

REFERAT Byplanudvalget d. 18-08-2021

Mødedato Onsdag d. 18. august 2021 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Christian Fode (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (C), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Etablering af arkitekturråd - Indledende overvejelser.....	4
Vedbæk Stationsvej 12, matr.nr. 2eæ, Vedbæk By, Vedbæk og Olgasvej 4, matr.nr. 2fv, Vedbæk By, Vedbæk Nordstrand - Udvidelse af indretninger på vinterbadebro.....	7
Vaserne, matr.nr. 3ng, Bistrup By, Bistrup - Etablering af naturtrappe ved Fyrrebakken i Bistrup.....	9
Bregnerødvej 1b, matr.nr. 75ca, Birkerød By, Bistrup – Tilladelse til etablering af bro i Birkerød Sø	11
Gyvelvej 14, 2942 Skodsborg, matr.nr. 1ie Aggershvile, Vedbæk – Tilbygning til bevaringsværdigt	14
Aggershvile Alle 1, matr.nr. 1is Agershvile, Vedbæk - Tilladelse til etablering af badebro ved Øresu	16
Ny planlægning for ejendommen Egebækvej 80 – Igangsættende redegørelse.....	19
Lukket: Strandridergården, Vedbæk Strandvej 506, matr.nr. 8ad, Vedbæk By, Vedbæk - Beslutning o	22
Pilehøj 18, matr.nr. 122y, Birkerød By, Bistrup – Dispensation til opstilling af pavilloner.....	27
D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger - Godkendelse af skema B i renoveringssag.....	28
	30

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Korrektion til referat for Byplanudvalgsmøde den 16. juni 2021, punkt 14, Vedbæk Havn, Vedbæk Strandvej 356A, 2950 Vedbæk, matr.nr. 2æ, Vedbæk By, Vedbæk – Dispensation fra Lokalplan 232 til om- og tilbygning af iskiosk - Vedbæk Grundejer- og Beboerforening har ikke modtaget naboorientering i sagen.
 - Status for byplanområdets organisering.
 - Status for sagsbehandlingstider for byggesager.
 - Byggesag, Paradisstien 4, Holte - Der er givet standsningsmeddelelse til opførelse af villa som følge af manglende byggetilladelse.
 - Byggesag, Lyngdalen 9, Nærum - Ejer ønsker energirenovering af nedrevet hus, men der er tale om nyopførelse.
 - Byggesag, Stenløkken 27, Birkerød – Der er gennemført ny partshøring som følge af nye oplysninger.
 - Byggesag, Søbrinken 6, Holte – Ombygning af bevaringsværdigt hus vil blive forelagt udvalget.
-
- Byplanudvalget planlægger udflugt den 3. september.
 - Byplanudvalgets deltagelse i Byplanmødet 2021.

Punkt 2: Etablering af arkitekturråd - Indledende overvejelser

21/51

Resumé

I forlængelse af Budgetaftalen for 2021 fremlægges i denne sag de første overvejelser vedrørende mulighederne for at etablere et arkitekturråd.

En mulighed er, at der i lighed med andre kommuner arbejdes for at etablere et arkitekturråd, som kan vejlede udvalget og forvaltningen vedrørende arkitektoniske overvejelser i forbindelse med større lokalplaner og konkrete byudviklingsprojekter. Initiativet skal endvidere ses i forlængelse af kommunens arkitektur- og bevaringspolitik og Kommissorium for uddeling af Arkitektur- og Bevaringspris.

Som oplæg til udvalgets drøftelse er Hans Brigsted, Sektionsleder Klima, Natur og Byplan, Hillerød Kommune, inviteret til at komme med et oplæg.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse og orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har afsøgt forskellige mulige modeller for etablering af et arkitekturråd, og er i den forbindelse stødt på en model fra Hillerød Kommune, som findes særlig relevant, idet den hovedsagelig er orienteret mod rådgivning i større lokalplaner og projekter, og samtidig er på et økonomisk overkommeligt niveau. Samtidig er modellen ikke orienteret mod rådgivning i enkeltsager, hvorved der kunne være risiko for lange sagsbehandlingstider.

I det følgende beskrives principper og model fra Hillerød Kommune:

Hillerød Kommune vedtog i forbindelse med udarbejdelsen af en arkitekturpolitik at nedsætte et arkitekturråd bestående af tre fagpersoner - to bygningsarkitekter og en landskabsarkitekt.

Arkitekturrådet blev nedsat i 2020 og har et værdibaseret, bæredygtigt og fagligt fokus på tværs af følgende faglige kompetencer:

- Landskab - herunder skala, tæthed, beplantning, hierarki og anvendelse.
- Byplanlægning – skala, tæthed, hierarki i det åbne land og i byen samt en forståelse for kommunens særkender og overordnede struktur både i byen og det åbne land.
- Bygningsarkitektur – bevaring (herunder kulturarv), byggeteknik, materialer, kantzoner, byrum, funktion og æstetik.

Bæredygtighed ses som et tværgående tema, der varetages af de nævnte kompetencer. Det kan blandt andet være klimasikring, multifunktionalitet, materialevalg og robusthed ift. praktik og økonomi.

Formålet med arkitekturrådet er at fremme arkitekturpolitikens mål og pejlemærker. Rådet skal bidrage med uvildig, faglig rådgivning fra flere fagkompetencer (bygningsarkitektur, landskabsarkitektur, byrum m.v.). Herved belyses en given sag fra flere perspektiver, så der opnås et mere nuanceret grundlag forud for en politisk beslutning.

Opgaver for Arkitekturrådet i Hillerød

Rådgivning til politikere ved udvalgmøder:

Arkitekturrådet kan komme med anbefalinger og deltage i drøftelser om udvalgte planer og projekter på udvalgmøder. Ligeledes kan rådet komme med anbefalinger og deltage i drøftelser vedrørende bevaringsværdige bygninger.

Arkitekturrådet kan desuden, i særlige tilfælde, bistå politikere og forvaltning med faglig viden og udefrakommende perspektiver på den overordnede udvikling i kommunen, eksempelvis i forbindelse med revidering af Planstrategi og Kommuneplan.

Rådgivning til forvaltningen i forbindelse med aktuelle projekter/sager:

Arkitekturrådet kan kommentere og komme med faglige kommentarer til igangværende lokalplaner på et tidligt stade i processen. I særlige tilfælde kan Arkitekturrådet inddrages med tilsvarende rådgivning i forbindelse med konkrete byggesager eller udarbejdelse af helhedsplaner. Brug af Arkitekturrådet skal afstemmes mellem det politiske niveau og forvaltningen, så det sikres, at der er budget til ressourcen, når der er politisk behov for den.

Kriterier for valg af projekter, der kan være genstand for rådets inddragelse:

- Projekter, der bryder afgørende med omgivelserne eller den udvikling, der planlægges for et givent område. Det kan f.eks. være i forhold til skala, tæthed, arkitektonisk udtryk og landskab.
- Projekter, der kræver større nedrivninger eller ændringer i landskab eller byrum.
- Projekter placeret på centrale steder, som stiller øgede krav til byrums kvalitet, sikring af kulturarv, bygningshierarki m.m.
- Overordnede udviklingsplaner, helhedsplaner eller bydelsplaner.
- Arkitektkonkurrencer.

For alle typer af projekter (med undtagelse af særlige byggesager) gælder, at Arkitekturrådet skal inddrages tidligt i processen, typisk på startredegørelsesniveau før offentlig høring således, at rådets anbefalinger kan indgå i den videre planlægning og projektering. Arkitekturrådet skal som udgangspunkt ikke inddrages i projekter, hvor der allerede er truffet detaljerede og specifikke designmæssige valg.

Organisering og forankring

Arkitekturrådet udpeges som udgangspunkt til en toårig periode. Hillerød Kommune kan vælge, at medlemmer kan fortsætte til næste to-årige periode. Medlemmer udpeges personligt og kan derfor ikke sende en stedfortræder. Arkitektforeningen og Danske Landskabsarkitekter indstiller henholdsvis seks bygningsarkitekter og tre landskabsarkitekter, som forvaltningen vælger kandidater fra. Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget godkender efterfølgende valg af rådsmedlemmer.

Arkitekturrådet er forankret i forvaltningens planafdeling. Efter behov inddrages øvrige afdelinger i forvaltningen (Ejendomme, Miljø og Byg og Trafik, Vej og Park). Arkitekturrådets anbefalinger fremgår af sagsfremstillingen ved politisk behandling i Arkitektur-, Byplan- og Trafikudvalget. Forvaltningen redegør i sagsfremstillingen for fordele og ulemper ved Arkitekturrådets anbefalinger.

Økonomi

Det enkelte rådsmedlem vil modtage et honorar, der afregnes pr. deltaget møde. Det samlede budget pr. år er 200.000 kr. Rådet deltager i fagmøder med forvaltning og politiske udvalgsmøder. Antal af mødedeltagere og mængden af møder vurderes af forvaltningen i den enkelte sag. Det er budgettet, der afgør, hvor mange sager Arkitekturrådet reelt kan involveres i.

