om de emner, der vedrører trafik og parkering samt pleje og lugt i tilknytning til stedet og Strandvejen. I forbindelse med dette er der tillige gjort opmærksom på, at saunaen som muliggøres er tiltænkt Skodsborg Vikingelaug, og forvaltningen derfor ikke er af den opfattelse at saunaen vil tilføre yderligere trafik.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at vedtagelsen af Lokalplan 268 ikke genoptages, idet indsiger har accepteret en alternativ proces, og høringssvaret ikke ville have givet anledning til ændringer i lokalplanen.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Opsummeret Høringssvar og forvaltningen forslag til besvarelse.

Høringssvar ejerforeningen Skodsborg Strandvej 225

# **Punkt 9: Geelsmark 1A, 2840 Holte, matr.nr. 1 eg Dronninggård, Ny Holte – Ny kvist og facadeændringer på bevaringsværdigt hus**

20/690

## **Resumé**

Arkitektfirmaet B + C Arkitekter søger i forbindelse med en gennemgribende renovering om at skifte eksisterende røde tegl på tag til nye i mat sort, opføre en ny kvist på facade mod vej, isætte 4 stk. ovenlysvinduer i tag på spidsloft på sydside, udskifte vinduer til nye trævinduer i samme udførelse som eksisterende men i mat sort farve samt ændre to vinduer i havefacade til døre til ny terrasse.

Huset er i Lokalplan 223 udpeget som bevaringsværdigt og også omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige huse og de røde porte.

Efter Lokalplan 223 § 8.8 kan kommunalbestyrelsen godkende facadeændringer.

Renoveringen er igangsat uden dispensation eller tilladelse til de ansøgte bygningsændringer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Arkitektfirmaet B + C Arkitekter søger for ejer af ejendommen i forbindelse med en gennemgribende renovering om at skifte eksisterende røde tegl på tag til nye i mat sort, opføre en ny kvist på facade mod vej, isætte 4 stk. ovenlysvinduer i tag på spidsloft på sydside, udskifte vinduer til nye trævinduer i samme udførelse som eksisterende men i mat sort farve samt ændre to vinduer i havefacade til døre til ny terrasse.

Huset er i Lokalplan 223 for et område ved Kollemosevej i Holte udpeget som bevaringsværdigt og omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige huse og de røde porte. Huset er i SAVE-registreringen udpeget med bevaringsværdi 3.

Grunden er på 1974 m<sup>2</sup> og bebygget med et hovedhus og en tidligere staldbygning ombygget og godkendt til beboelse. Med en bebyggelsesprocent på 22 er der i dag en restbyggeret på ca. 9 m<sup>2</sup>.

Efter Lokalplan 223 gælder følgende:

§ 1.1. bl.a. at sikre, at til- og ombygning udføres således, at bevaringsinteresserne respekteres.

§ 6.5 beboelsesbygninger kan opføres i en etage med udnyttet tagetage. Enkelte facade- eller bygningsdele kan opføres i to fulde etager. Spidsloftet kan derfor ikke tillades indrettet til boligformål.

§ 6.6 i tagetager, som ikke må indrettes til beboelse, må der kun etableres vinduer til orienteringslys. Orienteringslys er et mindre vindue på maksimalt 70 x 50 cm i hver tagflade. Der er søgt om at samle de 4 vinduer i den sydlige tagflade for at få bedre lysforhold.

§ 7.3 Tagflader skal holdes i jordfarver (rødlige, brunlige, grå, grønlig, sort eller lignende). Eksisterende mørkrøde sten er ansøgt skiftet til mat sorte.

§ Bevaringsværdige ejendommen vist med særlig signatur på tegningsbilag 3, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 8.3 bebyggelsen på Geelsmark 1 (matr.nr. 1 cs Dronninggård, Ny Holte) er bevaringsværdigt som et fint eksempel på en rigt dekoreret herskabsvilla i bevaringskategori 3 efter SAVE-metoden, og der gælder, at husets fremtræden i form af vinduer, døre, mur- og tagflader samt øvrige detaljer ikke må ændres uden tilladelse.

§ 8.8 Efter et konkret skøn kan kommunalbestyrelsen tillade bygningsændringer, som er i overensstemmelse med bevaringsværdierne eller som medfører, at bygningen fremstår mere original og harmonisk.

Opførelse af ny kvist kræver byggetilladelse, idet etagearealer øges med 1 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med orientering fra grundejerforening er Rudersdal Kommune blevet oplyst, at renoveringen har stået på i nogle måneder. Det skal bemærkes, at al indvendig ombygning ikke kræver tilladelse fra kommunen. Der har ikke været ansøgt om dispensation til facade eller bygningsændringer af tidligere staldbygning.

Tagstenene er skiftet til matsorte ligesom vinduerne er skiftet til nye trævinduer i sort farve. Facaderenoveringen af de to bygninger er ikke afsluttet endnu.

Ansøgningen har været sendt i høring hos Rudersdal Museum og Holte Grundejerforening med frist for bemærkninger til den 25.05.2020.

