

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 05-02-2025

Mødedato Onsdag d. 05. februar 2025 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj, Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Christoffer Buster Reinhardt (C), Dorte Nørbo (F), Flemming Møller Jensen (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (UP), Knud Skadborg (C), Christian Bruhn Rieper, Jane Riskjær Hansen, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Lokalplan for Hotel Marina-grunden - Projektfremlæggelse og drøftelse.....	5
Indførelse af ordning med foretræde i udvalg.....	8
Temadrøftelser på stående udvalgsdage.....	10
Lokalplan 303 for et område ved Vejlesøvej til boligformål og Tillæg 15 til Kommuneplan 2021 - E	11
Lokalplanlægning for fjernvarmeanlæg i Holtegårdsparken og på Blokken - Beslutning om videre f	14
Ny planlægning for et område omkring Rolighedsvej, Manenvej, Tornevangsvej og Kajerødgade i l	16
J N Vinthers Vej 1, matr.nr. 143 Birkerød By, Birkerød - Dispensation til nedrivning af bevaringsvæ	19
Birkerød Parkvej, Birkebo - Godkendelse af skema B reovering.....	23
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	27

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-A00-367197

Resume

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for januar 2025.
- Status på lokalplanlisten.
- Geelsvej 10 - Forslag om fredning af enfamiliehus og have.
- Forespørgsel om mulighed for regulering af åbne butiksfacader.
- Dronninggårds Allé 13 - Forespørgsel om salg af ejendom.
- Vedbæk Stationsvej - Forespørgsel vedr. anvendelse til fitness m.v.

Beslutning

Punktet blev gennemgået.

Punkt 3: Lokalplan for Hotel Marina-grunden - Projektfremlæggelse og drøftelse

00.22.04-A00-472532

Resume

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 21. august 2024, punkt 7 ([link](#)) igangsætning af arbejdet med en ny lokalplan på baggrund af en række pejlemærker, som skal danne rammen for videre bearbejdning af skitseprojektet i dialog med bygherre.

Forvaltningen har løbende været i dialog med bygherre om justering af skitseprojektet. Skitseprojektet er vedlagt som bilag.

Ejere af Hotel Marina og deres rådgivere fremlægger det opdaterede skitseprojekt.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 21. august 2024 igangsætning af lokalplanarbejdet med afsæt i de vedtagne pejlemærker. Udvalget understregede, at det vedlagte skitseprojekt ikke var godkendt.

Bygherre har revideret tegningsmaterialet med udgangspunkt i de ni vedtagne pejlemærker.

Forvaltningen vurderer, at de gennemførte justeringer i skitseprojektet overordnet set bidrager til en positiv udvikling af området med flere forskellige bygningstypologier og høj arkitektonisk kvalitet med klare klassiske referencer. Projektet lever dog ikke fuldt ud op til vedtaget pejlemærker. For at sikre fremdrift i processen ønsker bygherre en politisk drøftelse af det nuværende skitseprojekt. Ejere af Hotel Marina og deres rådgivere fremlægger det opdaterede skitseprojekt på udvalgs mødet.

Pejlemærker og vurdering

1. Bebyggelsesprocent

Det anbefales, at der som udgangspunkt fastlægges en bebyggelsesprocent på 90 i overensstemmelse med rammeområdet i kommuneplanen. Bebyggelsen skal bidrage positivt til bymiljøet, og der skal være høj arkitektonisk kvalitet. Udvalget udtrykte endvidere, at bebyggelsen skal bidrage positivt til bymiljøet, være bæredygtigt samt have en høj detaljeringsgrad og bearbejdning af facader, og det ydre udtryk skal have referencer til den klassiske byggestil og skalaen i Vedbæk.

Vurdering

Bygherre har tegnet et projekt, der indeholder to forskellige bebyggelsesprocenter på henholdsvis 100 og 105. Dette svarer til, at der sker opførelse af mellem ca. 1.000 m² og 1.600 m² mere end ved en bebyggelsesprocent på 90. Den procentvise fordeling mellem bolig og erhverv er på 66 procent til bolig og 34 procent til hotel/erhverv ved en bebyggelsesprocent på 100, og ved en bebyggelsesprocent på 105 er fordelingen 68 procent til bolig og 32 procent til hotel/erhverv.

Forvaltningen vurderer, at projektets detaljegråd samt høje arkitektoniske kvalitet med klare referencer til den klassiske byggestil mv. giver mulighed for, at bebyggelsesprocenten kan øges i forhold til de 90.

Forvaltningen vurderer dog, at bebyggelsesprocenten i det nuværende skitseprojekt er for høj. Det skaber udfordringer i forhold til afstanden mellem bygningerne og nabobebyggelse og kvaliteten af de indre opholdsarealer.

2. Etageantal

Bebyggelse skal opføres i varierende etageantal og bygningshøjder, hvilket bl.a. har betydning for bygningernes arkitektur og oplevelsen af et varieret byrum. Det anbefales, at byggeri maksimalt må opføres i fire etager for at understøtte den menneskelige skala.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at store dele af bebyggelsen varierer i antal etager og bygningshøjder, hvilket bidrager positivt til oplevelsen af stedets arkitektur og byrum. Etageantallet er i flere af punkthusene reduceret fra fem til fire.

3. Placering

Hotellet skal placeres ud mod Vedbæk Strandvej.

Vurdering

Det vurderes, at hotellet er synligt placeret dels langs Gøngehusvej, men også med en markant facade mod Strandvejen. Hotellet indeholder forskellige udadvendte servicefunktioner, f.eks. i form af fitness og restaurant, der henvender sig til hotellets gæster samt lokalområdet. Skitseprojektet formidler i højere grad et mere traditionelt lokalt hoteltilbud i forhold til, hvordan Hotel Marina fungerer i dag.

4. Tilhørende faciliteter

I tilknytning til hotellet skal der være mulighed for, at ejendommen også anvendes til tilhørende faciliteter såsom restaurant og fitness. Det skal undersøges, om det er muligt at placere en dagligvarebutik som den nuværende dagligvarebutik.

Vurdering

Det vurderes, at hotellets servicefunktioner indeholder tilstrækkelig stor andel offentlige udadvendte funktioner, der kan sikre, at området også kan blive et lokalt mødested og samlingspunkt. Det vurderes, at trafikafviklingen forbedres markant ved, at der ikke er en dagligvarebutik i området. Herudover vil det planmæssigt ikke være muligt at etablere ny dagligvarebutik, da Hotel Marina-grunden ligger udenfor kommunens centerstruktur.

5. Fodaftryk

Det er væsentligt, at det samlede fodaftryk på ejendommen understøtter åbne grønne områder, som bidrager positivt til oplevelsen af stedet. De eksisterende afstande mellem bygninger bør som hovedregel videreføres i planlægningen.

Vurdering

Det vurderes, at skitseprojektets bebyggelsesstruktur sammenholdt med den eksisterende bebyggelse i højere grad sikrer gode, oplevelsesrige og varierede opholdsmuligheder. Der bør dog arbejdes med mere afstand mellem rækkehusbebyggelsen og etageboligerne og mellem etageboligerne og villabebyggelsen ved hotelstien. Det er positivt, at parkeringen håndteres i parkeringskælder, da det skaber mere kvalitet i byrummene.

6. Parkeringsforhold

For at sikre gode grønne byrum er det vigtigt fortrinsvis at placere al parkering i parkeringskælder.

Vurdering

Parkering er fortrinsvis placeret i parkeringskælder, hvilket giver højere kvalitet i byrummene. Som konsekvens af parkeringskælderens hæves terrænet generelt under etageboligerne. Stueplan på etageboligerne vil derfor ligge ca. 1 m højere end villaerne på Hotelstien, og på udearealerne vil der skulle håndteres mindre terrænspring.

