

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 16-08-2017

Mødedato Onsdag d. 16. august 2017 kl. 10:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Erik Møllerup (V), Jens Bruhn (A), Jacob Jensen (Ø), Claus Holmegaard Larsen (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Thomas Markman Andersen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Kongevejen 495A, matr. nr. 1 cm Rudegård, Ny Holte - Fremlæggelse af skitseprojekt.....	4
Godkendelse af låneoptagelse med kommunal garanti - Bellisbakken afd. 2, Birkebo.....	7
Skodsborgvej 307, matr.nr. 4ap, Nærum By, Nærum – Igangsættende redegørelse for ny lokalplan..	12
Endelig vedtagelse af Lokalplan 255 for et område ved Langhaven – det tidligere Skolehjem Skovl	15
Langhaven 16-18, matr. nr. 1ø, Gl. Holte, Holte by – Principiel godkendelse af arkitektonisk tilgang	18
Nyt vejnavn for Langhaven 16-18, 2950 Vedbæk.....	21
Stubbeled 7, matr.nr. 1an, Gl. Holte, Holte By – Dispensation fra lokalplan ved ansøgning om tilby	22
Egehegnet 12-16, matr.nr. 6i, Nærum By, Nærum - Dispensation fra byggefelt og stiforløb.....	24
Hovedgaden 25, matr. nr. 6bd Birkerød By, Birkerød - Drøftelse af forslag til nybyggeri og tilbygni	26
Status på byggesagsområdet.....	29
Trørødhus, Trørødvej 37, matr. nr. 1a Trørød Skov, Vedbæk – Landzonetilladelse til udstykning af s	31
Geel Skov, Ny Holte - 1a: landzonetilladelse til bålhytte og toilet ved lejrplads ved Holte Kollen.....	33
Rude Skov, Femsølyng, matr.nr. 1f Rude Skov, Birkerød – Flytning af lejrplads, nyt shelters og toil	35
Birkerød bymidte - Vandkunst i Hovedgaden.....	37
Marievej 6, 2. tv., Vedbæk - Kondemnering af bolig.....	39

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Mobilmast på Nedenomsvej er påklaget.
- Lokalplan 251 ved Kypergaarden er påklaget.
- Afgjort klagesag vedrørende tilladelse til sommerbro på Vedbæk Sydstrand.
- Håndhævelse vedrørende isproduktion på Hotel Marina.
- Sandbjergvej 21, hvor ansøgning om tilbygning er trukket.
- Lovliggørelsessag ang. terrænregulering på Sandbjergvej 31.
- Besigtigelse af grejskur, terrænforhold og stiforløb på Strandriddergården.
- Byggetilladelse til ideelle anparter på Vestre Paradisvej 30.
- Lovliggørelsessag vedrørende skilt på Hovedgaden i Birkerød.
- Henvendelse fra Elleslettegård vedrørende mulighed for opsætning af pavilloner.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om:

- Påklagede sager til Plannævnet, Miljø- og Fødevareklagenævnet, Ankestyrelsen og civile retssager.

Punkt 2: Kongevejen 495A, matr. nr. 1 cm Rudegård, Ny Holte - Fremlæggelse af skitseprojekt

17/3666

Resumé

Byplanudvalget drøftede på møde den 07.06.2017 et overordnet skitseprojekt for udbygning af ejendommen som grundlag for eventuel tilvejebringelse af ny lokalplan for ejendommen. Udvalget tilføjede til sagens behandling, at udvalget ønsker yderligere visualiseringer som grundlag for en besigtigelse, hvorefter sagen genoptages. Forvaltningen har afholdt møde med bygherre, som efterfølgende har fremsendt vedlagte visualisering til belysning af deres samlede ønsker til udbygning af ejendommen.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik at beslutte omfang og vilkår for udarbejdelse af en eventuel ny lokalplan for ejendommen.

Resume

Hotel- og kursuscenter Comwell Holte søger om principiel tilladelse til at bygge op til 4 tilbygninger til de to eksisterende bygningsgrupper på ejendommen. Der søges om at bygge yderligere 1.520 m², hvoraf en overvejende del af tilbygningerne ligger uden for de byggefelter, der er udlagt i Lokalplan 117.

Hotel- og kursusvirksomheden har forelagt 4 principielle forslag, der ønskes drøftet som grundlag for ny lokalplanlægning. De samlede forslag forudsætter dispensation fra byggefelterne og etageantal, som ligger udover lokalplanen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget 4 principielle forslag til tilbygning, som vil blive fremvist på mødet. Det handler om tilbygning til bygning nr. 2, nr. 3, nr. 4 og nr. 5. En væsentlig del af tilbygningsforslagene ligger uden for de byggefelter, der er udlagt i lokalplan 117, og på enkelte steder søges der om flere etager end forudsat i lokalplanens kortbilag 4.

Lokalplanens § 7.6 giver mulighed for en bygningshøjde på op til 11,5 meter over terræn, målt fra bygningens indgangskote (indgangsniveau).

Beskrivelse af ejendommen.

Ejendommens samlede bebyggelse er netop blevet opmålt af en landinspektør, og beregningerne viser, at ejendommen har en restbyggemulighed på 2.960 m² over terræn. Denne restbyggemulighed er langt større, end hvad der kan rummes inden for lokalplanens byggefelter.

Ejendommen rummer i dag et etageareal på 5.663 m² fordelt på to store bygningsgrupper opført i både en og to etager. Hotel- og kursusvirksomheden er opført omkring 1965 og er om- og tilbygget af flere omgange. Ejendommens grundareal er 43.151 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 13,1.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 117, hvoraf følgende har relevans for de ansøgte dispensationer:

·§ 1.1 bl.a.: "at sikre mulighed for en udbygning af den eksisterende bebyggelse (bygning A)." Bygning A er hovedbygningen.

·§ 7.1: "Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét må ikke overstige 25. Etagearealet over terræn må dog højst være 20 % af grundarealet."

·§ 7.2: "tilbygning til bygning A må kun opføres indenfor de på tegningsbilag 4 viste byggefelter og i de på tegningsbilaget viste etagehøjder."

·§ 7.4: "Hovedparten af bebyggelsen i området må ikke opføres med mere end 2 etager. Hvor terrænforholdene betinger det, kan der etableres en tredje etage som en frilagt kælderetage, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse."

·§ 7.6: "Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 11,5 m over terræn, målt fra bygningens indgangskote."

Principiel ansøgning:

Bygning nr. 1:

Omhandler indvendig ombygning af eksisterende byggeri, som ikke kræver dispensation. Der sker ingen udvidelse af eksisterende forhold.

