

REFERAT Byplanudvalget d. 06-10-2021

Mødedato Onsdag d. 06. oktober 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
Krogholmgård, afd. 2, 2950 Vedbæk - Godkendelse af salg.....	4
Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af skema C.....	8
Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af kommunal garanti.....	12
Stationsvej 46, 3460 Birkerød, matr.nr. 132q Birkerød By, Birkerød - Ansøgning om dispensation ti	15
Ravnholm Skole, Fruerlund 9, 2850 Nærum, matr.nr. 2mt, Nærum By, Nærum – Dispensation til fa	20
Søholm Skole afdeling Toftevang, Teglpporten 9, 3460 Birkerød, matr.nr. 6ay, Birkerød By, Birkerød	22
Sandbjergvej 21, 2970 Hørsholm, matr.nr. 4e, Sandbjerg By, Birkerød - Dispensation til om- og tilb	24
Kirsebær Allé 7, 2840 Holte, matr.nr. 2bs, Øverød By, Søllerød – Tilbygning til bevaringsværdigt h	30
Søbrinken 6, 2840 Holte, matr.nr. 1bry, Dronninggård, Ny Holte – Renovering samt om- og tilbygn	33
Proces for uddeling af erhvervspris i 2021.....	36
Caroline Mathilde Sti 53, 2950 Vedbæk, matr.nr. 8c, Trørød By, Vedbæk - Afgørelse fra Planklagen	38
Gæslingestien 8, 2950 Vedbæk, matr.nr. 12ø, Trørød By, Vedbæk - Afgørelse fra Planklagenævnet t	40
Næsseslottet, Dronninggårds Allé 136, 2840 Holte, matr.nr. 1axd, Dronninggård, Ny Holte - Afgøre	42

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Status for sagsbehandlingstider for byggesager.
- Principper for naboorientering i henhold til planlov contra partshøring i henhold til byggelov.
- Vejadgangen til Holte Roklub - Politiet har henlagt sagen, da kommunen afventer Fredningsnævnets godkendelse af nyt fredningsforslag.
- Arkitektur- og bevaringspriserne blev uddelt den 4. oktober.

Punkt 2: Krogholmgård, afd. 2, 2950 Vedbæk - Godkendelse af salg

21/16739

Resumé

Søllerød Ældreboligselskab, afd. 2 Krogholmgård, Krogholmsgårdvej 1A-D og 1E, 2950 Vedbæk, er en afdeling med 32 almene plejeboliger for demente med servicearealer. Afdelingen er et lille og på mange måder utidssvarende indrettet plejecenter til borgerne og kommunalbestyrelsen har med virkning fra ultimo 2021 besluttet, at der ikke fremadrettet vil ske visitation af nye beboere til Krogholmgård. Nuværende beboere vil blive overflyttet til Botilbud Ebberøds nye plejeboliger.

Søllerød Ældreboligselskab ønsker at afhænde afd. 2 Krogholmgård, da det er vurderingen, at boligerne i alment regi ikke kan omdannes til andre boligtyper.

Sagen forlægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Social- og Sundhedsudvalget godkendte den 10. juni 2020, at der med virkning fra ultimo 2021 ikke længere skal ske visitation af borgere til Krogholmgård. De nuværende beboere på Krogholmgård vil primo 2022 flytte ind i nyindrettet kommunale almene demensvenlige boliger i Botilbud Ebberød, Birkerød.

Krogholmgård er et utidssvarende indrettet plejecenter/plejeboliger til beboere med demens. Boligerne er små og fordelt over flere etager. Afdelingen har en isoleret beliggenhed, og transport til stedet kan være vanskeligt for personalet, hvorved rekruttering af medarbejdere også giver udfordringer.

Søllerød Ældreboligselskab består af to afdelinger, afd. 1 Nærum Port med 25 ældreboliger og afd. 2 med 32 plejeboliger, hvor der tillige er tilhørende serviceareal. Begge afdelinger har 100 % anvisning/visitation fra kommunen. Afd. 2 Krogholmgård, er beliggende på Krogholmgårdsvej 1A-E, 2950 Vedbæk, matr.nr. 4au Trørød By, Vedbæk.

Det bebyggede areal udgør 1.678 m².

Krogholmgård består af fem sammenhængende bygninger, jf. BBR, hvoraf den ene bygning, der er den oprindelige gård, blev opført tilbage i 1830. Taget er udført med sadeltag og stråtag. De øvrige bygninger er opført senere og den sidste i 1997.

Krogholmgård er opdelt i fire ejerlejligheder for henholdsvis beboelse og serviceareal.

De 32 lejemål er fordelt på henholdsvis 55 m², 57 m², 58 m², 59 m², 61 m² og 70 m². Lejen i henhold til budget for 2021 udgør 1.989 kr./m².

Lejen for 55 m² udgør 9.116 kr./md. og for 70 m² 11.603 kr./md. uden a conto forbrug.

A4 arkitekter og Ingeniører A/S har i april 2021 udarbejdet en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for Krogholmgård. Det følger af denne rapport at Krogholmgård er i god stand, men at det frem mod 2023 skal ske udskiftning af tag på alle bygninger, facader og vinduer budgetteret til ca. 10,7 mio. kr.

Krogholmgård vil primo januar 2022 være en afdeling med tomgang for alle lejemål.

Søllerød Ældreboligselskab har i samarbejde med forretningsfører Domea og ældreboligselskabets advokat, advokatfirmaet Poul Schmith, over en længere periode søgt at afdække, hvordan og i hvilket omfang Krogholmgård fremadrettet kan anvendes inden for almenboliglovgivningens rammer.

Det har i den forbindelse været drøftet at ommærke plejeboligerne til ungdomsboliger. Det vurderes dog, at huslejeniveauet vil blive for høj, og at det som følge heraf ikke vil være muligt at leje boligerne ud.

Endvidere har det været drøftet at omdanne plejeboligerne til familieboliger. En omdannelse til familieboliger vil imidlertid indebære, at der skal ske en større ombygning af hele Krogholmgård førend de nuværende lejemål, serviceareal og fællesarealer vil være egnede til familieboliger, da den eksisterende planløsning ikke er egnede til brug for familieboliger. En sådan ombygning vurderes omkostningsmæssigt at ligge markant over, hvad der vurderes af være en rimelig og betalelig leje med henblik på at undgå fremadrettet tomgang.

Tilsvarende har det været vurderet, om boligerne kunne være egnede som seniorboliger, men også her er konklusionen som ved omdannelse til familieboliger. Først og fremmest er det vurderingen, at huslejen vil blive for høj med risiko for tomgang.

Endeligt vurderes det at være forbundet med en uforholdsmæssigt stor risiko for Søllerød Ældreboligselskab at agere bygherre ved et renoverings- og ombygningsprojekt, idet Søllerød Ældreboligselskab alene består af afd. 1 Nærum Port og afd. 2 Krogholmgård, der til sammen består af 57 lejemål.

Den offentlige ejendomsvurdering 2021 for afd. 2 Krogholmgård er:

Ejerlejlighed 1: 18.500.000 kr.

Ejerlejlighed 2: 180.000 kr. (28 m² serviceareal)

Ejerlejlighed 3: 9.250.000 kr.

Ejerlejlighed 4: 380.000 kr. (37 m² serviceareal)

Den offentlige ejendomsvurdering er ikke et udtryk for markedsprisen.

Den samlede indestående gæld jf. regnskab 2020 udgør godt 28,4 mio. kr.

Salgsprovenuet skal anvendes til betaling af indestående gæld i afdelingen, herefter skal beboerindskud tilbagebetales. Hvis der også er indbetalt depositum udbetales det til beboerne. Overskydende midler indbetales til dispositionsfondens, jf. driftsbekendtgørelsen § 102, stk. 1.

Det forventes, at ejendommen vil indbringe et beløb, der vil dække den opgjorte gæld. Såfremt ejendommen i forbindelse med afhændelsen ikke vil kunne dække den opgjorte gæld vil en afhændelse som udgangspunkt ikke kunne gennemføres.

Organisationsbestyrelsen har den 29. juni 2021 besluttet, at afd. 2 Krogholmgård skal afhændes og har givet Domea mandat til at arbejde videre med afhændelsen.

Organisationsbestyrelsen vil godkende en afhændelse endeligt i henhold til delegering af denne kompetence fra repræsentantskabet til bestyrelsen, jf. normalvedtægtens § 6, stk. 6, jf. stk. 5 på det tidspunkt, hvor de øvrige godkendelser foreligger, og der er fundet en konkret køber til afd. 2 Krogholmgård.

Forvaltningen oplyser, at forudsætningen for, at Søllerød Ældreboligselskab kan afhænde Krogholmgård, er at der er indhentet en række godkendelser. Det drejer sig om:

- Kommunalbestyrelsen skal godkende afhændelsen, jf. almenboligloven § 27, stk. 1.
- Da der er tale om afhændelse af en ejendom med almene boliger skal ressortministeriet godkende afhændelsen, jf. almenboligloven § 27, stk. 2.
- Landsbyggefondens tiltrædelse af afhændelsen.
- Afhændelsen skal ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforhold på overdragelsestidspunktet lægges til grund. Vurderingen foretages efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, hvilket fremgår af almenboligloven § 27, stk. 5.
- Repræsentantskabet i Søllerød Ældreboligselskab skal træffe beslutning om godkendelse af afhændelsen i henhold til boligselskabets vedtægter.

Der arbejdes sideløbende med en formel henvendelse til såvel ressortministeriet og Landsbyggefonden med at opnå godkendelse til at ejendommen kan afhændes.

Søllerød Ældreboligselskab og forvaltningen har været i dialog siden juni 2020, for at få klarlagt om ejendommen kunne anvendes indenfor almenboliglovens bestemmelser. Den mulighed foreligger umiddelbart ikke, idet den nuværende indretning vil kræve en omfattende ombygning, der vil forøge lejen væsentlig med en risiko for tomgang til følge.