Rudersdal Museum har meddelt, at de ikke finder, ”at skiftet fra røde teglsten til sorte er passende for det gamle hus fra 1903 i Historicisme stil. Huset med SAVE-værdi 3 vurderes at være en flot repræsentant fra den periode med mange detaljer. Det øgede antal ovenlysvinduer findes ikke passende, og farveskiftet fra de mørkerøde vinduer og det mørkerøde udvendige træværk til sort må også frarådes”.

Holte Grundejerforening har afholdt møde den 25.05, og forvaltningen har ikke efterfølgende modtaget kommentarer til sagen. Det kan oplyses, at der kunne også være kommentarer til opførelse af garagen, som er udgået af ansøgningen efter naboorientering, ligesom etablering af svømmebassin ikke kræver tilladelse fra kommunen. Dog kan der være forhold i forhold til pumpe og inddækning af pumpe.

Forvaltningen oplyser, at huset for en del år siden fremstod med gule facader og vinduer og døre i flaskegrøn farve. Det er uvist, hvad de oprindelige farver var.

Forvaltningen finder, at skift af tagsten til sorte og udskiftning af vinduer til nye i træ med sort farve ikke ændrer husets fremtræden som en herskabsvilla i historicistisk stil. De nye vinduer har bibeholdt inddeling med stor rude i midten og palærunder i siden. Herudover er de vigtige bygningsdetaljer som røde bånd i mursten over sokkel og røde stik over vinduer bibeholdt.

Huset vil med farveændringerne stadig fremstå som et hus i historicistisk stil. Nyt tegltag er afsluttet med en række teglsten med vindskede teglsten, som afviger fra traditionelle danske teglsten. Det er forvaltningens vurdering, at afslutning af tegltaget ikke understøtter husets høje bevaringsværdi, hvor husets detaljeringsgrad er en væsentlig bevaringsværdi.

Der findes ikke belæg for at dispensere til mere end et orienteringslys i hver tagflade til spidsloft.

Forvaltningen anbefaler godkendelse på følgende betingelser:

- a) At udskiftning af tag til matsorte tegl kan godkendes på betingelse af, at nederste række tagsten og afslutning af rykningssten ændres til traditionel udførelse uden vindskedeteglsten.
- b) At der alene gives tilladelse til et ovenlysvindue på 70 x 50 cm i hver tagflade til spidsloft.
- c) At farver på vinduer og døre godkendes i matsort som isat.
- d) At forvaltningen bemyndiges til at meddele byggetilladelse til ny kvist på tagflade mod vej.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der meddeles lovliggørende tilladelse til de foreslåede facadeændringer på vilkår a) - d)

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag henset til den konkrete sags forløb.

### **Bilag**

Eksisterende forhold dispositionsplan

Fremtidige forhold dispositionsplan

Fremtidige forhold facade nord

Fremtidige forhold facade syd

Fremtidige forhold facade øst

Fremtidige forhold facader vest

Fotos fra besigtigelse maj 2020

# Punkt 10: Holte Havn, matr.nr. 1vf – Mulighed for et permanent rensningsanlæg

20/690

## Resumé

Rudersdal Kommune har tilladt opsætning af et midlertidigt skivefilteranlæg frem til 31.12.2020 ved Holte havn på matr.nr. 1vf Dronninggård, Ny Holte, beliggende Vejlesøvej 24, 2840 Holte.

Novafos har nu søgt om opsætning af et permanent anlæg. Størrelsen på det ønskede anlæg vil forudsætte ny lokalplan for området. Derfor anmodes der om, at forvaltningen igangsætter arbejdet med en ny lokalplan, og at forvaltningen bemyndiges til at kunne forlænge perioden for det midlertidige anlæg, indtil der forelægges et nyt plangrundlag.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Vejlesøs miljøtilstand er stærkt forringet, blandt andet på grund af de mange overløb, som belaster søen med fosfor. Herudover skete der i december 2018 et brud på spildevandsledningen, som løber tværs gennem Vejlesø, hvilket medførte en yderligere belastning af søen. På grund af dette ledningsbrud blev der tilladt opsætning af et midlertidigt anlæg.

Det midlertidige anlæg er placeret ved Holte Havn på matr.nr. 1vf Dronninggård, Ny Holte og indeholder et skivefilteranlæg til rensning af søvand. Forvaltningen og Novafos har vurderet, at et permanent Actiflo-anlæg vil være den optimale løsning til både rensning af søvandet efter uheldet og som en permanent løsning til rensning af overløbsvand/separeret regnvand fra Holteområdet.

Miljø og Teknikudvalget behandlede på mødet den 11. marts 2020 sagen om principbeslutning om separering af regnvand i Holteområdet, hvori etablering af et permanent Actiflo-anlæg indgår som en nødvendig løsning til rensning af det fraseparerede regnvand. Af sagen fremgik det, at Byplanudvalget skulle vurdere spørgsmålet om anlæggets placering.

Af tekniske årsager er det nødvendigt at placere anlægget tæt på søen. Forvaltningen har afsøgt flere muligheder ved Vejlesø, men anbefaler det grønne område ved Holte Havn (bilag 1). Selve anlægget vil blive placeret i en lukket bygning. Der vil ikke forekomme hverken støj eller luftgener herfra.

På den baggrund har Novafos designet og dimensioneret et permanent anlæg i samarbejde med forvaltningen.