Bygning nr. 2:

Principforslaget omhandler udvidelse af administrationsbygningen med 415 m² i henholdsvis 1 og 2 etager delvis oven på den eksisterende 1-etages bygning til i alt 3 etager for den del af byggeriet, der ligger ud for ejendommens tilkørselsareal mod Kongevejen. Højden af den 3-etages del vil blive ca. 9,7 meter over terræn og respekterer derved lokalplanens § 7.6, som giver mulighed en bygningshøjde på 11,5 meter. Lokalplanens byggefelt angiver imidlertid kun mulighed for 1 etage. Byggefeltet overskrides med ca. 3 meter mod øst.

Tilbygningen ønskes udført i det ansøgte omfang for derved at markere kompleksets hovedindgang.

Arbejderne ønskes udført i 2017.

Bygning nr. 3:

Udvidelse af eksisterende værelsesfløj med 560 m² etageareal i 2 etager, indeholdende 16 hotelværelser og 2 møderum. Lokalplanen har ikke byggefelt på dette sted.

Arbejderne ønskes udført i 2017.

Bygning nr. 4:

Den eksisterende restaurant ønskes udvidet med 100 m² i en etage. Lokalplanen har ikke byggefelt på dette sted.

Arbejderne ønskes udført i 2018.

Bygning 5:

Den eksisterende værelsesfløj ønskes udvidet med 320 m². Lokalplanen har ikke byggefelt på det pågældende sted.

Arbejderne ønskes udført i 2018.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanens formål om at sikre mulighed for udbygning. Dette vil imidlertid ikke kunne opnås inden for lokalplanens byggefelter. Efter forvaltningens opfattelse er der imidlertid uudnyttede muligheder i forholdet mellem bestemmelser om byggefelter/etageantal, set i forhold til ejendommens relativt store restbyggemulighed på 2.960 m² etageareal. Ejendommens byggeret er således i dag alene udnyttet med ca. 2/3.

Hotel- og kursusejendommens 4 principielle forslag er sendt i en kombineret naboorientering og partshøring. Der er modtaget flere høringsforslag, som anfægter byggeriet i forhold til den gældende lokalplan.

Da byggeriet samlet set udgør en forøgelse med 1.520 m², og på baggrund af den gennemførte naboorientering anbefales der udarbejdet et nyt plangrundlag med udgangspunkt i det ansøgte.

Sagens videre forløb

Efter udvalgets behandling af sagen den 07.06.2017, har forvaltningen holdt møde med Comwell på ejendommen, hvor forvaltningen blev præsenteret for, hvor på ejendommen bygherre har forslag til udbygning.

Det er Comwells ønske at opføre hele eller dele af de viste tilbygninger i etaper inden for en kommende årrække. Forvaltningen har aftalt med bygherre, at alle ønsker om tilbygninger skulle fremsendes i et samlet forslag for derved at anskueliggøre, hvorledes bygherre forestiller sig, at den fuldt udbyggede ejendom ville kunne komme til at fremstå.

Ansøgningsmateriale/visualisering vedlægges som grundlag for udarbejdelse af en ny lokalplan. Af forslaget fremgår, at Comwell ønsker at udnytte den resterende byggemulighed på ca. 2.960 m².

Bygning nr. 1:

Den Omhandler en udvidelse af den eksisterende administrationsbygning i henholdsvis 2 og 3 etager, tilsammen 440 m².

Bygning nr. 2:

Tilbygningen er en ny værelsesfløj i 2 etager på i alt 560 m², som tænkes sammenbygget med den sydlige eksisterende værelsesfløj.

Bygning 1 og 2 tænkes indbyrdes forbundet med en lukket forbindelsesgangbro i førstesals højde, henover den eksisterende interne forbindelsesvej på ejendommen.

Bygning nr. 3:

Tilbygningen er en udvidelse på 255 m² af den eksisterende restaurant i én etage.

Bygning nr. 4:

Den eksisterende varegård udvides med 70 m², langs den interne forbindelsesvej.

Bygning nr. 5:

Den eksisterende værelsesfløj udvides med 320 m² fordelt på 2 etager.

Bygning nr. 6:

Bygning 6 er en ny værelsesfløj i 2 etager med tilsammen 1.180 m².

De visualiserede udvidelser udgør i alt 2.785 m². Den resterende byggeret på 175 m² i forhold til gældende lokalplan er endvidere forsøgsvist udlagt på situationsplanen.

Bygherre har oplyst, at man er indstillet på at indgå aktivt med teknisk assistance for udarbejdelsen af en ny lokalplan efter kommunens retningslinjer for derved at fremme udarbejdelsen af en ny lokalplan for ejendommen.

Det vedhæftede ansøgningsmateriale skal ses som bygherrens samlede oplæg til indhold af en ny lokalplan for ejendommen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det vedhæftede ansøgningsmateriale drøftes med henblik på at afklare omfang og vilkår for eventuel ny planlægning for rammer for udvidelse på ejendommen, hvorefter sagen genoptages på et kommende møde.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget beslutter at igangsætte en proces med udarbejdelse af en ny lokalplan, hvor bl.a. adgangsforhold, parkeringspladser, glasovergang, landskab og beplantning bearbejdes yderligere.

Bilag

Oplæg til indhold af ny lokalplan Udvidelse af comwell holte - Strategi disponering og geometri_.pdf

Punkt 3: Godkendelse af låneoptagelse med kommunal garanti - Bellisbakken afd. 2, Birkebo

17/6589

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 2 – Bellisbakken, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af Skema A i forbindelse med en større renoveringssag med støtte fra Landsbyggefonden og låneoptagelse med kommunal garanti og kapitaltilførsel, budgetteret til 154.639.000 kr.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark, Birkebo, afd. 2 – Bellisbakken, har fremsendt en helhedsplan og en ansøgning om renovering af afdelingen, hvor Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om støtte i sagen med behov for optagelse af realkreditlån, kommunal garanti samt beløb til kapitaltilførsel.

Bellisbakken er opført i 1959 med 178 boliger og et samlet etageareal på i alt 13.731 m². Boligerne er i et plan med en lille have eller terrasse tilknyttet boligen. Boligerne er opført i gasbeton og build-up tage med tagpapbelægning.

Afdelingen har gennem en årrække haft store udfordringer med fugt og skimmelsvamp i boligerne, der er forårsaget af ringe isolering af murværk og tag samt manglende omfangsdræn.

Byggeudvalget i Bellisbakken har i december 2013 fremsendt et forslag til en helhedsplan til Landsbyggefonden. I samarbejde med Danakon er der i juni 2016 udarbejdet et projektforslag for afdelingen, der konkret belyser problemstillingerne på de bygningsfysiske forhold. De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Etablering af omfangsdræn
- Efterisolering af tage
- Etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding i boligerne
- Etablering af målerbrønd inkl. vandmålere
- Etablering af indvendige luftfugtsmålere.

Genhusning vil blive relevant i løbet af renoveringssagen, der gennemføres i forbindelse med opsætning af beboelsescontainere på matriklen.

