

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 28-06-2023

Mødedato Onsdag d. 28. juni 2023 kl. 15:00

Mødested [Biblioteket, Øverødvej 2, 2840 Holte, Holte]

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser..... 3

Soldraget 45-55, matr.nr. 3cn, Kajerød By, Birkerød - Dispensation fra Lokalplan 252, Plejecenter 8..... 4

Underskriftsark..... 10

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Opstilling af midlertidig pavillon i 6-9 mdr. på Dag- og Botilbud Gefion, Karpevænget 1D - Tilladelsen forudsætter landzonetilladelse samt dispensation fra Lokalplan 64, § 7.8 vedr. bebyggelse.

Punkt 2: Soldraget 45-55, matr.nr. 3cn, Kajerød By, Birkerød - Dispensation fra Lokalplan 252, Plejecenter Sjælsø

23/8172

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget behandlede den 14. juni 2023 ansøgning om dispensationer fra Lokalplan 252 i forbindelse med udvidelse af Plejecenter Sjælsø.

På mødet blev det besluttet, at der skal ske en yderligere bearbejdning af skorstene i gavle. Siden mødet er der arbejdet med tre scenarier for udformning af gavlskorstene.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på udvalgsmøde den 14. juni 2023

I andet halvår 2022 har der været afholdt totalentreprisekonkurrence for opførelse af ca. 140 almene plejeboliger ved Plejecenter Sjælsø. En del af den eksisterende bebyggelse skal rives ned eller ombygges.

Endvidere ønskes der opført seks boligblokke, hvoraf fire af dem udgør to etager, og de sidste to blokke, beliggende mod det fredet areal ved Sjælsø, udgør én etage.

For at imødekomme et øget behov for plejeboliger og offentlige funktioner samt sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyn til det tilstødende, fredede landskab og i samspil med den eksisterende bebyggelse, terræn og beplantning, er der i projektet indarbejdet nogle løsninger, som kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Det vurderes, at det ansøgte forudsætter tilladelse herunder dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplanen 252: § 5.1, § 6.7, § 8.4, § 8.5, § 8.6.

Ansøger redegør i ansøgningen for, at der kan opnås et mere optimalt resultat ved dispensation fra ovenstående bestemmelser i lokalplanen.

Justering af projekt på baggrund af høring

I februar udsendte Rudersdal Kommune naboorientering vedr. dispensation fra gældende lokalplan til en række forhold. Herudover blev der inviteret til møde med de naboer, som var blevet hørt i naboorienteringen.

På baggrund af indsigelserne fra naboer vedrørende bygningernes højde og valg af materialer på tag samt første sals facader, er der blevet foretaget følgende ændringer i projektet:

- Bebyggelsen udføres med listetagpap som tagbeklædning og sortmalet træbeklædning på 1. sals facader i stedet for matte, sorte metalplader. I stueetagen er facadematerialet fortsat gule teglsten.
- De tre sydligst beliggende bygninger er alle lagt 15 cm lavere i terrænet.

- Teknikhuse på tagene overstiger ikke længere højden på tagryggen. Det er muliggjort ved at sænke dem ned i tagfladen og fjerne taget, så ventilationsanlæggene nu blot står bag en skærm.
- Skorstenene i gavlene overstiger fortsat højden på tagryggen, men er reduceret i højden med 40 cm. Dette er for at imødekomme naboernes bekymring vedrørende højden uden at gå afgørende på kompromis med bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Ansøgningen har være udsendt i to høringer. I forbindelse med den første høring udsendt i februar 2023 modtog forvaltningen mange indsigelser mod projektet. Det gav anledning til en bearbejdning af projektet, som efterfølgende blev udsendt i en anden høring i maj 2023. Den sidste høring samt høringssvar er vedlagt som bilag.

Plangrundlag

Området er omfattet af Lokalplan 252 for Plejecenter Sjælsø, link:
https://dokument.plandata.dk/20_3265593_1550663216973.pdf

Lokalplanens formål er, i henhold til § 1, at muliggøre etablering af offentlige boliger, institutioner og administration for at imødekomme et øget behov for plejeboliger og offentlige funktioner samt at sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyn til det tilstødende, fredede landskab og i samspil med den eksisterende bebyggelse, terræn og beplantning.

Det vurderes, at det ansøgte forudsætter tilladelse, herunder dispensation i henhold til følgende bestemmelser i Lokalplan 252:

§ 5.1

Vejadgangen til lokalplanområdet må kun ske fra Soldraget via eksisterende overkørsler, vist på kortbilag 1.