Evaluerings

Arkitekturrådet havde i marts 2021, siden opstart medio 2020, udtalt sig om 7 projekter. Arbejdet har bestået af besigtigelser af områder, møder med udviklere og arkitekter, Hillerød Kommunes embedsmænd samt tekstudtalelser. Tilbagemeldingen fra embedsmændene er, at de er glade for at få input og sparring. Rådets udtalelser har vægt og betydning for den indstilling, forvaltningen giver til de politiske udvalg og på de valg, som politikerne træffer.

I rådet er der vægt på faglige samtaler om skala, volumener, sammenhænge og arkitektoniske kvaliteter. Det er i den tværfaglige sammenhæng, den konstruktive tilbage melding samles. Rådets medlemmer kender dynamikkerne imellem rådgivere og udviklere på den anden side af bordet og kan bidrage til at balancere udviklingen af Hillerød Kommune.

Hillerød Kommune og Arkitekturrådet skal, ved afslutning af den toårige periode for Arkitekturrådet, bidrage til en kvalitativ vurdering ud fra et fagligt-, organisatorisk- og brugerperspektiv med henblik på at sikre læring til en eventuel næste periode for Arkitekturrådet.

Derudover skal der måles kvantitativt på, om Arkitekturrådet har leveret forslag og kommentarer til udvalg og forvaltning, som har udmøntet sig i konkrete ændringsforslag.

Det er forvaltningens vurdering, at ovenstående model for et arkitekturråd kan være til inspiration for nedsættelsen af et arkitekturråd i Rudersdal Kommune. Forvaltningen anbefaler således, at udvalget drøfter sagen med henblik på genoptagelse og beslutning på et senere møde. Forvaltningen vil i givet fald udarbejde et udkast til beslutning og kommissorium for et arkitekturråd.

Indstilling

Direktion foreslår, at udvalget drøfter muligheden for etablering af et arkitekturråd i Rudersdal Kommune.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-08-2021

BYPLANUDVALGET ønsker ikke på nuværende tidspunkt at nedsætte et arkitekturråd. Forvaltningen vil på baggrund af udvalgets drøftelse vende tilbage med forslag til, hvordan udvalget og forvaltningen ved udvalgte temaer kan trække på særlig arkitektonisk rådgivning, der kan understøtte anvendelsen af kommunens arkitektur- og bevaringspolitik.

Bilag

Kommissorium for arkitekturråd i Hillerød Kommune

Punkt 3: Vedbæk Stationsvej 12, matr.nr. 2eæ, Vedbæk By, Vedbæk og Olgasvej 4, matr.nr. 2fv, Vedbæk By, Vedbæk - Opførsel af ny dagligvarebutik, apotek og boliger

21/51

Resumé

Ejer VSV 12 ApS v/Bent Friis Pedersen har oktober 2020 fremsendt en principiel ansøgning om at etablere dagligvarebutik, apotek og boliger på adresserne Vedbæk Stationsvej 12 og Olgasvej 4.

Det fremsendte forslag er ikke i overensstemmelse med det gældende plangrundlag, og der skal derfor tages stilling til, om der skal udarbejdes ny lokalplan for at muliggøre et projekt på stedet.

Projektet forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som tillader en større bebyggelsesprocent på 135 mod lokalplanens 70, flere etager fra to med rejst tag til fire uden rejst tag og ud fra skitseforslaget en større bygningshøjde end de tilladte 12 m, og at Olgasvej 4 overføres til bymidten.

Sagen forelægges udvalget til beslutning om, der skal igangsættes ny planlægning for området.

Sagsfremstilling

Ejer ønsker med det fremsendte skitseforslag at muliggøre etablering af en dagligvarebutik med et salgsareal på 800 m² og samlet areal på 1326 m², et apotek med et salgsareal på 100 m² og et samlet areal på 200 m². Fra første sal og op ønskes etableret 12 boliger med et samlet areal på 1459 m². Boligerne er foreslået som tre og fire værelsesboliger, og friareal etableres som terrasse over dagligvarebutikken samt som altaner og tagterrasse over dagligvarebutikken.

Det indsendte skitseforslag arbejder med en bebyggelsesprocent på 135 og er illustreret med fire etager og et svagt skrånende tag.

I skala afspejler byggeriet nabobebyggelsen, Vedbæk Stationsvej 10, som er et tidstypisk byggeri fra 70'erne med et svagt skrånende tag ind mod villaområdet. Dog således, at dette forslag til et projekt ikke arbejder med de gennemgående vinduesbånd og taghældningen er modsat nabobebyggelsen. Byggeriet er således lidt lavere, men fastholdes på fire etager.

Vejadgang og varetilkørsel er foreslået fra Olgasvej, og parkering er i skitseforslaget angivet delvist i konstruktion med 38 pladser i kælder og 10 pladser på terræn. Vejadgang fra Olgasvej forudsætter nedlæggelse af en bolig, og at arealet overføres til bymidten.

Plangrundlag

Vedbæk Stationsvej 12 er omfattet af Lokalplan 71 for centerområdet ved Vedbæk Stationsvej og Olgasvej af Lokalplan 60 for villaområder mellem Vedbæk Stationsvej og kommunegrænsen mod Hørsholm.

I Kommuneplan 2021 er Vedbæk Stationsvej udlagt som rammeområde Ve.C1 med en maks. butiksstørrelse for dagligvarer på 2000 m² og for udvalgsbutikker på 500 m². Etageantallet er fastlagt til tre med en maksimal højde på 12 m. Der er ikke angivet bebyggelsesprocent.

I Lokalplan 71 er der muliggjort en bebyggelsesprocent på 70 samt, at der ud mod Stationsvej kan bygges op til 12 m med tre etager, hvoraf den sidste etage er med rejst tag. Bygninger på bagsiden kan kun være i en etage med mulighed for tagterrasse på taget.

I Lokalplan 60 er der alene muliggjort anvendelse til boligformål, og anvendelsen som adgangsareal og p-areal vil forudsætte en grundig trafikanalyse, og at arealet overføres med et kommuneplantillæg til bymidten.

Det samlede projekt vil således forudsætte et kommuneplantillæg, der muliggør et større antal etager, og at Olgasvej 4 indlemmes i bycenteret. Dernæst vil det foreslåede projekt, i henhold til rammerne i kommuneplanen, skulle etablere 68 p-pladser.

Ved at reducere butiksstørrelsen og boligarealet vil projektet kunne tilpasses et byggeri i tre etager og med en dagligvarebutik på 1000 m². Et byggeri som her foreslået vil dog forudsætte, at bebyggelsesprocenten øges fra de nuværende 70 til 85.

Med hensyn til vejadgang fra Olgasvej vil det være en udfordring, og det anbefales derfor at undersøge muligheden for, at området primært trafikbetjenes af en port ud mod Vedbæk Stationsvej.

Forvaltningen anbefaler, at der indledes en dialog om et reduceret byggeri på følgende vilkår:

- a) at byggeriet i større omfang tilpasser sig det oprindelige stationsmiljø i lighed med nabobygningen Stationsvej 14 herunder, at byggeriet skal respektere en bygningshøjde på 12 m og et krav om rejst tag,
- b) at der udvises stort hensyn til det bagvedliggende villaområde herunder, at der arbejdes for, at byggeriet trafikbetjenes primært fra Vedbæk Stationsvej gennem en port,
- c) at der foreslås en bebyggelsesprocent på ca. 85 fremfor de foreslåede 135 herunder,
- d) at dagligvarebutikken reduceres til 1000 m², og at antallet af boliger reduceres til otte, og
- e) at Olgasvej 4 kan overføres til bymidten.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der udarbejdes en igangsættende redegørelse for ny lokalplan på de ovennævnte betingelser a til e.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-08-2021

BYPLANUDVALGET ønsker, at projektet skal tage udgangspunkt i den eksisterende lokalplan. Udvalget anbefaler endvidere, at det kommende Byplanudvalg tager en principiel drøftelse af udviklingsmulighederne i Vedbæk.

Bilag

Vedbæk Stationsvej 12 - Skitseprojekt April 2021

Punkt 4: Vedbæk Nordstrand - Udvidelse af indretninger på vinterbadebro

21/10494

Resumé

Vinterbadeklubben 'Vedbæk Vikingelaug' ønsker en udvidelse af de faste indretninger på den kommunale vinterbadebro på Vedbæk Nordstrand. Vinterbadeklubben har kontaktet forvaltningen med tilbud om finansiering af udvidelserne. De faste indretninger på broen forudsætter Kystdirektoratets tilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Miljø- og Teknikudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Vinterbadeklubben Vedbæk Vikingelaug har henvendt sig til forvaltningen med ønske om udvidelse af de faste indretninger på den kommunale vinterbadebro på Vedbæk Nordstrand, placeret ved kysten ud for matr.nr. 2e Vedbæk By, Vedbæk.

Rudersdal Kommune har i 2015 meddelt tilladelse til selve broen, og Kystdirektoratet har i 2015 meddelt tilladelse til etablering af læskærm og bænke på broen. Det fremgår af Kystdirektoratets tilladelse, at der ikke må foretages udvidelser eller ændringer af anlæg på broen uden tilladelse fra Kystdirektoratet. For at kunne realisere vinterbadeklubbens ønske kræves derfor tilladelse fra Kystdirektoratet.