Byggeteknisk vurdering:

Den almene bebyggelse Bellisbakken består af to principielt forskellige hustyper. Husene mod Byagervej er med blank mur i gule sten og tagrejsning belagt med tagpap. Husene er tidligere blevet hulmursisolerede. Ved denne renovering etableres ny rumventilation.

Husene på Bellisbakken, Anemonevej m.fl. er bygget med gasbeton, som efterfølgende er isoleret udvendigt med 100 mm. isolering, afsluttet med et pudslag. Der er flade tage med tagpap, som er renoverede ved en tidligere efterisolering af tagfladerne med 150 mm isolering.

Under gulvene er anvendt 10 cm beton ovenpå asfalthap og 15 cm slaggelag som kapilærbrydende lag. Det har vist sig, at nogle typer af slagge udvider sig, hvis de rette betingelser er til stede, dvs. slaggernes kemiske sammensætning samt ilt og vand/fugt. Desuden kan denne type slagge (aktive slagge) give optrængende fugt i betonkonstruktionen.

Aktive slagge kan udvide sig op til 10 %, hvilket forårsager revner i fundament og betongulv, hvis der ikke er plads til udvidelsen under gulvet. Da revner i fundamenter og revner i gulve ikke er nævnt som et problem i den byggetekniske rapport fra boligselskabet, må det formodes, at der ikke er aktive slagge under gulvene i Bellisparken.

Der er dog for begge hustyper problemer med optrængende fugt samt fugt og skimmelp problemer i boligerne. Optrængende fugt kan generelt håndteres ved sokkelisolering og etablering af omfangsdræn, mens øvrige fugtproblemer og skimmelsvamp normalt håndteres med isolering og bedre udluftning.

Da virkningen af omfangsdræn er afhængig af konstruktionen under gulvet, er der gennemført forsøg med forskellige foranstaltninger, hvor konklusionen blev, at omfangsdræn og sokkelisolering er tilstrækkelig til at fjerne den optrængende

fugt.

Forbedring af tagkonstruktionen med ny tagmembran på det oprindelige tag og overbygning med min. 260 mm ny isolering, kombineret med ventilation af alle rum med rørføring skjult i isoleringen, medfører en høj grad af varmegenindvinding (90 %). Idet der bibeholdes en eksisterende isolering i den gamle loftkonstruktion på 50 mm, opnås over 260-350 mm. loftisolering, svarende til bygningsreglementets krav om U-værdi for den enkelte bygningsdal ved renovering/efterisolering (BR15).

Generelt vurderer forvaltningen på baggrund af det fensendte materiale, at det tekniske projekt hviler på et forsvarligt grundlag i forhold til de konstaterede problemer.

Der må forventes min. 30 års levetid ved god håndværksmæssig udførelse. Samtidig reduceres energiforbruget i boligerne.

Energiforbedringer

Det er teoretisk muligt at beregne en konkret besparelse i relation til energiforbedringer vedrørende den forestående renovering. Beregningen vil dog ikke have økonomisk karakter men udmunde i et samlet energiforbrug for den enkelte bolig, efter at den er blevet udbedret/efterisoleret.

Projektet omfatter, at den eksisterende efterisolering af tagene på ca. 100 - 200 mm fjernes, og der laves ny ca. 300 mm isolering med skjulte ventilationskanaler i isoleringen. Tykkelsen af isoleringen forøges således med ca. 150 mm, hvilket svarer til en årlig energibesparelse på ca. 600 kr. pr. bolig. Samtidig ventileres alle rum, hvor der sker et løbende luftskifte med 10 % frisk luft. Det betyder, at energibesparelsen – som gennemsnitsberegning – vil ligge på ca. 400 kr. pr. bolig pr. år. (Forvaltningens vurdering, idet det ikke har været muligt at få oplyst energibesparelser fra boligselskabet).

Boligselskabet oplyser, at erfaringen med sager, hvor der efterisoleres i boliger viser dog, at der ikke spares væsentligt på varmeregningen, da beboerne holder op med at spare på varmen og nyder komforten. Boligkontoret medtager derfor ikke en mulig besparelse i deres budgetter.

Landsbyggefonden har desuden oplyst, at renoveringsstøtteordningen har pt. ikke til opgave at støtte energibesparende foranstaltninger - de betales af lejerne selv, som til gengæld også har besparelsen.

Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger er på det foreliggende budget anslået til 154.639.000 kr. fordelt, som følger:

30 årigt realkreditbelåning:	
- Støttede lån	69.839.000 kr.
- Ustøttede lån	74.740.000 kr.
Trækningsret fra dispositionsfonden	5.000.000 kr.
Fællespuljebidrag fra LBF	3.560.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.
I alt:	154.639.000 kr.

Den støttede del af renoveringsarbejdet omfatter etablering af dræn, fjernelse og retablering af planter og græsarealer, optagelse og genudlægning af betonfliser, isolering af sokkel med etablering af udvendige riste ved sokkelisolering, udskiftning af fugtskadede gulve. Kloakarbejde vedrørende udskiftning af eksisterende brønde, tilslutning til eksisterende kloaknet, etablering af nye overfaldebrønde, etablering af målerbrønd inkl. vandmåler. Arbejde vedrørende ventilation, inddækning af installationer for ventilation samt el-arbejde, mure- og malerarbejde i forbindelse med etablering af ventilation samt etablering af fugtmålere.

Når der gennemføres en sag med støtte fra Landsbyggefonden, er det en forudsætning, at kommunen påtager sig en kommunal garanti, jf. almenboligloven § 91, stk. 6 og 7. Til den kommunale garanti er der knyttet en regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden.

Den understøttede del af renoveringen omfatter bortskaffelse af overskudsjord, opretning af sokkel, etablering af varmegenvinding, udskiftning af eksisterende isolering med tykkere lag og tagdækning inkl. fyrrum, isolering af loftet i fyrrum, inddækning ved skorstene, nye tagedløb, TV-antennner, nye stern- og tagudhæng, overdækning, udestuer og skure, mur- og malerarbejde, udbedring af sætningsskader, hulmursisolering, nye vinduer og mockup.

For den understøttede del af finansieringen er det forvaltningens vurdering, at der er tale om renovering, der hænger tæt sammen med den øvrige renovering og således ikke kan undlades. Den understøttede del af finansieringen er arbejde, hvor finansieringen efter Landsbyggefondens opfattelse kan afholdes over lejen.

Den anførte trækningsret på 5.000.000 kr. er beregnet af Landsbyggefonden og kommer fra midler afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på kr. 3.560.000 er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for kapitaltilførsel.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af 5-delsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførsel af 1.500.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 300.000 kr.

Landsbyggefonden har tillige meddelt den 12. januar 2017, at fonden har indgået aftale om realkreditinstitutternes medvirken til kapitaltilførselsager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 97.