7. Bebyggelsens fremtræden

Det er væsentligt, at bebyggelsen mod Strandvejen ikke fremstår massiv. Der skal ske en nænsom bearbejdning samt overgang fra vand til land.

Vurdering

Det vurderes, at skitseprojektets bebyggelsesstruktur og bygningstypologi medvirker til, at bebyggelsen opleves mindre massiv end det nuværende Hotel Marina.

8. Trafikvurdering

For at kunne udarbejde lokalplanen og fremlægge et lokalplanforslag er det vigtigt, at der laves en trafikvurdering, der giver konkrete bud på, hvordan trafikken afvikles mest hensynsmæssigt. De trafikale hensyn skal indarbejdes i lokalplanen og i et efterfølgende myndighedsprojekt.

Vurdering

Bygherre har udarbejdet en trafikvurdering. Trafikvurderingen er vedlagt som bilag. Den trafikale vurdering viser, at det nye projekt samlet set vil reducere trafikken på Gøngehusvej samt forbedre trafikafviklingen frem mod krydset ved Strandvejen.

9. Skyggediagrammer

Der skal også udarbejdes skyggediagrammer for alle fire årstider på bestemte datoer og tidspunkter. Det anbefales, at der laves skyggediagrammer af situationen både før og efter projektet. Der skal endvidere vises skyggepåvirkninger på

facader og i det omkringliggende bymiljø. Skyggediagrammerne kan anvendes som led i tidlig inddragelse og involvering af offentligheden.

Vurdering

Skitseprojektet indeholder skyggediagrammer af eksisterende og fremtidige forhold. Skyggediagrammerne viser, at omgivelserne ikke påvirkes nævneværdigt af projektet.

Samlet set vurderer forvaltningen, at der er grundlag for at arbejde videre med projektet og skabe grundlag for en realisering af projektet med en ny lokalplan. Der bør dog fortsat foretages tilpasninger af projektet, hvor det ikke mindst vil have betydning, hvilken bebyggelsesprocent der vil kunne godkendes af udvalget. Herudover vurderer forvaltningen, at de publikumsrettede funktioner i form af hotel, restaurant, cafe mv. vil være et aktiv for lokalområdet, men projektet er langt fra det politiske mål om, at erhvervsdelen skal udgøre hovedparten af projektet.

Ejerne bag projektet har over for forvaltningen udtrykt ønske om at få mulighed for at præsentere projektet for borgerne i Vedbæk. Dette ville i så fald foregå på Hotel Marina og blive annonceret og afviklet af ejerne selv.

Såfremt udvalget ønsker at støtte dette ønske fra ejerne side, anbefaler forvaltningen, at sagen genoptages og drøftes efter dette møde er afholdt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til drøftelse.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET drøftede Direktionens forslag.

Bilag

Det Nye Marina - Præsentationsmappe, uddrag

Det Nye Marina - Præsentationsmappe

Hotel Marina - Trafiknotat

Punkt 4: Indførelse af ordning med foretræde i udvalg

00.01.00-A00-371962

Resume

Kommunalbestyrelsen drøftede muligheden for at indføre foretræde ved deres seminar i starten af 2024. Økonomiudvalget bekræftede i en opsamlende sag om seminaret, at man ønsker forelagt en model for foretræde i udvalg indført i Rudersdal Kommune.

Forvaltningen forelægger her forslag til rammer for, hvordan der kan indføres foretræde i udvalg til drøftelse med henblik på, at der kan træffes beslutning om en model for foretræde på udvalgs møderne i marts.

Det er det enkelte udvalg, der skal tage stilling til, om udvalget ønsker at indføre en ordning med foretræde i udvalget. Sagen forelægges derfor samtlige fagudvalg og Økonomiudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen drøftede muligheden for at indføre foretræde ved deres seminar i starten af 2024. Økonomiudvalget bekræftede i en opsamlende sag om seminaret, at man ønsker forelagt en model for foretræde i udvalg i Rudersdal Kommune.

Det er det enkelte udvalg, som beslutter, om de ønsker, at der indføres foretræde i udvalget og modellen herfor. Det kan betyde, at der kan være forskellige modeller for foretræde på de enkelte udvalg, eller at der ikke er mulighed for foretræde i alle udvalg, hvis de enkelte udvalg beslutter dette.

Forvaltningen har undersøgt modeller for foretræde i andre kommuner og regioner, der har en indført en ordning, og præsenterer nedenfor en model til drøftelse.

Baggrund og generelt om foretræde

Efter styrelsesloven kan udvalg alene tilkalde andre personer til at overvære forhandlingerne under udvalgs møder, når det er ønskeligt af hensyn til en sags oplysning. Udvalgene har dog mulighed for uden for rammerne af de almindelige udvalgs møder at mødes med borgere, foreninger, virksomheder mfl., der ønsker at meddele dem oplysninger eller synspunkter inden for deres respektive opgaveområder.

Flere kommuner og regioner har etableret sådanne ordninger, hvor borgere og andre kan anmode om at få foretræde for et udvalg. Sådanne ordninger skal etableres uden for rammerne af de almindelige udvalgs møder.

Fælles for ordningerne er, at borgere, foreninger, virksomheder mfl. har mulighed for at mødes med det enkelte udvalg og fremlægge oplysninger eller synspunkter om en sag, som udvalget behandler. I nogle kommuner og regioner er det også muligt at få foretræde for at fremkomme med oplysninger eller synspunkter inden for udvalgets opgaveområde generelt.

Typisk stilles der krav om, at vedkommende, der ønsker at få foretræde, skal have meldt sit foretræde og emne inden en bestemt frist forud for tidspunktet for foretrædet. Emnet skal typisk enten knytte sig til et af de punkter, som er på dagsordenen for et udvalgs møde, eller det kan være af almen interesse for udvalgets fagområde.

Et foretræde er typisk af begrænset varighed (ofte 10-15 min.) hvor borgeren, foreningen, virksomheden mv. kan fremlægge sine synspunkter, og hvor udvalget kan stille opklarende spørgsmål. Der gives ikke mulighed for, at der under et foretræde kan stilles spørgsmål til udvalget, og der kan ikke forventes nogen stillingtagen fra udvalget under et foretræde.

Det vil være muligt at fastsætte kriterier for, hvornår man kan få foretræde for et udvalg, så længe de er saglige, og ligebehandlingsprincippet overholdes. Nogle kommuner, bl.a. Københavns Kommune, har fx fastsat, at man alene kan få foretræde én gang om samme sag i kommunen.

Forslag til ordning i Rudersdal Kommune

Ønsket om en ordning med foretræde i udvalg udspringer af en politisk målsætning om større åbenhed og borgerinddragelse i Rudersdal Kommune.

På den baggrund foreslår forvaltningen, at der i Rudersdal Kommune etableres en ordning, hvor

- borgere, foreninger, virksomheder m.fl. kan få foretræde for et udvalg om en sag eller et emne inden for udvalgets opgaveområde.
- Den sag eller det emne, der ønskes foretræde om, skal være af mere almen interesse. Der er således ikke adgang til foretræde vedrørende konkrete person- eller personalesager.
- der gives mulighed for foretræde forud for alle ordinære udvalgmøder.
- der senest skal anmodes om foretræde kl. 9 mandagen før et udvalgmøde (2 dage før mødet)
- den maksimale varighed af et foretræde er 10 min.
- et foretræde kan gives til enkeltpersoner eller grupper på maksimalt 3-5 personer
- der alene kan anmodes om foretræde én gang om den samme sag i kommunen pr. person
- der maksimalt kan afvikles 2 foretræder forud for et udvalgmøde
- Der er ikke mulighed for foretræde på udvalgsdage, hvor der gennemføres temadrøftelser for kommunalbestyrelsen. Her er tiden til afvikling af udvalgmøde i forvejen reduceret.