De nye indretninger på broen er følgende:

- Ny læskærm: Den nye læskærm vil være 430 cm langt og have en højde på 110 cm. Den etableres, så den rager ca. 20 cm ud over brodækket i hver side, ligesom den eksisterende læskærm. Broen inkl. læskærm vil dermed være ca. 310 cm bred.
- Bænke: På indersiden af den nye læskærm etableres en bæk i hver side af broen.
- Udvidelse af trapper: Trapperne placeret yderst på hver side af broen udvides til dobbelt bredde med håndliste midt på og i siderne.

Ændringerne fremgår af vedlagte bilag. Klubben har oplyst, at ændringerne gennemføres uden at ændre/udvide broens bærende konstruktion og brodæk. Beklædningen på læskærmene er massiv, idet opstalten viser brædder uden afstand. I det oprindelige projekt blev der bevidst valgt beklædning med let afstand for at opnå et mindre tungt udtryk.

Plangrundlag

Området, hvor broen er placeret, er beliggende i byzone og omfattet af strandbeskyttelseslinje og Lokalplan 232, der fastlægger Nordstrandens anvendelse til rekreative formål, strandpark med mulighed for etablering af restaurant, cafe, kiosk, anlæg til fritidsformål og andre anlæg til områdets brugere (§ 3). Udvidelsen af indretninger på broen forudsætter ikke dispensation fra lokalplanen, og bade- og bådebroer er undtaget fra forbuddet om tilstandsændringer indenfor strandbeskyttelseslinjen.

I henhold til kystbeskyttelsesloven må der på søterritoriet til andre formål end kystbeskyttelse kun efter tilladelse fra miljø- og fødevareministeren udføres anlæg eller anbringes faste eller forankrede indretninger eller genstande. Læskærme, bænke m.v., der placeres på en bro, forudsætter derfor tilladelse fra Kystdirektoratet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at broen, med de nye indretninger, vil virke dominerende i omgivelserne, og broen vil med sidebeklædningen på et forholdsvis langt stykke af broen udgøre en tværgående barriere ved et kig langs stranden. Den ansøgte inddækning vil adskille sig markant fra, hvad der ellers tillades på badebroer på kyststrækningen, som skal fremstå uden nogen form for inddækninger.

På denne baggrund er det forvaltningens vurdering, at der bør arbejdes på en løsning, som er mere diskret – evt. med en løsning, hvor der kun opsættes læskærme i vinterperioden.

Forvaltningen har været i dialog med Vedbæk Vikingelaug og har anmodet vinterbadeklubben om en forhåndsaccept af følgende vilkår som en forudsætning for et eventuelt samarbejde om inddækning og udvidelse af broen:

- Klubben finansierer udvidelsen af de faste indretninger på den kommunale bro.
- Rudersdal Kommune forbliver ejer af den udvidede bro.
- Rudersdal Kommune er bygherre i anlægsfasen og vil stå for udbud, igangsætning og godkendelse af anlægsarbejdet.
- Broen med de nye indretninger forbliver en offentlig bro med lige adgang for alle besøgende i strandparken.

Såfremt forvaltningen sammen med Vedbæk Vikingelaug kan finde en alternativ løsning, som kan anbefales, vil sagen blive genoptaget på et kommende møde med anmodning om udgiftsbevilling til projektet og indtægtsbevilling til modtagelse af finansiering.

Korrespondancen med Vedbæk Vikingelaug er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter sagen med henblik på en tilbagemelding til Vikingerne.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-08-2021

BYPLANUDVALGET ønsker alene at godkende nye, bredere trapper.

Henvendelse af 16. august 2021 fra Jacob Kruse Rasmussen indgik i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort

Tegning udvidelse af faste indretninger

Svar fra Vedbæk Vikingelaug ang. finansiering

Kommunal vinterbadebro anlagt 2015 - plan og opstalt

Kommunal vinterbadebro anlagt 2015 - detail af brohoved

Punkt 5: Vaserne, matr.nr. 3ng, Bistrup By, Bistrup - Etablering af naturtrappe ved Fyrrebakken i Bistrup

21/51

Resumé

Vaserne er et af de mest velbesøgte naturområder i Rudersdal Kommune. De mange besøgende betyder, at der ved indgangen fra Fyrrebakken i Bistrup er opstået et u hensigtsmæssigt slid. Cyklister og gående er begyndt at fravælge stien og i stedet bevæge sig direkte ned over skråningen fra Fyrrebakken. Den oprindelige sti er med årene blevet til en dyb rende eroderet af slid og regn.

Kommunen har modtaget flere henvendelser med forslag om, at der etableres en trappe, som indpasses naturligt i skråningen.

Forvaltningen foreslår, at der etableres en naturtrappe i stil med den, der er i kommunens skov ved Næsseskoven ned mod Lille Kalv samt, at der etableres et stiforløb, der belægges med grus.

Sagen forelægges Byplanudvalget til principiel godkendelse og udtalelse over for Fredningsnævnet for København og Miljø- og Teknikudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Arealet med skråningen fra Fyrrebakken og videre ned til Vasestien ejes af Rudersdal Kommune og udgør en del af matr.nr. 3ng, Bistrup By, Bistrup.

Ved at etablere en trappe, spor 1 i vedlagte bilag, i stil med det vedlagte referencefoto fra Næsseskoven, vil det blive nemmere og mere sikkert for gående at forcere skråningen. En trappe vil samtidig kunne beskytte skråningen mod det tiltagende slid fra mountainbikere. Af hensyn til stedets landskabelige værdier er det vigtigt, at trappen anlægges med så flad en hældning som muligt og uden håndliste.

Derudover kan det trådte spor vest og syd om den store bøg (kærlighedstræet), spor 3 i vedlagte bilag, forbedres med grusbelægning for at gøre det tydeligere i terrænet. Af sporene hen over skråningen har dette spor den svageste hældning og vil med en mere fast belægning kunne danne et sikkert alternativ for gangbesværede og gående med fx barnevogne.

Plangrundlag

Arealet er beliggende i landzone, indenfor skovbyggelinje og søbeskyttelsesline, og er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 24. august 1946 om fredning af areal i Vaserne. Arealet er derudover registreret som beskyttet natur, overdrevsareal.

Arealet ligger i en afstand af ca. 50 meter fra Natura 2000-habitatområde nr. 123 for øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov og Natura 2000-fuglebeskyttelsesområde nr. 109 for Furesø med Vaserne og Farum sø.

Fredningskendelsen fastlægger med relevans for etableringen af en trappe, at det navnlig er forbudt at foretage afgravning eller opfyldning af det naturlige jordsmon, bestemmelse b).

Anlæg af en trappe som beskrevet forudsætter meddelelse af dispensation fra § 3 i naturbeskyttelsesloven og fra fredningskendelsens bestemmelse b).

Da en trappe vil erstatte et allerede eksisterende stiforløb, forudsætter den ikke meddelelse af landzonetilladelse. Et trappeanlæg i niveau med eksisterende terræn og uden opretstående anlæg forudsætter hverken meddelelse af dispensation fra skovbyggelinje eller søbeskyttelseslinje.

En trappe som beskrevet vurderes ikke at medføre en øget færdsel på stedet, idet cyklister, herunder mountainbikere, med et trappeanlæg må forventes at anvende andre mere tilgængelige stiforbindelser til Vaserne. En trappe med en udbedring af en del af det eksisterende stiforløb, så det bliver mere tilgængeligt for gangbesværede, forventes derfor hverken at påvirke arter eller naturtyper i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at etableringen af en naturtrappe som beskrevet og vist med referencefoto fra Næsseskoven kan indpasses naturligt i det skrånende areal fra Fyrrebakken og dermed med respekt for stedets landskabelige værdier.

Et konkret projekt for en naturtrappe samt en udbedring af en del af det eksisterende stiforløb, så det bliver mere tilgængeligt for gangbesværede, vil kunne anbefales over for Fredningsnævnet for København på vilkår om,

- a. at trappen udføres i naturmaterialer, uden gelænder over terræn og med respekt for stedets eksisterende terrænkoter og beplantning,
- b. at der ikke sker indgreb i eksisterende beplantning omkring det eksisterende stiforløb, og
- c. at trappen udføres, så den hindrer tilkørsel til Vaserne med cykler.

Forvaltningen vurderer, at der vil kunne meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til indpasning af en naturtrappe i et beskyttet overdrevarsareal.

Det er forvaltningens vurdering, at anlæggelse af trappen vil koste i størrelsesordenen 250.000-400.000 kr. Der er ikke i Budget 2021 afsat rådighedsbeløb til projektet.

Såfremt der tilvejebringes finansiering til projektet, vil forvaltningen arbejde videre med en trappe- og stiløsning for skråningen på ovenstående vilkår, der kan præsenteres for Miljø- og Teknikudvalget som en konkret anlægssag med ansøgning om bevilling.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Miljø- og Teknikudvalget:

- 1) Godkender den i sagen fremlagte trappe- og stiløsning som grundlag for et skitseprojekt.
- 2) At udarbejdelse af skitseprojekt og ansøgning om anlægsbevilling afventer, at der afsættes den nødvendige finansiering til projektet.