Forvaltningen har modtaget vedhæftede ideudkast til bygningen til Actiflo-anlægget ved Vejlesø. Det er udarbejdet af Novafos' rådgivere, Krüger og arkitektfirmaet Gottlieb Paludan. Forvaltningen har i dialog med Novafos og rådgiverne arbejdet på at minimere bygningens størrelsesmæssigt. Da den foreslåede bygning er 6 m høj, 7 m bred og 30 m lang vil etableringen på den anbefalede placering forudsætte udarbejdelse af en ny lokalplan.

De træbeklædte facader nedtoner anlægget og skaber en vis samklang med de mindre træbygninger i området - lystfiskeriforeningen og caféen. Forvaltningen anbefaler at bevare træbevoksningen i nordskel og grupperne af fuglekirsebær ud mod Vejlesøvej.

Novafos har lagt vægt på at indarbejde rekreative tilbud til borgerne, som spiller sammen med den omgivende park, og er med til at forklare anlæggets funktion med at rense søen.

Der er arbejdet med et spændende koncept, som kaldes 'Vandets Vej'. Der skabes indkig i selve Actiflo-anlægget og 'Vandets Vej' ender med et lille brodæk ud i Vejlesø, hvor den besøgende i en vandkikkert kan følge fremskridtet i søens tilstand.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den foreslåede bygning med de indarbejdede rekreative læringstiltag vil tilføre stedet nye dimensioner, som kan være til glæde for den primære rekreative brug af området.

Selve bygningen er søgt placeret, så der fastholdes mest muligt sammenhængende rekreativt areal. Huset er med sin højde på 6 meter og areal på 210m<sup>2</sup> i sine proportioner tilpasset det tilstødende villakvarter. I valg af materialer lægger huset sig op ad Holte Havn bygningen og lystfiskernes huse, hvilket understøtter relationen til den rekreative anvendelse af området. Forvaltningen anbefaler tillige, at der i det videre arbejde lægges vægt på at facaden særligt ud mod det rekreative område søges åbnet op, så facaden ikke fremstår som en lukket massiv trævæg på 30 meter.

Holte Havn er ejet af Rudersdal Kommune og er omfattet af Lokalplan 132, gældende for et område omkring Holte Havn. Arealet, hvor det permanente anlæg søges opstillet, er i samme område som det midlertidige. Det foreslås, at nyt plangrundlag for delområde A1 skal:

- Fastholde områdets karakter af et sammenhængende rekreativt område
- Muliggøre placering af et vandrensningsanlæg
- Sikre at anlægget også bliver et aktiv for leg og læring

Frem til vedtagelsen af en ny lokalplan og etableringen af et permanent anlæg vil der være behov for at forlænge tilladelsen til det midlertidige anlæg. Forvaltningen forventer, at en ny lokalplan kan være endelig vedtaget inden august 2021.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at der udarbejdes ny lokalplan til placering af et Actifloanlæg som beskrevet, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at forlænge tilladelsen til det midlertidige anlæg midlertidige anlæg, indtil der er etableret en permanent løsning.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Afstand til skel og højder

Forslag til permanent Actifloanlæg ved Vejlesø.

# **Punkt 11: Frydenlunds Alle 23B, 2950 Vedbæk, matr.nr. 1 a Frydenlund, Vedbæk – Dispensation fra skovbyggelinje og anbefaling til Fredningsnævnet til 110 m2 åben overdækning ved driftshal**

20/690

## **Resumé**

Frydenlund Ejendomsselskab søger om tilladelse til at opføre en 110 m2 overdækning ved siden af eksisterende driftsbygning.

Frugtplantagen og areal ved driftsbygningen er beliggende i landzone og indenfor kommuneplanramme Tr.R6 og omfattet af fredningsdeklaration lyst 22. oktober 1963.

Herudover er arealet beliggende inden for skovbyggelinje fra Enrum Slot.

På areal ved driftsbygningen opbevares en stor del frugtkasser, anhængere og andet materiel samt en stor container under åben himmel. Containeren ønskes fjernet og øvrig opbevaring ønskes opbevaret beskyttet og tørt. Herudover foretages almindelig oprydning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Frydenlund Ejendomsselskab søger om tilladelse til at opføre en 3 m høj 110 m2 stor åben overdækning uden porte øst for eksisterende driftshal. Den udføres i trækonstruktion og med tagpap på tag. Overdækningen placeres øst for driftsbygningen ind mod Frydenlunds Alle 25, der ejes af Frydenlund og anvendes til bolig.

Det ansøgte begrundes ved, at de i forbindelse med driften har forskelligt materiel såsom frugtkasser, anhængere og andet udstyr samt en stor 40 fod container, som de ønsker flyttet væk. Formålet med overdækningen er således at holde udstyret afdækket og tørt.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for kommuneplanramme Tr.R6. Anvendelsen er fastlagt til natur, jordbrug, skovbrug og rekreative formål.

Der er ikke lokalplan for området. Flere af bygningerne herunder slottet er bygningsfredede og andre bevaringsværdige. De er omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Disse bygninger berøres ikke af ansøgt overdækning.

Arealerne er omfattet af Fredningen for Frydenlund, fredningsdeklaration lyst den 22. oktober 1963. Efter fredningsdeklarationens pkt. 2 er det bl.a. ikke tilladt at udstykke eller bebygge de med grøn farve betegnede arealer, og på arealerne må ikke opføres boder, skure eller lignende, og at anbringe master eller skæmmende indretninger.

