

REFERAT Byplanudvalget d. 07-02-2018

Mødedato Onsdag d. 07. februar 2018 kl. 08:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej med Tillæg 2 til K Øverødvej 134, matr.nr. 6au Øverød og Øverødvej 136 matr.nr. 6 av Øverød – Byggeretligt skel.....	4 8
Marievej 6, 1 tv., Vedbæk - Ophævelse af kondemnering.....	10
Brillerne 9, matr. nr. 2dæ Holte By, Søllerød – Dispensation fra lokalplan til etablering af midlertidig Høsterkøb Skole, Nedenomsvej 20, matr. nr. 16a Høsterkøb By, Birkerød – Etablering af mindre de	12 15
Høsterkøbvej 52, Petersborg, matr. nr. 1a m.fl. Høsterkøb By, Birkerød – Indretning af butik til salg	17
Matr. nr. 3u Sandbjerg By tilhørende ejendommen Sandbjergvej 14, Birkerød – Fældning og genplante	19
Ny lokalplan med kommuneplantillæg for Eskemosepark, Nørrevang 1 – 77 – Igangsættende redegørelse	22
Tillæg til Lokalplan 49 for Trørød villakvarter - Igangsættende redegørelse.....	25
Ny Lokalplan for et område ved Grøndalsvej - Den tidligere Kajerød skole - Igangsættende redegørelse	27
Stenløkken 27, matr. nr. 6ly Kajerød By, Birkerød – Klage over byggetilladelse.....	31
Lovliggørelse af udestuer, Nærum Huse.....	34
Godkendelse af låneoptagelse - Lejerbo, afd. 006 Kongevejen, Birkerød Kongevej 139-141 m.fl., 3	39
Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse for 2018.....	41

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Byplanchef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- sag vedr. skiltning ved Hotel Marina
- status for Lokalplan 257, som er i høring.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om:

- Fældninger i beplantningsbæltet ved Henriksholm Øst.

Boligselskabet har påtaget sig ansvaret og vil indkalde til orienteringsmøde for naboerne med deltagelse af alle relevante parter.

Der opsættes byggehegn og der genplantes til efteråret.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej med Tillæg 2 til Kommuneplan 2017 - Vedtagelse til udsendelse i høring

18/12

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 29.11.2017 at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej samt at ændre den gældende kommuneplanramme. Dette med henblik på at muliggøre en større udbygning af Comwell hotel og kursuscenter.

Der foreslås afholdt et borgermøde i forbindelse med høringen.

Sagen forlægges for Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Baggrunden for lokalplanforslaget er, at ejeren af ejendommene Kongevejen 495A, 495C, 499, matr.nr. 1cm, 1km, 1ip, Rudegård, Ny Holte ønsker at udvide værelseskapaciteten fra 113 til 150 samt forbedre fællesfaciliteterne og de interne forbindelser.

Baggrunden er et ønske om at tilgodese det øgede behov i oplandet for overnatningsfaciliteter samt et ønske om at opnå et volumen, som kan modsvare de størrelseskrav, som er nødvendige for at være konkurrencedygtig i branchen. Der er endvidere behov for at kunne etablere en bygningsmæssig sammenhæng, der kan sikre en hensigtsmæssig drift og en moderne komfortstandard.

Forslag til Kommuneplantillæg 2

For at muliggøre byggeri i tre etager er der i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet et kommuneplantillæg.

Desuden ønskes ejendommen Kongevejen 499, matr.nr. 1ip, Rudergård, Ny Holte, inddraget i lokalplanområdet. For rammeområdet gælder i dag, at anvendelsen er åben lav boliger, den maksimale bebyggelsesprocent er 22 og mindstegrundstørrelse er 1000 m². Lokalplanen er i modstrid med rammebestemmelsens anvendelse til åben lav boliger, og dette indgår derfor i Forslag til Kommuneplantillæg 2.

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål,

- at sikre vækstmuligheder for områdets virksomheder
- at sikre, at ny bebyggelse i volumen, placering og fremtræden tilpasses områdets karakter, terræn og eksisterende bebyggelse
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning.

I den igangsættende redegørelse indgik et punkt i formålet om, at området skulle udnyttes til formål, der kan drage fordel af beliggenheden i naturskønne omgivelser. Dette punkt er ikke medtaget i forslaget, da det vurderes svært at administrere efter.

Anvendelse

Lokalplanens område må anvendes til erhverv i form af hotel, konference, restaurant, wellness-faciliteter og administration. Endvidere kan området anvendes til undervisning i form af kursusvirksomhed samt privat eller offentlig administration.

Der kan desuden tillades enkelte tjenesteboliger i tilknytning til lokalplanområdets virksomheder, og det er muligt at etablere master til telekommunikation.

Vej og parkeringsforhold

Vejadgang til området skal ske fra den eksisterende overkørsel ved Kongevejen. Overkørslen ved Vasevej må kun anvendes til trafik til og fra materielgården.

Der skal i forbindelse med hver virksomhed udlægges areal til parkering svarende til 1 plads pr. 50 m² etageareal. Der skal være anlagt mindst 1 plads pr. 75 m² etageareal ved ibrugtagen af ny bebyggelse.

Der skal anlægges minimum 1 cykelparkeringsplads pr. 70 m² kontor- og administrationsareal.

Bebyggelse og bevaringsbestemmelser

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 20 for området som helhed. Den samlede bebyggelse udgør i dag 6.557 m², og med en bebyggelsesprocent på 20 er der en restrumlighed/byggemulighed på 2.360 m².

Byggeriet skal generelt opføres i 1 til 2 etager, dog kan enkelte dele kan opføres i 3 etager til markering af adgangspartiet og hvor terrænet betinger det. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12,5 m over eksisterende terræn i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Lokalplanen udlægger en række byggefelter, som er placeret under hensyn til karakteren af de eksisterende landskabsrum, terræn og beplantning. Lokalplanen muliggør at de eksisterende bygninger knyttes sammen med en gangbro, og at der kan ske en udvidelse af restaurantområdet og konferencefaciliteterne, og der sker en udvidelse af parkeringsarealet. Der skabes tillige mulighed for at øge antallet af værelser fra 113 til 152 værelser med en ny værelsesfløj ud mod det fredede område.

Lokalplanen udpeger bevaringsværdig bebyggelse. Dette omfatter det tidligere landsted 'Palæet'. Lokalplanen fastlægger, at den bevaringsværdige bebyggelse ikke må nedrives eller ombygges uden Kommunalbestyrelsens godkendelse. Lokalplanen fastlægger endvidere en række retningslinjer for ombygning af den bevaringsværdige bygning.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer, som ikke kan fældes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Desuden udpeges skovbryn som ikke må fjernes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Brynene skal fremstå som en visuelt sammenhængende række af træer. Der kan dog ske gennembrud til stier.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der gennemført en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På basis af screeningen er det forvaltningens vurdering, at der ikke i forbindelse med lokalplanen skal gennemføres en miljøvurdering.

Vurderingen bygger på, at Forslag til Lokalplan 259 kun fastlægger bestemmelser for et mindre område på lokalt plan samt, at bebyggelsesprocenten for området fastholdes i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Derudover vurderes omdannelses- og udbygningsmulighederne indeholdt i planen ikke at påvirke de i screeningen vurderede forhold væsentligt.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej vedtages og sendes i otte ugers høring,
- 2) at Tillæg 2 til Kommuneplan 2017 vedtages og sendes i høring i otte uger,
- 3) at der afholdes et borgermøde i høringsperioden, og
- 4) at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Nye oplysninger efter Byplanudvalgets møde

Comwells ønske om ændring af lokalplanens afgrænsning

I forhold til udkast til lokalplanforslag 259 for Comwell, som blev behandlet af Byplanudvalget den 07.02.18, har Comwell Holte efterfølgende i mail af 08.02.18 anmodet om en mindre justering, således at koteletbenet, tilhørende matr. 1ip, udgår af lokalplanforslagets område. Det betyder, at koteletbenet fortsat vil indgå i Lokalplan 39 og dermed være i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme. Justeringen fremgår af det ekstra kortbilag 3, som er vedhæftet til Økonomiudvalgets behandling af sagen.

Indstilling til Økonomiudvalget

Direktionen foreslår indstillet, at Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender,

1) Byplanudvalgets indstillinger 1 - 4) samt

2) at afgrænsningen af Forslag til Lokalplan 259 ændres i overensstemmelse med bilag 3.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 21-02-2018

ØKONOMIUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 28-02-2018

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Økonomiudvalgets indstilling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 259

Screeningsskema miljøvurdering

Lokalplan 259 Comwell kortbilag 1 revideret

Punkt 3: Øverødvej 134, matr.nr. 6au Øverød og Øverødvej 136 matr.nr. 6 av Øverød – Byggeretligt skel

18/12

Resumé

Forvaltningen har meddelt byggetilladelse til opførelse af tilbygning til eksisterende beboelseshus.

Efter at der er påbegyndt pælefundering og støbning af fundamenter afsætter landinspektøren bygningen. Det konstateres, at bygherre og rådgiver fejlagtigt har troet, at skel fulgte hegn af ældre dato på naboejendommen, som ejes af kommunen.

Der søges om godkendelse af, at der på kommunens ejendom Øverødvej 136 tinglyses et byggeretligt skel i bredde af ca. 1 m således, at tilbygningen kan udføres som planlagt.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har meddelt byggetilladelse til opførelse af 132 m² tilbygning til eksisterende enfamiliehus betinget af, at bygninger skal afsættes af landinspektør før byggeriet påbegyndes.