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til, når der foreligger finansiering og et konkret skitseprojekt for en naturtrappe ved Fyrrebakken at fremsende udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-08-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Foto af skråningen set fra Fyrrebakken

Foto af skråningen set fra Vaserne og op mod Fyrrebakken

Ortofoto med markering af eksisterende stier, anlæg=c træer og hegn

Referencefoto, naturtrappe i Næsseskoven

Punkt 6: Bregnerødvej 1b, matr.nr. 75ca, Birkerød By, Bistrup – Tilladelse til etablering af bro i Birkerød Sø

21/51

Resumé

Ejer af ejendommen Bregnerødvej 1b har ansøgt om tilladelse til etablering af en bro i Birkerød Sø. Broen forudsætter dispensation fra Lokalplan 79 og naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttet natur), samt grundejertilladelse fra kommunen, der ejer søen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning ift. dispensation fra lokalplan.

Sagsfremstilling

Ejendommen Bregnerødvej 1B, matr.nr. 75ca, Birkerød By, Bistrup, er beliggende i byzone ved Birkerød Sø. Birkerød Sø er ca. 9,5 ha stor, og arealerne omkring søen er karakteriseret ved tæt, lav bebyggelse samt offentlige, grønne arealer. Langs søens sydvestlige bred løber en offentlig sti. Søen, og en del af bredarealet langs søen, er ejet af Rudersdal Kommune. På den konkrete ejendom er bredarealet ejet af ansøger, broen i sin helhed placeres dog på søarealet, matr.nr. 75a, Birkerød By, Bistrup.

Der ansøges om en fast bro 1,5 m bred og 3 m lang, med højde over vandoverfladen på 0,3 m. Broen udføres i ubehandlet sibirisk lærk som en åben pælebro og placeret minimum 2,5 m fra skel. Broen har ikke landfæste. Ansøger har oplyst, at broen skal bruges til at sætte en kano i søen direkte fra broen.

Plangrundlag

I kommuneplan 2017 er Birkerød Sø beliggende i rammeområde Bi.R26, hvor områdets anvendelse er fastlagt til sø, natur og rekreative formål, og den generelle anvendelse er rekreativt område. Området er omfattet af Lokalplan 79 gældende for et område omkring Birkerød Sø. Søen er placeret indenfor lokalplanens delområde B. Lokalplanens formål er blandt andet at bevare de miljømæssige kvaliteter ved områdets åbne, grønne karakter og at muliggøre anlæg af et sammenhængende stiforløb langs søens vestlige side.

Iht. § 3.2 må område B kun anvendes til offentlige formål (kirkegård, park og sø), og der må kun opføres mindre bygninger og indretninger, som er nødvendige for områdets anvendelse og drift.

Iht. § 6.4 skal opførelse af ny bebyggelse i delområde B godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Bebyggelsesbegrebet er, efter klagenævnspraksis i relation til både planloven og naturbeskyttelsesloven, bredt og omfatter ud over egentlige bygninger også andre faste konstruktioner og anlæg. Broer anses i overensstemmelse hermed som bebyggelse.

Den ansøgte bro forudsætter derfor dispensation fra lokalplanens §§ 3.2 og 6.4.

Herudover kræver broen tilladelse fra kommunen som søejer og dispensation fra

naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttet natur. Park og Vej og Klima, Natur, og Miljø har meddelt, at de er indstillet på at meddele hhv. grundejertilladelse og dispensation fra § 3 til det ansøgte.

Ejendommen er tillige omfattet af en reduceret søbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Broen kræver dog ikke dispensation fra søbeskyttelseslinjen, da ingen dele af broen går ind over land.

Forvaltningen har ikke kendskab til, at der i eller omkring søen forekommer arter omfattet af bilag IVa eller bilag IVb. Det ansøgte er beliggende 1,5 km fra nærmeste Natura 2000 Habitatområde 267, Rude Skov, og 1,7 km fra Habitatområde 123, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, og 109, Furesø med Vaserne og Farum Sø. Det ansøgte har ingen indflydelse på Natura-2000 områderne.

Det ansøgte har været udsendt i naboorientering, og der er ikke indkommet bemærkninger.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af en bro som ansøgt ikke strider mod lokalplanens principper. I denne vurdering lægges til grund, at karakteren af området, som planen søger at fastholde, i det konkrete tilfælde ikke vurderes at blive ændret væsentligt ved etablering af broen. Forvaltningen har endvidere lagt vægt på, at broen overholder kommunens retningslinjer for etablering af broer i søer, og at den konkrete bro er fint tilpasset området. Der lægges herved vægt på, at broen opføres som en simpel, kort træbro placeret vinkelret på søbredden, og at den holder afstand til naboskel.

På denne baggrund kan forvaltningen anbefale, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 79 til den ansøgte bro på flg. vilkår:

- a. at broens udformning og placering sker i overensstemmelse med det ansøgte,
- b. at der ikke må foretages udvidelse eller andre ændringer af broen uden tilladelse, og
- c. at der ikke må placeres borde/bænke, flagstænger, parasoller, rækværk, belysning eller andet på bådebroen.

Forvaltningen bemærker, at det ansøgte tillige forudsætter dispensation fra

naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttet natur, og at der i forbindelse med en evt. dispensation vil blive fastsat yderligere vilkår til sikring af natur og miljø.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen meddeler dispensation fra Lokalplan 79 til

etablering af en bro som ansøgt på de under a. – c. oplyste vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-08-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning og tegning

Punkt 7: Gyvelvej 14, 2942 Skodsborg, matr.nr. 1ie Aggershvile, Vedbæk – Tilbygning til bevaringsværdigt hus

21/51

Resumé

Rudersdal Kommune, Byplan, har modtaget en ansøgning om dispensation fra bevarende lokalplan til at udføre ombygning af og tilbygning på 118 m² til den bevaringsværdige villa.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra den bevarende Lokalplan 70 § 8.2 og den bevarende Temalokalplan 264 § 9.2, hvorefter kommunalbestyrelsen skal godkende ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende på Gyvelvej 14 i Vedbæk og er en ca. 1.860 m² hjørnegrund i et åbent-lavt villakvarter med ældre, store og høje karakterfulde villaer og parcelhuse i en og halvanden etage.

Der blev i 1915, ca. midt på grunden, opført en villa på 182 m² i halvanden etage med lyse, malede træfacader og røde falsteglsten på taget. Huset er 8,92 m højt. Der blev i 1942 tilføjet tilbygning af en veranda (udestue) på 8 m² i gavl mod vest, som i 1980 blev suppleret med en terrasseoverdækning på 17 m². I 2005 blev på gavl mod øst opsat en ca. 2 m dyb, utilpasset halvbueformet stålaltan på stålsøjler. I 1980 blev tilladt en 56 m² garage med indbygget udhus.

Villaen har i SAVE-registret bevaringsværdi 3. Villaen er beskrevet som et meget smukt, detaljeret træhus i harmonisk arkitektur, der er forfinet og skrøbeligt, og som bør bevares som træhus.

Ejendommen er omfattet af bevarende Lokalplan 70 for et villaområde i Vedbæks sydlige del og Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Lokalplan 70 fastsætter blandt andet byggelinjer, bebyggelsesregulerende bestemmelser, at eksisterende, ydre fremtræden ikke må ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse og udpeger bevaringsværdige træer. Lokalplan 264 udpeger villaen som bevaringsværdig.

Lokalplanbestemmelser som har særlig relevans i forhold til det ansøgte er:

Lokalplan 70 § 8.2:

”Bebyggelsens ydre fremtræden, dvs. udvendige bygningsider, facadehøjder, tagflader, taghældninger, materialer, farver mm. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning. Eksisterende ydre fremtræden må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.”

Lokalplan 264 § 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 tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer. Det vil indgå i kommunens vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygnings bevaringsværdier, herunder oprindelig arkitektur og materialevalg.”

Ejendommen er endvidere beliggende i bufferzone for UNESCO Verdensarvsarealer.

Domo Architects søger på vegne af ejer om dispensation fra de bevarende lokalplaner til at udføre om- og tilbygning på 118 m² i halvanden etage til den eksisterende bevaringsværdige villa. Bebyggelsesprocenten er beregnet til 18,1 % i overensstemmelse med lokalplanens maks. 22 %.

2 bevaringsværdige træer på grunden berøres ikke af det ansøgte. Der er ikke ansøgt om terrænregulering.

Tilbygningen ønskes udført med karakter, bygningsudtryk, volumen og materialer, der er en videreførelse af og tilpasset til den eksisterende villas arkitektur og formsprog.

Tilbygning ønskes opført ud fra villaens sydøstlige hjørne som en længe placeret vinkelret på den oprindelige bygning med samme højde, gavlbredde, taghældning, materialekarakter og detaljering som den eksisterende villa. Tilbygningens mindste afstand til naboskel er 8,1 m (mod syd).

Tilbygningen er inspireret af en skitse fra 1915, der viser en vinkelformet bygning. Huset blev dog opført med kun en længe. Villaen ønskes ombygget ved:

- a. Mod syd, ændring af facade ved tilbygning og udskiftning af en oprindelig kvist.
- b. Mod nord, etablering af 2 nye kviste og ændring af vinduer i eksisterende frontkvist.
- c. Mod øst, etablering af en 1,8 m dyb karnap med balkon ovenpå, stålaltan fra 2005 fjernes.
- d. Mod vest, vindue i gavl i stueetage udskiftes til en dør.

Museum Nordsjælland er hørt vedrørende bufferzone for Unesco Verdensarvsareal. Det er museets vurdering, at verdensarven ikke påvirkes af det aktuelle byggeri.