For at Søllerød Ældreboligselskab kan igangsætte afhændelsen skal ejendommen mæglervurderes, og afhændelse skal være godkendt af selskabet, hvilket er sket den 29. juni 2021. Herudover skal Søllerød Ældreboligselskab have kommunalbestyrelsens godkendelse til at afhænde ejendommen. Dette skal sikre, at ejendommen har været vurderet i forhold til anden benyttelse inden for almenboligloven. Mæglervurdering af ejendommen er sat i gang og foretages af Colliers erhvervs ejendomsmægler.

Det er samlet forvaltningens vurdering, at ejendommen bør afhændes, jf. almenboligloven § 27, stk. 1, da den ikke længere skal anvendes som almene plejeboliger og heller ikke kan finde anden anvendelse indenfor almenboligloven.

Indstilling

Direktionen foreslår, at afhændelse af afd. 2 Krogholmgård, Søllerød Ældreboligselskab godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 3: Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af skema C

21/15394

Resumé

Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, Bellisbakken 1-37, 55-83, 2-154 m.fl., 3460 Birkerød anmoder om godkendelse af skema C. Renoveringen blev afsluttet den 29. maj 2020, og det endelige reviderede byggeregnskab forelå med underskrevet revisionsprotokollat den 7. juli 2021.

Den samlede anskaffelsessum udgør 288.585.950 kr.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på møde den 15. september 2021

Kommunalbestyrelsen godkendte skema A med en anskaffelsessum på 154.635.000 kr. den 30. august 2017. Skema B blev godkendt den 24. oktober 2018 til en samlet anskaffelsessum efter udbud på 186.050.000 kr. Renoveringen blev afsluttet i maj 2020 og udgør i alt 288.585.950 kr.

Senest seks måneder efter renoveringens aflevering skal bygherre indsende byggeregnskab til kommunens godkendelse. Årsagen til at det først har været muligt at fremsende byggeregnskabet og de sidste oplysninger til den endelige godkendelse af skema C, har ifølge Boligkontoret Danmark/Birkebo været, at hovedrenoveringen, der startede i foråret 2019 medførte, at der blev afholdt aflevering af hovedprojektet den 29. maj 2020. Efterfølgende blev der udført sekundært byggeri med aflevering i to omgange, sidste gang i maj 2021. Derudover har der fra primo 2021 været forhandlinger med LBF omkring forhøjelse af støtterammen, hvilket blev afsluttet den 4. maj 2021. Byggeregnskabet har således først kunne igangsætte fra maj 2021.

Den gennemførte renovering af bygningerne, bestående af 178 lejemål, omfatter etablering af omfangsdræn, efterisolering af tage, udskiftning af tagpapdækning, etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding i boligerne, etablering af målerbrønd inkl. vandmålere samt etablering af indvinding af luftmålere.

I forhold til skema B har der været en overskridelse på 102.535.950 kr., som overordnet omfatter større omfang af udgravninger og forurenede jord, udskiftning af belægning og beplantning efter udgravninger, større forekomst af skimmel, udvidelse af omfang af asbest og skimmelsanering inkl. følgearbejder, udvidet reparation af eksisterende dræn, kloak og brønde m.v., udbedring af smuldrede fundamenter, udbedring af råd- og svampeskader i tagkonstruktioner, udbedring af underdimensioneret og ulovlig el, løbende gennemførelse af afværgeforanstaltninger, nedrivning og opførsel af sekundært byggeri, udvidet byggeplads og øget generelle omkostninger i forbindelse med byggelån og rådgivning.

Skema B og finansieringen var følgende:

Støttede arbejder 86.895.000 kr.

Ustøttede arbejder 99.155.000 kr.

I alt: 186.050.000 kr.

Skema C og endelig finansiering udgør følgende:

Støttede arbejder	140.848.000 kr.
Ustøttede arbejder	99.155.000 kr.
LBF trækingsret	5.000.000 kr.
Fællespuljetilskud	3.560.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.
Energertilskud	395.528 kr.
Reguleringskonto	38.127.722 kr.
I alt:	288.585.950 kr.

Birkebo, Bellisbakken har på grund af overskridelsen af de støttede arbejder og den samlede anlægssum løbende været i kontakt med Landsbyggefonden og senest den 29. april 2021.

DANACON har den 14. oktober 2019 udarbejdet et projektnotat, hvor der redegøres for den økonomiske overskridelse af renoveringens omfang. Landsbyggefonden er informeret om de pågældende økonomiske overskridelser, der særligt relaterer sig jordarbejde vedr. bortkørsel inkl. deponeringsafgift, afløb i jord vedr. regnvandskloak, ventilation vedr. stigninger i ventilationsanlæg, stigninger vedr. el og mekanisk anlæg samt sekundære bygninger.

Det tildelte energertilskud følger af et krav om, at energiselskaberne i Danmark, jf. energispareaftalen gældende i perioden 2016-2020, skal medvirke til at nedbringe energiforbruget. Derfor kunne energiselskaberne købe de energibesparelser som f.eks. renoveringen i Bellisbakken har medført, ved at der etableres ventilation og efterisolering. Den samlede energibesparelse er beregnet ud fra nogle faste parametre, hvilket giver et udbetalt engangsbeløb fra energiselskabet Ørsted, som er benyttet til finansiering af byggesagen.

I størstedelen af alle Landsbyggefondssager sker der løbende henlæggelse til en reguleringskonto i en ikke altid fastlagt periode, men typisk fra støttetilsagn til aflevering. De henlagte midler på reguleringskonto har til formål at dække f.eks. ekstraudgifter til fysisk opretning, underskud ved lejetab eller uforudsete budgetproblemer efter gennemførelsen. I Bellisbakken er reguleringskonto opgjort fra omkring støttetilsagnet i 2013, og de samlede midler er ikke øremærket til konkrete arbejder, men skal ses som en finansiering af den samlede anskaffelsessum.

Lejen efter Landsbyggefondssagen var på 970 kr. pr. m² godkendt i skema B. Lejen er i 2020 blevet indeksreguleret til et niveau omkring 1.000-1.050 m² kr. pr. m². Dette skal sikre, at Landsbyggefonden eller dispositionsfonden ikke yder støtte til afdelinger, hvis husleje derved kommer under tilsvarende afdelinger. Bestemmelsen er reguleret i almenboligloven § 95, regulativ om særlig driftsstøtte m.v. fra Landsbyggefonden og driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3.

Finansieringen af det støttede arbejde på 140.848.000 kr. består af to lån beregnet af Nykredit. Det ene lån er på 86.895.000 kr. og er godkendt i forbindelse med skema B. Den tilhørende 100 % garanti med 50 % regaranti til Landsbyggefonden er underskrevet af kommunaldirektør og borgmester den 20. november 2019. Det andet lån, der er et tillægslån, er af Nykredit beregnet til 53.953.000 kr. Her er der også beregnet en garanti med en 50 % regaranti til Landsbyggefonden. Garantien vedrørende tillægslånet skal underskrives umiddelbart efter godkendelse af skema C.

Finansiering af det understøttede arbejde opgjort til 99.155.000 kr. er ligeledes godkendt i forbindelse med skema B. Nykredit har beregnet garantien til 57,80 % svarende til 57.313.000 kr., der er underskrevet af kommunaldirektør og borgmester den 20. november 2019.

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har revideret og godkendt byggeregnskabet, skema C, den 7. juli 2021 på en samlet anlægsudgift på 288.585.950 kr. Revisionsprotokollen konkluderer, at den udførte revision ikke har givet anledning til bemærkninger, og det oplyses, at de har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

Forvaltningen vurderer, at Landsbyggefondens og boligorganisationens renoveringssag kan afsluttes. Den forhøjede anlægsudgift er fuldt finansieret i henhold til almenboligloven, der gør, at lånefinansiering kan optages, jf. § 29, stk.1 og 3. For ydelsesstøtte er det tillige en forudsætning, at kommunen godkender kommunegaranti for de støttede lån, jf. § 91, samt § 127.

Sagens opfølgning i forhold til den af Byplanudvalget ønskede redegørelse

Forvaltningen oplyser, at renoveringen med støtte fra Landsbyggefonden altid medfører, at afdelingen skal anvende alle henlagte midler, der indgår i beregninger af finansieringen og den fremadrettet leje pr. m². Det betyder, at afdelingen ikke har opsparede henlæggelser til andre vedligeholdelsesopgaver, hvis det måtte være nødvendigt og derfor skal optage et realkreditlån.

Store dele af renoveringen blev langt mere omfattende end godkendt ved skema B, specielt nedrivning og opførelse af sekundære bygninger. Landsbyggefonden har således besluttet at forhøje den støttede del fra 86.895.000 kr. i skema B til 140.848.000 kr. i skema C, hvilket har den virkning, at lejen pr. m² stort set ikke får lejen pr. m² til at stige. Det understøttede lån fastholdes på 99.155.000 kr., idet en forhøjelse af det lån vil medføre, at lejen stiger betydeligt.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at skema C og den samlede anlægssum og lånefinansiering godkendes, og
- 2) at kommunegaranti for det støttede tillægslån beregnet til 100 % svarende til 53.953.000 kr. med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET udsætter sagen, idet udvalget afventer en nærmere redegørelse for punkt 10, Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af kommunal garanti.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 4: Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af kommunal garanti

21/15393

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 2 – Bellisbakken, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af kommunal garanti vedrørende lån til udvendig maling af alle bygningerne.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på møde den 15. september 2021

Byplanudvalget har den 11. november 2020 godkendt optagelsen af realkreditlån på 5.494.973 kr. beregnet af Nykredit til finansiering af udvendig maling af alle bygningerne. Lånegodkendelse blev indstillet uden en kommunal garanti, hvilket efterfølgende har givet udfordringer for afdelingen for den samlede finansiering. Det er derfor nødvendigt, at der også godkendes en kommunal garanti til låneoptagelsen.

Nykredit har den 9. juni 2021 foretaget en ny vurdering af afdelingens ejendomme og har beregnet, at der skal stilles en 100 % kommunal garanti i tilknytning til optagelsen af lånet på 5.494.973 kr.

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Birkebo, afd. 2 - Bellisbakken om godkendelse af kommunal garanti til lånet på 5.494.973 kr.

Bellisbakken er opført i 1959 med 178 boliger i et plan med tilhørende have eller terrasse.