Udvalgets medlemmer vil under et foretræde have mulighed for at stille spørgsmål, og der kan eventuelt føres en kort dialog om sagen, men der kan ikke stilles spørgsmål til udvalget under et foretræde. Selve den politiske stillingtagen sker ikke under foretrædet men først i forbindelse med en evt. senere sagsbehandling på et udvalgmøde.

Af hensyn til den praktiske afvikling af udvalgmøderne, herunder navnlig det tidsmæssige aspekt, foreslår forvaltningen, at der maksimalt afvikles 2 foretræder forud for et udvalgmøde.

Forvaltningens forslag til den nærmere praktiske tilrettelæggelse af ordningen fremgår af vedhæftede bilag 1, som foreslås offentliggjort på kommunens hjemmeside, når ordningen er besluttet.

Videre proces

Forvaltningen foreslår, at udvalgene drøfter forslaget til en model for foretræde. Forslag til ændringer vil blive inddraget i et forslag til foretræde, som forelægges til beslutning i udvalgene i marts 2025.

Efter kommunalvalget i november vil ordningen blive evalueret og forelagt de nyvalgte udvalg, til fornyet beslutning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1. at den foreslåede model til foretræde i udvalg drøftes, og
2. at forvaltningen forelægger et forslag til model for foretræde i udvalg til godkendelse i marts 2025.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET drøftede Direktionens forslag.

Bilag

Foretræde i udvalg information

Punkt 5: Temadrøftelser på stående udvalgsdage

00.22.04-A00-367197

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede i maj 2024, i en forsøgsperiode i 2. halvår for 2024, at møderne i de stående udvalg ændres, således at eftermiddagen én gang i kvartalet blev målrettet temadrøftelser for hele kommunalbestyrelsen.

Evalueringen af denne forsøgsperiode og opfølgning herpå er drøftet i tilknytning til seminar for Kommunalbestyrelsen den 31. januar og 1. februar 2025, og forslag til den fremtidige model for sådanne temadrøftelser er tilrettelagt på den baggrund.

Forslaget til fremtidig model for temadrøftelser på stående udvalgsdage og de konkrete datoer forelægges fagudvalgene til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen drøftede ved deres seminar 2024 muligheden for at få mere tid til temadrøftelser om aktuelle emner på tværs af udvalg og med relevans for hele kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen besluttede derfor i maj 2024, at der forsøgsvis i 2024 blev gennemført temadrøftelser for hele kommunalbestyrelsen på udvalgte eftermiddage med stående udvalgsmøder. Samtlige stående udvalgsmøder blev som konsekvens på dage med temadrøftelser forkortet og gennemført om formiddagen.

I 2024 blev afviklet to temadrøftelser den 11. september og 6. november. På temadrøftelsen i september havde kommunalbestyrelsen en drøftelse af ungestrategi, idrætspolitik og sundhedspolitik. I november omhandlede temadrøftelsen primært den Norfors og den nye lovgivning på affaldsområdet.

Erfaringerne fra den hidtidige model og ønskerne til den fremtidige model for temadrøftelser er drøftet på seminaret i Kommunalbestyrelsen 31. januar og 1. februar 2025.

På den baggrund foreslår forvaltningen, at modellen med temadrøftelser på stående udvalgsdage fortsætter og således, at formen i højere grad vil lægge vægt på dialog og drøftelser samt politikudvikling fremfor information, ligesom temadrøftelserne kan benyttes til fælles besøg for Kommunalbestyrelsen. Information fra forvaltningen til Kommunalbestyrelsen kan efter behov i højere grad i stedet placeres umiddelbart forud for de ordinære møder i Kommunalbestyrelsen.

Endvidere vil der være mulighed for, at der på dagene med temadrøftelser sker planlægning således, at temadrøftelserne afvikles om formiddagen og de stående udvalg i to rul om eftermiddagen fra kl. 12.30-17.30 af hensyn til at sikre tid til de politiske sager på møderne i de stående udvalg.

Konkret foreslås det, at der gennemføres temadrøftelser på følgende udvalgsdage i 2025: 9. april, 20. august og 3. december.

Forvaltningen vil som i 2024 tilrettelægge dagsordenerne til møderne på udvalgsdage med temadrøftelser, så udvalgene realistisk kan nå at behandle den samlede dagsorden.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der afvikles temadrøftelser på stående udvalgsdage som skitseret i sagen, og at de placeres i april, august og december 2025.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder direktionens forslag med den bemærkning, at Arkitektur- og Byplanudvalget ønsker, at møderne i de stående udvalg som udgangspunkt afvikles om formiddagen og temadrøftelserne om eftermiddagen, og således at første rul for de stående udvalg umiddelbart er kl. 8-10.30, andet rul kl. 10.30-12.45, og temadrøftelser afvikles kl. 13.30-16.00.

Punkt 6: Lokalplan 303 for et område ved Vejlesøvej til boligformål og Tillæg 15 til Kommuneplan 2021 - Endelig vedtagelse

00.22.04-A00-472532

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. september 2024, punkt 10 ([link](#)). Forslag til Lokalplan 303 for et område ved Vejlesøvej til boligformål og Tillæg 15 til Kommuneplan 2021.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. oktober – 26. november 2024. Der er i løbet af høringsperioden indkommet seks høringssvar.

Forslag til Lokalplan 303 for et område ved Vejlesøvej til boligformål og Tillæg 15 til Kommuneplan 2021 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 303 for et område ved Vejlesøvej til boligformål omfatter ejendommen beliggende Vejlesøvej 41 i Holte.

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligformål i form af etageboliger samt mulighed for én bolig i eksisterende anneksbygning. Endvidere skal planen sikre, at nye bygninger tilpasses den eksisterende bevaringsværdige hovedbygning, og at områdets grønne parkkarakter bevares ved udpegning af bevaringsværdige træer og beplantningsbælter.

Høring

Ved høringsfristens udløb har forvaltningen modtaget seks høringssvar.

Til dagsorden vedhæftes høringssvarene, en skematisk opsummering af høringssvarene samt forvaltningens forslag til besvarelse og ændringer i planerne.

Høringssvarene berører primært følgende temaer:

- a. Højde på ny bebyggelse: Flere af høringssvarene udtrykker bekymring for højden og etageantallet ved ny bebyggelse. Fremhæver bl.a., at i forhold til den eksisterende lokalplan er det med den nye plan muligt at bygge højere, idet lokalplansforslaget fastlægger et vandret højdegrænseplan i kote 45 mod tidligere i kote 44.
- b. Den naboretlige tålegrænse: I høringssvaret påpeges det, at mulighederne for bebyggelse indeholdt i lokalplanen overskrider den naboretlige tålegrænse, hvilket indbefatter, at lokalplanen ikke lovligt vil kunne vedtages. Det varsles, at lokalplanen vil blive påklaget samt, at der vil blive rejst et erstatningskrav mod kommunen.
- c. Beplantning: Flere af høringssvarene udtrykker ønsker om, at ny beplantning bliver plantet i en sådan højde, at det fra starten har en afskærmende effekt.
- d. Indbliksgener: Der er bekymring fra naboer vedr. indbliksgener - både fra tagterrasse på eksisterende bygning og altaner på de nye bygninger.
- e. Trafik og parkeringsareal: Der er bekymring i forhold til den øgede trafik på Vejlesøvej. Endvidere påpeges det, at afskærmningen af lyset fra billygter på p-pladsen mod naboer bør være mere præcis.
- f. Belysning: Der udtrykkes bekymring for, at belysning med en lyspunkthøjde på 3 m vil være fremmed for boligområdet og derfor vil kunne medføre nabogener.