Rudersdal Museum er orienteret om den ansøgte dispensation. Der er ingen grundejerforening for området. Rudersdal Museum har ingen indvendinger til det ansøgte.

Der er gennemført naboorientering vedrørende den ansøgte dispensation fra lokalplanerne, samt partshøring, idet tilbygningens højde på 8,92 m overstiger byggerettens maks. højde på 8,5 m.

Der er modtaget indsigelse fra nabo mod syd vedrørende den ansøgte bygningshøjde på 8,92 m. Indsiger finder, at en højde af tilbygningen på 8,5 m vil fremstå mere harmonisk og oplyser, at tilbygningen vender direkte mod indsigers indkørsel og hus og dagligt vil blive passeret og betragtet.

Ansøger har fremsendt sine bemærkninger til indsigelsen og redegjort for, hvorfor højden ønskes fastholdt af arkitektoniske hensyn begrundet med tagryggens møde med skorsten, husets proportioner, taghældning mv. Ansøger angiver, at tilbygningen ligger over 8 m fra naboskel og ikke er placeret ud for naboens beboelseshus men, at der er ca. 16 m til nabohuset. Ansøger gør opmærksom på, at de nærmeste huse, Rolighedsvej 3 (indsigers ejendom), er ca. 10 m højt og genbo på Rolighedsvej 4 er meget højere end 10 m. Ansøgers svar er vedhæftet som bilag.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte tilbygning er veltilpasset det bevaringsværdige hus, herunder eksisterende omfang, proportioner, fremtræden, detaljering og materialekarakter, og at tilbygningen underordner sig husets bevaringsværdige ydre fremtræden ved en harmonisk proportionering og en forfinet bearbejdning af detaljer. Forvaltningen finder, at den viste højde er identisk med det eksisterende hus' højde.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 70 § 8.2 og Temalokalplan 264 § 9.2 til opførelse af tilbygningen som ansøgt samt tilladelse til højde på 8,92 m ved byggetilladelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-08-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtsfoto

Oversigtsfoto

Billeder af eksisterende hus

Eksisterende facader

Skitse af Villa i Skodsborg

Situationsplan fremtidige forhold

Opstalter fremtidige forhold

Indsigelse

Ansøgers kommentarer til indsigelse

Punkt 8: Aggershvile Alle 1, matr.nr. 1 is Agershvile, Vedbæk - Tilladelse til etablering af badebro ved Øresund

21/51

Resumé

NBC Marina har på vegne af institutionen, Jacob Michaelsens Minde, ansøgt om tilladelse til etablering af en badebro ud for ejendommen matr.nr. 1 is Agershvile, Vedbæk. Ejendommen ejes af Københavns Kommune.

Det ansøgte forudsætter tilladelse iht. bekendtgørelsen for bade- og badebroer. Det ansøgte afviger fra kommunens retningslinjer for etablering af broer ved Øresundskysten mht. grundbredde og etablering af gelænder.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

NBC Marina har på vegne af institutionen, Jacob Michaelsens Minde, ansøgt om tilladelse til etablering af en badebro ud for ejendommen matr.nr. 1 is Agershvile, Vedbæk. Ejendommen ejes af Københavns Kommune.

Kyststrækningen er karakteriseret ved en relativt bred sandstrand med en del broer og god tilgængelighed langs kysten.

Ansøger har oplyst, at broen opføres med trædæk og bærende konstruktion af stål. Der monteres et 0,9 m højt gelænder i hele broens længde. Broen er 1,5 x 30 m med en højde på 1 m over midlervandstand. Fra broens midte er der ca. 11 m til naboskel mod nord og 13,5 m til naboskel mod syd. Ejendommen har matrikelbredde mod kysten på omtrent 26 m. Broen vil i henhold til ansøgers oplysninger ikke hindre eller vanskeliggøre færdslen på standen. Broens placering og udformning fremgår af vedlagte bilag.

Jacob Michaelsens Minde er et dag- og døgnbehandlingstilbud for børn og unge. Institutionslederen har oplyst, at broen etableres for at skabe et rum for fysisk aktivitet som en naturlig og integreret del af behandlingen og undervisningen, da skolerummet og behandlingen er udvidet til også at omfatte skov og strand.

Ejendommen er beliggende i byzone og omfattet af Lokalplan 70 for et villaområde i den sydlige del af Vedbæk. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, der regulerer broer ved Øresundskysten.

Etablering af en bro forudsætter kommunens tilladelse iht. bade- og badebrobekendtgørelsen.

Det ansøgte afviger fra kommunens retningslinjer for etablering af bade- og badebroer ved Øresundskysten, da der etableres gelænder på broen, og ejendommens grundbredde mod kysten er 26 m. Iht. retningslinjerne må broer bl.a. ikke forsynes med gelænder, sidebeklædning mv., og ejendommen skal som udgangspunkt have en grundbredde på 30 m eller mere. Der skal dog altid foretages et konkret skøn på baggrund af de konkrete forhold.

Forvaltningens vurdering

I det konkrete tilfælde lægger forvaltningen særlig vægt på, at broen etableres til brug for en institution for børn og unge med særlige behov. Forvaltningen anbefaler derfor, at der i det konkrete tilfælde afviges fra kommunens retningslinjer ift. grundbredden. Forvaltningen lægger vægt på, at grundbredden mod kysten er relativ bred, at den ansøgte bro er fint tilpasset de lokale forhold, og at broen derfor ikke vil virke visuelt dominerende i forhold til de nærmeste omgivelser og kystlandskabet. Herunder lægger forvaltningen vægt på, at den opføres som en spinkel konstruktion i afdæmpede materialer, og at broen ikke hindrer eller vanskeliggør almenhedens færdsel- eller opholdsret langs kysten. Af hensyn til broens fremtoning og den landskabelige oplevelse af kystlandskabet er det dog forvaltningens vurdering, at der ikke bør etableres gelænder på broen.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles tilladelse til den ansøgte bro på flg. vilkår:

- a) At broens udformning og placering sker i overensstemmelse med det ansøgte, dog uden gelænder.
- b) At ingen dele af broen må gå ind over selve strandarealet.
- c) At broen ikke hindrer eller væsentligt vanskeliggør almenhedens færdsels- og opholdsret langs kysten, jf. naturbeskyttelseslovens § 22, stk. 3.
- d) At offentligheden får adgang til kortvarigt ophold på broen, på eget ansvar.
- e) At broen ikke forsynes med brohoved, sidebroer, platform, adgangsskjolde, sidebeklædning, hegn, gelænder, bygninger eller andre bygningslignende, faste konstruktioner, herunder telte, afskærmninger og overdækninger, og der må ikke anbringes faste borde, stole, bænke eller lignende samt flagstænger eller reklamer.
- f) Der må ikke etableres kystsikringer, stensætninger, plankedæk eller andre anlæg på stranden uden særskilt tilladelse.
- g) Broen må ikke bestå af eller males/efterbehandles med miljøskadelige produkter.
- h) Broen må kun benyttes som badebro. Broen må ikke benyttes som egentlig bådebro. For et kortere tidsrum kan der dog fortøjes en mindre båd til broen, f.eks. en robåd eller en jolle.
- i) Broen må ikke afmærkes, belyses eller forsynes med belysning, med mindre det kræves af Søfartsstyrelsen.
- j) Hvis broen ødelægges og ikke straks genopføres, skal alle rester fjernes fuldstændigt og området skal bringes i en stand så nær de før broens etablering herskende forhold som muligt. Tilladelse til etablering af en bro bortfalder, hvis broen ikke er genopført senest 1 år efter ødelæggelsen.
- k) Tilladelsen til opførelse af bro bortfalder, hvis den ikke er udnyttet senest 1 år efter udstedelsen.

Herudover vil der blive fastsat supplerende vilkår til sikring af, at broen fjernes, såfremt vilkårene ikke overholdes, herunder krav om tinglysning af deklaration til sikring af, at ovenstående vilkår opfyldes, særligt vilkårene angående anvendelse, vedligehold og fjernelse.

Ovenstående vilkår er fastlagt på baggrund af kommunens retningslinjer for etablering af broer ved Øresundskysten.

I forbindelse med høringen er der indkommet 3 svar, som primært tager udgangspunkt i, at grunden anvendes af børnehjemmet og andre borgere i oplandet.

Udover dette, er man af den opfattelse, at en dispensation fra de 30 m i grundbredden er principiel, og derfor bør gælde for andre grunde. Her er det forvaltningens anbefaling, at det fastholdes, at grundens anvendelse er til glæde for alment

socialt formål, hvilket kan begrunde en dispensation fra de 30 m. Afstandskriteriet på 30 m er et hensyn til kystens almene tilgængelighed, og for at broer ikke ligger så tæt, at de slører oplevelsen af kystlinjen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen meddeler tilladelse til etablering af en badebro som ansøgt på de under a) – k) oplyste vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-08-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag på vilkår om, at tilladelsen til broen bortfalder, hvis der ikke længere er institution på matriklen. Herudover skal broen afkortes til en længde på maks. 25 m.

Elisabeth Ildal, Det Konservative Folkeparti, samt Christian Fode, Det Konservative Folkeparti, stemte imod forslaget.

Bilag

Begrundelse for ansøgning

Oversigtskort

Principtegning og fotos

Samlede høringssvar.