Fredningsnævnet meddelte den 09.11.2013 dispensation til opførelse af driftsbygningen, som den fremstår i dag.

Idet overdækningen vil være en driftsbygning, kræves der ikke landzonetilladelse.

Arealet er desuden beliggende indenfor 300 m skovbyggelinje fra Enrum Slot. Der kræves dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17. Mellem skoven og overdækningen er Kystbanen og Vedbæk Kirkegård beliggende.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at det vil berige oplevelsen af området at få ryddet op og fjernet den store container.

Forvaltningen finder desuden, at med den valgte placering afskærmes overdækningen mest muligt i forhold til det omgivende landskab af den eksisterende beplantning, og at udførelsen i naturmaterialer og mørk tagpap får overdækningen til at fremstå nedtonet. Placeringen sker på asfalteret areal, der allerede anvendes til oplag.

Herudover findes det rimeligt at få beskyttet frugtkasser mv. mod vejrlig.

Forvaltningen anbefaler, at overdækningen tilpasses, så den placeres med afstand til Frydenlunds Alle på min. 5 m og minimum 2,5 m fra naboskel til Frydenlunds Alle 25.

Udover dette er det forvaltningens anbefaling, at der etableres faste sider, som kan skærme mod slagregn og dermed muliggøre en reduktion i forhold til de ansøgte 110 m<sup>2</sup>. Denne reduktion muliggør at bygningen således kan rykkes nogen meter længere væk fra vejen. Reduktionen fremgår ikke af tegningen, men ejer har efterfølgende accepteret dette forslag og vil tilrette projektet forud for, at det sendes til nævnet.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til byggeri inden for skovbyggelinje,
- 2) og til at fremsende ansøgningen til Fredningsnævnet med anbefaling på betingelse af, at overdækningen holder afstand til vejskel på min. 5 m og 2,5 m til naboskel.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Fredningsdeklaration og projektbeskrivelse.

Tegninger og luftfoto

# **Punkt 12: Matr.nr. 1d Vedbæk By, Vedbæk, Kong Georgsvej 17 - Landzonetilladelse til garagebygning samt til- og ombygning af bevaringsværdig bygning**

20/690

## **Resumé**

Rudersdal kommune har modtaget en ansøgning om dispensation til om- og tilbygning af beboelseshuset på Kong Georgsvej 17 samt til opførelse af 50 m<sup>2</sup> garage.

Ejendommen ligger i landzone, og idet der allerede forefindes sekundær bebyggelse på ejendommen, forudsætter ny garagebygning landzonetilladelse. Beboelseshuset er registreret og udpeget med høj bevaringsværdi i Lokalplan 264.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse af landzonetilladelse og tilladelse til bygningsændringer på det bevaringsværdige beboelseshus.

## **Sagsfremstilling**

Rådgiver for ny ejer af ejendommen, Kong Georgsvej 17, matr.nr. 1d Vedbæk By, Vedbæk, ønsker at igangsætte en større renovering af beboelseshuset samt opførelse af en garage på 50 m<sup>2</sup> og opdatere udearealer til ejendommen.

Beboelseshuset er opført i år 1900 som en herskabelig palæ-villa i et landskab med et parkpræg og udsigt over fredede naturarealer. Bygningen er opført med to fløje med hvidpudsede facader, småsprossede vinduer og gesims langs tagflade og som øregesims ved gavle. Tagformen er udført som symmetrisk sadeltag med kvartvalm og hængt med sortglaseret teglsten. Bygningsfløjene har en mellembygning i en etage, med en vifteformet grundplan, store vinduer i facade mod have og indgangstrappe og hoveddør mod gårdrum.

Beboelseshuset er gennem årene blevet til- og ombygget af flere omgange, blandt andet med dør og vindue til kælder i nordgavl samt udvidelse af eksisterende vinduer til stue og 1. sal. Indeliggende kvist med balkon er ikke oprindelig ligesom træterrasse ved den ene fløj er en senere tilføjelse.

Der er ansøgt om dispensation til at ændre eksisterende indeliggende kvist til en frontkvist, hvorved boligarealet udvides med 3m<sup>2</sup> således, at det samlede boligareal herefter vil andrage 458 m<sup>2</sup>. Vinduer og døre ønskes ligeledes udskiftet til nye med en bedre isoleringsevne men med et udtryk som eksisterende. Dør og vindue til bygningens kælder i nordgavl fjernes og terræn føres hen til sokkel.

Eksisterende hævet træterrasse fjernes, og der ønskes i den forbindelse mulighed for at tilbygge en trappe fra stueetagen til terræn, som tilpasses husets arkitektur og bevaringsværdi. Indgangstrappe foran mellembygning mod gårdrum renoveres. Dør og vinduesudskiftning generelt er ikke indeholdt i ansøgningen men ansøges og redegøres for senere.