Kommunal garanti

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

Nykredit har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på 69.839.000 kr. skal stilles en 100 % kommunal garanti med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den understøttede del på 74.740.000 kr. har Nykredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 62,07 % af lånet svarende til 46.388.000 kr. Den kommunale garanti for det understøttede lån gives efter almenboliglovens § 98.

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

Huslejen

Renoveringsprojektet, helhedsplan, budget, tidsplan og fremtidig husleje har været forelagt beboerne med efterfølgende vedtagelse på afdelingsmødet den 24. august 2016. Organisationsbestyrelsen har den 23. januar 2017 godkendt den endelige finansiering.

Det nuværende lejeniveau er noteret til gennemsnitligt ca. 940 kr. pr. m². Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften, for at holde huslejen på et passende niveau, hvilket vil medføre en stigning svarende til 30 kr. pr. m². Herefter vil den nye leje efter afsluttet renovering udgøre 970 kr. pr. m² årligt.

Den samlede årlige støtte udgør 7.417.400 kr. og består af tilskud fra dispositionsfonden, driftsbesparelser, nedsættelse af henlæggelser, fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden og driftsstøtte fra Landsbyggefonden.

Birkebo/Kajerød Vænge, afd. 1, der har været igennem en tilsvarende renovering med afslutning ultimo 2015 har i dag en leje 925 kr. pr. m².

Lejeniveauet for en række andre almene boligafdelinger i Birkerød er for Lejerbo/Bistruplund, 814 kr. pr. m². Lejerbo/Solbjerget, 938 kr. pr. m².

KAB/Eskemosepark, afd. 1, 939 kr. pr. m² og afd. 2, 796 kr. pr. m².

Endvidere kan det nævnes, at Lejerbo/ Rudersdalvej 112-116, Holte har afsluttet en stor totalrenovering af afdelingen ultimo 2016 med en leje på 960 kr. pr. m².

Det er forvaltningens vurdering, at den forslåede husleje for Bellisbakken på kr. 970 pr. m² efter afsluttet renovering er helt i overensstemmelse med det lejeniveau, der er for området, og at det ikke vurderes muligt at forøge huslejen yderligere uden risiko for, at der opstår tomme boliger, da de omkringliggende boligselskaber har et lavere lejeniveau.

Udbud og tidsplan

Renoveringsprojektet planlægges udbudt i løbet af 2017 og en Skema B godkendelse omkring februar 2018. En fysisk igangsættelse af renoveringen vil ske omkring forår 2018. Renoveringsperioden forventes at være ca. 23 måneder.

Procedure

Forvaltningen har vurderet, at den forestående samlede renovering bestående af såvel støttede som ustøttede arbejder er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidssvarende boliger.

Det er vurderet, at den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at den del af arbejdet, der er støttet, ikke vil kunne gennemføres optimalt, såfremt det ustøttede arbejde ikke også gennemføres i sin helhed. Det ustøttede arbejde vurderes som ekstraordinært renoveringsarbejde, der på alle måde vil være nødvendigt for den samlede renoveringssag og for at opnå velfungerende boliger.

Ansøgning om godkendelse sker i henhold til, at renoveringssagen har været forelagt beboerne i afdelingen, jf. almenboliglovens § 28. Optagelse af pant vedrørende realkreditbelåning, jf. almenboliglovens § 29. Finansieringen sker med optagelse af realkreditlån vedrørende støttede lån og kommunal garanti, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6 og 7. For den ustøttede del af lånet med en kommunal garanti, jf. almenboliglovens § 98. Kapitaltilførelse, jf. almenboliglovens § 92.

Plangrundlag og byggesagsbehandling.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 4, Birkerød fra 1962, hvor der i § 6.2 står: "Bebyggelsen skal respektere den vedhæftede bebyggelsesplan og stedse fremtræde som en ensartet helhed, og ubebyggede arealer skal anvendes og vedligeholdes som haver."

Over en årrække har lejerne opført en række udestuer, carporte og skure, som ikke er i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan for hele Bellisparken.

Boligselskabet har gennemgået hele byggeriet, og det kan konstateres, at der er 28 boliger, der har etableret et ikke godkendt boligareal mellem 7 og 50 m², heraf 5 boliger, der både har etableret boligareal i udhus og tilbygget, 5 boliger, der har tilbygget, og 18 boliger der har etableret boligareal i udhus. Det samlede ikke godkendte boligareal udgør 410 m².

Endvidere er der for så godt som alle lejemål etableret udestuer, overdækninger, carporte, udhuse m.m. i et samlet omfang, der ikke er godkendt, på ca. 4140 m².

I det omfang at eksisterende udestuer, skure og carporte ikke hindrer renoveringen, og lejer har modtaget en af kommunen underskrevet byggetilladelse, kan der gives mulighed for at disse udestuer bliver stående frem til fraflytning af den nuværende lejer, hvorefter de fjernes.

Er der fremført varme i en godkendt udestue/tilbygning, eller nedbrudt væg mellem bolig og udestue/tilbygning vil det blive opfattet som del af boligen. Det betyder, at udestuen i forbindelse med byggesagsbehandlingen vil blive behandlet som del af boligen og skulle leve op til energikravene i Bygningsreglementet. Det vil herefter være en del af boligarealet, og skal som sådan indberettes i BBR og vil derfor også påvirke beregning af boligstøtte.

Det er aftalt, at Boligselskabet får udarbejdet et katalog, som over for lejerne anviser, hvordan der kan opføres udestuer, carporte og skure i tilknytning til det enkelte lejemål.

Dette katalog vil i henhold til Byplanvedtægtens § 12 skulle forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse, hvorefter forvaltningen kan bemyndiges til at behandle konkrete ansøgninger som er i overensstemmelse med kataloget.

Det må påregnes, at en stor del af de ikke godkendte tilbygninger og overdækninger, udestuer m.m. skal fjernes ved projektet, da der skal føres dræn omkring husenes fundamenter, samt omkring blivende tilbygninger m.m., der kan godkendes jfr. ovennævnte katalog. Tilbygninger/overdækninger, der ikke kan godkendes, fjernes enten i forbindelse med renoveringen, for at kunne komme til fundamenterne, eller gulvet opbrydes for at placere drænet ved husfundament. Boligselskabet vil fremsende en mere detaljeret plan for, hvor der etableres dræn og isolering.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har vurderet, at den samlede renovering bestående af såvel støttede som ustøttede arbejde er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidssvarende boliger.

Det er vurderet, at den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at de dele af arbejdet, der er støttede ikke vil kunne gennemføres optimalt, såfremt det ustøttede arbejde ikke gennemføres. Det ustøttede arbejde er vurderet som ekstraordinært renoveringsarbejde, der på alle måder vil være nødvendigt for hele renoveringssagen og for at opnå sunde boliger med et sundt indeklima.