Punkt 9: Ny planlægning for ejendommen Egebækvej 80 – Igangsættende redegørelse

21/51

Resumé

Ejendommen Egebækvej 80, matr.nr. 4ac Holte By, Nærum, rummer den tidligere Egebækskole. Det er en kommunal ejendom, og det er besluttet, at en del af ejendommen skal afhændes i løbet af 2022. Det vurderes samtidigt, at ejendommen er velegnet til en form for bofællesskab.

For at understøtte dette har der den 21. juni 2021 været afholdt et virtuelt informationsmøde, som følges op af fremvisning på ejendommen den 16. september 2021, se temaside på <https://www.rudersdal.dk/>.

Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan 216, som udlægger ejendommen dels til skov og rekreative formål og dels til offentlige formål. En ændring i anvendelsen til boligformål kræver derfor udarbejdelse af ny planlægning for ejendommen.

Sagen forlægges Byplanudvalget med henblik på igangsætning af ny planlægning for den samlede ejendom.

Sagsfremstilling

Ejendommen Egebækvej 80 har været anvendt til døgntilbud og specialskole og har sidst været midlertidig bolig for flygtninge.

Ejendommen er beliggende i landzone, og den størstedel af grunden er registeret som fredskov. Endvidere er ejendommen beliggende i Fingerplanens grønne kile samt omfattet af fredning.

På ejendommen er en række eksisterende bygninger bestående af en hovedbygning med en mindre gymnastiksal og tre mindre selvstændige bygninger, de såkaldte gruppehuse. De eksisterende bygninger har samlet etageareal på ca. 2.568m² inkl. kælder.

Nuværende plan- og fredningsforhold

Fingerplan 2019

Områder er i Fingerplan 2019 udpeget til grøn kile (Sjælsø kilen). Dette som er et område forbeholdt almen friluftsanvendelse og landbrug. De grønne kiler skal være friluftsområder med fokus på rekreation, natur, landskab, landbrug og friluftsliv.

Det betyder bl.a., at området ikke kan overføres til byzone.

Fingerplanen fastlægger endvidere, at der i en del af de grønne kiler kan lokalplanlægges for ændret anvendelse af eksisterende bygninger under en række forudsætninger bl.a., at der er tale om eksisterende bygninger, der må anses

egnede til det formål, som der planlægges for, og at disse bygninger ikke væsentlige om- eller tilbygges samt, at eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter bevares.

Endvidere fastlægges det, at der på tilgrænsende arealer omkring bygningerne overvejende må planlægges for grønne områder med almen friluftsanvendelse, og at offentlighedens frie adgang til disse grønne områder skal sikres. Samtidig må en ændret anvendelse ikke medføre væsentlig forøget trafikbelastning og støj samt behov for nye vejanlæg.

Kommuneplan 2021

Ejendommen udgør rammeområde Gh.D5 i Kommuneplan 2021.

Området er udlagt til offentlige formål, såsom skole for børn og unge med særlige behov, døgninstitution og offentlig administration.

Området skal forblive i landzone.

Ny planlægning vil kræve udarbejdelse af tillæg til Kommuneplan 2021.

Der foreslås udarbejdet tillæg til Kommuneplan 2021, som opdeler det nuværende rammeområde Gh.D5 i to områder således, at fredskovsområdet udgør sin egen ramme som udlægger området til skov og rekreative formål uden mulighed for bebyggelse.

Den resterende ramme ændrer anvendelsen til boligformål. Uden mulighed for udstykning og fastholdelse af zonestatus.

Nuværende lokalplan

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 216 for Egebækskolen og skovområdet vest for skolen vedtaget i 2010 i forbindelse med anlæggelse af p-plads.

Lokalplanen er delt i to delområder, hvor delområde 1 udlægges til skov og rekreative formål uden mulighed for bebyggelse eller anlæg.

For delområde 2 fastlægger lokalplanen anvendelsen til offentlige formål, såsom skole for børn og unge med særlige behov, døgninstitution og offentlig administration.

Lokalplanen indeholder række mindre muligheder for tilbygning som i dag ikke fuldt udnyttet. Disse foreslås bibeholdt i ny planlægning

Lokalplan 216 aflyses i sin helhed ved vedtagelse af ny planlægning.

Fredning

Ejendommen er omfattet af fredningsdeklaration fra 1952 for Egebækgård.

Fredningen er en tilstandsfredning og omfatter udover lokalplanområdet tillige landbrugsområderne nord og syd for Egebækvej samt Egebækgård.

I henhold til fredningsdeklarationen er det bl.a. forbudt, uden fredningsnævnets tilladelse, at opføre bygninger af enhver art, anbringe andre indretninger, som kan virke mispydende, at fjerne beplantning, at foretage afgravninger, at opfylde vandhuller, at nedbryde stengærder eller anlægge stier og veje.

I gennem årene har fredningsnævnet meddelt en række tilladelser til bebyggelse, etablering af skovparkering samt plejeplan for det på ejendommen beliggende skovområde.

Fredskov

En større del af ejendommen er registeret som fredskov. Beplantning vil ikke kunne fjernes uden tilladelse fra Fredningsnævnet samt Naturstyrelsen, som er myndighed i forhold til skovloven. Skovarealet omfatter et areal på ca. 53.500m².

I skovområdet er to mindre søer, hvortil der er offentlig adgang, og der findes et net af rekreative stier og trampestier. Endvidere går Rudersdal Ruten gennem skoven.

Matrikulære forhold

Ejendommen består i dag af en matrikel med matr.nr. 4ac Holte By, Nærum, som har et registeret areal på 88.270m².

Forud for ny planlægning forventes ejendommen udstykket således, at arealet, som er noteret som fredskov, udgør en selvstændig matrikel.

Grundlag for ny planlægning

Det foreslås, at der igangsættes ny lokalplanlægning for område på følgende grundlag:

Afgrænsning

Afgrænsningen foreslås at følge grænserne af den nuværende Lokalplan 216 svarende matr.nr. 4ac Holte By, Nærum, kort udsnit visende afgrænsningen vedlægges dagsorden.

Lokalplanen er og forbliver i landzone.

Anvendelse

Lokalplanen foreslås opdelt i to delområder:

A: Som udgøres af fredskoven, som udlægges til skov og rekreativt område uden mulighed for opførelse af bebyggelse eller anlæg.

B: Det øvrige område som udlægges til helårsboligformål og parkering. Det foreslås, at der fastlægges et begrænset antal boliger f.eks., at der maksimalt må etableres 30 boliger.

Ejendommen vurderes at være velegnet til etablering af et bofællesskab for flere generationer med henvisning til de eksisterende faciliteter, herunder boldbaner, gymnastiksal og legeplads. Endvidere er ejendommen ikke beliggende centralt ift. offentlig transport.

Det er ikke muligt i lokalplanen at fastlægge, at ejendommen skal anvendes til bofællesskab eller til en bestemt personkreds eller, at boligerne skal have en bestemt ejerform. Men for at understøtte boliger med fællesskab foreslås det, at det i planen fastlægges, at mindst ti procent af det samlede etageareal skal være fællesareal, såsom fælles opholdsrum, fælles køkken, hobbyrum, gæsterum og lignende.

Matrikulære forhold

Ejendommen forventes bestående af to matrikler, hvor fredskoven udgør en selvstændig matrikel.

Det foreslås, at lokalplanen ikke muliggøre yderligere udstykning, med henvisning til ejendommens placering i landzone og følsomme placering i et fredet areal. Et udstykningsforbud vil endvidere understøtte, at friarealerne fastholdes med parkkatarakter og en boligform med fællesskab.

Vej- og adgangsforhold

Vejadgangen til Egebækvej fastholdes.

Den nuværende p-plads fastholdes som fællesparkering.

Bebyggelse

Boligerne skal etableres inden for eksisterende bygningsmasse med henvisning til Fingerplanens bestemmelser for ny planlægning i grønne kiler.

Det foreslås dog, at der gives mulighed for udnyttelse af tagetage både i hovedbygningen og i gruppehusene. Udvidelse af den eksisterede bygningsmasse vil kræve dispensation fra fredningen. Ligeledes foreslås det, at der efter en samlet plan kan etableres sekundært byggeri til cykler og affald. Uagtet ny planlægning vil udvidelse af den eksisterede bygningsmasse kræve dispensation fra fredningen.

Mulighederne for mindre tilbygninger fastlagt i Lokalplan 216 foreslås således fastholdt i ny lokalplan, og der fastlægges bestemmelser for den ydre fremtræden i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse.

Indenfor delområde A (fredskoven) må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg, med mindre det direkte understøtter den offentlige rekreative brug af og driften af området.

Friarealer

Med henvisning til fingerplanens bestemmelser skal der være offentlig adgang til hele området. Det foreslås for delområde B imødekommet ved fastlæggelse af, at der på stier igennem området skal være adgang for offentligheden således, at det er muligt at passere igennem bebyggelsen.

Arealerne omkring de eksisterende bygninger i delområde B skal fremstå som park. Dog kan der i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse i mindre omfang etableres terrasse. Der må ikke etableres nogen form for fast hegn.

Støj

Ejendommen er i sin helhed støjbelastet af vejstøj fra Helsingørmotorvejen, og lokalplanen vil stille krav til afskærmende foranstaltninger således, at gældende grænseværdier for støj overholdes.