De fulde høringssvar er vedlagt som bilag. Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar til lokalplanen udarbejdet en opsummering af høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelle ændringer af lokalplanen. Skemaet er vedlagt som bilag.

På basis af høringssvarene foreslår forvaltningen følgende ændringer til Lokalplan 303:

For at udbygges lokalplanen baggrund tilføjes redegørelsen side 5 under Indledning og baggrund efter første afsnit:

Kommunen ønsker at understøtte en ændring af ejendommens anvendelse til boligformål, for at skabe et varieret boligudbud under hensyn til områdets karakter og den eksisterende bevaringsværdige bygning.

Som følge af modtaget hørings svar og for at tage hensyn til de nærmeste naboer og imødegå indbliksgener foreslås § 7.8, ændret fra:

- *§ 7.8 På nye bygninger må der kun etableres altaner, som har en udstrækning ud over bygningens facade:*
 - a. *Ved vestvendt facader.*
 - b. *Såfremt der samtidig under altanen etableres en karnap udført i samme materiale som den resterende bygning, jf. § 7.6.*
 - c. *Altanen må ikke have en større afgrænsning end den underliggende karnap.*

Til:

- *§ 7.8 På nye bygninger må der kun etableres altaner, som har en udstrækning ud over bygningens facade:*
 - a. *På bygninger beliggende med lang facade parallelt med det vestlige skel, må der kun placeres altaner på øst-facaden.*

Punkt b-c foreslås uændret

På baggrund af hørings svar og for at fastholde områdets karakter og ikke skabe risiko for unødige nabogener, foreslås § 5.12, ændret fra:

- *§ 5.12 Belysning af parkerings-, adgangs- og stiarealer må kun ske:*
 - a. *Ved lav afskærmet park- eller pullertbelysning med en lyspunkthøjde på maks. 3 m.*
 - b. *Der må kun anvendes armaturer, der retter lyset nedad, og er rettet mod færdselsarealer og parkeringsarealer.*
 - c. *Armaturer skal have et ensartet udtryk i form af materialer og farver.*

Til:

- *§ 5.12 Belysning af parkerings-, adgangs- og stiarealer må kun ske:*
 - a. *Ved lav pullert-belysning med en lyspunkthøjde på maks. 1,2 m.*

Punkt b-c foreslås uændret.

På basis af hørings svar og for at skabe øget præcision i mulige facadematerialer, foreslås § 7.6, ændret fra:

- *§ 7.6 Facader på nye etageboliger skal udføres i teglsten. Facaderne skal fremstå i ensartet lyse teglsten eller hvid pudsede, berappede eller lignende facadebehandling.*

Til:

- *§ 7.6 Facader på nye etageboliger skal udføres i mursten i tegl. Facaderne skal fremstå i ensartet lyse hvidlige teglsten, som blankt murværk eller hvid pudsede, berappede fildede eller lignende facadebehandling.*

På basis af hørings svar og for i højere grad at sikre imod lysindfald fra billygter, foreslås § 8.3, ændret fra:

- *§ 8.3: Ved parkeringsarealet skal der mod naboskel etableres hegn eller lignede afskærmning, som hindrer lysindfald fra billygter mod de nærmeste naboer. Afskærmningen må maksimalt have en højde på 1,6 m og fremstå i naturlige materialer, som træ eller stensætning, dog ikke gabioner. Hegnet skal mod nabo-skel afskærmes af beplantning.*

Til:

- § 8.3 Ved parkeringsarealet skal der mod naboskel etableres fast hegn eller lignede afskærmning i en højde således, at det hindrer lysindfald fra billygter mod de nærmeste naboer. Afskærmningen skal minimum have en højde på 1 m og må maksimalt have en højde på 1,6 m. Afskærmningen skal fremstå i naturlige materialer som træ eller stensætning, dog ikke gabioner.
Hegnet skal mod naboskel afskærmes af beplantning.

Endvidere er der en række mindre konsekvensrettelser i lokalplanens redegørelse se bilag: Samlet opsummering af høringssvarene samt forvaltningens forslag til besvarelse og forslag til ændringer i planerne.

Borgermøde

I høringsperioden blev der afholdt et borgermøde den 11. november 2024. Mødet blev afholdt på Rådhuset, og der deltog ca. 15-20 borgere, ejendommens ejer og rådgiver samt medlemmer af Arkitektur- og Byplanudvalget. En kortfattet opsummering fra mødet er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 303 for et område ved Vejlesøvej til boligformål og Tillæg 15 til Kommuneplan 2021 vedtages med de foreslåede ændringer.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at der ikke skal være mulighed for at etablere svalegange.

Bilag

Lokalplan 303

Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen

Høringssvar 1-6

Dialogmøde den 11. november - opsummering

Punkt 7: Lokalplanlægning for fjernvarmeanlæg i Holtegårdsparken og på Blokken - Beslutning om videre planlægning

00.22.04-A00-472532

Resume

Den 6. november 2024 besluttede Arkitektur- og Byplanudvalget, punkt 4 og 5 ([link](#) og [link](#)), at igangsætte planlægning for to konkrete løsninger for placering af varmeproduktion på henholdsvis Blokken 47A og 48 samt i den nordlige del af Holtegårdsparken.

Norfors har undersøgt mulighederne for at producere fjernvarme med geotermi. I forhold til Holtegårdsparken vurderes det, at der kan være potentiale for at erstatte den planlagte varmeforsyning med luft-til-vand varmepumper med geotermi. Det kan give mulighed for alternative placeringer indenfor projektområdet Gl. Holte, Trørød, Søllerød, Nærum og Skodsborg. I forhold til Blokken vurderes det, at der ikke umiddelbart er mulighed for geotermi.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på godkendelse af at fortsætte planarbejdet for Blokken, mens planarbejdet for Holtegårdsparken afsluttes, idet mulighederne for geotermi undersøges nærmere, herunder eventuelle alternative placeringsmuligheder. Sagen forelægges Klima- og Miljøudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Norfors har anmodet om ny planlægning for Holtegårdsparken og Blokken 47A+48 for at muliggøre opførelse af anlæg til grøn fjernvarmeproduktion. Anlæggene vil begge steder omfatte energioptagere, teknikbygning samt varmeakkumuleringstanke. Anlæggene vil forsyne henholdsvis projektområde Gl. Holte, Trørød, Søllerød, Nærum og Skodsborg og projektområde Birkerød og Bistrup.

Kommunen har afholdt dialogmøder for naboer til Holtegårdsparken den 25. november 2024, for naboer til Blokken den 27. november 2024 samt et møde for grundejerforeningerne ved Holtegårdsparken den 17. december 2024.

På baggrund af tilbagemeldingerne fra nabomøderne har Norfors bl.a. undersøgt muligheden for geotermi i stedet for luft-til-vand varmepumper.

Geotermi er en vedvarende energiform. Geotermisk energi findes i undergrunden i form af varmt vand. Temperaturen i undergrundens jordlag stiger med dybden, da varme strømmer fra jordens indre mod jordens overflade. Varmen i vandet kan udnyttes til energi. I et geotermisk anlæg pumper man varmt vand op til overfladen gennem en boring. Her indvinder man varmen ved hjælp af varmeveksler, før man pumper det afkølede vand ned i undergrunden igen. Geotermiske boringer er typisk mere end 1.000 meter dybe.