Ejendommene er beliggende i landzone i kommuneplanens rammeområde Ho.R8 og er ikke omfattet af lokalplan eller byplan. En del af Øverødvej 134 er omfattet af fredningen for Søllerød Naturpark, men ikke på de berørte arealer.

Landinspektør afsætter først bygningerne efter, at der er påbegyndt pælefundering og støbning af fundamenter. Det konstateres herved, at skel til naboejendommen er ca. 1 m nærmere byggeriet end forudsat. Beboelseshuset overholder derved ikke byggeafstand til naboskel på min. 2,5 m eller det skrå højdegrænseplan.

Rådgiver forespørger ved mail af 16.01.2018 om kommunen vil acceptere, at der på ejendommen Øverødvej 136 tinglyses et byggeretligt skel i bredde af ca. 1 m langs tilbygningen, så byggeriet kan realiseres som planlagt. Lysning af byggeretligt skel vil ikke være et problem i forhold til bebyggelsen på nabogrunden. Arealet udgør ca. 14 m². Det er oplyst, at planlagt udhus reduceres i bredde således, at udhuset respekterer det reelle naboskel.

Sagen forelægges Byplanudvalget, da Rudersdal Kommune er ejer af naboejendommen.

Forvaltningen har udstedt standsningsmeddelelse til byggeriet, indtil skelforholdene er afklaret og godkendt.

Sagen forelægges Økonomiudvalget, da naboejendommen tilhører Rudersdal Kommune.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke vil være en værdiforringelse af kommunens ejendom, idet det byggeretlige skel er begrænset til et omfang af ca. 1 m langs dele af vestskellet, og da eksisterende og eventuel ny bebyggelse på ejendommen naturligt vil placeres mod øst på grunden. Lysning af byggeretligt skel medfører ikke ændring af brugsretten, som have eller har indflydelse på bebyggelsesprocenten.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Byplanudvalget, med forbehold for økonomiudvalgets godkendelse af pkt. 2, godkender, at byggeriet lovliggøres ved tinglysning af et byggeretligt skel på ejendommen Øverødvej 136, og
- 2) at Økonomiudvalget som ejer af ejendommen godkender tinglysning af et byggeretligt skel som beskrevet og på vilkår om, at ansøger afholder samtlige omkostninger.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 21-02-2018

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Bilag

Landinspektøropmåling og luftfoto

Punkt 4: Marievej 6, 1 tv., Vedbæk - Ophævelse af kondemnering

17/16579

Resumé

Kommunalbestyrelsen traf den 25.10.2017 beslutning om kondemnering af boligen, Marievej 6, 1.tv, Vedbæk på grund af skimmelsvamp. Samtidig blev ejer pålagt at sanere boligen for skimmelsvamp. Ejer har foretaget sanering og fjernet skimmelsvampen. Kondemneringen kan derfor ophæves.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

På kommunalbestyrelsesmødet den 25.10.2017 traf kommunalbestyrelsen beslutning om at kondemnere boligen, da det var konstateret, at det var sundhedsskadeligt at opholde sig i boligen på grund af skimmelsvamp.

Ejer blev påbudt at sanere boligen med frist på 1 måned. Ejeren har udført den påbudte sanering for skimmelsvamp. Bunch bygningsfysik ApS har efterfølgende foretaget kontroltest af bolig, og testen viser, at værdierne for skimmelsvamp er normale.

Boligen er dermed ikke sundhedsskadelig at opholde sig i. Forvaltningen vurderer derfor, at kondemneringen, vedtaget den 25.10.2017, kan ophæves.

Den tidligere lejer af boligen er pt. midlertidig genhuset, indtil forvaltningen kan anvise lejeren en permanent bolig. Genhusningen sker i henhold til byfornyelsesloven § 61, da boligen har været kondemneret. Kommunen er derfor forpligtet til at stille en anden permanent bolig til rådighed, såfremt lejer ønsker det. Det er en ret, som lejer har, når der er truffet beslutning om kondemnering. Lejer har overfor forvaltningen oplyst, at hun ønsker at benytte sin ret til permanent genhusning.

Da kondemnering af boliger ikke vurderes at have en væsentlig politisk interesse for hele Kommunalbestyrelsen foreslås, at Byplanudvalget bemyndiges til at træffe afgørelse i sager vedrørende kondemnering.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at kondemneringen af boligen ophæves, og
- 2) at Byplanudvalget bemyndiges til at træffe afgørelser i sager om kondemnering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag. Indstillingens punkt 2 udgår, idet Kommunalbestyrelsen 25.10.2017, punkt 8, ad 3) vedtog, at delegere kompetencen i sager om kondemnering i henhold til byfornyelsesloven til Byplanudvalget.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Punkt 5: Brillerne 9, matr. nr. 2dæ Holte By, Søllerød – Dispensation fra lokalplan til etablering af midlertidig greenkeepergård og byggeplads

18/12

Resumé

Søllerød Golfklubs opførelse af ny, permanent greenkeepergård på arealet syd for deres klubhus på Brillerne 9 trækker ud.

Klubben ansøger derfor om tilladelse til midlertidig parkering af maskinpark og opstilling af mandskabsvogn på et areal med direkte adgang til golfbanearealerne.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Søllerød Golfklub har gennem flere år haft en lejeaftale med ejeren af Højbjergghus, Højbjerggårdsvej 63, om parkering af maskinpark og leje af bygninger til værksted m.m.

Lejeaftalen ophørte den 31.12.2017, og det har ikke været muligt for golfklubben at finde andre lejemuligheder i området med direkte adgang til golfbanearealerne.

Golfklubben har derfor været i dialog med forvaltningen om muligheden for at få godkendt en midlertidig parkering af maskinpark samt opstilling af container til værktøj og mandskabsvogn på Brillerne 9, matr. nr. 2dæ Holte by, Søllerød.

Forvaltningen har betinget sig, at denne midlertidige greenkeepergård placeres i den vestlige ende af det eksisterende parkeringsareal syd for klubhuset, at placeringen koordineres med placeringen af en indhegnet byggeplads til brug for opførelsen af den permanente greenkeepergård, og at der redegøres for, hvordan de reducerede parkeringsmuligheder vil blive håndteret.

Golfklubben har på baggrund af dialogen med forvaltningen fremsendt ansøgning, der omfatter:

- Opstilling af et materiel-telt med en placering som aftalt med forvaltningen. Teltet vil være på maks. 300 m² og skal rumme maskinpark, container til værktøj og mandskabsvogn til brug for seks greenkeeperansatte, der dog skal anvende klubhusets badefaciliteter. Teltet vil have en højde på 5,5 meter, en bredde på 10,0 meter og en længde på 30,0 meter.
- Mandskabsvognen vil være på maks. 20 m² og have en højde på 3 meter, en bredde på 2,5 meter og en længde på 7,3 meter.
- Inddragelse af den sydligste række parkeringspladser til byggeplads for opførelse af den permanente greenkeepergård. Arealet skal indhegnes og indeholde mandskabsfaciliteter og byggematerialer.

Golfklubben er i gang med andet udbud på en totalentreprise for opførelse af en permanent greenkeepergård. Der forventes at foreligge en afgørelse og en aftale i løbet af foråret, så et byggeri kan sættes i gang umiddelbart efter sommerferien og stå færdigt til brug før jul i år.

Frem til 01.03.2018, hvor sæsonen for pleje af golfbanearealerne starter, er maskinparken parkeret hos leverandørerne. Det er derfor vigtigt for golfklubben, at der inden marts foreligger en tilladelse til etablering af en midlertidig greenkeepergård.

På møde med forvaltningen redegjorde golfklubben for deres overvejelser om håndteringen af de begrænsede parkeringsmuligheder i den periode, hvor der både skal være etableret midlertidig greenkeepergård og byggeplads på en del af de eksisterende parkeringspladser. Golfklubben vil henstille til deres medlemmer og andre besøgende, at de anvender offentlig transport eller cykler, når de skal i klubhuset eller på golfbanearealerne. Derudover overvejer golfklubben at indgå aftale med Gl. Holtegård om anvendelse af parkeringspladsen på Attemosevej 170 i det omfang, det kan indpasses i forhold til større arrangementer på museet.

Golfklubben er i dialog med Teknik og Miljø om den miljømæssige godkendelse af olieudskiller og vaskeplads, som også vil indgå i etableringen af den midlertidige greenkeepergård.

Beredskabet har ingen bemærkninger til en opsætning af beholdere med brændstof, hvis omfanget af brændstof holder sig under 120 oplagsenheder (svarer til 6000 l). Beholderne skal placeres, så der er fri adgang til nærliggende bygningers adgangsveje. Golfklubben har ikke problemer med at opfylde dette.