Afdelingen har gennemført en omfattende renovering med støtte fra Landsbyggefonden. Renoveringssagen blev afsluttet ultimo maj 2020 og maj 2021 for sekundære bygninger m.v.

Maling af facaderne var ikke en del af den støttede renoveringssag og i tilknytning til færdiggørelsen af renoveringen, blev det på et afdelingsmøde den 5. marts 2020 besluttet, at godkende låneoptagelsen til maling af alle facaderne, så alle bygningerne fremstår ensartet.

Med henvisning til at de overordnede rammer og aktiviteter er fremlagt på et afdelingsmøde til godkendelse, inden arbejdet iværksættes, er den beboerdemokratiske proces overholdt, jf. almenboligloven § 37, stk. 1.

Låneoptagelsen har medført en mindre lejeforhøjelse på 2,28 % svarende til 22 kr. pr. m² årligt, hvilket udgør 141 kr. pr måned. Lejeforhøjelser under 5 % skal ikke godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Håndværksudgifter for malerarbejdet udgør 5.610.000 kr. og øvrige 864.973 kr. I alt 6.474.973 kr. Finansieringen er fordelt efter følgende:

30 årigt kreditforeningslån, Nykredit	5.494.973 kr.
Langtidsplanlægning	980.000 kr.
I alt	6.474.973 kr.

Lejen udgør 1.050 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Nykredit har den 9. juni 2021 beregnet, at der skal stilles en 100 % kommunal garanti knyttet til låneoptagelsen.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at holde bygningerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende.

Herudover er det vurderet, at udvendig maling af de nyrenoverede bygninger er med til at højne afdelingens ensartede udtryk.

Forvaltningen anbefaler, at den kommunale garanti godkendes, jf. almenboliglovens § 98.

Sagens opfølgning i forhold til den af Byplanudvalget ønskede redegørelse

Forvaltningen kan oplyse, at maling af alle bygninger ikke er en del af den store støttede renoveringssag. Da bygningerne begyndte at trænge til ny maling, besluttede afdelingen, at den del skulle gennemføres. Men da alle henlæggelser allerede var anvendt til den støttede renoveringssag, var der ingen henlæggelser.

Der skal altid stilles en garanti, når en almen ejendom er belånt ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboligloven § 127. Den kommunale garanti ydes med hjemmel i almenboligloven § 98 og medregnes ikke i kommunens låneramme og er derfor en eventuel forpligtigelse.

Det kommunen skal vurdere i forbindelse med den kommunale garanti er risikoen for, at garantien kommer til udbetaling, hvilket forudsætter alvorlige økonomiske problemer. Bellisbakken har ingen økonomiske problemer. Der er 4-5 fraflytninger årligt, der hænger sammen med intern flytning i form af bytte eller dødsfald. Ventelisten er på 10 år eller mere.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at den 100 % kommunale garanti til låneoptagelse på 5.494.973 kr. godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET udsætter sagen, idet udvalget ønsker en nærmere redegørelse for, hvorfor maling af facaderne ikke har været en del af det oprindelige renoveringsprojekt.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 5: Stationsvej 46, 3460 Birkerød, matr.nr. 132q Birkerød By, Birkerød - Ansøgning om dispensation til ombygning af erhvervsejendom til seks lejligheder

21/53

Resumé

Nye ejere af Stationsvej 46, 3460 Birkerød, ønsker at ombygge det bevaringsværdige hus fra offentligt formål til beboelsesejendom med seks lejligheder, to på hver etage.

Bygningen, som oprindeligt blev opført som posthus, er i Lokalplan 264 udpeget som bevaringsværdigt med bevaringsværdi 3 efter SAVE og er ligeledes i Lokalplan 267 udpeget som bevaringsværdigt.

Rudersdal Kommune solgte ejendommen efter vedtagelse af Lokalplan 267 med godkendt anvendelse til boligformål.

Som led i ombygningen ønskes der bl.a. udskiftning af vinduer og døre, ovenlysvinduer, mulighed for etablering af altaner, dobbeltdøre samt nye ovenlysvinduer. Dette kræver tilladelse efter Lokalplan 264 og 267.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Kommunen har fra de nye ejere af Stationsvej 46, 3460 Birkerød, modtaget ansøgning om tilladelse til at ombygge den bevaringsværdige bygning fra offentligt formål til beboelsesejendom med seks lejligheder. Bygningen på 492 m² er i to etager og en udnyttet tagetage. Der ønskes etableret to lejligheder pr. etage.

Bygningen er det tidligere Birkerød Posthus, opført i 1919 i nyklassicistisk stil og ombygget i 1996 til ungdomsskole. Bygningen har indtil i år været anvendt til offentlige formål. Rudersdal Kommune har solgt ejendommen til boligformål efter vedtagelse af Lokalplan 267. Forud for salget skete en nedrivning af en større, uoriginal tilbygning, og huset fremstod således ved salget i sin oprindelige form på nær et mindre teknikrum, der har sit fremspring fra nordfacaden.

Huset er placeret højt på den 984 m² store grund med en terrænstigning på op til 2,5 m fra Stationsvej og op langs vestfacaden. Adgang til huset kan alene ske via trapper og giver nogle udfordringer i forhold til § 8.4 i Lokalplan 267, hvorefter terrænregulering ikke må overstige + / - 0,5 m og ikke nærmere naboskel end 1 m. Disponering af haveareal er ikke endeligt udarbejdet, men parkering skal ske på eksisterende p-plads, hvor der også ønskes opført en mindre overdækning for affaldscontainere og cykler. Lokalplanens krav til parkering på 1,5 plads pr. bolig overholdes.

Der foreslås etableret rampe til ny hovedindgang på vestfacaden af bygningen for at imødekomme tilgængelighedskrav, og der etableres levende hegn langs naboskel.

I forbindelse med kommunens salg blev der udarbejdet en tilstandsrapport. Af denne fremgår, at huset er nedslidt.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 267, for et område ved Stationsvej-Rolighedsvej samt Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune samt de røde porte. Huset er udpeget som bevaringsværdigt med bevaringsværdi 3 efter SAVE-registreringen.

Efter Lokalplan 264 § 9.2 skal alle ydre bygningsændringer godkendes af kommunalbestyrelsen.

Efter § 6 og § 7 i Lokalplan 267 er der angivet krav og retningslinjer for bevaringsværdige bygninger.

I forhold til Lokalplan 267 er følgende forhold relevante for projektet:

- § 5 vedrørende placering og indpasning af p-pladser og cykelparkering
- §§ 6.1-6.4 vedrørende bevaringsværdige bygninger
- §§ 7.1-7.2 bebyggelsens ydre fremtræden
- § 9 bevaringsbestemmelser

Ansøgningen

Der søges om at foretage følgende facadeændringer, som er nærmere beskrevet i vedhæftede ansøgning.

Der søges om tilladelse til at udskifte alle døre og vinduer i facaden til nye Classic træ med tre-lags glas, hvidmalede og med tilsvarende 19 mm sprosser, som er tilsvarende sprosser i de eksisterende vinduer. Dette af hensyn til vinduernes tilstand og husets energimærkning fremadrettet.

Eksisterende indgang til bygningen fra Stationsvej ønskes ændret fra gavl mod syd/sydfacade til ny hovedtrappe på vestfacade, så der kan opnås niveaufri adgang til bygningen. Den nuværende dør ud mod Stationsvej foreslås ændret til et vindue.

Der søges om udskiftning af ovenlysvinduer til nye Velux ovenlys, som opfylder krav til redningsåbninger og medvirker til bedre dagslysforhold.

På første sal og i taget ønskes etableret mindre altaner. På første sal foreslås altaner som er 120 cm dybe og 240 cm brede. Altanerne vender ikke ud mod Stationsvej men mod ejendommens p-pladser. Ligeledes ønskes der tilladelse til i tagetagen at etablere to nye to-fløjede døre til kvistaltaner. Kvistaltanerne har en dybde på 90 cm og en bredde på 240 cm.

Der er i dag en eksisterende kvist. Der ønskes en ny kvist, som udføres med samme dimensioner, udtryk og materialer som den eksisterende.

Taget mod vest har en større mængde ventilationshætter, der skæmmer det arkitektoniske udtryk. I forbindelse med etablering af kviste vil disse blive fjernet, og tagfladen vil blive reetableret.

Nye kviste og altankviste er placeret i takt med vinduer i facaden og er således søgt tilpasset bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

De eksisterende to loftvinduer ønskes erstattet af nye GVR-vinduer og herudover ønskes fire ekstra ved lejlighederne for sikring af dagslys. De placeres i takt med vinduer i facaden.

Lokalplan 267

Forvaltningen oplyser, at der for bevaringsværdige bygninger gælder efter Lokalplan 267 § 6.1 bl.a., at der ikke må opføres ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger såsom kviste, vinterhaver, karnapper, vindfang og lignende. Med et samlet areal på maksimalt 15 m² pr. bygning og udført i henhold til § 9.2.

Efter § 7 må de bevaringsværdige bygninger ikke ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Efter § 9.2 gælder: De bevaringsværdige bygninger udpeget på kortbilag 1 må

kun tilbygges og ændres i sit ydre udtryk i overensstemmelse med bygningens arkitektoniske udtryk og bevaringsværdi samt efter kommunalbestyrelsens tilladelse og efter følgende

retningslinjer:

- a) Den enkelte bygning skal fremstå som en samlet bygning, og de bærende arkitektonisk træk i de oprindelige facader skal respekteres. Eksisterende gesimser og udsmykning skal bevares.
- b) Facader skal fremstå fuldpudsede og malede eller kalkede hvide. Hvor indfatninger omkring døre, udsmykninger, gesimser og lignende i dag fremstår i natursten eller som umalede flader, skal dette bevares.
- c) Dør- og trappeparti, herunder værn mod Stationsvej på den bevaringsværdige bygning på matr.nr. 132q, Birkerød By, Birkerød, skal bevares og må ikke inddækkes eller overdækkes.
- d) Tage skal fremstå med eksisterende opskalkning og mansard og så ubrudte som muligt. Der må ikke opsættes solfangere. Dog kan der isættes mindre, ikke sammenhængende ovenlys og kviste efter nærmere godkendelse. Ovenlysvinduer og kviste i tag skal isættes med respekt for bygningens arkitektur og takt i bygningsfacaderne, herunder opdeling i dør- og vinduesfag.
- e) Bevaringsværdige bygninger skal bevares med udvendige skorstene i tagryggen og med et udtryk svarende til de eksisterende skorstene. Skorstene kan anvendes til udluftning mv.
- f) Eventuelle tekniske installationer til ventilation, afkast eller lignende må ikke være synlige på facade og skal føres gennem skorsten eller tudsten.
- g) Eksisterende vinduers opsprosnings skal bevares, og vinduer skal udvendigt være af træ som males hvide. Eksisterende vinduer i facade mod Stationsvej skal anvendes som retningsgivende

model for øvrige vinduer.

h) Tage skal være i teglsten som eksisterende for så vidt angår farve og teglstenstype.