Geotermi kan af tekniske og økonomiske årsager ikke stå alene, men vil være en del af et produktionsmiks og må suppleres af anden varmeforsyning ved sæsonudsving, reservelast og spidslast.

Norfors foreløbige undersøgelse foreligger nu. Af undersøgelsen fremgår det, at der kan være potentiale for at hente energi til brug for fjernvarmeproduktion ved hjælp af geotermi til at forsyne projektområde Gl. Holte, Trørød, Søllerød, Nærum og Skodsborg. Der vurderes ikke at være potentiale til at forsyne projektområde Birkerød og Bistrup grundet de lokale geologiske forhold.

Et anlæg til geotermi fylder i drift væsentligt mindre end et tilsvarende anlæg med luft-til-vand-varmepumpe. Det bør derfor undersøges, om der kan være andre mulige egnede lokaliteter, der kan benyttes til geotermisk anlæg.

Forvaltningen anbefaler, at planarbejdet ved Holtegårdsparken afsluttes, og at det nærmere afklares, om der kan sikres fjernvarmeproduktion med geotermi til at forsyne projektområde Gl. Holte, Trørød, Søllerød, Nærum og Skodsborg.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår,

1. at planarbejdet for Blokken fortsætter,
2. at planarbejdet ved Holtegårdsparken afsluttes, og

3. at forvaltningen i samarbejde med Norfors afklarer mulighederne for geotermi nærmere, herunder vurderer egnede alternative placeringer indenfor det geologiske potentialeområde ved Gl. Holte.

Klima- og Miljøudvalget

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag punkt 1) og 3).

Ad. punkt 2):

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder direktionens forslag med seks stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller (C), Knud Skadborg (C), Dorte Nørbo (F), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A) og en stemme imod Søren Hyldgaard (UP).

Forinden bortfaldt følgende ændringsforslag ad punkt 2) fremsat af Søren Hyldgaard (UP): *'at 'afsluttes' ændres til 'udsættes'* med seks stemmer imod Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller (C), Knud Skadborg (C), Dorte Nørbo (F), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A) og en stemme for Søren Hyldgaard (UP).

Bilag

Notat - Besvarelse af spørgsmål fra Rudersdal Kommune

Punkt 8: Ny planlægning for et område omkring Rolighedsvej, Manenvej, Tornevangsvej og Kajerødgade i Kajerød - Igangsættende redegørelse

00.22.04-A00-472532

Resume

I forlængelse af Arkitektur- og Byplanudvalgets målsætning om, at der udarbejdes lokalplaner for uplanlagte områder i kommunen foreslås det, at der iværksættes ny planlægning for et område omkring Rolighedsvej, Manenvej, Tornevangsvej og Kajerødgade i Kajerød.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på igangsætning af ny planlægning og borgerdialog.

Sagsfremstilling

Villaområdet mellem Birkerød Kongevej, Rolighedsvej og Tornevangsvej er ikke omfattet af lokalplan.

Formålet med igangsætning af ny planlægning for området er at fastholde områdets særlige karakter.

Områdets bebyggelse består primært af fritliggende villaer samt to områder med dobbelthuse. Et enkelt område vest for Manenvej skiller sig ud ved at bestå af 11 ensartede fritliggende bygninger, der er opført i to varianter.

I den nordlige del af Henrik Thomsensvej består bebyggelsen af 24 dobbelthuse, der er ensartede i deres overordnede arkitektoniske udtryk. Det samlede område indeholder ca. 240 boliger.

Dobelthusene er opført i perioden fra 1950-1960 og i perioden fra 1970-1980, og de fritliggende boliger vest for Manenvej er opført i perioden fra 1940-1950. Størstedelen af områdets øvrige bygninger er opført i perioden 1900-1990. Enkelte bygninger er opført i perioden 1990-2020.

Området er karakteriseret ved stor bygningsmæssig diversitet i forhold til arkitektur, facadematerialer og taghældninger. Kvarteret er således karakteriseret ved variation og ved, at bygningerne overordnet fremstår velholdte og opført i gode og holdbare materialer.

Kvarteret fremstår grønt med velvoksne hække og store træer.

Eksisterende plangrundlag

Størstedelen af området er omfattet af Kommuneplanens rammeområde Bi.B12, der udlægger anvendelsen til åben lav boligbebyggelse med et maksimal etageantal på to etager og en mindstegrundstørrelse på 800 m². Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 25.

Desuden er dobbelthusene omfattet af rammeområde Bi.B40, der udlægger anvendelsen til tæt lav boligbebyggelse med et maksimal etageantal på to etager. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 30.

Kommuneplanen indeholder desuden generelle rammer for lokalplanlægning. Det drejer sig bl.a. om afstand til skel, parkeringsnorm mv. Se nærmere i baggrundsnotatet, der er vedlagt som bilag.

Ny lokalplan foreslås udarbejdet indenfor rammerne af kommuneplanrammen.

Den sydøstlige del af lokalplanområdet mellem Kajerødvej og Rolighedsvej er omfattet af Byplanvedtægt 10. Lokalplanen blev vedtaget i 1963. Den udlægger området til åben lav bebyggelse og fastsætter bl.a. bestemmelser om grundstørrelse, bebyggelsens omfang og ubebyggede arealer.

Dobbelthusene på hjørnet af Ludvig Jensens Vej og Tornevangsvej er omfattet af Byplanvedtægt 21 vedtaget i 1979. Den udlægger området til rækkehuse. Det vurderes, at Byplanvedtægternes områder bør indgå i den kommende lokalplan, og at den bliver afløst af den nye lokalplan.

Desuden er få ejendomme omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Temalokalplanen er vedtaget i 2020. Den omfatter bygninger med en høj bevaringsværdi på 1-3.

Afgrænsning

Ny planlægning foreslås afgrænset af Birkerød Kongevej mod Nord, Rolighedsvej mod øst, Tornevangsvej mod syd. Mod vest afgrænses området af Ludvig Jensens Vej, Manenvej og Kajerødgade.

Desuden foreslås det, at de ensartede fritliggende huse vest for Manenvej medtages i lokalplanområdet.

Det foreslås, at lokalplanen opdeles i 5 delområder: 1) villaområdet, 2) ensartede villaer vest for Manenvej og 3) dobbelthusene ved Skrænten og Grænsen, 4) rækkehusene på hjørnet af Tornevangsvej og Ludvig Jensens Vej og 5) villaområdet mellem rækkehusbebyggelserne på Ludvig Jensens Vej. Se bilag med kort over lokalplanafgrænsning og delområder.

Området rummer ikke en større grundejerforening, men der er to mindre grundejerforeninger, der omfatter dobbelthusene og et par enkelte tilstødende villaer samt dobbelthusene på hjørnet af Tornevangsvej og Ludvig Jensens Vej

Forslag til hovedprincipper for lokalplanen

- *Anvendelse*

Lokalplanområdet udlægges til boligområde til helårsbeboelse. Delområde 1) og 2) i form af åben lav bebyggelse og delområde 3) foreslås udlagt til tæt lav bebyggelse.

- *Grundstørrelser*

Lokalplanen vil stille krav til mindstegrundstørrelse på 800 m² for åben lav bebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanens krav. Det skal sikre, at områdets karakter fastholdes. For tæt lav bebyggelse vil den maksimale grundstørrelse fastsættes efter den konkrete eksisterende grundstørrelse.