Brillerne 9 er omfattet af Lokalplan 250 for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub. Med betydning for det ansøgte fastlægger lokalplanen følgende:

- Kørevej fra greenkeepergården til de fredede golfbanearealer skal etableres som vist på kortbilag 1 og illustreret på kortbilag 2 (del af § 5.1)
- Al parkering tilknyttet golfklubbens aktiviteter skal kunne afvikles på parkeringsanlægget (del af § 5.5)
- Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 1 fastlagte byggefelter til henholdsvis klubhus med garage- og lagerbygning samt greenkeepergård (del af § 6.1)
- Greenkeepergårdens bygningskroppe skal opføres i maks. en etage uden kælder og have en bygningshøjde på maks. 6,75 meter målt fra terrænkote 43.43 til kip og skal indlægges i terrænet, som illustreret på kortbilag 3 (§ 6.6.)
- Greenkeepergården må have et etageareal på maks. 635 m² (§ 6.7)
- Greenkeepergården skal opføres med facader og portdøre i oliebehandlet lærketræ (del af § 7.6)

Etablering af en midlertidig greenkeepergård som beskrevet opfylder lokalplanens bestemmelser om kørevej, bygningshøjde og etageareal for en greenkeepergård. Til gengæld er etablering af materiel-telt til parkering af maskinpark, opbevaring af værktøj og opsætning af mandskabsvogn samt etablering af byggeplads på eksisterende parkeringsareal ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om afvikling af parkering i § 5.5, placering af bebyggelse i § 6.1 og greenkeepergårdens ydre fremtræden i § 7.6.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles dispensation fra lokalplanens §§ 5.5, 6.1 og 7.6 til en tidsbegrænset etablering frem til 01.02.2019 af materiel-telt, mandskabsvogn og indhegnet byggeplads som angivet i ansøgning og på vilkår om,

- a) at materiel-teltets farve bliver grå eller jordfarvet,
- b) at etableringen af materiel-telt med maskinpark, opbevaringsmulighed for værktøj og mandskabsvogn samt indhegnet byggeplads sker på eksisterende parkeringsareal som beskrevet, og

c) at der indgås aftale med Gl. Holtegård eller andre i nærområdet om parkeringsmulighed frem til 01.02.2019 til erstatning for de 6-8 p-pladser, der spærres.

Ansøgningen om etablering af midlertidig greenkeepergård og indhegnet byggeplads er sendt i naboorientering til Andelsboligforeningen Brillerne, andelsboligerne i Brillerne 13, 15, 17, 19 og 21 samt villaejendommene Brillerne 7 og Øverødvej 245. Forvaltningen vil orientere om eventuelt indkomne bemærkninger på udvalgs mødet.

Det skal bemærkes, at en godkendelse af de ansøgte midlertidige bygninger (telt og mandskabsvogn) og anlæg (kørevej til golfbanearealerne og indhegning areal til byggeplads) ikke omfatter godkendelse af forhold, som følger med opførelsen af den permanente greenkeepergård, f.eks. håndteringen af overskudsjord. Disse forhold vil blive behandlet i byggesagen for greenkeepergården.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det, under forudsætning af at der ikke indkommer væsentlige bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen, vedtages at meddele de nødvendige dispensationer fra Lokalplan 250 til etablering af midlertidig greenkeepergård og byggeplads på Brillerne 9,
- 2) at dispensationerne meddeles til en tidsbegrænset etablering frem til 01.02.2019 på vilkår a) – c), og
- 3) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation, når der foreligger dokumentation for opfyldelse af vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag tiltrådt.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ansøgningsmateriale for midlertidig tilladelse til opstilling af materiel-telt og mandskabsvogn samt etablering af byggeplads

Kortbilag 1, 2 og 3 fra Lokalplan 250

Punkt 6: Høsterkøb Skole, Nedenomsvej 20, matr. nr. 16a Høsterkøb By, Birkerød – Etablering af mindre del af tennishegn inden for fredning

18/12

Resumé

Byplanudvalget vedtog på den 19.04.2017 at meddele dispensation fra Lokalplan 94 for Høsterkøb by til etablering af støjhegn og tennishegn omkring planlagt multibane nord for Høsterkøb Skole.

Efter gennemførelse af naboorientering meddelte forvaltningen dispensation fra lokalplanen til etablering af støjhegn og tennishegn på en række vilkår.

Multibane og støjhegn er etableret, og et tennishegn er nu ved at blive opsat langs de sider, der ikke er afskærmet af støjhegn.

Kulturområdet og deres rådgiver har i forbindelse med opsætningen fremsat ønske om at kunne placere en mindre del af tennishegnet inden for fredningen af Skolebakken.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

På baggrund af Byplanudvalgets vedtagelse den 19.04.2017 meddelte forvaltningen dispensation fra Lokalplan 94 for Høsterkøb by til etablering af støjhegn nord og øst for den planlagte multibane nord for Høsterkøb Skole. For at kunne reducere støj fra multibanen i forhold til naboer blev støjhegnet tilladt opsat i en højde på 3 meter dog således, at højden skulle aftrappes langs Nedenomsvej for at følge vejens fald.

Tennishegnet blev tilladt opsat i en højde på 3 meter på en mindre strækning mod nord, mod vest ind mod skolebakken og eventuelt mod syd mod Høsterkøb Skole. Der er tale om et trådhegn, et såkaldt panelhegn, der ikke lukker af for gennemsyn.

En del af den matrikel, som Høsterkøb Skole og den nye multibane er beliggende på, er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 19. oktober 1942, jf. Fredningsnævnets kendelse af 7. maj 1942, om fredning af areal ved Høsterkøb Skole (Skolebakken).

Fredningen bestemmer, at en større del af det fredede areal ”skal henligge som fri offentlig plads ubebygget, udyrket og græsbevokset, og at den ikke må benyttes på nogen måde, der kan hindre færdslen eller virke skæmmende. Ingen plantning eller faste indretninger må anbringes her uden fredningsnævnets tilladelse.”

I forbindelse med multibanens og støjhegnets etablering har Kultur og deres rådgiver vurderet, at tennishegnet bør opsættes med en ret vinkel ind mod Skolebakken, så der kan sikres passagemulighed mellem multibanens bander og tennishegnet på samme måde, som der er sikret passagemulighed mellem multibanens bander og støjhegnet, og så tennishegnet kommer til at fremstå mere regulært end ved en skrå opstilling, der følger fredningens afgrænsning.

Det er forvaltningens vurdering, at en retvinklet opsætning af tennishegnet både visuelt og funktionelt vil være den mest fornuftige løsning. Der er tale om en minimal overskridelse af fredningsgrænsen, og opsætningen forudsætter hverken gennemførelse af terrænregulering eller fjernelse af beplantning. Da der er tale om et trådhegn, vil tennishegnet ikke hindre indblik til den beplantede skråning op mod Skolebakken. Det vil heller ikke stå i vejen for offentlighedens hidtidige adgang til Skolebakken.

Forvaltningen har på den baggrund og med henvisning til, at arbejderne med multibane og hegning er i gang, anbefalet Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningen til en mindre overskridelse af fredningsgrænsen.

Anbefalingen er givet under forudsætning af, at den bliver godkendt af Byplanudvalget.

I forhold til lokalplanen er det forvaltningens vurdering, at den ønskede ændring af tennishegnets placering er så minimal, at den er indeholdt i den dispensation fra lokalplanen, der tidligere er meddelt til både støjhegn og tennishegn. Der skal således hverken gennemføres naboorientering eller meddeles ny dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningens udtalelse til fredningsnævnet godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at *der skal findes en løsning, der respekterer fredningsgrænsen.*

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ortofoto med markering af fredningsgrænse og angivelse af placering af multibane

Tegning af multibane med angivelse af fredningsgrænse

Foto af stedet

Punkt 7: Høsterkøbvej 52, Petersborg, matr. nr. 1a m.fl. Høsterkøb By, Birkerød – Indretning af butik til salg af rideudstyr i tidligere landbrugsbygning

18/12

Resumé

Ejeren af landbrugsejendommen Petersborg, Høsterkøbvej 52, ønsker at indrette en mindre butik til salg af rideudstyr i tidligere landbrugsbygning.

Da der tidligere er meddelt tilladelse til anvendelse af landbrugsbygningen til andet erhverv, det vil sige til erhverv, der ikke er nødvendigt for driften af landbrugsejendommen, og da dette erhverv ikke har været butik, kræver indretningen af butik meddelelse af landzonetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Landbrugsejendommen Petersborg ligger sydøst for landsbyen Høsterkøb med landbrugsjorder, der grænser op til landsbyen og fortsætter på den anden side af Hørsholm Kongevej, på den sydlige side af Gøngehusvej.

Stuehus og driftsbygninger ligger op mod landsbyen og er synlige fra de omgivende veje.

Ejer ønsker at etablere en mindre butik på ca. 50 m² i bygning 2, se vedhæftede ortofoto med markering af ejendommens bebyggelse.

I 1989 fik den daværende ejer byggetilladelse til indretning af 157 m² kontorareal i bygning 2, i byggetilladelsen benævnt vestfløjen.

Kontorarealet har siden 1989 været udlejet til forskellige handelsvirksomheder. Lejemålet for de ca. 50 m² kontorareal, der nu ønskes indrettet til butik, ophører 01.01.2018.

Indretningen af butik til salg af rideudstyr vil ikke medføre ombygning. Der vil være tale om en deltidsbeskæftigelse for ejers hustru. Butikken vil have begrænset fysisk åbningstid, og salget af rideudstyr forventes fortrinsvis at ske via webshop med levering direkte til kunden fra producent eller distributør. Butikken vil fungere som en slags showroom.

Kundeparkering kan ske på allerede etableret parkeringsareal til bygningens erhvervsanvendelse.

Landbrugsejendommen er beliggende i landzone, inden for skovbyggelinje og delvist inden for kirkebyggelinjen til Høsterkøb Kirke. Ingen af ejendommens bygninger er udpeget i Kommuneplan 2017 med høj bevaringsværdi.