Undtaget er tag på buet frontkvist på bevaringsværdig bygning på matr.nr. 132h, Birkerød By, Birkerød, som skal udføres med tagdækning i zink.

i) Tilbygninger skal i materialer, udtryk og udformning tilpasses og underordne sig den bevaringsværdige bygning samt med henvisning til § 6.3.

Forvaltningens vurdering

Udskiftning af alle vinduer og døre som ansøgt kan anbefales, idet de eksisterende er i meget dårlig stand, og der er åbnet mulig for dette efter § 9.2, punkt g), hvorefter eksisterende vinduers opsprosning skal bevares, og vinduer skal udvendigt være af træ, som males hvide. Vinduer i sydgavl er retningsgivende model.

Eksisterende døråbning mod Stationsvej bør fastholdes, men døren kan udskiftes. Det er vigtigt, at eksisterende naturstensindfatning, trappe, gelænder mv. bevares. Eksisterende to tagvinduer kan accepteres skiftet til større, der opfylder krav til redningsåbning.

I tagetagen kan det ikke anbefales at erstatte to vinduer med dobbeltdøre og indeliggende altan. Som angivet i § 9.2, punkt d) kan det anbefales, at der i stedet isættes to kviste og de ansøgte GVR-vinduer for sikring af dagslys og orienteringslys på loft.

Ændringer på tag med samling af ovenlys parvis med mindre mellemrum findes pænt tilpasset, ligesom blanding af den nordlige dør løfter facaden. De ansøgte GVR-vinduer kan anbefales.

Grundet bygningens bevaringsværdi og adgangsmuligheder kan det komme på tale at dispensere for krav til såkaldt type 2 elevator til minielelevator. Det foreslås, at forvaltningen bemyndiges til behandle problemerne med adgangsforholdene, herunder krav til elevator i bygningen.

Der er ikke en grundejerforening for området, så ansøgningen er alene sendt til udtalelse til Rudersdal Museum. Museets bemærkninger forelægges på mødet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til,

- 1) at meddele dispensation (tilladelse) fra Lokalplan 264 § 9.2 og Lokalplan 267 § 7.1 til facadeændringer som ansøgt, men tilrettet i forhold til ovenstående betingelser, herunder afslag på etablering af vindue i stedet for dør i sydgavlen,
- 2) at meddele tilladelse til ændret forslag til kviste og altaner,
- 3) at meddele dispensation til mindre overskridelse af begrænsning i terrænregulering, når der er enighed om disponering af haveareal, herunder ramper, trapper m.v., og
- 4) at meddele dispensation til udførelse med minielelevator.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tilstandsrapport

VELFAC classic produktblad

Eksisterende vinduer og døre

Energimærke

Billedeksempler af altaner

Tegninger Eksisterende

Tegninger Nye

Brev til Byplanudvalget 6. september 2021

Punkt 6: Ravnholm Skole, Fruerlund 9, 2850 Nærum, matr.nr. 2mt, Nærum By, Nærum – Dispensation til facadeændringer

21/53

Resumé

I forbindelse med at skabe nye læringsmiljøer for udkolingen, både ude og inde på Ravnholm Skole (tidligere Nærum Skole), søges om dispensation til at udføre facadeændringer på bygning 2.

Der ønskes etableret nye og bedre sammenhænge mellem inde- og udelæringmiljøer for udkolingen samt for opfyldelse af brandsikringskrav til flugtveje.

Skolen er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 158 for Nærum Skole og Fruerlund Park med høj bevaringsværdi 3 efter SAVE-registreringen. Efter § 8.1 må de bevaringsværdige bygninger ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Skolen er ligeledes udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 264 for Bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune og de røde porte. Efter § 9.2 skal alle ydre bygningsændringer godkendes af kommunalbestyrelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Kommunen har fra Rubow Arkitekter modtaget ansøgning om udvendige bygningsændringer i forbindelse med ombygninger på Ravnholm Skole (tidligere Nærum Skole) bygning 2 på øst- og vestfacade - den høje bygning midt i skolen. Der er ikke modtaget projekt for den indvendige ombygning.

De ansøgte bygningsændringer ønskes udført for at skabe en bedre sammenhæng mellem nye læringsmiljøer og mødepladser for udkolingen både ude og inde. Der ønskes ligeledes etableret nye flugtveje for opfyldelse af brandsikringskrav.

I østfacade ændres to vinduer på første sal til to døre, og der etableres ny trappe i beton ned til udendørs læringsstation / mødeplads.

Ved vestfacade ændres det eksisterende amfiteater til læringstrappe og udendørs lounge. Adgang sker gennem to nye og en eksisterende dør, og pladsen får direkte adgang til eksisterende madkundskabslokaler.

Skolen er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 158 for Nærum Skole og Fruerlund Park, med høj bevaringsværdi 3 efter SAVE-registreringen. Efter § 8.1 må de bevaringsværdige bygninger ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Skolen er ligeledes udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 264 for Bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune og de røde porte. Efter § 9.2 skal alle ydre bygningsændringer godkendes af kommunalbestyrelsen.

Med respekt for bygningens arkitektur og facadens takt og generelle udtryk vælges der her at lave døre og tilhørende trappe i en anden stil mod de eksisterende vinduer med de hvide rammer for hellere at fremhæve og ikke konkurrere med det eksisterende.

Forvaltningen oplyser, at det ansøgte ikke findes i strid med bestemmelserne i Lokalplan 158 herunder § 9.1, hvorefter eksisterende bygninger ved renovering og istandsættelse skal gives en udformning, der harmonerer med bygningernes nuværende karakter og ydre fremtræden.

Forvaltningen finder, at projektet er pænt tilpasset den bevaringsværdige bygning og er enige med tegnestuen i, at de sortmalede døre, vinduer og værn kobler læringsstationerne fint sammen med de eksisterende bygninger, og de sorte vertikale linjer danner et fint mønster. Herudover er der i forvejen enkelte vinduesbånd med mat sorte rammer.

Bemærkninger fra Rudersdal Museum og Nærum Grundejerforening forelægges på mødet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til facadeændringer som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Analyse og værdisætning

Facadeændring

Punkt 7: Søholm Skole afdeling Toftevang, Teglporten 9, 3460 Birkerød, matr.nr. 6ay, Birkerød By, Birkerød – Dispensation til facadeændringer

21/53

Resumé

I forbindelse med et ønske om at skabe nye læringsmiljøer for udskolingen både ude og inde i forbindelse med nyt fagligt område på Søholmskolen afdeling Toftevang søges om dispensation til at foretage to mindre facadeændringer. Herudover forbedres flugtvejsforholdene.

Skolen er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune og for de røde porte. Skolen er registreret med høj bevaringsværdi 2.

Efter § 9.2 skal alle ydere bygningsændringer godkendes af kommunalbestyrelsen.

Skolen er ikke udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 77 for Birkerød Bymidte.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Kommunen har fra Rubow Arkitekter modtaget ansøgning om udvendige bygningsændringer i forbindelse med, at udskolingen samles på Søholm Skole afdeling Toftevang.

I forbindelse med at skabe nye læringsmiljøer for udskolingen både ude og inde i forbindelse med nyt fagligt område på Søholmskolen afdeling Toftevang søges om dispensation til at foretage to mindre facadeændringer. Herudover forbedres flugtvejsforholdene.

Ombygning et omfatter ny flugtvej samt kobling af læringsmiljø ude og inde i forbindelse nyt naturfagligt område. Fire vinduesfag ændres til døre.

Ombygning to omfatter tilvejebringelse af dagslys og visuel forbindelse til gangareal foran nye, praktiske faglokaler og i forbindelse med det nye flow, som sikrer bedre interne forbindelser på Toftevang.

Der gælder, at vinduer etableres som vindues-fyldninger i facaden i den gennemgående træfacade, der ligger tilbage trukket under udhæng. Dette anses som værende i overensstemmelse med bygningens præmisser, og tegnestuen anser dette for den mest nænsomme metode, da der derved ikke skal ændres i bygningens facadekonstruktion.

Skolen er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune og for de røde porte. Skolen er registreret med høj bevaringsværdi 2.

Efter § 9.2 skal alle ydre bygningsændringer godkendes af kommunalbestyrelsen.

Skolen er ikke udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 77 for Birkerød Bymidte.

Forvaltningen oplyser, at det ansøgte ikke er i strid med bestemmelserne i Lokalplan 77.

Forvaltningen finder, at det ansøgte er pænt tilpasset den bevaringsværdige bygning og ændrer ikke væsentligt på bygningens bevaringsværdier. Herudover forbedres lysforholdene, og der gives bedre flugtvejsforhold.

Sagen er sendt i høring hos Rudersdal Museum, og eventuelle bemærkninger forelægges på mødet. Der er ikke grundejerforening for området.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation (tilladelse) til facadeændringer som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Analyse og værdisætning

Facadeændring

Punkt 8: Sandbjergvej 21, 2970 Hørsholm, matr.nr. 4e, Sandbjerg By, Birkerød - Dispensation til om- og tilbygning til bevaringsværdig bygning i landzone

21/53

Resumé

Nye ejere af ejendommen har indsendt ansøgning om mulighed for at renovere, udføre facadeændringer samt opføre en tilbygning til det bevaringsværdige hus beliggende på Sandbjergvej 21, 2970 Hørsholm.