Da der ikke i den tekniske projektbeskrivelse er nævnt evt. problemstilling med slagger under gulvene, har forvaltningen foranlediget en redegørelse fra Boligkontoret. Redegørelsen er vedlagt og oplyser, at der ikke er konstateret problemer med aktive slagger jf. foranstående.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema A tilsagn til den samlet renovering,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditlån,
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til 2 kommunale garantier og tilsagn til 5-delsordning angående lån på 300.000 kr.,
- 4) at tilsagnet betinges af, at kommunen som støttemyndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning i forhold til selve boligen, og
- 5) at der udfærdiges og godkendes en helhedsplan for placering og udformning af udestuer, skure og carporte i henhold til Byplanvedtægt 4, § 6.2. forud for kommunalbestyrelsens behandling af Skema B.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Projekt notat slagger 08-08-2017

Punkt 4: Skodsborgvej 307, matr.nr. 4ap, Nærum By, Nærum – Igangsættende redegørelse for ny lokalplan

17/3666

Resumé

Brüel og Kjær, der ejer og driver virksomhed på Skodsborgvej 307A-E, matr.nr. 4ap, Nærum by, Nærum ønsker at forny deres administrative faciliteter, herunder arealer til kontorformål, kantine og andre fællesfaciliteter.

Efter dialog med forvaltningen har Brüel og Kjær fået udarbejdet volumenstudier, som redegør for et projekt, der imødekommer virksomhedens ønsker og behov for fornyelse af ejendommen. Volumenstudierne er vedlagt.

Det er en forudsætning for realiseringen af projektet, at der udarbejdes en ny lokalplan og et kommuneplantillæg med nye rammebestemmelser for ejendommen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Brüel og Kjær foreslår at nedrive en del af den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 4ap, Nærum by, Nærum og opføre en ny erhvervsbygning mod Skodsborgvej. Den nordlige del af matriklen foreslås udstykket til nybyggeri til erhverv med mulighed for boliger.

Eksisterende forhold

Den eksisterende bebyggelse består af en nordlig og en sydlig del, der hver består af fem længebygninger i 2 etager med sadeltag. Ejendommen er registret med et samlet grundareal på 28.482 m² og bebygget med 18.272 etagemeter svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 65 pct.

Bebyggelsen ligger centralt på matriklen, og de ubebyggede arealer benyttes primært til parkering. Det største parkeringsareal på ca. 6.500 m² er placeret mod Skodsborgvej, der via en stikvej er den primære adgangsvej til ejendommen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 230 for et erhvervsområde i Nærum og kommuneplanramme Næ.E5. Ejendommen er udlagt til offentlig og privat administration, serviceerhverv og vidensbaseret virksomhed.

Lokalplanen fastsætter bl.a. bebyggelsesprocenten til maksimum 70 pct., bygningshøjden til maksimalt 10 m, og det bebyggede areal til maksimalt 40 pct. af matriklen. Der er endvidere udpeget bevaringsværdig beplantning på ejendommen i form af træer og bøgepur.

Forslag til fremtidige forhold

Brüel og Kjær foreslår, at den nordlige del af den eksisterende bebyggelse nedrives. Den sydlige del af eksisterende bebyggelse ca. 9.000 m² ønskes bevaret med en mindre ombygning og renovering af klimaskærmen.

På parkeringsarealet mod Skodsborgvej foreslås opført en ny domicilbygning til erstatning for bygningen, der ønskes nedrevet. Det nye domicil ønskes opført i 4 fulde etager med rejste tage og med en volumen på ca. 7.500 etagemeter. Bebyggelsens endelige arkitektoniske udtryk er endnu ikke endeligt fastlagt, men byggeriet skal tilpasses lokalområdet særkende og samtidig fremstå som et tidssvarende globalt hovedkvarter for Brüel og Kjær.

For at forbinde den eksisterende bebyggelse og det nye domicil foreslås etableret en ny kantine mellem de to bygninger. Kantinen opføres i 1-2 etager med et samlet etageareal på ca. 1.000 m². Samlet set ønsker Brüel og Kjær således 17.500 m². Dette giver i forhold til spor 1 i Fingerplanens revision Brüel og Kjær en restrummelighed for det ønskede p-areal og den nordlige matrikel på 10.000 m² til erhvervsformål.

På den nordlige del af matriklen foreslår Brüel og Kjær udstykket et areal på ca. 5.400 m² til en byggegrund til opførelse af et nyt byggeri på ca. 5.950 etagemeter svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 110. Byggeriet foreslås opført i op til 4 etager og anvendt til blandet bolig og erhverv og mulighed for boliger. Det foreslås, at stueetagerne skal benyttes til erhverv. Boligerne kan indpasses fra første til tredje sal. Parkering til byggeriet etableres evt. under et dæk.

Mellem den bevarede del af den eksisterende bebyggelse og arealet, der foreslås anvendt til blandet bolig og erhverv, etableres nyt parkeringsareal på ca. 7.000 m². Det foreslås, at der både etableres indkørsel fra eksisterende stikvej fra Skodsborgvej og fra Linde Alle.

Hovedparten af de ubebyggede arealer foreslås af Brüel og Kjær fortsat anvendt til parkering. Langs skel foreslås træer eller levende hegn etableret. Vest for bebyggelsen, mod den centrale del af erhvervsområdet, foreslås et skovbælte og en ny grøn forbindelse etableret.

Ny lokalplan og kommuneplantillæg

Det fremsendte forslag til ny bebyggelse kan ikke realiseres inden for det gældende plangrundlag og forudsætter derfor ny lokalplan og kommuneplantillæg. Bl.a. vil det i henhold til den gældende lokalplan ikke være muligt at opføre byggeri i fire etager. Såfremt der også skal være mulighed for opførelse af boliger på den nordlige del af arealet, vil der yderligere være behov for at udarbejde et tillæg til kommuneplanen, idet denne forudsætter området anvendt til erhverv.

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 21. juni 2017 visionsplanen, Nærums nye erhvervs- og vidensby som grundlag for udvikling af by- og erhvervsområdet i Nærum. Det fremgår af visionsplanen, at bymæssig fortætning og øget synlighed vil gøre erhvervsområdet i Nærum mere attraktivt som lokalitet for videnserhverv.

Brüel og Kjærs forslag for den sydlige del er i overensstemmelse med visionsplanens ambition om at forny erhvervsområdet, hvorfor det er forvaltningens vurdering, at projektet bør fremmes gennem udarbejdelse af ny lokalplan.

Forvaltningen bemærker, at der arbejdes for, at Nærum og dermed også at Brüel og Kjærs ejendom bliver stationsnært i forbindelse med spor 2 af Fingerplanens revision. Det er derfor væsentligt at sikre erhvervslivet mulighed for at udvikle sig i området. Omfanget og placeringen af nybyggeri og parkering på den nordlige del af ejendommen bør derfor bearbejdes yderligere med henblik på at udnytte de potentielle byggemuligheder, der forventes at komme i forbindelse med spor 2 i revision af Fingerplanen og opfylde intentionerne i visionsplanen.