Planlovens § 37, stk. 1, giver mulighed for at anmelde indretning af mindre butikker i bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom.

Det forudsætter, at en butik etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og at byggeriet ikke er opført som en bygning, der er nødvendig for driften af en landbrugsbedrift.

Hvis der allerede er sket indretning til andet erhverv i en tidligere driftsbygning/landbrugsbygning, forudsætter en ændret anvendelse meddelelse af landzonetilladelse.

Det er forvaltningens vurdering, at en mindre butik til salg af rideudstyr som ansøgt kan betragtes som en anvendelse, der er i overensstemmelse med den slags butikker, som planlovens 37, stk. 1, giver mulighed for at indrette i overflødigjorte driftsbygninger.

Det er derfor forvaltningens anbefaling, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på vilkår om,

- a) at der er tale om en mindre butik med begrænsede åbningstider, hvorfra der primært vil blive solgt produkter via webshop,
- b) at der ikke foretages ombygning, herunder ydre forandringer af den oprindelige driftsbygning/landbrugsbygning, og
- c) at der ikke skal etableres nye adgangs- og parkeringsforhold.

De nævnte byggelinjer har ingen betydning for sagens behandling, da der hverken opføres ny bebyggelse/ikke etableres nye anlæg.

Indretningen af en butik til salg af rideudstyr vil udover meddelelse af landzonetilladelse kræve meddelelse af byggetilladelse, da der er tale om en anden anvendelse end den hidtidige lovlige anvendelse til kontor.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering, da indretningen af en butik som beskrevet ikke vurderes at ville påvirke de nærmeste naboer, som ligger i en afstand af ca. 100 meter fra den anvendte bygning. Den beskrevne internethandel og varelevering fra producent/distributør vil ikke afstedkomme tung trafik til ejendomme.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse på de under a) – c) nævnte vilkår til indretning af en mindre butik på 50 m² til salg af rideudstyr i driftsbygning/landbrugsbygning, hvor der tidligere er meddelt tilladelse til anden anvendelse af end landbrugsmæssig drift.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning om etablering af butik til salg af rideudstyr på Petersborg

Bilag til ansøgning om rideudstysforretning på Petersborg ved Henrik Groot

Punkt 8: Matr. nr. 3u Sandbjerg By tilhørende ejendommen Sandbjergvej 14, Birkerød – Fældning og genplantning af bøgetræer inden for fredning

18/12

Resumé

Ejer af matr. nr. 3u Sandbjerg by, Birkerød, har søgt om tilladelse til fældning og nyplantning af en gruppe bøgetræer, der står ud mod Sandbjergvej mod nord og villaområdet ved Østerskov Krat mod øst.

En fældning kræver tilladelse i forhold til fredningen af Maglemose Rende, som omfatter lavningen i det kuperede morænelandskab mellem Henriksholms Alle og Sandbjerg landsby og den grønne kile, der strækker sig op mellem Sandbjerg Østerskov og det nævnte villaområde.

Sagen forelægges Byplanudvalget til udtalelse overfor Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ansøgning om tilladelse til fældning og genplantning af hele gruppen af bøgetræer er fremsendt efter en dialog med kommunen om beskæring af grene til gene for forbikørende på Sandbjergvej. Ejer vil gerne erstatte de ældre, syge træer med nye.

Ejer ønsker at foretage fældning af samtlige træer, rydde arealet for stubbe og foretage genplantning af nye bøgetræer, så det vil komme til at fremstå på samme måde som hidtil, blot med sunde og levedygtige bøgetræer.

Arealet med bøgetræer er på ca. 2.200 m².

Forvaltningen besigtigede, i forbindelse med dialogen om beskæring af grene, hele gruppen af bøgetræer og vurderede, at

- en del af de høje bøge træer langs Sandbjergvej har nogle omfattende barkskader, som træerne i flere tilfælde selv har svært ved at lukke,
- træerne tættest på vejen bør fældes af sikkerhedsmæssige hensyn,
- de øvrige større træer, længere inde i det beplantede stykke, på grund af sygdomstegn løbende bør være under observation, og
- en fældning af disse øvrige træer kunne forhales med en kraftig kronereduktion, så træstammerne kun stod tilbage og blev bosted for fugle, insekter m.m., og
- der forinden gennemførelsen af en beskæring eller fældning foretages en nærmere vurdering i forhold til naturbeskyttelsesloven og habitatdirektivet, da kronerne kan være levested for flagermus og hulrugende fugle.

Ortofoto, der viser arealet med bøgetræer samt fotoregistrering af de syge træer, er vedlagt dagsordenen.

Arealet er beliggende i landzone og er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Magleмосen.

Gruppen af bøgetræer er ikke registreret som fredsskov.

Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området, og fastlægger følgende relevante bestemmelser for det ansøgte:

- 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, medmindre en sådan ændring i områdets nuværende tilstand er tilladt i de følgende bestemmelser eller tilladelse ved dispensation efter § 11 (§ 2).
- Som anført i § 2 må arealerne ikke tilplantes, heller ikke til pyntegrønt eller juletræer (§ 4).
- En dispensation fra bestemmelserne i §§ 2-9 kan meddeles, hvis det ansøgte ikke vil komme i strid med fredningens formål (§ 11).

Den ansøgte fældning og genplantning forudsætter meddelelse af tilladelse/dispensation fra fredningens §§ 2 og 4. Hverken fældning eller genplantning forudsætter meddelelse af landzonetilladelse.

Da der er tale om skadede træer, der fremstår som et uensartet lille skovstykke, er det forvaltningens vurdering, at der bør meddeles tilladelse til fældning og nyplantning af bøgetræer, på følgende vilkår:

- a) at træerne fældes i perioden fra 1. september til 31. oktober, jf. habitatdirektivet,
- b) at min. 4-5 af de større fældede stammer efterlades på arealet som bosted for fugle, insekter m.m.,
- c) at der foretages genplantning af hele arealet umiddelbart efter fældning, og
- d) at der genplantes med bøgetræer, alternativt egetræer, der kan give karakter af en mere lysåben græsningsskov. Træerne skal plantes med en højde på minimum fire meter og en stammeomkreds på minimum 12-14 cm en meter over terræn. Det første år skal træerne bindes op, vandes og afskærmes mod bid m.m. fra dyr.

Forvaltningen vurderer, at der af hensyn til den landskabelige oplevelse af arealet skal ske fældning af samtlige træer med henblik på at kunne genplante arealet med ensartede nye træer.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation fra landskabsfredningen til fældning og genplantning på de under a) – d) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto med markering af bøgetræsbevoksning og fredning

Foto af trægruppe, 8 december 2016, 1

Foto af trægruppe, 8 december 2016, 2.

Foto af trægruppe, 8 december 2016, 3

Punkt 9: Ny lokalplan med kommuneplantillæg for Eskemosepark, Nørrevang 1 – 77 – Igangsættende redegørelse

18/12

Resumé

Da kommunens lejemål af børneinstitutionen Nørrevang 45–47 ophører i foråret 2018, ønsker Andelsboligforeningen Eskemosepark og KAB at kunne ombygge institutionsbygningen til boliger.

Efter dialog med forvaltningen om forskellige muligheder for nedrivning, nybyggeri og ombygning har andelsboligforeningen og KAB ultimo oktober 2017 fremsendt et skitseprojekt for renovering og ombygning af institutionsbygningen til 11 handicapvenlige boliger og et fælleslokale.

Forvaltningen foreslår, at skitseprojektet indgår i udarbejdelsen af en lokalplan for den samlede bevaringsværdige bebyggelse omkring Nørrevang, som omfatter Andelsboligforeningen Eskemosepark med 23 boligblokke med i alt 248 boliger, institutionsbygningen og de 12 ejerboliger i de to boligblokke på Nørrevang 36–58.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning om igangsætning af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Andelsboligforeningen Eskemosepark, institutionsbygningen og ejerboligerne Nørrevang 36–58 afgrænses mod vest af den grønne kile, der strækker sig fra Eskemose Skov mod nord til Langedam mod syd. Mod øst afgrænses bebyggelsen af et åbent-lavt boligområde.

Bebyggelsen er opført af KAB i perioden 1960–1968 med Henning Jensen og Torben Valeur som arkitekter. Med sine toetages boligblokke i gule sten og røde symmetriske tegltage fremstår bebyggelsen som et fint eksempel på en afklaret og markant afgrænsning mellem et byområde og et åbent landskab.

Bebyggelsen ligger inden for rammeområde Bi.B48 i Kommuneplan 2017, der fastlægger, at området kan anvendes til etageboliger med et maksimalt etageantal på 2, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre fællesanlæg, og at tage skal have tosidet hældning. For at muliggøre tæt lav vil der skulle udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2017.

I kommuneplanens tema for bevaring og kulturmiljøer er alle boligblokke og institutionsbygningen udpeget med høj bevaringsværdi.

Etageblokkene Nørrevang 60–66 og ejerboligerne Nørrevang 36–58 er omfattet af Partiel Byplanvedtægt 20, der fastlægger bestemmelser om udnyttelsesgrad, bygningshøjde, tagudformning samt materiale- og farveanvendelse. Om bebyggelsens ydre fremtræden fastlægges det bl.a., at der til tagmateriale kun må anvendes røde tegltagsten, at gavltrekanter kun må være sortbehandlet træværk, at der til udvendige bygningsider kun må anvendes gule teglsten, ubehandlet beton og sortbehandlet træværk samt at sokler kun må være sortbehandlede.