Ejendommen er beliggende i landzone, og beboelseshuset er udpeget med høj bevaringsværdi, SAVE 3, i Lokalplan 55 samt i Temalokalplan 264, hvorfor ændringer af bygningens ydre fremtoning forudsætter godkendelse af kommunalbestyrelsen og dispensation fra gældende lokalplaner.

Der ønskes tilbygget tre nye kviste på det eksisterende hus tagflade samt opførelse af en større tilbygning, der placeres bag det eksisterende hus.

Bygningen har stået tom i 20-30 år uden vedligehold, hvorfor flere bygningsdele fremstår nedbrudte og med risiko for sammenbrydning. Byplanudvalget har gennem flere år behandlet ansøgninger om revurdering af bygningens bevaringsværdi og mulighed for tilbygning, herunder krav ved en eventuel tilladelse til nedrivning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Nye ejere af ejendommen beliggende på Sandbjergvej 21, 2970 Hørsholm indsendte i juli 2021 en ansøgning om mulighed for at udføre facadeændringer på det bevaringsværdige hus, tilbygge tre nye kviste, to på facade mod Sandbjergvej og en mod fremtidigt gårdrum. Beboelseshuset er placeret terrænmæssigt på toppen af grunden tilbagetrukket fra Sandbjergvej, men bygningen markerer sig i landsbybilledet.

Herudover ansøges om mulighed for at opføre en tilbygning på 146 m² i en etage som en vinkelbygning på det eksisterende hus. Vinkelbygningen sammenbygges med det bevaringsværdige hus med en mindre mellembbygning placeret ud for eksisterende hoveddør i det bevaringsværdige hus. Det samlede etageareal på ejendommen bliver ved det ansøgte på i alt 299 m².

Det bevaringsværdige hus, der er opført i 1918, har stået ubeboet i 20-30 år og har i dag en dårlig byggeteknisk tilstand. Huset er i en forfatning, hvor der er behov for, at bygningsdele straks reetableres eller sikres såfremt, huset skal bevares.

Byplanudvalget fik i juni 2021 en sag til orientering vedrørende reetablering af gavle på det eksisterende hus samt mulighed for at ændre eksisterende tre fags vindue til to tofags vinduer, da vestgavlen var i fare for nedbrydning. Herudover har Byplanudvalget i august 2015 behandlet sag om, hvorvidt huset skulle fastholdes som bevaringsværdigt grundet bygningens ringe tekniske tilstand. Herefter tog Byplanudvalget i marts 2017 stilling til et tilbygningsprojekt samt til mulighed for at nedrive huset på særlige vilkår.

Nye ejere ønsker at istandsætte det eksisterende hus og bevare husets arkitektoniske udtryk og funktion som en beboelsesbygning, men idet flere bygningsdele er nedbrudte i en sådan grad, vil der i et vist omfang blive tale om rekonstruktion af et oprindeligt udtryk, der også fremadrettet vil indgå som et væsentligt element i områdets kulturhistoriske fortælling.

Gavl mod vest reetableres og eksisterende trefags vindue ændres til to tofags vinduer, som udføres som en spejling af vinduer i gavl mod øst. Der søges om mulighed for at etablere en udvendig kældertrappe foran gavl mod vest som erstatning for den nuværende gulvlem. Bygningen vil fremadrettet blive anvendt til bolig, og der søges samtidigt om at kunne opføre en større vinkeltilbygning bag huset, som samspiller med en traditionel byggeskik, det bevaringsværdige hus materialer og dimensioner, men som samtidigt har et eget og nutidigt arkitektonisk udtryk.

Det eksisterende røde tegltag udskiftes til nye tegl, der lægges på de eksisterende spær, dog etableres der et fast undertag. Der vil blive anvendt en traditionel dansk rød falsteglsten, der matcher de nuværende tegl i udtryk, dimensioner og farve.

Det overordnede arkitektoniske greb i projektet er en bearbejdning af hierarki mellem eksisterende bygning og en tilbygning. Tilbygningen placeres bag den eksisterende bygning i forhold til Sandbjergvej således, at den ikke fremstår umiddelbar synlig fra vej. Der ønskes skabt et hyggeligt og privat gårdrum, hvortil der er adgang fra både tilbygning og eksisterende hus. For at skærme det indre gårdrum fra støj fra Helsingørmotorvejen etableres en mur mod øst. Ny tilbygning opføres med en taktfast facade, et ubrudt tegltag og vinduesnicher i træ med større vinduer, som giver facaden karakter og et nutidigt aftryk.

Det eksisterende beboelseshus er placeret på et fundament hævet over terræn med en markant, ubehandlet kampestenssokkel. Det eksisterende hus vil fremtidigt rumme familiens soveværelse samt familiestue. Tilbygningen indrettes som ”leve-afdeling” med køkken- alrum, gæsteværelser, entre og bryggers. Bygningsdetaljer som den markante kampestenssokkel, et symmetriske rødt tegltag og en traditionel udformet bygningskrop er elementer, der videreføres og refortolkes fra det bevaringsværdige hus til en ny tilbygning.

Ny tilbygning placeres indenfor det i Lokalplan 55 fastsatte byggefelt, dog søges der om dispensation til at sekundær bebyggelse samt om, at parkering kan placeres udenfor byggefeltet. Mindre mellembygning ansøges opført med ensidig taghældning og tagmateriale i metal sinusplader for at give denne mindre bygningsdel et lettere udtryk, Ny tilbygning opføres uden kviste eller tagvinduer.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 55 for ”Sandbjerg Landsby” med bevaringsvejledning. Det bevaringsværdige hus er deslige omfattet af bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264 ”for bevaringsværdige bygninger og de røde porte”.

Ejendommen er ikke omfattet af fredning eller beskyttelseslinjer, men beliggende indenfor et udpeget bevaringsværdigt landskab.

Lokalplan 55 har blandt andet til formål, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en udformning og indpasning, der medvirker til at bevare karakteren af det eksisterende miljø.

Af lokalplanens bestemmelser under bebyggelsens omfang og placering i § 6 fremgår at:

§ 6.1 ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Carporte, garager og udhuse kan placeres uden for byggefeltet.

§ 6.2 bebyggelsesprocenterne for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 beregnet efter BR-S 85. Dog må det maksimale boligetageareal ikke overstige 300 m².

§ 6.3 bebyggelse må ikke opføres i mere end en etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 meter (...)

§ 6.4 beboelsesbygninger skal opføres som længe- eller vinkelhuse og må ikke gives en større husdybde end 7,5 m.

§ 6.5 tage skal være symmetriske sadeltage, og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45 og 50 grader.

§ 7.1 ny bebyggelse samt om- og tilbygning skal udformes og indpasses så den medvirker til at bevare karakteren af det eksisterende miljø og være i overensstemmelse med den stedlige byggetradition med hensyn til materialer, farver, døre og vinduers udformning, jf. retningslinjer i bevaringsvejledning.

§ 7.2 ydervægge skal fremstå med pudset eller vandskuret overflade, hvid eller rødkalket.

§ 7.3 tage skal udføres med materialer, der harmonerer med bygningens øvrige udformning og i øvrigt i overensstemmelse med bevaringsvejledningen.

Af bevaringsvejledningen for Sandbjergvej 21 fremgår, at teglsten på det bevaringsværdige hus bør bevares som tagmateriale, ligesom eventuelle mindre tagvinduer og kviste bør opsættes med stor forsigtighed.

§ 7.4 tagfladen må ikke brydes ved dominerende ovenlys eller kviste. I bevaringsvejledningen står blandt andet, at kvistes placering skal ske under hensyntagen til husets fag-delning, og kviste bør kun spænde over et spærfag (...) på ældre landhuse med tegltag vil en taske- eller pultkvist oftest passe bedst.

§ 8.1 de på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bebyggelser må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre, byrådet giver sin tilladelse hertil. Huset er udpeget på kortbilag 2.

§ 9.6 terrænreguleringer på mere end +/- 0,3 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med byrådets særlige tilladelse.

Temalokalplan 264 indeholder i § 9.2 bestemmelser om, at for de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen (...).

Forvaltningens vurdering

Det eksisterende bevaringsværdige beboelseshus blev allerede ved vedtagelse af Lokalplan 55 i maj 1990 vurderet til at være i en teknisk tilstand, hvor bygningsmæssige istandsættelser var påkrævede. Denne tilstand er i eskalerende nedbrydning, hvorfor bygnings istandsættelser ønskes igangsat snarest muligt.

I forbindelse med genopretning af gavle vurderer forvaltningen, at en spejling af vinduessætning i første sal i gavl mod øst kan udføres i vest gavl uden, dette påvirker bevaringsværdien. Dette blev der givet tilsagn til ejers rådgiver om i forbindelse med Byplanudvalgets behandling af sagen i juni 2021.

De eksisterende røde falsteglsten er vurderet ikke at have en restlevetid, og nye falsteglsten tilstræbes med samme udtryk og dimensioner som de eksisterende. Alle tage på bebyggelsen udføres med røde falsteglsten, hvor tagryggen lægges i mørtel. Tag etableres med fast undertag.

Der er ansøgt om mulighed for at etablere tre kviste i tagflade på det bevaringsværdige hus. Kviste ønskes udført som taskekviste med tre fags vinduer. Kvistenes flunker beklædes med træbrædder, og tagfladen beklædes med røde falsteglsten. Det er forvaltningens vurdering, at kviste mod Sandbjergvej kan fremstå dominerende samt, at der ved en eventuel tilladelse til kviste bør stilles krav om, at disse følger fagopdeling i stueetagen og således reduceres fra trefagskviste til tofags kviste mod Sandbjergvej.

I forhold til mulighed for gode dagslysforhold i tagetagen, vurderes kviste som en mulig tilføjelse til bygningen såfremt, der sker en tilpasning heraf i facade mod Sandbjergvej.

Alle vinduer i det bevaringsværdige hus udskiftes til nye Velfac Classic trævinduer med indvendige rammer i farven hvid og udvendige rammer i farven løvgrøn. Alle vinduer er efter mål fra eksisterende vinduer og er med karm, ramme og sprosse i træ udvendig og indvendig, men uden de traditionelle hjørnebeslag, som sidder på de eksisterende vinduer. Det er forvaltningens vurdering, at nye vinduer har en karakter, der umiddelbart matcher eksisterende vinduer, dog vil de ved nærmere studie fremstå som en moderne udgave af et klassisk vindue.