§ 6.7

Tæt på eksisterende bebyggelse, og indenfor det skraverede område vist på kortbilag 2, kan bebyggelse opføres i maksimalt to etager. Bebyggelsen må maksimalt have en højde på 8,5 m over eksisterende terræn eller fastlagt niveauplan. Indenfor det øvrige område kan bebyggelse maksimalt opføres i en etage med frilagt kælder. Mod Sjælsø må bebyggelsen maksimalt fremstå i en etage og maksimalt have en højde på 5,5 m over terræn eller fastlagt niveauplan og må ikke placeres med gulvkote over kote 41.

§§ 8.4, 8.5 og 8.6

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse, bortset fra i forbindelse med anlæggelse af vej, sti og LAR-anlæg, hvor der kan foretages terrænændringer op til +/- 1 m.

Indenfor delområde 2 kan der i forbindelse med nybyggeri, og på basis af en samlet plan godkendt af kommunalbestyrelsen, foretages terrænændringer på over +/- 0,5 m. Terrænændringerne skal tage hensyn til det eksisterende landskab, den eksisterende bebyggelse, vejadgang og tilgængelighed. Terrænændringer indenfor delområde 2, må ikke foretages indenfor 5 m byggelinje mod nord, vist på kortbilag 2.

Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere end 5 m fra lokalplanens afgrænsning bortset fra i forbindelse med anlæggelse af vej, sti og LAR-anlæg.

Ansøgers begrundelse for at søge om dispensation fra ovenstående bestemmelser fremgår af bilag ”Ansøgning to om dispensation fra Lokalplan 252”.

Det ansøgte har været udsendt i ca. tre ugers kombineret partshøring og naboorientering i perioden fra den 9. maj 2023 til den 25. maj 2023. I høringsperioden indkom otte høringssvar. Høringssvar er vedlagt som bilag.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at projektet i sin helhed er tilpasset den omkringliggende plejecenterbebyggelse. Det er tilpasset ift. materialer og repræsenterer i sin udformning en nyfortolkning af den eksisterende arkitektur. Samtidig vil området med den planlagte udvidelse sikre nogle gode faciliteter, samt imødekomme det øgede behov for flere plejeboliger. Det er forvaltningens vurdering, at håndtering af beplantning og terræn bør tilpasses let af hensyn til omkringliggende naboer og fredet areal.

Forvaltningen har vurderet, at der bør meddeles dispensation fra § 5.1 i lokalplanen til at flytte eksisterende overkørsel mod Soldraget med ca. 14 m mod syd som ansøgt, da det vil være hensigtsmæssigt at flytte den sydligste af den eksisterende overkørsler lidt mod syd for at opnå mere afstand mellem den sydøstlige bygning og vejen.

Det vurderes ligeledes, at der bør meddeles dispensation fra § 6.7 i lokalplanen til at enkelte tagrygningshøjder kan tillades opført med en højde, som overstiger en maksimal bygningshøjde på henholdsvis 5,5 m og 8,5 m som vist i tegningsbilag 3 med grøn farve. Her skal det præciseres, at der er fastsat et niveauplan for tre af bygningerne, hvor der fortsat sker en højdeoverskridelse. Det konkrete niveauplan for den enkelte bygning fremgår af tegningsbilag og ses nærmere beskrevet i den udsendte høring.

Det er forvaltningens vurdering, at de tilbagestående skorstene i gavlene er af sædvanligt omfang idet bygningen, den sidder på, er så stor og derfor er undtaget fra højdebestemmelserne.

Ligeledes vurderer forvaltningen, at netop disse skorstene er væsentlige for bebyggelsens arkitektoniske fremtræden. Lokalplanen stiller krav om, at tekniske installationer som ventilationsanlæg, elevatoroverbygning, aftrækskanaler og lign. skal indarbejdes i bygningens arkitektur og fremstå som en integreret del af bebyggelsen. Løsningen med ventilationsaftræk integreret i skorstenene og som et arkitektonisk element i bebyggelsen efterlever lokalplanen. Forvaltningen bemærker dog, at der i forbindelse med den udsendte høring er indkommet mange konkrete indsigelser mod netop disse gavlskorstene.

På bilag 9 fremgår en visualisering, der viser de ansøgte gavlskorstene samt et alternativt forslag til anden type skorsten, som tilgodeser indsigelserne.

Det vurderes, at der bør meddeles dispensation fra §§ 8.4, 8.5 og 8.6 i lokalplanen til at udføre lokale terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i et afgrænset område mellem skel og den nordlige fredningslinje for, at terrænet fra den ene bygnings gavl mod det fredede område kommer til at fremstå naturligt op mod de fredede arealer uden markante overgange samt andre lokale terrænreguleringer som vist på tegningsbilag 4-8.