Ud over den ønskede istandsættelse, ansøges der om mulighed for opførelse af en garage på 50 m<sup>2</sup> i tilknytning til beboelseshuset. På ejendommen forefindes allerede en udhusbygning på 100 m<sup>2</sup>. Da det samlede areal af sekundær bebyggelse derved overstiger 50m<sup>2</sup>, forudsætter opførelse af en ny garage landzonetilladelse. Ny garage ønskes opført i en samlet højde på fire meter og en facadehøjde på 2,5 meter. Tag udføres som et valmet saddeltag, hvorpå der ønskes opsat solcellepaneler. Garagebygning placeres vinkelret på eksisterende tennisbane til ejendommen og op ad havemur til terrasse ved beboelseshuset.

Ny ejer ønsker at forskønne og forbedre nuværende tilkørselsforhold til og fra ejendommen. Der er i dag vejadgang fra villaområdet beliggende nordøst for ejendommen på den anden side af jernbanen. Derudover kan tilkørsel til ejendommen ske fra Henriksholms Allé via markvej, der løber hen over de fredede arealer. Ny vej på ejendommen søges tilpasset parkanlægget med en belægning med stabilgrus i en varm gulbrun nuance og en afslutning mod de grønne arealer med to rækker brosten.

Ændringen af udearealerne er et forhold, der kan udføres uden godkendelse hos Rudersdal Kommune.

#### Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende i landzone men ikke omfattet af landzonelokalplan. Dele af matriklen er omfattet af Vedbæk-Smidstrup fredningen. De ansøgte forhold er ikke beliggende indenfor fredede arealer.

Hele ejendommen er omfattet af skovbyggelinje, og ansøgning om opførelse af garage er derfor sendt i høring hos skovejer.

Sø på ejendommen er registreret som beskyttet naturtype, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Der er i ansøgningsmaterialet vist en bro i søen, men denne del er udgået af ansøgning på nuværende tidspunkt.

Beboelseshuset er registreret og udpeget som bevaringsværdigt i temalokalplan 264 ”for bevaringsværdige bygninger og de røde porte”, med en samlet bevaringsværdi på 2. Temalokalplanen fastsætter i § 9.2 at ”de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen...”

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ny frontkvist vil medvirke til et mere harmonisk sammenspil med den modstående fløjbygning, der ligeledes har en frontkvist. Fjernelse af træterrasse ved den nordvestlige fløj vurderes at forbedre helhedsindtrykket af bygningen.

Reetablering af tidligere trappe fra stueetage til en terrasse i terræn vurderes at forbedre bygningsudtryk og samspil mellem omgivelser og bygning. Reetablering af terræn samt blanding af to vinduer og en dør placeret i bygningens sokkel på nordgavl på gl. fløj vurderes at være en forbedring, der giver gavlen et mere roligt og harmonisk udtryk. Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation til de ansøgte bygningsændringer samt byggetilladelse til ny frontkvist kan anbefales.

Der er ikke fremsendt tegninger eller nærmere redegørelse for nye vinduer eller døre til ejendommen, men ved fremsendelse af en dispensationsansøgning, hvor der redegøres herfor, vil en dispensation blive betinget af, at materialer, detaljer og dimensioner bliver som ved de gamle vinduer i bygningen.

Der er i dag ikke garage eller carport til beboelseshuset, og den ansøgte landzonetilladelse til en garage på 50 m<sup>2</sup> vurderes hensigtsmæssig både i omfang og placering tæt ved og tilpasset den bevaringsværdige bygning.

Projekt er sendt i naboorientering hos Rudersdal Museum og Vedbæk Grundejer- og Beboerforening samt i høring hos skovejer. Der er modtaget positive tilkendegivelser fra de, som har modtaget naboorienteringen.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til de ansøgte facadeændringer samt landzonetilladelse til den ansøgte garage.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Ændring af kvist.

Garage

Ændring af terrasse mod nordvest.

Vinduer mod nord ønskes fjernes.

Ændring af vejbelægning.

# **Punkt 13: Ved Strandmøllen, matr.nr. 2a Jægersborg Dyrehave, Vedbæk – Opførelse af nye shelters og lovliggørelse af eksisterende toiletter**

20/690

## **Resumé**

Naturstyrelsen Hovedstaden søger om landzonetilladelse til at opføre syv små shelters samt om lovliggørende tilladelse til bibeholdelse af to primitive toiletter på Strandmølle Lejrplads. Fem af de syv shelters skal erstatte et stort, gammelt shelter.

Lejrpladsen er beliggende i landzone, indenfor strandbeskyttelseslinjen, i Jægersborg Hegn. Området er fredskov og en del af parforcejagtlandskabet, der er udpeget som UNESCO verdensarv.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Naturstyrelsen Hovedstaden søger om tilladelse til at opføre syv små shelters samt tilladelse til at bibeholde to primitive toiletter på Strandmølle Lejrplads i Jægersborg Hegn. Naturstyrelsen ejer arealet. Fem af de nye shelters skal erstatte et stort gammelt shelter med plads til ca. 30 personer. De nye shelters kan hver rumme op til 6 personer.

Shelters opføres i naturfarvet træ. De vil være ca. 14 m<sup>2</sup> inkl. udhæng og ca. 2 m. høje. Toiletterne er udført som små A-formede bygninger på omtrent 2 m<sup>2</sup>. Placering og udformning fremgår af vedlagte bilag.