Det er i den forbindelse væsentligt, at det gennemgående stiforløb, som skal forbinde området omkring krydset Rundforbivej/Skodsborgvej med gymnasiet og Nærum Hovedgade bliver attraktivt og med en bymæssig tæthed.

Da ændring fra erhverv til blandet bolig og erhverv på den nordlige del af ejendommen, er en ændring af hovedstrukturen i Kommuneplan 2017, er det efter forvaltningens vurdering nødvendigt at gennemføre en forudgående høring, før et evt. forslag til kommuneplantillæg kan vedtages.

Forventet tidsplan

- August 2017: Igangsætning af lokalplanarbejdet
- August-oktober 2017: Lokalplanforslag og evt. kommuneplantillæg udarbejdes
- September 2017: Forudgående høring vedr. ændring af kommuneplanramme
- November 2017: Politisk behandling af lokalplanforslaget og kommuneplantillæg
- November 2017- januar 2018: Lokalplanforslag og kommuneplantillæg i offentlig høring
- Marts 2018: Forventet endelig vedtagelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg
- Marts – april 2018: Klageperiode

Forhold til anden planlægning

Landsplandirektivet Fingerplan 2017 fastlægger bl.a., at planlægning af nyt erhvervsbyggeri til kontor- og administrationsformål over 1.500 m² skal være indenfor stationsnære områder.

Erhvervsområdet i Nærum er ikke stationsnært, da stationer, som betjener lokalbaner, herunder Nærum station, ikke afkaster stationsnærhed.

Den seneste revision af Fingerplan 2017 fra juni 2017 indeholder dog en undtagelse for matr.nr. 4ap, Nærum by, Nærum, som muliggør, at der kan gennemføres ny planlægning til erhvervsformål med et maksimalt bygningsareal på 27.500 etagemeter på matriklen. Ny planlægning skal være med henblik på udvidelse af den eksisterende virksomhed. Det er således muligt at udarbejde ny planlægning til fremme af Brüel og Kjærs projekt. Fingerplanens undtagelse indeholder imidlertid ikke nogen forudsætninger for ny anvendelse af den nordlige del – gennemførelsen af ny planlægning er hægtet op på den eksisterende erhvervsvirksomheds behov.

Det foreslås derfor, at der arbejdes videre med et tredelt planområde, hvor der for den sydlige del (parkeringsområdet) udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan, mens den midterste del og den nordlige del alene bliver omfattet af en rammelokalplan (ikke byggeretsgivende). Dette er især væsentligt for, at Brüel og Kjær kan blive i de eksisterende bygninger, frem til et nyt domicil står klar.

Med den mulighed, der er givet i Fingerplanen i spor 1, vil der være mulighed for at bygge op til ca. 6.000m² på den nordlige del og ca. 4.000m² yderligere på det midterste areal.

Det er forvaltningens anbefaling, at der for de to områder, hvor der alene udarbejdes en rammelokalplan, bør tages højde for at den ønskede udpegning af Nærum som stationsnært område, som må forventes at give en højere byggeret og muliggøre frasalg af dele af ejendommen til udvikling.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der udarbejdes ny lokalplan med et for ejendommen matr.nr. 4ap, Nærum by opdelt i tre delområder, hvor
- 2) at der for den sydlige del udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan med udgangspunkt i fremlagte volumenstudier, og
- 3) at lokalplanen for den midterste og nordlige del bliver en rammelokalplan, idet resultaterne af Fingerplanens spor 2 vedr. stationsnærhed afventes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Volumestudier - Nyt domicilbyggeri

Punkt 5: Endelig vedtagelse af Lokalplan 255 for et område ved Langhaven – det tidligere Skolehjem Skovly

17/3666

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 29. marts 2017 Forslag til Lokalplan 255 for et område ved Langhaven – det tidligere Skolehjem Skovly.

Lokalplanen har været i høring fra den 5. april 2017 til og med den 31. maj 2017.

I høringsperioden har forvaltning modtaget fem høringsvar. Høringssvarene vedrører primært forholdet mellem eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og ny bebyggelse, den i lokalplanen forudsatte reducere af skovbyggelinjen samt dispensation fra kirkebyggelinjen.

Lokalplanen forelægges Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er beliggende i Gl. Holte på grænsen til Trørød. Planen omfatter det tidligere Skolehjem Skovly og udgør én ejendom matr. nr. 1ø Holte By, Gl. Holte med et samlet registreret areal på 31.760 m². Ejendommen er i dag bebygget med to bevaringsværdige palæbebyggelser og to porthuse.

Lokalplanen har til formål at sikre, at ny bebyggelse i volumen, placering og fremtoning tilpasses områdets karakter, terræn og eksisterende bevaringsværdig bebyggelse. Endvidere skal lokalplanen udpege og sikre bevaringsværdig bebyggelse og beplantning. Lokalplanen muliggør tillige opstilling af master til telekommunikation og sireneanlæg samt fastlægger bestemmelser for klimatilpasning.

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af etageboliger og tæt lav boliger. De to portnerboliger udlægges til åben lav boliger.

Lokalplanens endelige vedtagelse forudsatte vedtagelse af Kommuneplan 2017. Kommuneplanen er vedtaget den 21. juni 2017 og offentliggjort den 30. juni 2017.

I høringsperioden er der indkommet fem indsigelser og bemærkninger. Vedlagt er indsigelserne samt en skematisk oversigt over de enkelte indsigelser/ bemærkninger samt forvaltningens forslag til besvarelse. Endelig er der efter høringsfristens udløb modtaget høringssvar fra Trørød Grundejerforening. Disse bemærkninger er således ikke indgået i sagens behandling, men vedlægges som bilag til udvalgets orientering.

Indsigelserne berører følgende emner:

Forholdet mellem ny bebyggelse og de eksisterende bevaringsværdige bygninger

Gl. Holte Boligselskab er nærmeste naboer til lokalplanområdet.

Boligselskabet finder overordnet, at bebyggelsesplanen vist i lokalplanen indeholder en god disponering af friarealer med fortætning i afgrænsede områder, og at der sikres en revitalisering af ejendommen og den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

Boligselskabet har i deres bemærkninger påpeget, at de finder, at ny bebyggelse i delområde 3 skalamæssigt er for stort ift. de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Boligselskabet har et konkret forslag om, at ny bebyggelse reduceres således, at højden maksimalt svarer til murkronen på de eksisterende bygninger (ca. 9,5m).

Boligselskabet finder endvidere, at bygningsbredden af hensyn til de eksisterende bygninger bør reduceres til maksimalt 10 m.

Ny bebyggelse i delområde 3

Boligforeningen har vedlagt en alternativ bebyggelsesplan, hvor bebyggelsen er placeret som en stok bebyggelse i den østlige del af grunden.