Endvidere vurderer forvaltningen, at de nødvendige tilladelser og dispensationer fra Lokalplan 252 forudsætter, at der i den konkrete ansøgning arbejdes videre med en afskærmende beplantning, som er med til at sikre, at lysgener fra billygter mod naboområdet afskærmes bedst mulig med grøn beplantning.

Samlet set vurderer forvaltningen, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte, da det er i tråd med intentionerne i lokalplanen samt sikrer og fastholder en god indpasning i området.

Forvaltningens nye oplysninger efter mødet den 14. juni 2023

Efter Arkitektur- og Byplanudvalgsmødet den 14. juni 2023 er der arbejdet med udformning af gavlskorstene. Konkret er der arbejdet med tre forskellige scenarier, hvor gavlskorstene er bearbejdet i størrelsen.

Tegninger af scenarie 1-3 er vedlagt som bilag.

1. Samme som i konkurrenceforslaget

- Scenarie 1 er det forslag, som blev forelagt for Arkitektur- og Byplanudvalget den 14. juni 2023.
- Her fremstår gavlskorstenen med følgende størrelse:

Højde: 800 mm over tagryg / Bredde: 2.445 mm / Dybde: 1.975 mm

2. Reduceret højde og dybde

- Scenarie 2 er et forslag, hvor både højde og dybde på gavlskorstenen er reduceret i forhold til scenarie 1, som blev forelagt for Arkitektur- og Byplanudvalget den 14. juni 2023.
- I scenarie 2 fremstår gavlskorstenen med følgende størrelse:

Højde: 650 mm over tagryg / Bredde: 2.445 mm / Dybde: 1.500 mm

3. Reduceret højde, bredde og dybde

- Scenarie 3 er et forslag, hvor både højde, dybde og bredde på gavlskorstenen er reduceret i forhold til scenarie 1, som blev forelagt for Arkitektur- og Byplanudvalget den 14. juni 2023.
- I scenarie 3 fremstår gavlskorstenen med følgende størrelse:

Højde: 650 mm over tagryg / Bredde: 1.845 mm / Dybde: 1.500 mm

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at scenarie 1.-3. fortsat iagttager lokalplanen, som bestemmer, at tekniske installationer som ventilationsanlæg, elevatoroverbygning, aftrækskanaler og lignende skal indarbejdes i bygningens arkitektur og fremstå som en integreret del af bebyggelsen.

Det er ydermere forvaltningens vurdering, at de tilbagestående gavlskorstene fortsat er af sædvanligt omfang i forhold til bygningerne, de sidder på, og derfor er undtaget fra højdebestemmelserne i bygningsreglementet.

Forvaltningen anbefaler scenarie 2., da dette indebærer en reduktion af gavlskorstenenes højde og dybde samtidig med, at gavlens æstetiske udtryk fastholdes. Det vurderes, at gavlskorstene er et af de bærende arkitektoniske principper, og at disse bør fastholdes med en vis bredde som angivet i scenarie 1. og 2.

Indstilling

Ny indstilling til mødet den 28. juni 2023

Direktionen foreslår, at skorstene godkendes som skitseret i scenarie 2.

Indstilling til mødet den 14. juni 2023

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige tilladelser og dispensationer fra Lokalplan 252 som anført i sagen, og at der i den konkrete byggeansøgning arbejdes videre med en afskærmende beplantning ift. parkeringsarealet.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 14-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder følgende ændringsforslag fremsat af Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller Jensen (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V): 'at der skal ske en ekstra bearbejdning af en integreret skorstensløsning, og forslaget skal fremlægges til udvalgets godkendelse' med seks stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller Jensen (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og en imod Dorte Nørbo (F).

Dorte Nørbo (F) afgav følgende stemmeforklaring:

'SF stemmer nej til forslaget om ændring af skorstenes udformning, da det både ændrer byggeriets æstetiske balance og forsinker projektet.'

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 28-06-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Landskabssnit

Regulering ved østlige vejskel

Regulering ved nordlige byggelinje

Regulering mere end 0,5

Oversigt terræn

Bygningshøjde på skrånende terræn

Facader af bygning 55

Facader af bygning 53

Facader af bygning 51

Sydlig overkørsel

Ansøgning 2 om dispensation fra lokalplan 252

Oversigtskort

Høringssvar

Kombineret naboorientering og partshøring - Plejecenter Sjælsø

Visualisering af skorsten samt alternativ skorsten

Plejecentret Sjælsø Skorstene

Punkt 3: Underskriftsark