Eksisterende døre udskiftes til nye fra ovenstående producent og efter opmåling og registrering af de nuværende døre. Eksisterende døre er ved en teknisk gennemgang ikke vurderet til at kunne genanvendes. Forvaltningen vurderer, at døre kan tillades udskiftet som ansøgt.

Ny kældernedgang ved vestgavl vurderes ikke at være i konflikt med husets bevaringsværdi. Det vil dog blive stillet som vilkår, at kæmpestenssokkel skal sikres og bevares.

Der er ansøgt om mulighed for at udføre terrænregulering, der kan udfordre lokalplanens bestemmelser om maks. +/- 0,3 m regulering. Terræn er sunket ved bygningshjørner, og der ønskes udjævnet omkring bebyggelsen til kote 56,63, hvilket vurderes at være en regulering mellem 0,4 -0,6 m. Forvaltningen vurderer, at en nivellering af dette omfang kan anbefales.

Tilbygning

Facader på ny tilbygning vurderes at have et flot og arkitektonisk tilpasset udtryk og materialevalg i forhold til det bevaringsværdige hus samt en relation til bebyggelsesstrukturen i området. De fremskudte vinduesnicher med træbeklædning vurderes at understøtte den traditionelle facadeinddeling på fin vis, og det vurderes ikke at være et dispensationsforhold fra Lokalplanen 55 bestemmelser om ydre fremtræden, farver eller materialitet.

Mellembygning med ensidig taghældning i metal underordner sig helheden og kan anbefales.

I forhold til placering af sekundær bebyggelse har forvaltningen ikke modtaget tegninger heraf, men der blev i forbindelse med udvalgsbehandling i 2017 taget politisk stilling til, at sekundær bebyggelse kunne placeres udenfor byggefeltet. Den viste placering af parkering, hvor der ønskes opført en carport, vurderes at kunne anbefales, idet den placeres i tilknytning til ny bebyggelse samt tilbagetrukket i forhold til det bevaringsværdige hus.

Overordnet vurderes det, at til- og ombygning af beboelseshuset på Sandbjergvej 21 kan anbefales under forudsætning af:

- a. At kviste i tagflade orienteret ud mod Sandbjergvej bør reduceres til to fags vinduer eller til en enkelt centreret kvist, der kan udføres som en trefags kvist. De viste kviste vurderes dominerende i tagfladen.
- b. At der kan ske udskiftning af vinduer og døre i det bevaringsværdige hus som ansøgt.
- c. At der kan etableres en kældernedgang foran gavl mod vest under forudsætning af, at kampestenssokkel bevares og sikres.
- d. At tegltag kan udskiftes til et nyt med fast undertag, hvor tagryg ligges i mørtel. Det forudsættes, at eksisterende skorstene bevares med udkragning og sokkel samt skorstensgesims for oven. Tagrender skal være i zink, og vindskeder skal fastholdes i træ i samme dimensioner som eksisterende.
- e. At der kan udføres terrænu djævning ved eksisterende og ny bebyggelse som ansøgt.
- f. At sekundær bebyggelse kan placeres vest for tilbygning umiddelbart op af det i Lokalplan 55 fastlagte byggefelt.
- g. At tilbygning kan godkendes som ansøgt herunder, at mellembygning kan udføres med en taghældning på 8 grader, idet den er at betragte som en underordnet bygningsdel.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til, at istandsættelsesarbejder samt tilbygning kan udføres under forudsætning af, at punkt a.-g. efterkommes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan samt eksisterende og fremtidige facader

Orienteringspunkt Byplanudvalget juni 2021

Dagsordenspunkt Byplanudvalget 15. marts 2017

Beslutningsreferat Byplanudvalget 19. august 2015

Punkt 9: Kirsebær Allé 7, 2840 Holte, matr.nr. 2bs, Øverød By, Søllerød – Tilbygning til bevaringsværdigt hus

21/53

Resumé

Rudersdal Kommune, Byplan, har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre en tilbygning på 73 m² til en bevaringsværdige villa samt en carport på 24 m² og et fritliggende udhus på 10 m².

Der er ansøgt om dispensation fra den bevarende Temalokalplan 264 § 9.2 om tilbygningen og fra Lokalplan 63 § 5.3 og 7.1.5 om overkørselsbredde og sammenbygningskrav vedr. udhus.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i et åbent-lavt villakvarter i 1,5-2 plan med til dels ældre, store, og høje karakterfulde villaer og parcelhuse. Villaen ligger på Kirsebær Allé 7 i Holte på en 1.001 m² stor grund, der mod syd skrånede ned mod et nærliggende søareal. Mod vej er villaen i en etage med kælder og mod have i to etager med et eksisterende samlet etageareal på 154 m² og 27 m² kælder, jf. ejers oplysninger. I baghaven er opført en pergola på ca. 40 m². Ejer oplyser, at den er uden tag og ligger 2,5 m fra naboskel. Der er endvidere opført et fritliggende udhus på 7,5 m².

Villaen har i SAVE-registret bevaringsværdi 3 og er opført i 1935 som en funkis bungalow i gule mursten med lavt tagpaptag. Ved ombygning i 2017 er en del af kælderen på havesiden ombygget til beboelse, og terrassedøre til haven og det bygningshøje lodrette glasparti er tilføjet.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 63 for villaområder i Øverød øst for Pile Allé, delområde A1 og Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Lokalplan 63 fastsætter blandt andet byggelinjer, bebyggelsesregulerende bestemmelser mv., bestemmelser om vejforhold, ydre fremtræden, ubebyggede arealer mv. Lokalplan 264 udpeger villaen som bevaringsværdig.

Lokalplan bestemmelser som har særlig relevans i forhold til det ansøgte

Lokalplan 63, § 5.2: ”Der må kun etableres én overkørsel til vej for hver ejendom. Overkørsels bredde må max. være 4 m i vejskel...”

Lokalplan 63, § 7.1.5: ”Eventuelle udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garage/-carportbygningen.”

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.”

Ejer ansøger om dispensation fra den bevarende lokalplan § 9.2 til at udføre 73 m² tilbygning i to etager på havesiden af den eksisterende bevaringsværdige villa. Tilbygningen ønskes opført ud for villaens sydøstlige hjørne som en længe placeret vinkelret på den oprindelige bygning med samme højde og tagform som den eksisterende villa. Tilbygningen udføres med karakter, bygningsudtryk, volumen og materialer, der er en videreførelse af og tilpasset til den eksisterende villas arkitektur. Facader omfuges for større helhedsvirkning mellem nyt og eksisterende murværk.

Villaens ydre fremtræden ændres ved om- og tilbygning:

- A. Mod syd, en del af den eksisterende facade dækkes af tilbygningen, tilbygningen udføres med fire fags hjørnevindues- og dørpartier.
- B. Mod vest, den eksisterende facade ændres ikke, tilbygningen udføres med fire fags hjørnevindues- og dørpartier.
- C. Mod nord, ny entredør og ændret trappeforløb op til stueetage.
- D. Mod øst, etablering af to stk. nye tre fagsvinduer i den oprindelige facade til stueetage og et lavt til kælderrum. Tilbygningens facade er uden vinduer til denne side, der vender mod naboskel.

Ved tilbygningen ændres et beboelsesareal til kælderareal. Den fremtidige bebyggelsesprocent er af ansøger beregnet til 22 %, som er den maksimale bebyggelsesprocent i Lokalplan 63.

Tilbygningens mindste afstand til naboskel er 5 m (mod øst). Den samlede højde af tilbygningen er 6,6 m til tagryg. Det er i ansøgningen oplyst, at byggeretten overholdes, herunder skelafstande og de vandrette og skrå højdegrænseplan. Der agtes udført terrænregulering ved tilbygningens sydgavl på ca. -0,35 m i overensstemmelse med terrænreguleringsbestemmelserne i Lokalplan 63.

Der er endvidere ansøgt om dispensation fra Lokalplan 63 § 5.3 til en overkørselsbredde på 5 m og fra § 7.1.5 til et fritliggende udhus på 10 m².

Ansøger ønsker ikke at lægge udhuset op ad huset grundet husets bevaringsværdige karakter, som vil blive skæmmet at et udhus umiddelbart op ad husfacaden. Ejer begrundes endvidere, at der ønskes et skraldespandsområde tæt ved vej. Ejer oplyser, at der tidligere er meddelt dispensation til et fritliggende udhus. Dispensationen er meddelt den 22. oktober 2019, men til et udhus med en anden placering på grunden. Udhuset er opført, men ejer oplyser at ville nedrive udhuset såfremt, der opnås dispensation til det aktuelt ansøgte fritliggende udhus.

Da Lokalplan 63 trådte i kraft, var Bygningsreglement BR-S85 gældende, og beregningsreglerne heri skal følges. Et fritliggende udhus under 10 m² opført efter BR-S85 kap. 13 medregnes ikke i bebyggelsesprocenten. Et udhus sammenbygget med carport/garage eller beboelseshus indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten. Et fritliggende udhus på maks. 10 m² øger derved bebyggelsesmulighederne på grunden med et tilsvarende antal m². Byplanudvalget har bemyndiget forvaltningen til at administrere sådanne ansøgninger og efter forudgående naboorientering, evt. at meddele dispensation til en småbygning, hvor der er anført en rimelig begrundelse og på betingelse af, at bygningens højde ikke overstiger 2,5 m, dog 1,8 m i skel.

Holte Grundejerforening og Rudersdal Museum vil blive orienteret om den ansøgte dispensation fra Lokalplan 264. Der vil blive gennemført naboorientering vedrørende de ansøgte dispensationer fra Lokalplan 63. Eventuelle modtagne bemærkning til det ansøgte fremlægges for udvalget på mødet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte tilbygning er veltilpasset det bevaringsværdige hus eksisterende fremtræden, volumen, proportioner og materialekarakter samt, at tilbygningen underordner sig husets bevaringsværdige

ydre fremtræden ved en harmonisk proportionering.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at den ansøgte dispensation om overkørselsbredde på maks. 5 m i henhold til forvaltningens bemyndigelse og praksis på området kan tillades administrativt.