Lejrpladsen ligger i Jægersborg Hegn, ca. 270 m nord for Mølleåen og 80 m vest for kystbanen, der afgrænser Dyrehaven mod øst. Besøgende til lejrpladsen kommer gående, cyklende eller sejlede på Mølleåen. Hvis man kommer i bil, er der mulighed for at parkere umiddelbart sydøst for lejrpladsen.

Ansøger har oplyst, at formålet med lejrpladsen er at skabe gode rammer for friluftsliv i statens skove, herunder at kunne tilgodese gode sociale aktiviteter for børn- og unge med oplevelser af natten i naturen. Lejrpladsen ved Strandmøllen er en af de mest brugte og populære i Danmark og består af en afdeling for store grupper ("stor lejrplads") og en afdeling for små grupper ("lille lejrplads"). På den "store lejrplads" er der et stort, gammelt og slidt shelter, en bålplads og et primitivt toilet med lukket tank. I den sydlige ende af lejrpladsen findes en såkaldte "lille lejrplads", hvor teltslagning er muligt i to nætter, en tilhørende bålplads og et primitivt toilet med lukket tank.

Da der er megen efterspørgsel på at kunne overnatte i shelter fra kano- og kajakroere og andre små grupper, som ikke ønsker at benytte den "store lejrplads", skal der anlægges to små shelters på den "lille lejrplads".

Det store nedslidte shelter på den "store lejrplads" rives ned og erstattes med fem mindre shelters. Det vil skabe god fleksibilitet for både store og mindre grupper, der kan booke 1-5 shelters alt efter gruppestørrelse.

De to eksisterende primitive toiletter er opført uden tilladelse. De ønskes bibeholdt, da de er en væsentlig facilitet på lejrpladserne af hensyn til hygiejneforhold.

## Plangrundlag

Strandmølle Lejrplads er beliggende i landzone indenfor strandbeskyttelseslinjen. Jægersborg Hegn er fredskov og udpeget som UNESCO verdensarvsareal som en del af parforcejagtlandskabet i Nordsjælland.

I kommuneplan 2017 er området således udpeget som et bevaringsværdigt landskab med kulturhistorisk bevaringsværdi, beliggende indenfor rammeområde Sk.R3 (Jægersborg Hegn). Områdets anvendelse er fastsat til rekreativt område nærmere bestemt til natur, skovbrug og rekreative formål.

Området er omfattet af Lokalplan 264, Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, der er relevante ift. det ansøgte.

Lejrpladsen er beliggende op ad Natura 2000-område nr. 144 - Nedre Mølleådal og Jægersborg Dyrehave, som består af Habitatområde nr. 251 Jægersborg Dyrehave og H 191 Nedre Mølleådal.

Kystdirektoratet har meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til det ansøgte og Naturstyrelsen har oplyst, at det ansøgte ikke kræver tilladelse efter skovloven.

Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse, vurdering i forhold til udpegningsgrundlaget som UNESCO verdensarvsområde, en vurdering ift., om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-området væsentligt samt byggetilladelse.

## Forvaltningens vurdering

Der er forvaltningens vurdering, at ingen af de arter eller habitatnaturtyper, som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området vil blive negativt berørt af projektet. Det vurderes også, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket.

Det er forvaltningens vurdering, at de nye shelters er fint tilpasset området. Lejren vil, sammen med den nærliggende p-plads, fortsat kunne fungere uden væsentlige nabogener. De ansøgte shelters vil med en højde på kun 3,5 m og udført i ubehandlet træ, inden for kort tid fremstå grålige og ikke dominerende i landskabet eller forstyrrende i forhold til oplevelsen af parforcejagtlandskabet.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, herunder beliggenheden indenfor verdensarvsareal, og det ansøgte kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen.

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering til naboer langs adgangsvejen og parkeringsarealet øst for kystbanen. Eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på udvalgsrådet.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til etablering af syv shelters og to toiletter, som ansøgt, under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Oversigtskort Jægersborg Hegn.

Tegning, shelter Jægersborg hegn.

Referencefoto, shelter Jægersborg Hegn.

Toilet, foto Jægersborg Hegn.

# Punkt 14: Orientering om afgørelse fra Planklagenævnet - Lovliggørelse af hegn Øverødvej 134

20/690

## Resumé

Planklagenævnet har den 5.5.2020 ophævet og hjemvist Rudersdal Kommunes afgørelse af 10.4.2019 om lovliggørelse af hegn på ejendom bestående af henholdsvis matr.nr. 6cg og 6au Øverød By, Søllerød, beliggende Øverødvej 134.

Kommunens afgørelse blev ophævet og hjemvist til fornyet behandling af Planklagenævnet pga. manglende klar hjemmel samt deraf følgende usikkerhed for så vidt angår afgørelsens retsfølge.

Sagen forelægges udvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Den omhandlede ejendom ligger dels udenfor Søllerød Naturpark fredningen (Hovedmatriklen matr.nr. 6 au) og dels indenfor fredningen (matr.nr. 6cg). Ejendommen er beliggende i landzone. På ejendommen er opført et 2 m højt støjhegn, der forløber langs ejendommens skel mod Øverødvej. Ca. 20 m hegn er opført på hovedmatriklen og ca. 13 m hegn er opført på matr.nr. 6cg, som er en del af fredningen.