Der er dog ikke fortaget konkrete støjberegninger for ejendommen, og afskærmende foranstaltninger vil skulle vurderes og tage hensyn til fredningen for området.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der igangsættes ny planlægning for ejendommen Egebækvej 80 på det i dagsorden nævnte grundlag.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-08-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ejendommens placering og de eksisterende bygninger

Lokalplanens afgrænsning

Punkt 10: Lukket: Strandridergården, Vedbæk Strandvej 506, matr.nr. 8ad, Vedbæk By, Vedbæk - Beslutning om opretholdelse af påbud vedr. orangeri, teknikhus og havemur

21/51

Punkt 11: Pilehøj 18, matr.nr. 122y, Birkerød By, Bistrup – Dispensation til opstilling af pavilloner

21/51

Resumé

Virksomheden SiccaDania A/S bor til leje på adressen Pilehøj 18, men er i proces med at skulle flytte til DTU Science inden for de næste 12 til 14 måneder.

På nuværende tidspunkt mangler de akut plads til medarbejdere på deres nuværende adresse. De ønsker derfor mulighed for at kunne opstille pavilloner på parkeringspladsen foran den lejede bygning. Ønsket er at kunne indpasse en pavillonbygning midlertidigt i perioden på op til to år med et samlet etageareal på 400 m².

På baggrund af sagens midlertidige, men hastende karakter foreslås det, at forvaltningen bemyndiges til at kunne håndtere sagen administrativt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

SiccaDania har på adressen Pilehøj 18 behov for en midlertidig udvidelse med en ”kontor pavillon”, som skal ”hus” 25 til 30 medarbejdere. Pavillonen kunne være 10 x 40 m og ønskes placeret på de til adressen etablerede p-pladser.

Selskabet har henvendt sig til forvaltningen den 10. august 2020, da virksomheden er ved at være på den anden side af Covid og har taget en positiv drejning. Ordretilgangen er god, og de er i gang med at genansætte og ansætte nye medarbejdere.

SiccaDania A/S arbejder for at kunne flytte ind i forskerparken i den nærmeste fremtid (12 til 16 måneder). Science DTU muliggør en udvikling af selskabet med en ny kontor- og administrationsbygning, et super moderne testcenter og tilhørende lagerfaciliteter.

I dag er virksomheden på flere adresser, og det er rent logistisk ikke den bedste løsning.

Projektet vil, såfremt det etableres i ét plan, optage en væsentlig del af de eksisterende p-pladser og kræver derfor dispensation fra Lokalplan 84 bestemmelser om byggeriets placering og fra p-normen, samt eventuel også fra bygningsreglementet.

Projektet er ikke færdigudviklet helt, og der er ikke ansøgt endnu, men under hensyn til virksomhedens drift anbefales det, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at kunne dispensere administrativt til en midlertidig nedlæggelse af et antal p-pladser og godkende placering af en kontorpavillon på op til 400 m².

Det anbefales at undersøge mulighederne for at placere pavillonerne i to etager, da det vil reducere tabet af p-pladser betydeligt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at godkende sagen administrativt under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-08-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 12: D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger - Godkendelse af skema B i renoveringssag

21/12905

Resumé

D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger, Skovlyporten 1-11, 2840 Holte, anmoder om godkendelse af skema B med igangsættelse af renovering budgetteret til 185.710.835 kr. med optagelse af realkreditlån med ydelsesstøtte, kommunal garanti, samt forhøjelse af lejen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 26. august 2020 godkendt skema A budgetteret til 181.410.835 kr., der omfatter udskiftning af samtlige tage, renovering af facader, altangange, døre og vinduer, renovering af fundament og kældre, fornyelse af installationsvæg i badeværelser, udskiftning af faldstammer, gennemgang af afløb og kloak, udskiftning af vand- og varmeinstallationer, etablering af balanceret ventilation, arealoptimering ved ombygning af boligerne samt renovering af udearealerne.

Skovlyporten Ungdomsboliger er opført i 1967 og består af 141 boliger fordelt på 12 boligblokke, undtagen blok 2, der er opført i 1994. Boligblokkene er opført som rækkehuse i to plan. Under to af boligblokkene er der kælder. Det samlede etageareal er på i alt 7.922 m².

Bebyggelsen fremstår generelt i nedslidt stand, men ejendommens hovedkonstruktioner er i bygningsmæssig god stand. Bygningerne vil blive gennemgået, så der opnås en god fremtidig driftsøkonomi, der lever op til moderne krav.

På grund af renoveringsarbejdernes omfang skal alle beboerne genhuses i ca. fem måneder med undtagelse af blok 2. Beboerne genhuses i tre af bebyggelsens eksisterende blokke, blok 1A, 1B og 6, der vil fungere som genhusningshotel.

Udbuddet af Skovlyportens renovering er gennemført som et udbud med forhandling i overensstemmelse med §§ 61-66 i Udbudsloven i totalentreprisekontrakten. Udbuddet blev udsendt den 1. december 2000, og det indledende tilbud blev modtaget den 5. marts 2021.

Den 18. maj 2021 er der modtaget endeligt tilbud fra tre af de fire indbudte tilbudsgivere; Enemærke & Petersen, Juul & Nielsen og Rasmus Friis, mens CASA har oplyst, at de ikke ønskede at afgive endeligt tilbud. Alle 3 tilbud er konditionsmæssige og er blevet evalueret.

Den 2. juni 2021 har der været afdelingsmøde i Skovlyporten, hvor KUBEN Management har fremlagt de indkomne tilbud samt optioner/besparelser knyttet til den samlede renoveringen, inkl. etablering af to nye lejemål indenfor eksisterende bebyggelse. Bestyrelsen besluttede, at Enemærke & Petersen udpeges som vinder af totalentrepriseudbuddet.

KUBEN Management ansøger, efter afholdt licitation i Skovlyporten Ungdomsboliger, og på baggrund af det mest fordelagtige tilbud fra totalentreprenør Enemærke & Petersen A/S, om godkendelse af skema B af det samlede renoveringsprojekt på 185.710.835 kr. og igangsættelsen af renoveringen.

Renoveringssagen

Skovlyporten er tegnet af Palle Suenson og er et fint arkitektonisk byggeri fra 1960'erne, hvis udseende og udtryk ønskes bevaret og fremhævet.

Bebyggelsen fremstår i dag i nedslidt stand og med tydelige tendenser til nedslidning af bebyggelsens overordnet funktion. Der har gennem længere tid været udfordringer med den generelle tilstand af tage, lette facader, udvendige døre, vinduer og kloakker.

Derudover er der brug for en opgradering af badeværelser, køkkener, gulve og tekniske installationer, så de lever op til et tidssvarende niveau.

Skovlyportens bestyrelse ønsker at fremtidssikre afdelingen gennem en samlet og helhedsorienteret renovering, hvis formål det er at sikre:

- Gennemførelse af nødvendige renoveringsarbejder
- Lavere energiforbrug
- Øget komfort
- Modernisering af boligerne (nyt bad, nyt køkken, nye gulve)
- Forbedret opholds- og udearealer
- Sikre at der ikke er behov for renovering de næste mange år.

Helhedsplanen indeholder en gennemgribende renovering af alle boliger med undtagelse af blok 2.

Ny klimaskærm, tag, vinduer, døre, lette facader, nye køkkener og bad, udskiftning af installationer og varmecentral, etablering af balanceret ventilationsanlæg, nyt kloaksystem samt en opgradering af udearealerne. I blok 2 etableres balanceret ventilationsanlæg og mindre malerarbejde.

Ved bygherremøde med Skovlyporten den 9. september 2020 og 11. november 2020 fremkom der interesse for etablering af nye boliger i annekserne i blok 10 og 11, hvor der i dag er værksted og depot. Etablering af to nye lejemål er medtaget som option i det samlede renoveringsprojekt.

De to ekstra boliger skal imødekomme efterspørgslen på boliger i Skovlyporten.

I forbindelse med den indvendige renovering har det været vigtigt at bevare den overordnede planstruktur. Der er derfor kun ændret på rumfunktion og størrelse, hvor det har givet værdi for byggeteknik og lejlighedsfunktion. Eksisterende badeværelse udvides og nyindrettes med forbedrede installationer for vaskesøjle og skakt til alle nye installationer inden for den enkelte bolig. De nuværende køkkener udskiftes og indretningen tilpasses nutidige forhold. I udvalgte lejligheder indrettes der værelse i den tidligere store entre og yderdør flyttes med indgang udefra til køkken/alrum.

Det er hensigten, at renoveringsprojektet skal kunne opnå en reel forbedring/reduktion af energiforbrug, et bedre indeklima, en bedre drift, en oplevelse af at Skovlyporten fremstår som moderne og opdateret og en tydelig opfattelse af

en bæredygtig bebyggelse.

Det er forvaltningens vurdering, at den planlagte renovering vil imødegå ovenstående målsætning, og at projektet rent byggeteknisk er velbegrunder. Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger udgør 185.710.835 kr. og er fordelt som følger:

	Skema A	Skema B
Håndværkerudgifter	144.883.055 kr.	149.106.734 kr.
Omkostninger	24.527.780 kr.	27.503.223 kr.
Genhusning	9.000.000 kr.	9.100.878 kr.
Anlægsudgifter i alt	181.410.835 kr.	185.710.835 kr.