Bebyggelsen og den grønne kile er udpeget som værdifuldt kulturmiljø inden for temaet forstæder. I kulturmiljøregistreringen anbefales det, at boligblokkenes stilfærdige arkitektur bevares med oprindelige materialer og proportioner.

Både andelsboligforeningens boligblokke, institutionsbygningen og blokkene med ejerboliger er udpeget med høj bevaringsværdi 2 i den kommunale SAVE-database og som nævnt tidligere med høj bevaringsværdi i Kommuneplan 2017.

I SAVE-registreringen fremhæves de toetages boligblokke for deres velholdte, tidstypiske og stilfærdige arkitektur med facader i gule sten og tage i røde tegl. Boligblokkene følger Nørrevangs buede forløb. De ligger en smule hævet i forhold til den grønne kiles dalstrøg og fremstår derfor markant og tydeligt set fra den grønne kile og Byagervej. Bebyggelsens nærarealer afgrænses af karakteristiske lave bøgehække, der er med til at understrege overgangen fra bebyggelse til åbent landskab.

Den enetages børneinstitution fremhæves som et modernistisk institutionsbyggeri med lette facadeudtryk i glas og træ, bemalet med primærfarver. Bebyggelsens vestfacade ligger fremskudt mod den grønne kile i forhold til boligblokkenes facadelinje. Bebyggelsen adskiller sig i etageantal, højde og facadeudtryk fra boligblokkene, men har ligesom boligblokkene symmetrisk sadeltag belagt med røde tegl.

Det fremsendte skitseprojekt til ombygning af institutionsbygningen til boliger er udarbejdet af Tegnestuen Vandkunsten og kan beskrives som følger:

- Bygningens beliggenhed, kælder og tag vil blive bevaret. Bygningens bruttoetageareal er i dag 808 m² og forventes ved ombygning med udførelse af klimaskærm at blive ca. 850 m².
- I stueplan indrettes 11 mindre handicapvenlige familieboliger på 55 – 74 m², fælleslokale med køkken og toiletter samt fælles vaskeri og værksted. Både boliger og fællesrum indrettes med fritlagte spær og åbning til kip. Toilet og bad placeres væk fra facaderne.
- I bygningens kælder indrettes depot, dog indrettes det ene eksisterende udendørsskur til 4 depotrum for gangbesværede beboere. De tre øvrige eksisterende udendørsskure skal rumme renovation og cykelparkering.
- Det røde tegltag med de patinerede og sunde tegl bevares og facaderne udføres i skærmtegl i en rødlig brændt nuance.
- De ubrudte tagflader bevares og friholdes for ovenlys og solceller/solfangere.
- Der anlægges opholdsarealer til de enkelte boliger både mod vej og grøn kile. De anlægges i en afstand af ca. 2 meter fra facaderne.
- Der etableres adgangsmulighed til bygningen og handicapparkering mod nord. Derudover etableres parkering parrallet med Nørrevang. Sammenholdt med de seks parkeringspladser, som institutionen i dag råder over på den modsatte side af Nørrevang, vil parkeringsnormen på 1,5 parkeringsplads pr. bolig blive overholdt.

På ekstraordinær generalforsamling den 26.10.2017 vedtog et flertal at sende det fremsendte skitseprojekt til kommunen som grundlag for en lokalplanlægning.

Det er forvaltningens vurdering, at det fremsendte skitseforslag overordnet respekterer institutionsbygningens væsentlige bevaringsværdier, som er dens beliggenhed, højde og fine udbrudte tegltag. Det forhold, at der arbejdes med mindre opholdsarealer umiddelbart ved boligen på både adgangs- og havefacade bryder ikke med de øvrige boligblokkes fine beliggenhed ud til den åbne, grønne kile.

Bygningens facader ændres væsentligt, både i forhold til indpasningen af vinduer og dørpartier samt anvendelsen af facademateriale og farveholdning. Dog er det forvaltningens vurdering, at det bør findes en mere tilpasset løsning med hensyn til facademateriale.

Forvaltningen foreslår, at der på baggrund af det fremsendte skitseprojekt gennemføres en lokalplanlægning, der muliggør en ombygning af institutionsbygningen til boliger og derudover udpeger og fastlægger bestemmelser for den samlede bevaringsværdige bebyggelse.

Det foreslås, at lokalplanen afgrænses som vist på det til dagsordenen vedlagte bilag, og at der bl.a. fastlægges bestemmelser om følgende:

- Inddeling af lokalplanområdet i to områder, en for etageboligbebyggelse og en for tæt lav boligbebyggelse
- Udpegning af bebyggelsen, både boligblokkene og institutionsbygningen, som bevaringsværdig og fastlæggelse af bestemmelser, der skal sikre fastholdelsen af bebyggelsens bærende værdier, jf. SAVE-registrering, kulturmiljøregistrering og bestemmelser om ydre fremtræden i Byplanvedtægt 20.
- Mulighed for indretning af institutionsbygningen til tæt lav boligbebyggelse og fastlæggelse af bestemmelser, der bl.a. skal regulere bebyggelsens ydre fremtræden, indretningen af opholdsarealer samt etableringen adgangs- og parkeringsforhold.
- Der skal i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan ske en bearbejdning af facaderne, så de nye facader udføres med respekt for den øvrige bebyggelse. Der skal også ses på bestemmelser om lav, afskærmende beplantning af opholdsarealer mod den åbne, grønne kile.
- Begrænsning i anvendelsen af synlige alternative energiformer, bl.a. af solceller/solfangere på tagflader og facader.

Da en indretning af boliger i den et-plans institutionsbygning karakteriseres som tæt-lav boligbebyggelse, skal der, som supplement til lokalplanforslaget, udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2017, der giver mulighed for, at rammeområde Bi.B48 kan anvendes til både etageboliger og tæt lav boliger. Ved opførelse af almene boliger vil tæt lav boliger ikke være omfattet om et krav til udstykning.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at det meddeles Andelsboligforeningen Eskemosepark, KAB og ejerne af ejerboligerne Nørrevang 36-58, at der vil blive igangsat et lokalplanarbejde med kommuneplantillæg som beskrevet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 21-02-2018

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Bilag

Oversigtskort med områdefgrænsning og markering af bevaringsværdig bebyggelse

Skitseprojekt, oplæg til omdannelse af børnehave til boliger i Eskemosepark

Følgrebrev til fremsendelse af skitseprojekt

Punkt 10: Tillæg til Lokalplan 49 for Trørød villakvarter - Igangsættende redegørelse

18/12

Resumé

Byplanudvalget behandlede den 07.06.2017 et forbud (planlovens § 14) mod udstykning af en grund fra ejendommene matr. nr. 5t, 5hq og 5fa Trørød By, Vedbæk. Rundforbivej 77 og Højbjergvej 2.

Udvalget vedtog at meddele forbud mod den ansøgte udstykning samt, at der efterfølgende skal forelægges en sag om igangsætning af et tillæg til den nuværende Lokalplan 49. Tillægget skal imødekomme kravet om udarbejdelse af lokalplan i relation til det nedlagte forbud mod udstykning fra de ovennævnte ejendomme. Endvidere foreslås, at tillægget indarbejdes i de generelle rammer for udstykning i Kommuneplan 2017.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på beslutning om et tillæg til Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød Bylaug.

Sagsfremstilling

De aktuelle ejendomme er omfattet af Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød Bylaug. Lokalplanen dækker størstedelen af Trørød i alt ca. 1200 grundstykker. Der er vedlagt et kort visende lokalplanområdet samt lokalplanens kortbilag 1.

Lokalplanen blev vedtaget i 1985 og er kun erstattet af nyere lokalplaner i mindre områder, herunder Lokalplan 251 (Kypergården) og Lokalplan 151 (ældreboliger ved Lindevangsvej). Størstedelen af lokalplanens områder, delområderne A1 og A2, er jf. § 3.1 udlagt til boligformål i form af åben lav boligbebyggelse. En mindre del delområde, B1-B6, er jf. § 3.2 udlagt til offentlige formål i form af park, vandindvindningsanlæg, børneinstitution og spejderhytte mv. En enkelt ejendom (matr. nr. 47 Trørød) må anvendes til bolig- og butikformål.

I relation til udstykning fastlægger Lokalplan 49 i § 4.1

- At indenfor delområde A 1 må ingen grunde udstykkes med en mindre grundstørrelse end 1000 m². For koteletgrunde gælder desuden, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være mindst på 800 m².
- At indenfor delområde A2 må ingen grunde udstykkes med et areal under 800 m². For koteletgrunde gælder desuden, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være mindst 650 m².
- Ved større samlede udstykninger kan en del af grundarealet være andel i fællesareal.

Baggrunden for det nedlagte forbud var, at uagtet den ansøgte udstykning opfyldte lokalplanens krav til mindste grundstørrelse i § 4.1, vurderes det, at udstykningen ikke er hensigtsmæssig i forhold til de fremtidige begrænsede byggemuligheder på den udstykkede grund, idet der på ejendommen er et skrånende terræn og den ny udstykkede grund har en bredde på mellem 16,5 m – 7 m. Det vurderes videre, at fortætningen med en ny bolig klemte inde mellem de eksisterende huse, ikke vil være i overensstemmelse med de nye principper, som er fastlagt i Kommuneplan 2017.