Kommunens afgørelse af 10.04.2019 var et afslag på ansøgning om lovliggørelse af hegnet, og det fremgik, at ejer af ejendommen skulle fjerne hegn opført på fredet areal, og at det opførte hegn på hovedmatriklen uden for fredningen og langs Øverødvej skulle reduceres i højden (ca. 20 cm.) til 1,80 m. Som hjemmel blev alene angivet Byplanudvalgets vedtagelse.

Der blev meddelt klagevejledning efter planloven. Afgørelsen refererer til en tidligere afgørelse truffet af Rudersdal Kommune 07.11.2016.

Af afgørelsen fra november 2016 der bl.a. omhandlede tilladelse til en carport fremgår:

”Hegn mod Øverødvej kan godkendes på betingelse af, at det placeres min. 0,8 m inde på egen grund, og at der foretages tæt skærmende beplantning foran hegnet, jf. kommuneplanens generelle rammebestemmelser.”

Der blev ikke i afgørelsen sondret mellem hegn på fredet areal og hegn udenfor fredet areal, men af afgørelsens overskrift følger det, at afgørelsen alene omhandler matr.nr. 6au (ejendommen uden for fredningen). Den eneste hjemmel der fremgik af afgørelsen var bygge-loven.

Der blev i november 2016 truffet en afgørelse på vilkår om, at et ansøgt hegn kunne tillades, såfremt man opfyldte visse vilkår. I 2019 indledtes en lovliggørelsessag med udgangspunkt i vilkårene i 2016 afgørelsen. Ejer har i denne forbindelse givet tilsagn om at plante foran hegnet, men efterfølgende valgt at afvente nævnets afgørelse.

Nævnet har ophævet og hjemvist kommunens afgørelse af 2019 med udgangspunkt i, at der ikke er beskrevet hjemmelgrundlag i det fornødne omfang.

Såfremt udvalget ønsker at fastholde, at der på hovedmatriklen skal ske en beplantning foran hegnet og at hegnet skal reduceres med 20 cm i højden, så skal der for denne del af hegnet træffes en ny afgørelse

For den del af hegnet som er opført på det fredede areal, finder forvaltningen som tilsynsmyndighed, at dette hegn ikke er ansøgt eller tilladt, og hegnet derfor skal fjernes. Det er således forvaltningens anbefaling, at kommunen som tilsynsmyndighed må varsle et påbud om fjernelse.

Såfremt der fastholdes en reduktion af hegnet på hovedmatriklen, og et krav om beplantning foran hegnet skal det ske med hjemmel i planlovens § 35, og for den del af hegnet som står på fredet areal, skal der tillige søges om dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens § 41.

Planklagenævnets afgørelse er vedlagt til orientering.

## **Indstilling**

Direktion foreslår,

- 1) at sagen genoptages i forvaltningen, og
  
- 2) at ejer varsles om, at kommunen fastholder sin indstilling om, at hegnet ikke må være højere end 180 cm, og der ikke bør tillades hegning på arealerne omfattet af fredningen.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Planklagenævnets afgørelse om ophævelse og hjemvisning.

## Punkt 15: Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 3 - Skolebakken

20/16587

### Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 3, Skolebakken, Bistrupvej 117 -127 og Vasavej 82 – 84, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af entredøre.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

### Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Birkebo, afd. 3 - Skolebakken om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af entredøre budgetteret til 1.351.068 kr.

Ejendommen er opført i 1958 i 2 etager med kælder og består af 51 lejemål.

De nuværende entredøre er fra bygningernes opførelse og vil blive udskiftet med nye sikkerhedsdøre, der vil give effektiv indbrudsbeskyttelse, modstå brand i op til 30 minutter samt beskyttelse mod giftig røg, støj og træk mm. fra trappeopgangene samt bidrage til et bedre indeklima.

Projektet er budgetteret med håndværksudgifter på 1.122.000 kr. og øvrige omkostninger til 229.068 kr. I alt 1.351.068 kr. Finansieringen er sammensat på følgende måde:

30-årigt kreditforeningslån, Jyske Realkredit	851.068 kr.
Langtidsplanlægning, henlæggelser	500.000 kr.
I alt	1.351.068 kr.

Lejen udgør 778 kr. pr. m<sup>2</sup>, jfr. seneste årsregnskab.

Det færdige projekt vil medføre en lejeforhøjelse på 1,57 % svarende til 12 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, der vil give en stigning på 76 kr. pr. måned pr. lejemål.

Afdelingen har den 09.03.2020 afholdt beboermøde, hvor projektet, finansieringen, samt lejeforhøjelsen har været drøftet og er vedtaget. Afdelingsbestyrelsen har fremlagt det forestående projekt for afdelingen samt fået projektet godkendt, hvilket er i overensstemmelse med almenboliglovens § 37, stk. 1 og en forudsætning for at projektet kan iværksættes.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende boliger. Da der er tale om lejeforhøjelse på under 5 %, skal kommunen ikke godkende lejeforhøjelse.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, idet realkreditlån optaget af en almen boligafdeling skal godkendes af kommunen inden optagelsen, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# Punkt 16: Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Rundforbiparken II

20/16592

## Resumé

Gl. Holte Boligselskab, afd. 7, Rundforbiparken II, Rundforbiparken 1A – 7A og 2A – 6D, 2850 Nærum anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af elevatorer.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Gl. Holte Boligselskab, Rundforbiparken II, om godkendelse til låneoptagelse i forbindelse udskiftning af elevatorer budgetteret til i alt 2.894.643 kr.