Finansiering inkl. moms

Støttet realkreditlån, 30-årig	173.910.835 kr.	178.210.835 kr.
Henlæggelser	7.500.000 kr.	7.500.000 kr.
Finansiering i alt:	181.410.835 kr.	185.710.835 kr.

Der er således en overskridelse af budgetrammen på 4.300.000 kr.

KUBEN Management har skriftligt redegjort for, at overskridelsen delvist kan forklares med, at der fra bestyrelsens side er fremkommet ønske om indretning af to annekselejemål, der udgør en samlet pris på 1.991.785 kr. Det resterende beløb på 2.308.2015 kr. udgør generelle prisstigninger på håndværksydelser.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Kommunalbestyrelsen yder efter almenboligloven § 100 garanti og meddeler på statens vegne tilsagn til ydelsesstøtte til udbedring af større, ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering samt energibesparende foranstaltninger i selvejende ungdomsboliger. For at kunne opnå denne støtte kræves, at ungdomsboligerne har opnået godkendelse efter § 67, stk. 1, nr. 8 i den tidligere lov om boligbyggeri. Godkendelse efter denne bestemmelse er givet den 14. december 1992.

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

Den endelige beregning af garantien vil normalt først kunne foretages, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og der foreligger et revideret byggeregnskab samt kommunal godkendelse af skema C.

Finansieringen har været konkurrenceudsat mellem Sydbank og Nykredit og Nykredit som vinder.

Nykredit har vurderet ejendommen fra 109 mio. kr. til 129 mio. kr. og meddelt, at der for det støttede lån på 178.210.835 kr. skal stilles en 93,69 % kommunal garanti svarende til 166.972.000 kr. mod tidligere en kommunal garanti på 100 %. Kommunen har den 30. juni 2021 modtaget bekræftelse fra Nykredit på lånefinansieringen og beregning af garantien.

Den årlige ydelse på lånet udgør 7.003.686 kr. Ungdomsboligernes andel af ydelsen på lånet udgør 2,15 % svarende til 3.831.533 kr. årligt.

Ved optagelse af et realkreditlån på 178.210.835 kr. udgør den årlige ydelsesstøtte 3.172.153 kr. Staten dækker 80 %, svarende til 2.537.722 kr., og kommunens andel på 20 % udgør 634.431 kr.

Beløbet er afsat i kommunens driftsbudget.

Årlig ydelse, 30-årig fastforrentet lån	7.003.686 kr.
Beboerbetaling, 2,15 %	3.831.533 kr.
Ydelsesstøtte	3.172.153 kr.
Ydelsesstøtte Stat 80 %	2.537.722 kr.
Ydelsesstøtte Kommune 20 %	634.431 kr.
Ydelsesstøtte i alt	3.172.153 kr.

Kommunalbestyrelsen skal tillige indestå for eventuelle driftstab, der måtte opstå efter, at ungdomsboligerne er blevet renoveret, herunder moderniseret. Årsagen til denne bestemmelse er, at man har ønsket at pålægge kommunalbestyrelsen et større ansvar for disse projekter, da kommunalbestyrelsen ud fra det lokale kendskab bør kunne bedømme, om et projekt er rentabelt, og om ungdomsboligerne efter renovering, der resulterer i en højere leje, også vil kunne forventes udlejet uden vanskeligheder. Det er herved tilstræbt at minimere risikoen for, at der foretages uhensigtsmæssige investeringer, jf. almenboliglovens § 100.

Huslejen

Det nuværende lejeniveau udgør gennemsnitligt 985 kr. pr. m². Efter renoveringen inkl. ydelsesstøtte vil lejen være 1.367 kr. pr. m² årligt, svarende til en stigning på 409 kr. pr. m².

1-værelses på 22 m². Nuværende leje pr. md. 1.743 kr. Ny leje pr. md.: 2.543 kr.

1-værelses på 40 m². Nuværende leje pr. md. 3.055 kr. Ny leje pr. md.: 4.383 kr.

2-værelses på 57 m². Nuværende leje pr. md. 4.571 kr. Ny leje pr. md.: 6.464 kr.

2-værelses på 61 m2. Nuværende leje pr. md. 4.893 kr. Ny leje pr. md.: 6.919 kr.

2-værelses på 64 m2. Nuværende leje pr. md. 5.131 kr. Ny leje pr. md.: 7.256 kr.

Tilføjjelsen af de to nye annekstboliger har ingen konsekvenser for den udmeldte lejestigning.

Lejen i de to nye annekstlejemål vil være: 1-værelses på 40 m2. Leje pr. md. 4.383 kr.

Afdelingen har den 17. august 2020 afholdt beboerinformationsmøde, og den 24. august 2020 har der været afholdt ekstraordinært informationsmøde, hvor helhedsplanen var på dagsordenen. Den 31. august 2020 har helhedsplanens indhold, overordnede økonomi og huslejekonsekvenser være forlagt på endnu et beboermøde.

Alle beboerne har haft mulighed for at tilmelde sig til arbejdsgruppemøder, der har været afholdt den 15. september 2020, den 29. september 2020 og den 8. oktober 2020 i afdelingens festlokale.

Efter licitation af renoveringsprojektet har der den 2. juni 2021 været afholdt beboermøde.

I henhold til organisationsbekendtgørelsen har beboerne ret til medindflydelse på institutionens drift, jf. §§ 3 og 9. Endvidere skal de overordnede rammer være fremlagt og godkendt på et afdelingsmøde forinden, arbejdet kan iværksættes, jf. almenboliglovens § 37, jf. § 43, stk. 2, der også gælder for selvejende ungdomsboliger.

Det er kommunens opgave at tilse, at de fornødne oplysninger foreligger samt, at de beboerdemokratiske regler er overholdt, inkl. afdelingens godkendelse af lejeforhøjelsen, jf. støttebekendtgørelsens § 28, stk. 1, litra 5.

Tidsplan

Ultimo august 2021 påbegynder totalentreprenøren projekteringsfasen. Det forventes, at anlægsarbejderne kan sættes i gang den 18. januar 2022. Den samlede renovering forventes afsluttet ultimo 2023. Skema C forventes modtaget til godkendelse omkring maj/juni 2024.

Planforhold, bebyggelsesprocenten og parkeringskrav.

Lokalplan 120 fra juni 1993 dækker Skovlyportens matrikel 4pe Øverød By. Bygningerne er bevaringsværdi kategori 4, hvad angår den udvendige arkitektur, og de ydre rammer kan ikke umiddelbart ændres. Renoveringen på det foreliggende grundlag vil ikke kræve en ny lokalplan og kan således gennemføres i henhold til den eksisterende lokalplan. Lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 45 %. Helhedsplanen forøger det samlede etageareal for Skovlyporten fra 7.922 m2 til 8.046 m2, hvilket svare til en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 40,4 % til 40,6 %.

Afdelingens nuværende 69 p-pladser bevares. I kommuneplanen 2017 beskrives det, at der inden for den enkelte ejendom skal udlægges mindst én p-plads pr. fjerde ungdomsbolig og mindst én cykelparkeringsplads pr. ungdomsbolig. Ved 143 boliger svarer det til et krav om 36 parkeringspladser, som udgør ca. 50 % af det eksisterende antal pladser. Med afsæt i gældende praksis og p-norm medfører de to ekstra boliger ikke krav om yderligere bilparkering. Der vil blive medtaget to ekstra cykelparkeringspladser i forbindelse med renovering af udearealerne.

Forvaltningens vurdering

Det er vurderet, at den samlede renovering vil opgradere Skovlyporten, så bebyggelsen fremover lever op til nutidens krav til byggeteknik, indeklima og indretning. Samtidig vil renoveringen blive udført med respekt for bebyggelsens bevaringsværdi, og der vil blive valgt løsninger, som er fremtidssikrede og nænsomme overfor Skovlyportens arkitektur og funktionalitet.

For at sikre et realistisk lejeniveau vil det være nødvendigt, at afdelingen får ydelsesstøtte efter afsluttet renovering. Uden den statslige og kommunale ydelsesstøtte vil renoveringen ikke kunne gennemføres uden meget høje lejestigninger.

Det er vurderet af forvaltningen, at etablering af to nye lejemål placeret indenfor den eksisterende bygningsdel, kan gennemføres som en del af det samlede renoveringsprojekt, jf. almenboligloven § 100.

Det er forvaltningens vurdering, at den samlede renovering er påkrævet, for at afdelingen kan fremtidssikre afdelingen energi- og komfortmæssigt samt sikre, at Skovlyporten forbliver konkurrencedygtig og står stærkt i forhold til at fastholde nuværende og tiltrække kommende beboere med en forbedret kvalitet og effektiv drift.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema B tilsagn og igangsættelse af renoveringen til 185.710.835 kr.
- 2) at afdelingen kan optage realkreditlån på 178.210.835 kr.
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til en 93,69 % kommunal garanti på 166.972.000 kr.,
- 4) at lejen forhøjes til 1.367 kr. pr. m² efter afsluttet renovering,
- 5) at der meddeles tilsagn til statsligt og kommunalt tilsagn til ydelsesstøtte til lånet, og
- 6) at tilsagnet betinges af, at kommunen som støttemyndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning med etablering af to nye lejemål i blok 10 og 11.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-08-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.