- *Bebyggelsens omfang og placering*

Kommuneplanens krav til maksimal bebyggelsesprocent på 25 for åben lav bebyggelse og på 30 for tæt lav bebyggelse samt etageantal og sekundære bygninger vil blive implementeret i lokalplanen. Se bilag med notat for ny planlægning for området. Det skal sikre, at kvarterets nuværende karakter fastholdes.

- *Friarealer*

Lokalplanen vil skulle understøtte og fastholde områdets grønne og åbne karakter.

- *Bebyggelsens ydre fremtræden*

For dobbelthusene og de fritliggende villaer vest for Manenvej vurderer forvaltningen, at det vigtigt at fastholde bygningernes særlige karakter, og derfor foreslås det, at lokalplanen indeholder præcise bestemmelser for ydre fremtræden, omfang og placering, som sikrer at disse bygningers særlige karakter fastholdes. Da størstedelen af villaområdet er karakteriseret af forskellighed i arkitektur, foreslås det, at bestemmelserne for ydre fremtræden, omfang og placering i dette delområde bliver mere overordnede.

- *Bevaringsværdig bebyggelse og beplantning*

Mange eksisterende bebyggelser er umiddelbart særegne for området, selvom de har en middel eller lav SAVE-registrering 4-9. I forbindelse med lokalplanarbejdet vil det derfor blive vurderet i hvilket omfang, disse bebyggelser skal udpeges med en højere bevaringsværdi.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen vil der blive foretaget en registrering af bevaringsværdige træer i området, og efterfølgende fastsættes bevaringsbestemmelser for disse.

- *Ubebyggede arealer*

I kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning er der krav om, at hegn mod vej skal etableres som levende hegn. Denne bestemmelse vil blive optaget i lokalplanen og er med til at sikre, at områdets grønne karakter fastholdes.

Forslag til proces og borgerinddragelse

Det foreslås, at der skabes en god dialog med den ene eksisterende grundejerforening samt ejere af ejendommene, som står udenfor en grundejerforening.

Før der udarbejdes et forslag til lokalplan, foreslås det, at der i første omgang skabes en dialog med grundejerforeningen, og at der derefter afholdes en forudgående borgerinddragelse, hvor alle ejerne af ejendommene indenfor området indbydes.

Forslag til borgerdialog

- Fællesmøde med grundejerforeningen med deltagelse af repræsentanter fra forvaltningen i løbet af foråret 2025.
- Forudgående borgerinddragelse i foråret 2025, hvor samtlige husstande inden for lokalplanområdet indbydes til en byvandring med deltagelse af repræsentanter fra forvaltningen, Rudersdal Arkiv og evt. medlemmer af Arkitektur- og Byplanudvalget. Her vil der blive mulighed for at høre nærmere om kvarterets historie, kvaliteter og særkende. Dette skal sikre en forståelse for det særlige ved kvarteret og sikre ejerskab til lokalplanen.
- Efter den tidlige borgerinddragelse i foråret 2025 fremlægges forslag til justerede principper for Arkitektur- og Byplanudvalget.
- Når lokalplanforslaget er vedtaget af Arkitektur- og Byplanudvalget vil lokalplanforslaget udsendes i høring i otte uger, og i høringsperioden vil der blive afholdt et borgermøde.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der igangsættes ny planlægning for et område omkring Rolighedsvej, Manenvej, Tornevangsvej og Kajerødgade i Kajerød samt, at den foreslåede plan for borgerinddragelse følges.

Beslutning

Arkitektur- og Byplanudvalget tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Lokalplanafgrænsning og delområder (1)

Notat vedr. igangsættende redegørelse Kajerød (3)

Punkt 9: J N Vinthers Vej 1, matr.nr. 143 Birkerød By, Birkerød - Dispensation til nedrivning af bevaringsværdigt hus

00.22.04-A00-472532

Resume

Ejendommens ejere ansøger om dispensation til at nedrive deres bevaringsværdige hus på J N Vinthers Vej 1, 3460 Birkerød. Ejerne ønsker at opføre et tilsvarende hus med samme placering og udseende som det eksisterende.

Den ansøgte nedrivning forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Lokalplan 77, § 9.1 og i Temalokalplan 264, § 9.1.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der foreligger ikke noget projekt for det hus, som ejerne ønsker at opføre.

Ejerne beskriver, at det oprindeligt var hensigten at renovere ejendommen. Forvaltningen meddelte tilladelse til dette i 2022. Renoveringsarbejdet sattes på pause, da deres rådgiver vurderede, at bygningens tilstand er så ringe, at en renovering ikke er mulig.

Ejerne begrundet bl.a. deres ansøgning om dispensation til nedrivning med,

- at huset har adskillige problemer, herunder fugt, svamp og råd i bygningens konstruktioner som følge af fugtopstigning fra fundament og vandindtrængning fra tag,
- at der bl.a. vil skulle foretages fugtspærring af fundamentet, udskiftning af store dele af murværket og udbedring af tagkonstruktionen,
- at der er risiko for, at bygningen vil nedstyrte under renoveringsarbejderne, og
- at deres rådgivere konkluderer, at huset ikke kan renoveres, og rådgiverne anbefaler en nedrivning.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 77 "For Birkerød Bymidte" samt Lokalplan 264 "Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte".

Bygningen er udpeget som bevaringsværdig i begge lokalplaner.

Lokalplanerne har bl.a. følgende bestemmelser:

Lokalplan 77:

§ 1.1? (...) at fastholde bevaringsværdige bygninger, bymiljøer og træer, (...)?

§ 7.23 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

§ 7.24 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m.

§ 8.6 Bebyggelsens ydre fremtræden, dvs. uadvendige bygningssider, tagflader, materialer, taghældninger m.v., skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter byrådets skøn god helhedsvirkning

§ 9.1? Den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse. Der henvises i øvrigt til bevaringsvejledningen (bilag til lokalplanen).

?

§ 9.2? Erstatningsbyggeri for eksisterende, bevaringsværdig bebyggelse, der ødelægges ved brand eller anden hændelse, kan opføres med nuværende placering og i nuværende omfang, herunder højde.

Lokalplan 264:??

?

§ 1.1? Lokalplanen har bl.a. til formål:?

At sikre bevaringsværdige bygninger.

At sikre at ydre bygningsændringer samt om- og tilbygninger på bevaringsværdige bygninger, udføres i overensstemmelse med bygningens bevaringsværdi og arkitektoniske kvaliteter.??

?

§ 9.1? De på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Kommunalbestyrelsens dispensation.?

?

§ 9.2 For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer. Det vil indgå i kommunes vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygningens bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.?

Den ansøgte nedrivning forudsætter dispensation fra Lokalplan 77, § 9.1, og Lokalplan 264, § 9.1.

SAVE-vurdering og Rudersdal Kulturarvsatlas

Bygningen blev senest SAVE-vurderet i 2011 og er registreret med den høje bevaringsværdi 3. I vurderingen er bygningens kulturhistoriske og miljømæssige værdi vægtet højt, bl.a. med henvisning til dens lokalhistoriske tilknytning og sammenhæng med den omkringliggende ældre bebyggelse. Bygningens originalitet er desuden vægtet højt, mens tilstanden er vurderet med middel værdi.

Bygningen indgår desuden som en del af et værdifuldt kulturmiljø i Rudersdal Kulturarvsatlas. Her er den udpeget som en 'dominerende bygning' og som del af en 'værdifuld bebyggelsesflade'. Bygningen ligger i forlængelse af den ældre landsbybebyggelse og det beskrives bl.a., hvordan Skolevej udvider sig til en lille plads, som "... præges af tre meget fine nationalromantiske huse, og det er vel det sted i området, hvor man bedst fornemmer landsystemningen."