Boligforeningen finder endvidere, at adgangen til/ fra Skovkanten bør gøres lettere og mere tydelig, så bebyggelserne kan drage fælles nytte af de rekreative områder.

Skovbyggelinje

Indsigelserne berører den i lokalplanen forudsatte reducere af skovbyggelinjen og henviser til, at hensigten med byggelinjen er at beskytte kommunens grønne områder og dyreliv. Det fremhæves, at det grønne netop er et særkende og værdi for Rudersdal Kommune, som bør bevares.

Kirkebyggelinje

En realisering af lokalplanen forudsætter en dispensation fra den generelle kirkebyggelinje omkring Gl. Holte Kirke. Menighedsrådet finder, at der ikke bør gives dispensation, idet højden af de nye bygninger i delområde 3, efter deres vurdering kan virke skæmmende på kirken.

Helsingør Stift har i samråd med den Kgl. Bygningsinspektør vurderet, at bebyggelsen fastlagt i lokalplanforslaget kan gennemføres uden væsentlig gene for Gl. Holte Kirke.

Trafik

En indsigelse fra en privat person i nærområdet påpeger, at den øgede trafikbelastning vil medføre øget trafikstøj og forurening samt påvirke trafiksikkerheden ved Trørød Skole. Det påpeges endvidere, at den øgede trafik afstedkommer et pres på de i forvejen underdimensionerede p-pladser i nærområdet herunder Vedbæk Station, Vedbæk Skole og Vedbæk Havn.

Forvaltningens vurdering

Vedrørende naturværdierne i området, herunder en reducere af skovbyggelinjen, er det forvaltningens vurdering, at lokalplanen i stor udstrækning fastholder områdets grønne præg bl.a. ved indlæggelse af byggefelt, fastholdelse af landskabsrum uden bebyggelse og en relativ lav bebyggelsesprocent på 22 %. For størstedelen af området fastlægges en reduceret skovbyggelinje på 30 m fra skellet mod skoven, hvilke vurderes forsat at sikre hensynet til skoven og skovbrynets funktion som levested for planter og dyreliv. Lokalplanområdet er i den hidtidige planlægning udlagt til offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 40, og lokalplanen medfører således ikke en reduktion af kommunens grønne områder.

Vedrørende bebyggelsesplanen fastlagt i lokalplanen er det forvaltnings vurdering, at bebyggelsesplanen skaber åbenhed og indblik til bebyggelsen samtidig med, at der skabes landskabsrum med en stor variation. Endvidere har det været væsentligt at begrænse antallet af bygninger i respekt for skalaen i den eksisterende bebyggelse.

Vedrørende åbenhed i forhold til Skovkanten. Lokalplanen fastlægger i § 5 to stier igennem området, som sikrer adgang gennem området til Kohave Skov fra boligerne ved Skovkanten. Lokalplanen fastlægger endvidere i § 8, at der langs skellet til Skovkanten ikke må opsættes hegn eller sammenhængende beplantning, hvilket skal sikre åbenheden til nærområdet og Skovkanten.

Vedrørende kirkebyggelinjen vurderer forvaltningen i lighed med den Kgl. Bygningsinspektør, at bebyggelsen kan opføres uden gene for Gl. Holte Kirke med henvisning til, at der mellem lokalplanområdet og kirken er et fredskovsområde, som gør, at kirken ligger klart adskilt fra den nye bebyggelse.

Vedrørende trafik er der i forbindelse med planen udarbejdet en trafikanalyse, som konkluderer, at der på Langhaven kan forventes, at trafikken fra lokalplanområdet alene vil udgøre 3 - 5 procent af den samlede trafikbelastning ved en fuld realisering af lokalplanen. Dette vurderes jf. analysen at være en mindre trafikstigning og ikke mærkbar i forhold til utryghed, trafiksikkerhed og støj på Langhaven og som følge heraf heller ikke i det øvrige Trørød eller Vedbæk.

Analysen anbefaler supplerende trafikmæssige tiltag på Langhaven i form af venstresvingsbane og en midterhelle af hensyn til krydsende gående og cyklende. Disse trafikanlæg er dog udenfor lokalplanens afgrænsning, men anbefalingerne vil blive taget op i bygherres dialog med vejmyndigheden.

Det er forvaltningens anbefaling, at Forslag til Lokalplan 255 vedtages uden ændringer bortset fra konsekvensrettelse af redegørelsen side 15 afsnittet *Forslag til Kommuneplan 2017*. Dette afsnit konsekvensrettes i overensstemmelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2017, som skete på Kommunalbestyrelsens møde den 21. juni 2017.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Lokalplan 255 for et område ved Langhaven 16- 18 – det tidligere Skolehjem Skovly vedtages uden ændringer, og
- 2) at redegørelsen side 15 ændres i overensstemmelse med endelige vedtagelse af Kommuneplan 2017.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 255

Høringssvar kommenteret

Høringssvar Lokalplan 255 for et område ved Langhaven 16- 18 det tidligere Skolehjem Skovly

Bilag - udtalelse om Skovly-1.pdf

Punkt 6: Langhaven 16-18, matr. nr. 1ø, Gl. Holte, Holte by – Principiel godkendelse af arkitektonisk tilgang til renovering og tilbygning til bevaringsværdige bygninger.

17/3666

Resumé

Ejer ansøger om en principiel godkendelse af deres arkitektoniske tilgang til renovering, ombygning og tilbygning af ejendommens bevaringsværdige hovedhus og anneks, det tidligere Skolehjem Skovly.

Ansøgningen skal ses i sammenhæng med Lokalplan 255 for et område ved Langhaven – det tidligere Skolehjem Skovly, der er indstillet til endelig vedtagelse. I henhold til bevaringsbestemmelserne i Lokalplan 255 skal en ombygning af de bevaringsværdige bygninger godkendes af kommunalbestyrelsen, hvorfor sagen forelægges udvalget i henhold til § 9,1, dette med en særlig opmærksomhed i forhold til retningslinjerne i § 9,2 herunder særligt i forhold til tilbygninger, vinduer i tag og skorsten.

Sagen forelægges Byplanudvalget til principiel godkendelse og bemyndigelse af forvaltningen til at tillade ombygningen i henhold til Lokalplan 255 § 9.1 og 9.2, stk. d og i.

Sagsfremstilling

Ansøger har, i relation til den endelige vedtagelse af Lokalplan 255 for et område ved Langhaven – det tidligere Skolehjem Skovly, ansøgt om en principiel godkendelse af deres arkitektoniske tilgang til renovering og ombygning af ejendommens bevaringsværdige hovedhus og anneks (det tidligere Skolehjem Skovly). Bygningerne planlægges konverteret til etageboliger.

Bygningerne er tegnet af arkitekt Valdemar Birkmand og opført i 1906-08 i nybarok/nyklassicistisk stil. Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige i Lokalplan 25, i SAVE-databasen med en saveværdi på 3 og i Kommuneplan 2017.