Bebyggelsen er opført i 2004 og består af 61 almene boliger fordelt på 30 familieboliger og 31 ældreboliger. Afdelingen har to elevatorer, der er fra bygningernes opførelse, og som nu er nedslidte og derfor skal udskiftes. De nye elevatorer opsættes og monteres på samme sted, hvor de nuværende elevatorer er placeret.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på 2.530.000 kr. og øvrige omkostninger til omkring 364.643 kr. I alt 2.894.643 kr.

### Finansieringen

30-årigt kreditforeningslån	1.194.643 kr.
Landsbyggefonden, trækingsret	1.700.000 kr.
I alt	2.894.643 kr.

Lejen udgør 1.266 kr. pr. m<sup>2</sup>, jf. seneste årsregnskab.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån fra Realkredit Danmark forventes årligt at udgøre 65.705 kr. svarende til en lejestigning på 1,03 % og gennemsnitligt 13 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Projektet og finansieringen er godkendt af organisationsbestyrelsen 28.08.2019 og på et afdelingsmøde den 30.01.2020. 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 gamle elevatorer er nødvendigt og fornuftigt for at holde ejendommen i en forsvarlig vedligeholdelsesmæssig stand. Udskiftningen medfører kun en meget lille stigning af den årlige husleje, idet lejen allerede er forholdsvis høj. Da der er tale om lejeforhøjelse på under 5 %, skal kommunen ikke godkende lejeforhøjelse.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, idet realkreditlån optaget af en almen boligafdeling skal godkendes af kommunen inden optagelsen, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# **Punkt 17: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Birkebo, afd. 4 - Kajerødgade**

20/16590

## **Resumé**

Boligselskabet Birkebo, afd. 4, Kajerødgade 2-32, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af vinduer og entredøre.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

## **Sagsfremstilling**

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Birkebo, afd. 4 - Kajerødgade om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af vinduer og entredøre budgetteret til 11.725.332 kr.

Ejendommene er opført i 1957, 1976 og 1980 og består af 102 almene lejemål fordelt på 10 bygninger i henholdsvis to og tre etager.

De nuværende vinduer er fra byggeriets opførelse. Samtlige nye vinduer leveres i farven hvid med lavenergiglas, der overholder BR 20. Lydruder skal monteres mod Kongevejen. Samtlige vinduer og glasdøre leveres med friskluftsventiler. Samtlige vinduer leveres i træ/alu med indadgående dreje/kip funktion.

Afdelingens entredøre er ligeledes fra bygningernes opførelse. Samtlige entre-, terrasse/altandøre skiftes med lavenergiglas, der overholder BR 20. Alle i farven hvid. De nye døre leveres så brand- og lydkrav overholdes, lyd 42 DB og brand Ei30. Dørene leveres med tre punkt lukkesystem, dørspioner, samt systemnøgle med Ruko låsesystem Combi 2.

Byggeudvalget består af fem medlemmer, to medlemmer fra selskabsbestyrelsen, selskabsformand fra afd. 2 og næstformand fra afd. 10, samt tre medlemmer er fra afd. 4. Der har senest været afholdt møde den 04.02.2020 og den 02.04.2020. Næste byggemøde er aftalt til den 28.05.2020.

Afdelingsbestyrelsen har den 16.03.2020 afholdt møde, hvor renoveringsprojektet, økonomien og lejeforhøjelsen er fremlagt og vedtaget. Selskabsbestyrelsen har den 27.04.2020 afholdt digitalt forum om den samlede renoveringssag og økonomi i afd. 4. Kommunen har modtaget referat fra selskabsbestyrelsen. Men henvisning til at afdelingsbestyrelsen har godkendt det forestående renoveringsprojekt, hvilket er en forudsætning for at iværksætte renoveringsprojektet er bestemmelsen i almenboliglovens § 37, stk. 1 overholdt.

Projektet er budgetteret med håndværksudgifter på 10.076.200 kr., øvrige udgifter, totalrådgivning, byggelånsrenter, forsikring, samt revision til 1.649.132 kr. I alt 11.725.332 kr.

Finansieringen er fordelt efter følgende:

30-årigt kreditforeningslån, Nykredit	9.225.332 kr.
Dispositionsfonden, tilskud	1.000.000 kr.
Landsbyggefonden, egen trækingsret	1.500.000 kr.
I alt	11.725.332 kr.

Nykredit har den 31. marts 2020 oplyst, at optagelse af kreditforeningslånet kan ske uden kommunal garanti.

Lejen udgør 845 kr. pr. m<sup>2</sup>, jfr. seneste årsregnskab.

Det færdige projekt vil medføre en lejeforhøjelse på 7,66 % svarende til 65 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt

Gennemsnitligt svare det til en stigning på 377 kr. pr. måned pr. lejemål.

Optagelse af lån og lejeforhøjelser på 5 % eller mere skal godkendes af kommunen inden det kan iværksættes.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for, at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen efter lejeforhøjelsen fortsat vil være rimelig og attraktiv for boliger af denne stand og type.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1 og lejeforhøjelsen kan godkendes, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-06-2020**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.