Kommuneplan 2017

Med vedtagelse af Kommuneplan 2017 den 21.06.2017, er der fastlagt en skærpet praksis for udstykninger i åben lav

boligområder. Bestemmelserne for udstykninger og arealoverførsler i forbindelse med den fremtidige planlægning og administration er således:

- At der i eksisterende åben lav boligområder må der ikke gennemføres arealoverførsel, der muliggør, at der kan dannes en eller flere ekstra grunde, som bryder med den eksisterende matrikelstruktur.
- At der ved udstykning til åben lav boligbebyggelse skal der desuden på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 meter inden for 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel.
- At der for koteletgrunde gælder, at den del af grundarealet som ikke er adgangsareal (koteletben), skal have en hensigtsmæssig form og have et areal på mindst 80 procent af det samlede grundareal. Bredden af adgangsarealer skal minimum være fire meter.
- At det ved udstykninger og arealoverførsel skal det sikres, at grunde har en hensigtsmæssig form i forhold til en fremtidig bebyggelse,
- At den mindste grundstørrelse skal foreligge på et fysisk sammenhængende byzoneareal.

Tillæg til Lokalplan 49

Indenfor lokalplanen er der en række ejendomme som, i lighed med Rundforbivej 77 og Højbjergvej 2, vil kunne udstykkes indenfor lokalplanens bestemmelser i § 4.1, men som ikke samtidig kan opfylde de nævnte krav i Kommuneplan 2017. Det foreslås derfor, at der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 49, som dækker samtlige ejendommen i delområde A1 og A2 med henblik på at supplere de nuværende udstykningsbestemmelser i § 4.1 med Kommuneplan 2017 generelle rammer for udstykning.

Et tillæg til Lokalplan 49 foreslår at bibeholde de fastlagte mindste grundstørrelser i de enkelte delområder. Det skal bemærkes, at dette vil betyde, at det vil være vanskeligere at udstykke nye grunde i de områder, hvor den mindste grundstørrelse er fastlagt til 800 m², idet det nævnte kvadrat i sig selv med afstandskrav optager et areal på 625 m² – 687,5 m².

Det foreslås, at lokalplanens områder B1-B6 ikke omfattes af det foreslåedes tillæg til Lokalplan 49, da disse områder er udlagt til anden anvendelse.

Det skal bemærkes, at der til et tillæg til en lokalplan er de samme formelle krav som til en lokalplan i forhold til redegørelse, screening for miljøvurdering, høringsregler mv.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 49, som supplerer de nuværende udstykningsbestemmelser i § 4.1.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kortbilag fra lokalplan 49

Områdefgrænsning

Punkt 11: Ny Lokalplan for et område ved Grøndalsvej - Den tidligere Kajerød skole - Igangsættende redegørelse

18/12

Resumé

Kommunalbestyrelsen har på baggrund af offentligt udbud i efteråret 2017 indgået aftale om salg af ejendommen med den tidligere Kajerød skole. Salget er betinget af vedtaget lokalplan.

Køberne af ejendommen, REKA Gruppen og KAB har anmodet om lokalplan, der muliggør det vindende bud. Udbuddet indeholdt en række forudsætninger herunder af planmæssig karakter.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om igangsætning af et lokalplanarbejde.

Sagsfremstilling

Området omkring den tidligere Kajerød skole er i dag planmæssigt omfattet af:

Kommuneplan 2017

Området udgør hele rammeområde Bi.B68 med den tidligere Kajerød skole, en del af Grøndalsvej, den nærmeste af de nordlige boldbaner samt Beredskabsstation ved Kongevejen. Bi.B68 er udlagt til boliger, kultur, fritids- og sundhedsformål samt beredskabsstation. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 35 og maksimalt 3 etager. Ved byggeri af tæt lav boliger fastlægges den mindste grundstørrelse til 400 m².

Afgrænsningen af rammeområde Bi.B68 blev ændret i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2017 således, at rammeområdet tillige omfatter den nærmeste af de nordlige boldbaner. Baggrunden for ændringen er, at området ikke er en del af den nordlige grønne kile (Stenhøjgårdskilen) og vil kunne indgå i boligområdets friarealer dog uden mulighed for bebyggelse. De øvrige rammebestemmelser er uændrede fra Kommuneplan 2013.

Ejendommen matr. nr. 3ax Kajerød By, Birkerød (tankstationen) er omfattet af rammeområde Bi.E2, som omfatter et mindre erhvervsområde ved Grøndalsvej/ Kajerødvej.

Områdets anvendelse er fastlagt til administration, liberale erhverv, forretningsservice, kursus samt lettere håndværksvirksomhed med en bebyggelsesprocent på 40 og et maksimalt etageantal på 2.

Eksisterende lokalplaner

Størstedelen af lokalplanområdet er i dag omfattet af tillæg til Partiel Byplanvedtægt 4, vedtaget af den tidligere Birkerød Kommune i 1965. Byplanvedtægten omfattede oprindeligt et større område i Kajerød, men er igennem årene erstattet af en række nyere lokalplaner.

Byplanvedtægten udlægger området til offentlige formål, vej og skoleformål. Byplanvedtægten bliver afløst for området i forbindelse med vedtagelsen af den nye lokalplan.

De to erhvervsjendomme ved Birkerød Kongevej matr. nr. 3ax Kajerød By, Birkerød (tankstationen) og matr. nr. 36 Kajerød By; Birkerød (beredskabsstationen), er i dag omfattet af Lokalplan 83, som er udarbejdet for erhvervsområdet ud

mod Kongevejen i år 2000. Denne lokalplan muliggør ikke indpasning af mobilmaster. Lokalplan 83

Proces

I forbindelse med nedlæggelse af Kajerødskolen blev der i 2012 gennemført en høring med henblik på at få borgernes ideer til den fremtidige anvendelse af Kajerødskolen. Økonomiudvalget behandlede den 21.11.2012 resultatet af høringen og fastlagde en række rammebestemmelser i Kommuneplan 2013 for den fremtidige planlægning herunder, at området skal anvendes til boligformål.

Nedrivningen af de tidligere skolebygninger er afsluttet. På grundlag af offentligt udbud har Rudersdal Kommune indgået betinget købsaftale for ejendommen. Udbuddet indeholdt en række forudsætninger herunder af planmæssige karakter.

På baggrund af den hidtidige proces foreslås der afholdt borgermøde i forbindelse med høringsperioden for forslag til lokalplan.

-

Grundlag for ny lokalplan

En realisering af kommuneplanens rammebestemmelser og bebyggelse af området forudsætter vedtagelse af en ny lokalplan. På baggrund af kommuneplanens rammebestemmelser og det gennemførte udbud foreslås følgende som grundlag for forslag til ny lokalplan:

Afgrænsning

Lokalplanen foreslås afgrænset som området med den tidligere Kajerød skole, matr. nr. 3h Kajerød By, Birkerød, den sydlige boldbane, en del af vejarealerne ved Grøndalsvej, den vestlige offentlige sti og de to erhvervsjendomme syd for skolen ved Birkerød Kongevej, som i dag anvendes til beredskabsstation og tankstation.

Anvendelse

Området foreslås opdelt i 3 delområder:

1 Rekreative arealer og stier af offentlig karakter. Delområdet omfatter den sydligste af de to boldbaner nord for skolen samt de to stier henholdsvis mod nord og vest. Dette med mulighed for indplacering af mast.

2 Boligformål i form af overvejende tæt lav boliger samt etageboliger. Delområdet omfatter den tidligere Kajerød skole samt parkeringspladsen syd for. I området kan der indpasses fælleshus.

3 Bolig- og erhvervsformål. Delområdet omfatter de to erhvervsjendomme mod Birkerød Kongevej. Dette med mulighed for indplacering af mast.

25 af boligerne inden for delområde 2 vil i overensstemmelse med udbud og salg blive opført som almene boliger. Dette i henhold til at planloven, der giver mulighed for at en lokalplan ved omdannelse til boligformål kan kræve 25 % af boligmassen som almene boliger.

Omfang og placering af bebyggelse

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 35 med en mindste grundstørrelse på 400 m² for tæt lav boliger og 1200 m² for erhverv.

Almene boliger, der bygges som etageboliger, åben lav, eller tæt lav, skal som minimum have et friareal på 100 procent i forhold til etageareal. Denne fravigelse af kommuneplanens og bygningsreglementets generelle krav til mindstegrundstørrelse ved åben lav og tæt lav bebyggelse begrundes i, at almene boliger er undtaget fra krav om udstykning.

Indenfor delområde 2 fastlægges, at bebyggelse maksimalt kan opføres i to etager og 8,5 m højt mens etageboliger kan være i tre etager og 11 m højt.

Indenfor delområde 3 kan bebyggelse opføres i op til tre etager.

Master er undtaget fra disse højdebestemmelser.

Forvaltningen vil på mødet fremlægge de aktuelle skitser for bebyggelsen.

Ydre fremtræden

Ny bebyggelse skal opføres i teglsten i ler, dette som blank mur indenfor nuancer af grå eller brun. Dog kan op til 1/3 af facaden udføres som lette materialer som træ og glas.

Tage er beskrevet udført som flade tage, der kan udføres som grønne tage. Der kan ikke opstilles solceller eller andet på tagene, som bryder med arkitekturen eller anvendes materialer, der generer ved refleksion.

Vej- og stiforhold

Vejadgangen til delområderne 1 og 2 skal ske fra Grøndalsvej. Til ejendommene indenfor delområde 4 skal vejadgangen ske fra Grøndalsvej eller via eksisterende overkørsler fra Birkerød Kongevej.