Den bevaringsværdige bygning

Den bevaringsværdige bygning er opført i 1886 som et fritliggende enfamiliehus i halvanden etage. Bygningen har et boligareal på 195 m² og en kælder på 40 m².

Bygningen er opført i nationalromantisk arkitektur og fremstår som en symmetrisk og kraftigt proportioneret bygningskrop med en karakteristisk frontkvist mod Skolevej. Ydervæggene er udført i blank mur af røde teglsten med brændte fuger og hvidpudsede bånd langs gesims og bygningshjørner. Saddeltaget har oprindeligt været belagt med skifer, men er i dag med røde tegl.

Bygningen fremstår overordnet med få, men fine detaljer. Kendetegnende for perioden ses der bl.a. udført fine tømmerdetaljer, herunder profilerede spærender, små spir og udskårne knægte under tagudhæng på gavl og kvist.

Udover nyere tag og vinduer, fremstår facaden mod Skolevej umiddelbart originalt, mens gavlene i nogen grad bærer præg af ændringer, primært gavl, som vender mod have. Facaden mod haven fremstår dog umiddelbart rodet og uoriginal, med en ydermur som er dækket af gul plastikmaling.

Høring

Forvaltningen har ikke foretaget naboorientering i sagen. En eventuel naboorientering afventer stillingtagen til, hvorvidt nedrivning er mulig, eller om et senere ansøgt projekt om (gen)opførelse ønskes iværksat.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de bevarende lokalplaner, trods deres hensigt om at beskytte mod nedrivning og bygningsændringer af bevaringsværdig bebyggelse, ikke er til hinder for en beslutning om nedrivning efter en konkret vurdering. Derfor er det i særlige tilfælde, med en dispensation fra lokalplanen, muligt at opnå en nedrivningstilladelse.

Der er dog i Rudersdal Kommune alene praksis for at meddele tilladelse til nedrivning, når væsentlige mere almennyttige hensyn skal tilgodeses og ikke alene hensyn til den enkelte ejer. En nedrivningstilladelse i den konkrete sag vurderes derfor at være en praksisændring, der vil kunne få betydning for kommunens ca. 1.900 bevaringsværdige ejendomme.

Såfremt der gives en nedrivningstilladelse på vilkår om rekonstruktion, vil det være forbundet med en vis procesrisiko. Det skyldes, at en nyopført bygning ikke vil være underlagt de bevarende bestemmelser, som lokalplanerne regulerer, idet et nyt hus ikke er udpeget som bevaringsværdig bygning i lokalplanerne. Det vil derfor efterfølgende være muligt at foretage ændringer uden forvaltningens godkendelse. Herudover indebærer lokalplaner ikke handlepligt, hvorfor vilkåret om rekonstruktion af huset ikke vil kunne håndhæves, såfremt ejer ikke foretager genopførelse.

Muligheden for rekonstruktion af den bevaringsværdige bygning vil være udfordret af, at en ny bygning skal efterleve BR18. De nuværende krav i BR18 er strengere end på den tid, hvor det nuværende hus blev opført. Der er for eksempel nu større krav til isolering, som vil medføre tykkere mure, og vinduer vil blive placeret i en anden dybde i facaden. Desuden er der i BR18 større krav til ventilation, der kan medføre udvendige afkast. Nye byggetekniske krav omfatter også krav til isolering og ventilation af tagkonstruktion, hvilket kan skabe en tungere og tykkere konstruktion end det nuværende tag. Huset skal ligeledes udføres med niveaufri adgang og overholde gældende brandkrav. Materialemæssigt vil huset ligeledes fremstå anderledes i sit udtryk. En rekonstruktion af huset vil derfor opleves anderledes end det oprindelige hus, og påvirke det miljø, som særligt facaden mod vej er en del af.

Det er endvidere vurderingen, at såfremt det ikke lykkes at fastholde vilkår om rekonstruktion, vil det med den gældende Lokalplan 77 ikke være muligt at sikre, at en ny bebyggelse opføres under hensyntagen til kulturmiljøet. Det skyldes, at Lokalplan 77 kun indeholder få bebyggelsesregulerende bestemmelser, såsom bebyggelsesprocent, vejbyggelinje og etageantal.

Med hensyn til en eventuel overtagelsesforpligtigelse er det forvaltningens vurdering, at kommunen ikke vil ifalde en overtagelsesforpligtigelse i henhold til planlovens bestemmelser ved at meddele afslag på dispensation til nedrivning. Forvaltningens vurdering beror på, at afslag på nedrivning ikke har betydning for ejendommens anvendelse eller byggeretten. Ejendommen har desuden været udpeget som bevaringsværdig siden vedtagelsen af Lokalplan 77 i 1997, og inden ejere erhvervede sig ejendommen.

Forvaltningen anerkender de svære tekniske problemstillinger med fugt og råd og at en renovering kan være dyrere end eventuel nedrivning og nybygning.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der ikke meddeles tilladelse til nedrivning af det bevaringsværdige hus.

Huset vurderes at have stor bymiljømæssig værdi og betydning for oplevelse af området. Det vil være vanskeligt at genopføre huset med dets originale detaljer og karakter svarende til det eksisterende, bevaringsværdige hus. Endvidere medfører nyopførelse, at kravene i det nyere bygningsreglement, BR18, skal opfyldes, hvilket vil få indflydelse på bygningens udformning og udseende.

Endelig vil der ved meddelelse af nedrivningstilladelse være risiko for præcedensvirkning og dermed et skred i den hidtidige restriktive håndhævelse i forhold til sikring af bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningen vurderer, at bygningen fortsat muliggør hensigtsmæssig anvendelse, men foreslår dog, at der i dialog med ejere arbejdes med et mere indgribende renoveringsprojekt end det hidtil tilladte.

Husets primære bevaringsværdi er knyttet til facaden mod vej og delvist gavlen mod øst. Det vurderes derfor, at der i den videre dialog med ejere gives mulighed for:

- a. At der kan etableres ny tagkonstruktion med belægning af matte røde tegl eller skifer som oprindeligt på vilkår om, at dimensioner på tag og kvist fastholdes i det væsentligste samt, at trædetaljer udføres magen til de oprindelige.

- b. At der kan tillades fuld nedrivning af langfacade mod haven samt gavl mod vest, med vilkår om genopførelse af facaden med røde mursten og fuger så vidt muligt svarende til de oprindelige.
- c. At der tillades udskiftning af mursten ved vinduer i gavl mod øst med vilkår om, at mursten udskiftes med røde mursten, der så vidt mulig svarer til de oprindelige.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til,

1. at meddele afslag på dispensation til nedrivning af den bevaringsværdige bygning, og
2. at forvaltningen forsætter dialogen om renovering med ejere med udgangspunkt i principper angivet i punkt a)-c).

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at punkt b) udgår.

Bilag

Ansøgning om nedrivningstilladelse

Facade- og interiørfotos fra 2024

Facadefoto fra SAVE og skråfoto

Bygningstegninger fra 1975

Punkt 10: Birkerød Parkvej, Birkebo - Godkendelse af skema B reovering

00.22.04-A00-472532

Resume

Boligselskabet Birkebo, afd. 6 – Birkerød Parkvej, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse af skema B med igangsættelse af reoveringssagen budgetteret til 158.434.643 kr. samt optagelse af realkreditlån med kommunal garanti og kapitaltilførsel samt forhøjelse af lejen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. april 2019 skema A, punkt 7 (link), et budget på 134.161.663 kr., der omfatter nyt tag med efterisolering af tagrum, efterisolering af facader og gavle, inddækning/afskærmning af svalegange, udskiftning af vinduer inkl. nyetablering af vinduer i gavle, istandsættelse af trappeopgange, efterisolering af kældre, etablering af mekanisk ventilation med varmegenvæksling, udskiftning af kloak og skybrudssikring og istandsættelse af altanerne.