Det er også forvaltningens vurdering, at den ansøgte dispensation om fritliggende udhus på maks. 10 m² kan anbefales, idet det er begrundet, at en sammenbygning vil skæmme det bevaringsværdige hus, og idet der for 2 år siden er meddelt en dispensation til et fritliggende udhus.

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen meddeler dispensationer fra Lokalplan 63 § 5.3 og 7.1.5 til overkørselsbredde på 5 m og opførelse af ét fritliggende udhus samt fra Temalokalplan 264 § 9.2 til opførelse af tilbygningen som ansøgt under forudsætning af, at der ved naboorientering ikke modtages væsentlige indsigelser og på vilkår, som angivet under pkt. a) - d):

- a) at tilbygningen opføres som ansøgt og med samme detaljering og materialekarakter som den eksisterende bevaringsværdige bygning,
- b) at det allerede opførte fritliggende udhus nedrives senest ved opførelse af nyt udhus således, at der kun kan opføres ét sådant fritliggende udhus på under 10 m²,
- c) at udhuset opføres jf. reglerne i BR-S85 for småbygninger under 10 m² dog således, at højden i skel ikke overstiger 1,8 m, og
- d) at carport med afstand på 1 m til vejskel opføres som en let carport med et let tag båret af hjørnestolper i træ med helt åbne sider for den del, der ligger foran 5 m vejbyggelinjen.

Museet og grundejerforeningen har ingen bemærkninger til projektet, men grundejerforeningen har anmodet om en præcisering af praksis og regler vedr. høring og naboorientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender det ansøgte på de under a.) - d) nævnte vilkår, og at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan 09.09.2021

Facadetegninger 09.09.2021

Plantegninger - gl. og nye

Punkt 10: Søbrinken 6, 2840 Holte, matr.nr. 1bry, Dronninggård, Ny Holte – Renovering samt om- og tilbygning til bevaringsværdigt hus

21/53

Resumé

Arkitekt Adam Kurdahl søger for ejerne af ejendommen beliggende Søbrinken 6, 2840 Holte, om dispensation til at foretage gennemgribende renovering af huset samt tilbygning.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte samt Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune. Huset er udpeget som bevaringsværdigt med høj bevaringsværdi 3 efter SAVE registreringen.

Ansøger finder, at huset efter renovering og om- og tilbygning stadig vil bibeholde det oprindelige hus formsprog, og huset vil stadig skyde sig ud af landskabet som det eksisterende hus.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Arkitekt Adam Kurdahl søger for ejerne af ejendommen om dispensation til at foretage gennemgribende renovering af huset samt tilbygning.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte samt Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune.

Huset er i Lokalplan 264 udpeget som bevaringsværdigt med høj bevaringsværdi 3 efter SAVE registreringen.

Det er lokalplanens formål, jf. § 1, at sikre bevaringsværdige bygninger og de røde porte i Rudersdal Kommune samt at sikre, at ydre bygningsændringer samt om- og tilbygninger på bevaringsværdige bygninger udføres i overensstemmelse med bygningens bevaringsværdi og arkitektoniske kvaliteter.

I forhold til Lokalplan 264 § 9.2 skal alle ydre bygningsændringer godkendes af kommunalbestyrelsen.

Huset er ikke udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 55, men efter § 8.2 gælder, at bebyggelsens ydre fremtræden skal gives en sådan udformning, at der efter kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning. I følge § 9.5 må der endvidere ikke ske terrænregulering på over 0,5 m.

Ejendommens afgrænsning mod Furesøen og et areal langs stien på 10 m er omfattet af søbeskyttelseslinje og skovbeskyttelseslinje. Projektet berører ikke de nævnte arealer.

Overordnet søges der om etablering af fuld kælder og udvidelse af underetagen ved, at fronten mod Furesøen trækkes frem, så der bliver plads til værelser til beboelse. Gulvene i underetagen / kælder sænkes dels for udførelse af isolering og dels for at give større loftshøjde. Vinduer og vægge ønskes udskiftet og vinduesareal øget. Underetagen er i dag godkendt som kælder med birum / disponible rum.

Ved sydfacaden ønskes tilbygning for boligudvidelse ved inddragelse af overdækket indgangsparti og del af forplads, og der opføres ny carport samt elevator til parkering i kælder.

Taget på huset ønskes hævet med 1,2 m og med smalt vinduesbånd for dels for at udføre isolering og dels for at hæve loftshøjden.

Huset er i dårlig stand og dårligt isoleret samt har fugtproblemer, sætningsskader, konstruktionsskader mv. Det er kun få vægge (som skal understøbes) af det eksisterende hus, der forudsættes bevaret. Øvrige vægge, vinduer, tage, gulve mv. ombygges / fornys.

Ansøger finder, at huset efter renovering og om- og tilbygning stadig vil bibeholde det oprindelige hus formsprog, og huset vil stadig skyde sig ud af landskabet som det eksisterende hus.

Der er på ejendommen lyst privat udsigtsdeklaration, hvor kommunen ikke er påtaleberettiget. Ejer må afklare dette forhold med naboen.

Forvaltningen oplyser, at huset er tidstypisk for den periode, det er opført i, og at dette kommer til udtryk i arkitekturen med en stram facaderytme og veldefinerede overgange mellem tunge og lette elementer, der også afspejler funktionen bag ydervæggene samt indgår i et samspil med landskabet og det kraftigt skrånende terræn. Balancen mellem murskiver og lette trækonstruktioner både i facade og ved tag er væsentlige at bevare. Materialer begrænser sig til primært at bestå af murflader og en træstolpe/drage konstruktion med større glaspartier. Husets bevaringsværdi knytter sig ikke alene til fremtoning fra Furesøen, men til alle husets facader uanset, at de ikke er umiddelbart synlige for offentligheden.

Alle indvendige ombygninger kan udføres uden ansøgning og godkendelse.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at de beskrevne bygningsarbejder er så omfattende, at det næsten svarer til nedrivning af det eksisterende hus, idet der alene bevares et par enkelte mure, som oven i købet skal understøbes.

Alternativt kan der, husets stand taget i betragtning, gives tilladelse til, at der sker en rekonstruktion af det eksisterende hus med en inddragelse af det lukkede gårdrum og en revideret fremskudt tilbygning i samme bredde som det eksisterende hus ud mod Furesøen, men uden tilbygning ved sydfacade og uden, at tag hæves ud over, hvad der er nødvendigt for at efterisolere taget udvendigt, så loftshøjden ikke forringes ved en indvendig isolering.

Med et sådant forslag vil husets proportioner blive fastholdt i større omfang end ved det indsendte forslag.

Ansøgningen er af hensyn til husets bevaringsværdi sendt i høring hos Holte Grundejerforening og Rudersdal Museum. Rudersdal Museum kan ikke anbefale det nuværende projekt, og et høringssvar fra grundejerforeningen vil blive forelagt på mødet. Ejer af den bagved liggende ejendom har fået høringen i henhold til bevaringsværdi tilsendt af Holte Grundejerforening.

Ejeren af naboejendommen har skrevet til forvaltningen ved advokat og er af den opfattelse, at naboen er høringsberettigede, da de har en privatretlig deklaration om forholdet mellem de to ejendomme.

Da ejers forslag overholder Lokalplan 55 og byggeretten, er det forvaltningens vurdering, at projektet med en tilbygning til det bevaringsværdige hus ikke udløser naboorientering af de nærmeste naboer eller partshøring i henhold til byggelov.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles afslag til projektet som ansøgt og,
- 2) at der som alternativ muliggøres en rekonstruktion, som i større omfang tager udgangspunkt i det eksisterende hus' proportioner.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Luftfoto Søbrinken

Revideret ansøgning

Punkt 11: Proces for uddeling af erhvervspris i 2021

20/9044

Resumé

Erhvervsudvalget godkendte på sit møde den 6.5.2020 en ny model og et nyt fokus for Rudersdal Kommunes Erhvervspris. I denne sag orienteres om processen for uddeling af erhvervsprisen for 2021, herunder indkaldelse af kandidater til prisen.

Sagen forelægges Erhvervsudvalget, Miljø- og Teknikudvalget, Byplanudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Social- og Sundhedsudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har i flere år uddelt en erhvervspris. I foråret 2020 besluttede Erhvervsudvalget at fastlægge nye rammer for uddeling af prisen, ud fra nedenstående model:

- Erhvervsprisen dækker alle kommunens arbejdsfelter og har fokus på lokale virksomheders positive bidrag til samfundet, og til det gode og nyskabende samarbejde mellem virksomhed, kommune og borgere. Det er således ikke en klassisk erhvervspris med fokus kun på vækst eller arbejdspladser.
- Erhvervsprisen uddeles af Erhvervsudvalget én gang årligt efter en forudgående proces, hvor alle politiske udvalg kan fremkomme med forslag, og hvor nomineringerne kan komme fra foreninger, borgere, fagpersoner, politikere og virksomheder.
- Erhvervsprisen omfatter en eller flere pristildelinger, dog max tre. Der arbejdes ikke med egentlige kategorier, men det signaleres, at alle kommunens virksomheder fra iværksættere og start-ups til de store virksomheder kan modtage prisen for forskellige initiativer - mere bæredygtig drift, det rummelige arbejdsmarked, udvikling af produkter til særlige samfundsudfordringer, og andre forhold, der særligt kommer samfundet til gode.

Nomineringen kan enten knytte sig til et specifikt produkt eller en særlig ydelse, som virksomheden har udviklet. Den kan også fokusere på samarbejdet med kommunen om konkrete indsatser. Det vil blive vægtet positivt, såfremt virksomheden har arbejdet innovativt og opnået konkret effekt, og at der er spredningspotentiale til andre virksomheder eller brancher.