Eksisterende stier langs lokalplanens vestlige afgrænsning, stien langs Grøndalsvej og stien nord for den tidligere Kajerød skole fastholdes som stier med offentlig adgang.

Der fastlægges en byggelinje svarende til 23 m fra vejmidte af Grøndalsvej. Endvidere er der med hjemmel i vejlovgivningen fastlagt en byggelinje langs Birkerød Kongevej på 20 m fra vejmidte.

Ubebyggede arealer

Inden for lokalplanområdet skal der sikres mulighed for lokal afledning af regnvand. (LAR).

Træalléen langs Grøndalsvej sikres som beplantningselement.

Langs lokalplanens vestlige afgrænsning skal der sikres et grønt præg uden bebyggelse fra Stenhøjgårdskilen til Kongevejen.

Forvaltningen vil på mødet fremlægge de aktuelle skitser for bebyggelsen.

Proces

På baggrund af processen i forbindelse med skolens nedlæggelse, ændring af grundens anvendelse i kommuneplan 2013, informationsmødet den 07.06.2017 og det gennemførte udbud foreslås derfor ikke gennemført yderligere borgerinddragelse forud for udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Der er et ønske om at lokalplanen er endelig vedtaget inden udgangen af oktober 2017 og der foreslås således alene aftalt afholdelse af borgermøde i forbindelse med høring af lokalplanforslag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at arbejdet med ny lokalplan for området igangsættes på ovennævnte betingelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med 6 stemmer for (Axel Bredsdorff (L), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Erik Eugen Olsen (A) og Christoffer Buster Reinhardt (C)) og 1 (Elisabeth Ildal (I)) undlader at stemme.

Udvalget besluttede forinden, at der fremlægges en sag om forslag til mobilmastens mulige placering.

Byplanudvalget inviterer bygherre til fremlæggelsen af forslag til bebyggelsesplan.

Bilag

Kort med afgrænsning af lokalplanområde

Punkt 12: Stenløkken 27, matr. nr. 6ly Kajerød By, Birkerød – Klage over byggetilladelse

18/12

Resumé

Kommunen har den 16.08.2016 meddelt byggetilladelse til en 22 m² ny tagetage på ejendommen.

På baggrund af indsigelser mod byggeriet fra naboer m.fl. genoptog forvaltningen sagen og gennemførte en partshøring i december 2017.

Efter gentagne henvendelser fra naboer i området blev Byplanudvalget orienteret om sagen på mødet den 10.01.2018. Byplanudvalget har ønsket en nærmere redegørelse.

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte redegørelse og har afholdt møde med de berørte parter og deres rådgivere den 29.01.2018.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Stenløkken 27 er i 1972 tilladt opført som byggeri med 175 m² beboelse i én etage og med delvis frilagt kælder på 134 m², indeholdende gildestue, viktualierum, hobbyrum, fyrrum m.v.

Ejendommen er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 17, vedtaget den 17. juni 1971, som giver mulighed for byggeri i én etage og udnyttet tagetage. For en række af de tilstødende ejendomme mod det grønne område gælder endvidere Lokalplan nr. 5, vedtaget den 6. september 1978.

En række matrikler/området er endvidere omfattet af deklaration lyst den 25. september 1968. Kommunen er enepåtaleberettiget i forhold til deklarationen.

Området Stenløkken er et åben-lav bebygget område beliggende i et kuperet terræn der falder ned mod et grønt, fredet område vest for Stenløkken. Bebyggelserne er generelt opført fra ca 1968 til 1975. Bebyggelserne er overvejende i én etage med ca 30 graders taghældning. Enkelte er med udnyttet tagetage eller i én etage med delvis udnyttet underetage. Flere af bebyggelserne i den nordvendte del af området, ud mod det grønne, fredede areal fremstår i 2 etager.

Hovedparten af klagepunkterne går herefter på kommunens manglende håndhævelse af deklarationen i forbindelse med byggesagsbehandlingen af det ansøgte projekt samt spørgsmålet om kommunens praksis i forhold til at håndhæve deklarationens bestemmelser, ifølge hvilke en udnyttet tagetage ikke ville være mulig på den pågældende ejendom.

En række øvrige klagepunkter går på forståelsen af en række byggetekniske begreber samt beregningsreglerne i bygningsreglementerne. Disse er uddybet i redegørelsen.

Forvaltningen har undersøgt forholdene omkring håndhævelse af deklARATIONEN, herunder kommunens administrative praksis i området. Gennemgangen af sagsarkiverne har i sin helhed ført til en konstatering af, at kommunen har administreret i overensstemmelse med det politisk vedtagne plangrundlag, dvs. Byplanvedtægt 17 og Lokalplan 5 i tilfælde, hvor der har været modstridende bestemmelser i byplanvedtægt/lokalplan hhv. deklARATIONEN. Der er således ikke fundet eksempler på, at kommunen i sin administration af byggesagerne har tillagt deklARATIONEN forrang frem for byplanvedtægten.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at deklARATIONENS bestemmelser om for eksempel etageantal og etagehøjde ikke kan opfyldes samtidigt med overholdelse af byplanvedtægten. Her har gennemgangen vist, at kommunens praksis i disse tilfælde har været at tillægge de politisk vedtagne planer forrang. Der henvises i det hele til den vedlagte redegørelse.

I det vedlagte partshøringssvar fra klagerens advokat gøres gældende, at der ikke eksisterer indholdsuforenelighed mellem deklARATIONENS bestemmelser og bestemmelserne i henholdsvis Partiel Byplanvedtægt nr. 17 og Lokalplan nr. 5.

Den dom, der henvises til, har relevans som argument for så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt deklARATIONEN er bortfaldet som følge af vedtagelsen af Partiel Byplanvedtægt nr. 17/Lokalplan nr. 5.

Rudersdal Kommune anerkender på linje med dommen, at deklARATIONEN fortsat eksisterer ved siden af det gældende plangrundlag. Det er imidlertid fortsat op til Rudersdal Kommune at afgøre, hvorvidt kommunen ønsker at håndhæve den pågældende deklARATION, og her har forvaltningens praksis som nævnt været at tillægge de politisk vedtagne planer forrang.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at deklARATIONENS punkt 13 med følgende ordlyd: "*Bestemmelserne i disse servitutter gælder forud for bestemmelserne i den til enhver tid for kommunen gældende bygningsvedtægt (...)*", ikke har nogen betydning for kommunens praksis om ikke at håndhæve indholdet af deklARATIONEN, i det omfang tilsvarende forhold er reguleret i plangrundlaget for området.

I den konkrete sag er det endvidere forvaltningens vurdering, at projektet ligger inden for byplanvedtægten og bygningsreglementets bestemmelser, herunder eksempelvis opgørelse af etageareal, etageantal og højde- og afstandsforhold. Forvaltningen henviser i sin helhed til redegørelsen og vil på mødet gennemgå indsigelserne herom i forhold til reglerne.

For så vidt angår klagerne over manglende partshøring, har forvaltningen rettet op på dette forhold ved at gennemføre partshøring på baggrund af nabohenvendelser. Der er i forbindelse med partshøringen modtaget svar fra ejerne af ejendommene Stenløkken 29, 31 og 61 ved deres advokat. Herudover har en kreds af ejere m.fl. i området fremsendt en række indsigelser til medlemmerne af Byplanudvalget, som har videregivet disse til forvaltningen. Indsigelserne er i sin helhed vedlagt dagsordenen.

Forvaltningen har desuden afholdt møde med berørte parter den 29.01.d.å. På dette møde deltog ejerne af ejendommene Stenløkken, 29, 31 og 61, og deres partsrepræsentanter, formand for Grundejerforeningen Stenhøjgaard samt ejeren af ejendommen Stenløkken 27.

På mødet gennemgik forvaltningen redegørelsen og opfordrede til, at man fremsendte indsigelser eller bemærkninger i øvrigt senest mandag den 05.02. således, at disse kan indgå i udvalgets behandling af sagen.

Forvaltningen vurderer herefter, at projektet er i overensstemmelse med lovgivningen og således er lovligt, og forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at det meddeles i den endelige afgørelse over for ejer og de berørte parter, at byggetilladelsen står ved magt.

Forvaltningen kan – på baggrund af erfaringerne fra forløbet i den konkrete sag – endvidere oplyse, at man vil undersøge muligheden for at foretage en gennemgang og oprydning af servitutter m.m. på ejendomme i kommunen, hvor administrationsgrundlaget er uklart. Forvaltningen vil vende tilbage med en sag om dette på et senere tidspunkt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget tiltræder forvaltningens vurdering af, at der over for ejer og de berørte parter træffes afgørelse om, at byggetilladelsen står ved magt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag. Foranlediget af denne sag tager forvaltningen kontakt til grundejerforeningen med henblik på at afklare, hvordan der fremadrettet kan sikres et ensartet plangrundlag.

Bilag

Tegningsmateriale

Høringssvar m bilag

Redegørelse for byggeriet

Indsigelser I

Indsigelser II

Indsigelser III

Indsigelser IV

Bemærkninger fra bygherre

Bemærkninger til redegørelse

Fotos Stenløkken

Punkt 13: Lovliggørelse af udestuer, Nærum Huse

18/12

Resumé

Søllerød Almene Boligselskab har i forbindelse med renovering af Nærum Huse registreret opførte udestuer og overdækninger til de 82 rækkehuse.