Birkerød Parkvej-bebyggelsen blev opført 1968-1970 og består af 183 beboelseslejemål i tre etager.

Afdelingen er udlagt som tre L-formede stokke med grønne arealer og parkering. Mod Birkerød Parkvej er der adgang via åbne svalegange. Alle lejligheder er orienteret mod den grønne haveside med adgang til altan.

Efter afholdelse af licitationen i efteråret 2023 viste det sig, at helhedsplanen ikke kunne gennemføres inden for det godkendte skema A og tilhørende huslejekonsekvens. Årsagen skyldes materiale- og prisstigninger samt rentestigninger.

Der blev derfor afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne stemte om godkendelse af helhedsplanen med en forhøjet huslejestigning. Samtidig blev der stemt om, hvorvidt karnapperne skulle medtages eller trækkes ud af helhedsplanen. På det ekstraordinære afdelingsmøde blev helhedsplanen godkendt uden karnapper med en huslejestigning på 23,3 %.

Det at karnapperne udgik af helhedsplanen betød, at de eksisterende altaner skulle istandsættes. Efterfølgende viste det sig imidlertid, at en istandsættelse af de eksisterende altaner var økonomisk meget u hensigtsmæssigt. Rådgiver vurderede, at en udvidelse af de eksisterende altaner kun ville koste lidt mere end den nødvendige istandsættelse, men samtidig gøre de fremtidige altaner betydeligt større og langt mere brugervenlige for beboerne.

Der har den 17. april 2024 været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor reoveringssagens omfang og økonomi blev gennemgået. Efterfølgende har der den 12. november 2024 været afholdt endnu et ekstraordinært afdelingsmøde om reoveringssagen og finansieringen med vedtagelse af reoveringsprojektet, finansieringen og yderligere forhøjelse af lejen med 4,9 %.

Genhusning forventes ikke at blive relevant i løbet af reoveringsperioden.

Boligkontoret Danmark ansøger efter afholdt licitation i reoveringen af Birkerød Parkvej, og på baggrund af det mest fordelagtige tilbud af 5. september 2023 fra entreprenør Enemærke & Petersen, om godkendelse af skema B for det samlede reoveringsprojekt på 158.434.643 kr. og igangsættelse af reoveringen.

Efter afholdelse af licitation er fordelingen af reoveringsomkostningerne følgende:

Håndværkerudgifter inkl. omkostninger	Skema A	Skema B
Støttede inkl. fordelte arbejder	43.767.000 kr.	46.567.642 kr.
Ustøttede arbejder	90.394.663 kr.	111.867.001 kr.
I alt	134.161.663 kr.	158.434.643 kr.
30-årig realkreditbelåning		
- støttede lån	43.767.000 kr.	46.567.642 kr.
- ustøttede lån	81.485.000 kr.	87.957.001 kr.
Trækningsret	4.000.000 kr.	4.000.000 kr.
Fællespuljebidrag	3.660.000 kr.	3.660.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.250.000 kr.	1.250.000 kr.
Reguleringskonto		10.000.000 kr.
Opsparing		5.000.000 kr.
I alt	134.161.663 kr.	158.434.643 kr.
Huslejeniveau		
Husleje pr. m2	840 kr.	1.056 kr.
Finansieringsbehov	6.727.080 kr.	7.233.033 kr.
Finansiering		
Huslejestigning	132.451 kr.	132.451 kr.
Mankolån/driftslån	1.983.000 kr.	2.270.362 kr.
Fritagelse - indb. dispositionsfond	170.000 kr.	0 kr.
Fritagelse – pligtmæssige bidrag	385.000 kr.	385.000 kr.
Lejestigning – etablering altaner	993.383 kr.	1.562.922 kr.
Nedsættelse - driftsudgifter	0 kr.	1.500.000 kr.
Huslejestigning	0 kr.	1.382.298 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	3.063.246 kr.	0 kr.
I alt	6.727.080 kr.	7.233.033 kr.

Budgetoverskridelsen i forhold til skema A er på 24.272.643 kr. Årsagen skyldes materiale- og prisstigninger samt rentestigninger.

Trækningsret/fællespuljebidrag/LBF reguleringskonto

Den anførte trækningsret på 4.000.000 kr. er beregnet af Landsbygefonden og kommer fra midler, som afdelingen løbende har indbetalt til Landsbygefonden.

Fællespuljebidrag på 3.660.000 kr. er tillige beregnet af Landsbygefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

Det anførte beløb på 10.000.000 kr. fra Landsbygefondens reguleringskonto er en opsparing i Landsbygefonden, som sker fra skema A støttetilsagnet og frem til skema C godkendelsen. Reguleringskontoen opgøres ved skema C, og efterfølgende ansøger afdelingen om at anvende beløbet som en del af slutfinansieringen.

Kapitaltilførsel

Landsbygefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af 5-delsordning. Landsbygefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførsel af 1.250.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 250.000 kr.

Kommunens andel finansieres fra budgettet afsat til grundkapital og understøttelse af udviklingen af de almene boliger.

Landsbyggefonden har den 14. maj 2018 bekræftet, at der er indgået aftale om realkreditinstitutternes medvirken til kapitaltilførselssager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

Lån og kommunal garanti

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6 og § 98, jf. § 127.

Nykredit har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på 46.567.642 kr. skal stilles en 100 % kommunal garanti med en tilhørende 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den ustøttede del på 87.957.001 har Nykredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 4,59 % svarende til 4.036.000 kr.

Det er forbeholdt kreditforeningsselskaberne at beregne størrelsen på de endelige garantier, såfremt de måtte ændre sig. Den endelige beregning vil således blive foretaget, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og skema C skal godkendes.

Huslejen

Det samlede renoveringsprojekt har været forelagt beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 17. april 2024 og den 12. november 2024. Afdelingen har vedtaget renoveringsprojektet med en lejestigning på 28,2 % svarende til en gennemsnitlig lejestigning på 216 kr. pr. m².

Et lejemål på 85 m² med en månedlig husleje på 5.837 kr. skal efter afsluttet renovering koste 7.480 kr. pr. måned.

Tidsplan

Renoveringsprojektet forventes at gå i gang foråret 2025 og forventes afsluttet foråret 2027.

Procedure

Det er forvaltningens vurdering, at den samlede renovering er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidssvarende almene boliger.

Tilsagn til renoveringen er betinget af, at arbejdet gennemføres med respekt for det oprindelige udseende i forhold til både valg af farver og materialer, der netop er tidstypisk for Birkerød Parkvejs arkitektur.

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

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at der gives skema B tilsagn til igangsættelse af renoveringen med forbehold for Landsbyggefondens godkendelse,
2. at afdelingen kan optage realkreditlån,
3. at kommunen meddeler tilsagn til en regaranti, en kommunal garanti og tilsagn til kapitaltilførsel angående lån på 250.000 kr., og
4. at kommunens andel på 250.000 kr. finansieres af budgettet afsat til grundkapital og understøttelse af udviklingen af de almene boliger.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at der i renoveringssagen bør afsættes midler til uforudsete udgifter.

Bilag

Oversigt - Hvad er skema ABC Renovering

Punkt 11: Beslutningsprotokol og underskriftsark

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Punktet blev gennemgået.