Forvaltningen iværksætter processen for uddeling af erhvervsprisen for 2021 med denne orientering til de relevante fagudvalg. Fagudvalgenes medlemmer opfordres til at drøfte, om der på udvalgenes område er lokale virksomheder, der fortjener en særlig anerkendelse for deres positive bidrag til samfundet, og derfor bør nomineres til erhvervsprisen 2021. Virksomheder kan også nomineres her:

[Erhvervspris 2021](#)

I oktober og november vil der blive sat fokus på erhvervsprisen gennem lokale medier og kommunale kommunikationskanaler, herunder hjemmeside, sociale medier og på den nye platform:

Sammenom.rudersdal.dk

Nomineringen af virksomheder sker således løbende i oktober og november ved udfyldelse af et kort ansøgningskema. I skemaet gives en begrundelse for nomineringen i relation til erhvervsprisens fokus.

Afhængig af antallet af indkomne forslag fremlægger forvaltningen en kategoriseret oversigt over kandidaterne til Erhvervsudvalget på udvalgmødet i december. På denne baggrund udpeger Erhvervsudvalget en eller flere vindere af prisen, som efterfølgende overrækkes af borgmesteren på nytårskuren i januar 2022.

På mødet i Erhvervsudvalget deltager erhvervsprojektchef Bjørn Engsig.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til drøftelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGETS forslag videregives til Erhverv & Beskæftigelse.

Punkt 12: Caroline Mathilde Sti 53, 2950 Vedbæk, matr.nr. 8c, Trørød By, Vedbæk - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

21/53

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 10. september 2020 afslag på landzonetilladelse til opdeling af enfamiliehus i to boliger på ejendommen Caroline Mathilde Sti nr. 53. Afgørelsen blev påklaget.

Planklagenævnet traf den 15. september 2021 afgørelse om at ophæve Rudersdal Kommunes afgørelse om at meddele afslag på landzonetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har den 10. september 2020 truffet afgørelse om afslag på ansøgning om landzonetilladelse til opdeling af eksisterende enfamiliehus til to boliger med vandret lejlighedsskel.

Planklagenævnet har ophævet kommunens afgørelse, da nævnet ikke finder, at der er ansøgt om en udstykning af boligenhederne, men om en landzonetilladelse til opdeling af boligen i flere boligenheder. Det er ikke en forudsætning for opdelingen af en bolig i flere boligenheder, i henhold til landzonebestemmelserne, at der ligeledes skal ske en matrikulær udstykning af boligenhederne.

Nævnet finder herefter, at kommunens afgørelse hviler på en forkert grundlag, hvorfor sagen hjemsendes.

Forvaltningens vurdering

Den omhandlede ejendom er et enfamiliehus med et areal på 250 m². At huset har et areal på 250 m² skyldes, at der i 2014 blev meddelt tilladelse til en tilbygning på 100 m² til enfamiliehuset.

Ejendommen, der ikke skal udstykkes, er på 1.365 m² og er beliggende i landzonen ca. 100 meter fra byzone i Trørød med en meget klar bygrænse. Ejendommen er beliggende i et område, der bl.a. er udpeget som bevaringsværdigt landskab med kulturhistoriske værdier i kommuneplanen og grøn kile i fingerplanen samt som større rekreativt område. Ejendommen ligger indenfor Maglemose Fredningen, dog er selve bebyggelsen på ejendommen ikke en del af fredningen.

Beliggenheden af ejendommen i værdifuldt naturområde lige udenfor en bygrænse har været afgørende for kommunens afslag. Rudersdal Kommune har i sin afgørelse imidlertid beskrevet, at der er tale om afslag på opdeling og dermed udstykning af eksisterende enfamiliehus i to boliger.

Rudersdal Kommune skal derfor træffe en ny afgørelse. Kommunen kan fortsat, med begrundelse i boligens beliggenhed i værdifuldt og beskyttet landskabsområde samt 100 m nord for bygrænsen, afslå at meddele landzonetilladelse til opdeling af boligen i to boligenheder. Begrundelsen herfor er, at det vil være i strid med kommuneplanens retningslinjer og rammer, da det fortsat er kommunens vurdering, at der ved en opdeling af enfamiliehuset i to boliger vil blive tale om en boligfortætning i et landområde, der ikke er tiltænkt byudvikling.

Ved at give landzonetilladelse til to selvstændige boliger på ejendommen er det således forvaltningens vurdering, at der vil være en uønsket risiko for en reel visuel fortætning, der manifesterer sig med to selvstændige haveanlæg, egne carporte, skure, adgangs- og parkeringsforhold og forskellige om- og tilbygningsønsker.

Indstilling

Direktionen foreslår, at klagenævnets afgørelse forelægges til orientering, og at forvaltningen genoptager sagsbehandlingen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse af 15. september 2021

Rudersdal Kommunes bemærkninger sendt til nævnet forud for afgørelsen

Punkt 13: Gæslingestien 8, 2950 Vedbæk, matr.nr. 12ø, Trørød By, Vedbæk - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

21/53

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 23. april 2020 afgørelse om at meddele afslag på dispensation til opdeling af en ejendom til 2 selvstændige ejendomme. Der er tale om et énfamiliehus beliggende på en 1.601 m² grund. Huset er opdelt i 2 ideelle anparter.

Afgørelsens adressater påklagede afgørelsen ved advokat til Planklagenævnet.

Planklagenævnet traf den 10. september 2021 afgørelse om at opretholde Rudersdal Kommunes afslag på dispensation.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Den tidligere ejer af ejendommen ansøgte i 1997 om tilladelse til indretning af to selvstændige boliger på ejendommen, hvilket medførte, at kommunen i 2000 nedlagde et § 14-forbud og efterfølgende vedtog den gældende lokalplan i 2001.

Det er i klagen til Planklagenævnet primært anført, at ejendommens ejere har et retskrav på, at ejendommen registreres som et to familiehus, da der er tale om eksisterende lovlig anvendelse. Endvidere anføres det, at kommunen har mulighed for at meddele dispensation, og at kommunen har givet klagerne en berettiget forventning om, at opdeling ville være lovligt.

Planklagenævnets afgørelse

Nævnet har opretholdt kommunens afslag på dispensation fra Lokalplan nr. 149 til opdeling af ejendommen i to selvstændige matrikler. Nævnsafgørelsen følger i sin helhed kommunens argumenter. Således er det forhold, at ejendommen i dag bebos af to familier ikke en sådan "lovlig anvendelse", der medfører, at ejendommen er at anse som to ejendomme. En boform med ideelle anparter medfører ikke en ret til en matrikulær opdeling af ejendommen.

Endelig medfører et stempel fra kommunens ejendomskontor på et tvangsauktionsskøde, der viser, at huset de facto er indrettet som to lejligheder, ikke en berettiget forventning om, at ejendommen kan opdeles i to selvstændige ejendomme. Dette skyldes, at ejendomskontoret i kommunen ikke har til opgave at påse overholdelse af lokalplaner.

Rudersdal Kommune har således, i overensstemmelse med lokalplanen, ikke givet tilsagn om, at ejendommen kan opdeles i to lejligheder.

Planklagenævnets afgørelse er vedlagt til orientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at klagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse af 10. september 2021

Punkt 14: Næsseslottet, Dronninggårds Allé 136, 2840 Holte, matr.nr. 1axd, Dronninggård, Ny Holte - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

21/53

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 28. maj 2020 landzonetilladelse til supplerende anvendelse af hovedbygning og park på Næsseslottet. Holte Grundejerforening påklagede afgørelsen.

Planklagenævnet traf den 16. september 2021 afgørelse om at ophæve Rudersdal Kommunes landzonetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen har tidligere været omfattet af en lokalplan, men denne blev ophævet i 2018. Næsseslottet kan på baggrund af den tidligere lokalplan lovligt anvendes som kontorhotel med tilhørende fælles møde- og servicefunktioner for små og store virksomheder. Ejendommen kan derudover benyttes til bl.a. bestyrelsesmøder, coaching, strategimøder, undervisning, teambuilding og kundearrangementer. Møder har ikke været begrænset af et særligt fastlagt tidsrum.

Derudover kan der, på baggrund af en tidligere landzonetilladelse, indendørs afholdes 20 kunststillinger samt teater- og koncertaftenarrangementer i hovedbygningen i form af enkelt dag/aftenarrangementer, samt fem arrangementer af op til tre ugers varighed. Der kan afholdes udendørs kunststillinger og teater- og koncertarrangementer i et omfang pr. år på maksimalt ét enkelt dag- /aftenarrangement af ikke støjende karakter samt maksimalt to weekendarrangementer og et arrangement af op til tre ugers varighed.

Det er i klagen til Planklagenævnet primært anført, at det ansøgte, der indebar, at hovedbygningen også kan anvendes til møder, kurser samt lejligheds- og kulturarrangementer for andre end de virksomheder, der er tilknyttet stedet, er lokalplanpligtigt.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet har begrundet sin afgørelse med, at der ikke blot er tale om en bedømmelse af de ansøgte aktiviteter indvirkning på miljøet i sig selv, men en bedømmelse af, hvorledes Næsseslottets samlede aktiviteter vil fremstå i området. Det er tillagt vægt, at ejendommen er beliggende indenfor et område, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab med kulturhistorisk bevaringsværdi og ligger tæt op ad et Natura 2000-område. Det vurderes, at der på Næsseslottet allerede er betydelig aktivitet, og at der med ansøgningen sker en udvidelse, der bl.a. medfører en ikke uvæsentlig ændring også i det tidsrum, hvor ejendommen vil blive anvendt.

Planklagenævnet har ligeledes lagt vægt på, at ejendommen indtil 2018 var omfattet af en lokalplan.

Endelig finder nævnet, at en samlet anvendelse til kontordomicil med mødelokaler, offentlige kulturelle arrangementer, erhvervsmæssige arrangementer og private lejlighedsarrangementer medfører et omfang af aktiviteter af en sådan karakter, at udvidelsen ikke bør ske ved enkeltstående tilladelser, men ud fra en samlet planlægning, hvor den planlægningsmæssige sammenhæng belyses, og hvor offentligheden inddrages i planlægningsarbejdet.

Planklagenævnets afgørelse medfører, såfremt der skal ske yderligere udvidelser af anvendelsen af Næsseslottet, at dette skal ske på baggrund af en vedtaget lokalplan.

Ejer har anmodet om nyt plangrundlag på baggrund af kendelsen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at klagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse af 16. september 2021