Sagen har været forelagt Byplanudvalget den 04.10.2017, hvor det blev besluttet, at boligselskabet skulle høres om vilkår opstillet i dagsordenspunktet, hvorefter Byplanudvalget ønskede sagen genoptaget.

Forvaltningen har foretaget en høring af boligselskabet om de opstillede vilkår for lovliggørelse, og Boligselskabet har fremsendt deres høringssvar.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede den 04.10.2017 følgende punkt vedr. lovliggørelse af udestuer:

”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 samesag. 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.

Byplanudvalget vedtog den 04. 10. 2017 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".

Forvaltningen sendte de 12 vilkår i høring hos boligselskabet, som har fremsendt deres kommentarer hertil vedrørende lovgivning af 46 udestuer. Tilbage meldinger fra boligselskabet oplystes med henvisning til punkterne i sagen behandlet den 04.10.2017.

Pkt. 1: Boligselskabet har ingen bemærkninger til, at varmekilder skal afkobles i udestuer, der dermed ikke kan anvendes til beboelse. Ligeledes anerkendes beslutningen om at ydervægge på de bevaringsværdige huse ikke må ændres eller beklædes, dog med den ændring, at ydervæg ikke kræves lovliggjort, med mindre udestue nedrives.

Forvaltningen kan tilslutte sig, at ydervægge ikke vil kræves lovliggjort med mindre udestue nedrives.

Pkt. 2: Boligselskabet tager beslutningen til efterretning, men ønsker præcisering om det også gælder i tilfælde, hvor kommunen eventuelt tidligere har modtaget byggeansøgning og givet byggetilladelse.

Det er forvaltningens vurdering, at hvis der i byggetilladelsen er dispenseret til et større areal er udestuen lovlig. Såfremt det opførte er ansøgt i henhold til standardprojektet, men det opførte afviger fra betingelser i byggetilladelsen, skal udestuen fysisk lovliggøres.

Pkt. 3: Boligselskabet har ingen bemærkninger til punktet

Pkt. 4: Boligselskabet tager beslutningen til efterretning men ønsker præcisering om det også gælder i tilfælde, hvor kommunen eventuelt tidligere har modtaget byggeansøgning og givet byggetilladelse.

Det er forvaltningens vurdering, at hvis der i byggetilladelsen er dispenseret til et andet facadeudtryk på udestuen og projektet er opført i henhold hertil, vil der ikke blive stillet krav om lovgivning. Såfremt det opførte er ansøgt i henhold til standardprojektet, men det opførte afviger fra betingelser i byggetilladelsen, skal udestuen fysisk lovliggøres. Mange af udestuerne er ansøgt i henhold til standardprojektet, men er ikke opført i henhold til de godkendte tegninger.

Pkt. 5: jf. punkt 2 og 4

Pkt. 6: Boligselskabet ønsker afklaret, om der kan fraviges fra kravet om standardisering ved fraflytning eller senest inden for 10 år, da et sådan et krav kan pålægge selskabet en stor økonomisk byrde fremadrettet. Derudover ønskes det præciseret, hvilke mindre afvigelser, der kan dispenseres til.

Det er forvaltningens vurdering, at det er boligforeningens ansvar som ejer af bebyggelsen, at udestuerne lovliggøres ved fraflytning af boligen eller senest inden 10 år. Ved at give lejere og boligforening en langsigtet plan, på op til 10 år, til at følge op på opførte udestuer, har boligforeningen mulighed for at indgå individuelle aftaler med lejere i forhold til en frist for lovgivning. Lovgivning kan ske som en løbende proces i forbindelse med renovering af udestue, hvor facadeelementer til eksempel ændres, således at de er i overensstemmelse med standardprojektet.

Det er forvaltningens vurdering, at ved mindre afvigelser, som ikke påvirker det ydre udtryk væsentligt i forhold til et standardprojekt, vil der kunne dispenseres.

Pkt. 7: jf. punkt 2,4 og 5.

Ingen bemærkninger til punkt 8-10

Boligselskabet har ikke indsendt bemærkninger til punkt 11 og 12 vedr. mulighed for at etablere en overdækket terrasse eller om standardprojektet ønskes tinglyst på ejendommen.

Boligselskabet ønsker afslutningsvis afklaret, om der kan fraviges fra kravet om, at udestuer skal lovliggøres i forbindelse med fraflytning af lejemål eller senest inden for en periode på 10 år, da dette vurderes at kunne pålægge boligselskabet en stor økonomisk byrde fremadrettet.

Det er forvaltningens vurdering, at kommunen bør fastholde, at udestuer skal lovliggøres, og at dette senest bør ske ved fraflytning af lejemålet eller inden for en periode på op til 10 år.

For at sikre at udestuer lovliggøres i henhold til et standardprojekt, skal boligselskabet som ejer tage kontakt til lejere, der har opført udestuer på ejendommene og bede dem redegøre for, hvorledes forholdet ønskes lovliggjort.

Det anbefales boligselskabet at præcisere over for lejerne, at udestuer er uopvarmede rum. En udestue er ikke en tilbygning, og kan derfor ikke indgå i selve boligarealet.

Såfremt en lejer ikke lovliggør sin udestue inden for en given frist, vil kommunen derefter på baggrund af boligselskabets samlede tilbagemelding varsle påbud om lovliggørelse til boligforeningen, som ejer af ejendommen.

Såfremt lejer ansøger om mulighed for bibeholdelse af udestue i op til 10 år, skal boligselskabet skriftligt, i hver enkelt sag, tilkendegive, at de er indforstået hermed.

Ved udestuer, som er opført uden ansøgning om tilladelse, kan boligselskabet ansøge om en lovliggørende tilladelse, såfremt udestuen vurderes at kunne tilpasses et standardprojekt. Hvis udestuen ikke er opført i henhold til standardprojekt, skal udestuen umiddelbart lovliggøres således, at standardprojekt er overholdt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen over for boligselskabet igangsætter lovliggørelse af udestuer i henhold til ovenstående vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Områdeafgrænsning

Høringssvar vedr. udestuer i Nærumhuse

Punkt 14: Godkendelse af låneoptagelse - Lejerbo, afd. 006 Kongevejen, Birkerød Kongevej 139-141 m.fl., 3460 Birkerød

18/838

Resumé

Kongevejen afd. 006, Lejerbo Rudersdal anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af vinduer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator for Kongevejen afd. 006, Birkerød Kongevej 139-141 m.fl., 3460 Birkerød om kommunal godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af de nuværende vinduer. Vinduesudskiftningen er budgetteret til i alt 1.486.000 kr..

Bebyggelsen er opført i 1952 og består af 42 lejemål. Lejen udgør i henhold til seneste årsregnskab 1.000,00 kr. pr. m2.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter til 1.277.000 kr. og øvrige omkostninger til omkring kr. 209.000 kr. I alt 1.486.200 kr.

Finansieringen

30-årigt kreditforeningslån	986.000 kr.
Henlæggelser	500.000 kr.
I alt	1.486.000 kr.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån fra Realkredit Danmark udgør årligt ca. 45.000 kr. med en effektiv rente på 2,31 %, og vil give en lejestigning på 1,60 % svarende til ca. 16,00 kr. pr. m2.

Projektet og finansieringen er godkendt på afdelingsmødet 07.09.2017 og efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen den 27.09.2017. Beslutningen er således i overensstemmelse med almenboliglovens § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af vinduer er nødvendig for at fastholde gode og velfungerende lejeboliger. Da der er tale om en lejeforhøjelse på under 5 % skal kommunen ikke godkende den pågældende lejeforhøjelse, jf. driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4.

Forvaltningen vurderer således, at anmodningen om optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 15: Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse for 2018

18/406

Resumé

Den selvejende institution Lions Park Birkerød ansøger om kommunal godkendelse af lejeforhøjelse på 1,5 % for boligafdelingen for budget året 2018.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Advokat Bjarne Johnsen ansøger i henhold til skrivelse af 21.11.2017 på vegne af den selvejende institution, Lions Park Birkerød, om kommunens godkendelse af lejestigning på 1,5 % for at opnå balance mellem indtægter og udgifter.

Lions Park Birkerød har for nogle år tilbage etableret elevatorer for 6 mio.kr. og har også fået etableret nye altaner for 3 mio. kr.

Begge dele er etableret uden at lejen af den grund er blevet forhøjet.

Lejeforhøjelsen er godkendt af bestyrelsen og varslet for at skabe balance mellem udgifter og indtægter i 2018.

Afdelingens nuværende leje er 1.246 kr. pr. m² og efter lejestigningen vil lejeniveauet udgøre op til 1.265 kr. pr. m² årligt afhængigt boligstørrelse, der er beregnet efter den indbyrdes brugsværdi, jf. § 7, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved nr. 1495 af 12. december 2007.

I ældreboligerne Vedbæk Stationsvej udgør lejen 1.344 kr. pr. m².

På Birkerød Parkvej udgør lejen 1.525 kr. pr. m².

I ældreboligerne Krogholmgårdsvej udgør lejen 1.812 kr. pr. m².

I henhold til bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved bekendtgørelse nr. 1495 af 12. december 2007, om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger, skal kommunen i henhold til § 17 godkende lejeforhøjelser.

Det er forvaltningens opfattelse, at lejeforhøjelsen er af mindre størrelse, og at lejeniveauet efter forhøjelsen ikke overstiger niveauet på lignende boliger i kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at den ansøgte lejeforhøjelse godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-02-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.