Projektbeskrivelse, tegninger og visualiseringer af den planlagte renovering, tilbygning og ombygning af bygningerne fremgår af vedlagte bilag.

Følgende bestemmelser i Lokalplan 255 er relevante for en godkendelse:

§ 7.3, Tilbygninger til eksisterende bevaringsværdig bebyggelse indenfor delområde 1 og 3 må kun opføres efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 9.1, Bebyggelse udpeget på kortbilag 3 er bevaringsværdig og må ikke nedrives, tilbygges eller ændres i sit udtryk uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 9.2, Vejledende retningslinier:

Stk. c, Facader skal fremstå fuldpudsede og malede eller kalkede hvide. Bortset fra gesims, høj sokkel og udsmykninger, som også kan fremstå i natursten eller som umalede flader.

Stk. d, over mansarden skal taget fremstå så ubrudt som muligt, dog kan der i begrænset omfang isættes ovenlys.

Stk. i, eksisterende skorstene skal bevares.

Tilbygninger og ombygninger

Eksisterende tilbygning på hovedbygningens sydgavl og eksisterende gymnastiksal planlægges nedrevet. Begge eksisterende tilbygninger er ikke medtaget som bevaringsværdige i lokalplanen og vurderes ikke at bidrage til hovedbygningens bærende bevaringsværdier. Hovedbygningens eksisterende hovedindgang er en smukt proportioneret og detaljeret sidebygning på nordgavlen. Denne indgangsbygning/ sidebygning vurderes at bidrage væsentligt til hovedbygningens bærende bevaringsværdier.

Der ønskes opført tilbygninger, der skal indeholde havestue med adgang til haven for stuelejlighederne samt altaner for lejlighederne på 1. og 2. sal. Tilbygningerne ønskes opført på nord- og sydgavl af både hovedbygningen og annekset, hvorved eksisterende bevaringsværdige indgangsbygning/ sidebygning på hovedbygningen foreslås nedrevet. Dette fremgår af ”Scenarie 1” på side 1 - 4 i bilag 2.

Alternativt bevares den eksisterende indgangsbygning/ sidebygning på hovedbygningens nordgavl, og der opføres kun en tilbygning på hovedbygningens sydgavl. Dette fremgår af ”Scenarie 2” på side 5-10 i bilag 2.

Tilbygningerne på hovedbygningens sydgavl og anneksets nord- og sydgavl planlægges ført op til de bevaringsværdige huses gesimser og ønskes opført i murværk, der afsluttes med naturstens afdækninger. Murværk på tilbygninger ønskes beklædt med vandret liggende espalierlister i egetræ, som beplantes med slyngplanter som blåregn og caprifolier. Det fremgår af tegningsmaterialet, at der etableres trapper fra tilbygningernes stueetage på ydersiden af tilbygningen.

Nye hovedindgange til hovedbygning og annek

Der udføres nye hovedindgangspartier på både hovedbygningens og anneksets østfacader. Der etableres nye døre i de østvendte facader, som er foreslået udført som døre, der står i ubehandlet eg. Forvaltningen anbefaler, at man fastholder hvidmalede døre, som i lighed med de øvrige døre markeres med et indgangsparti i facaden.

Tagvinduer

På den bevaringsværdige hovedbygning, bygning F i Lokalplan 255, forespørges om mulighed for, som erstatning for eksisterende tagvinduer, at etablere to større vinduesfelter i tagfladen. Vinduesfelterne består af tre fag, der kan skydes til side, hvorved der opnås en virkning af indeliggende altaner for den øverste lejlighed mod nord. De indeliggende tagvinduer ønskes opført som alternativ for den ansøgte tilbygning ved hovedbygningens nord gavl.

Facaderenovering

Facade- og vinduesrenovering omfatter følgende arbejder:

- Afrensning og sandblæsning af facader, som efter renovering vil fremstå nypudsede og malet med silikatmaling i en varm hvid farve.
- Eksisterende sokkel, gesimser og udsmykninger repareres og bevares.
- Der isættes nye døre og vinduer. Vinduer udføres som koblede rammer i træ med en detaljering og opsporsning som på de oprindelige vinduer. Vinduer udføres hvidmalede, udvendigt med enkelt glas i termokit og indvendigt med koblede rammer og termoglas.
- Der udføres ny tagbeklædning med blådæmpede vingeteglsten i format som nuværende.
- Inddækninger, tagrender og nedløb udføres i zink.
- I forbindelse med facaderenoveringen er det anført at eksisterende skorstene erstattes med nye. Skorstene bevares i udtryk som de nuværende med 3 skorstene på hver bygning. For at undgå ventilationshætter i taget og i stedet tilvejebringe et tilstrækkeligt areal til luftindtag og afkast til ventilationsanlæggene, erstattes de eksisterende murede skorstene af nye skorstene med samme ydre format. Skorstenene udføres beklædt med zink eller pudset med sto-puds og malet. Såfremt skorstene ikke har tilstrækkeligt areal til de krævede luftmængder, udføres resterende luftindtag via tudsten.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den bevaringsværdige indgangsbygning på hovedbygningens nordgavl skal bevares i sit nuværende udtryk. Det vurderes, at de viste og beskrevne byggearbejder i vedlagte senarie 2, iagttager bevaringsbestemmelserne i Lokalplan 255, under forudsætning af;

1. at indgangsbygningen på hovedbygningens nordgavl bevares i sit nuværende udtryk.
2. at de ansøgte tagvinduer i hovedbygningens øvre mansard tag på vestfacaden ikke realiseres, men at der istedet gives mulighed for en indeliggende fransk altan i nordgavlen.
3. at øvrige ovenlysvinduer på hovedbygningens øvre tagflade mod øst og vest bør være udført som en moderne fortolkning af de små rundbuede støbejernsvinduer, som klassisk sad i de gamle tørrelofter/spidslofter, kaldet bevaringsvinduer. Vinduerne placeres på en række og maksimalt 2 x 4 vinduer.
4. at facadeoverflader på tilbygninger og trapper skal fremstå fuldpudsede og i overensstemmelse med lokalpalens § 9.2 stk. c, dog med mulighed for at opsætte espalierlister og beplantning på tilbygningernes facader som forespurgt.
5. at nye skorstene, der skal anvendes til føring af ventilationskanaler, skal udføres med væsentligt grad af rekonstruktion af eksisterende skorstene, således at dimensioner, ornamentdetaljering og pudset overflade bibeholdes.
6. at de nye hovedindgange bliver hvidmalede og med en detaljering i indgangspartiet, som er tilpasset de øvrige eksisterende indgangspartier.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at tillade omdannelse og tilbygning af det bevaringsværdige hovedhus og annek under forudsætning af, at punkt 1 - 6 iagttages samt endelig vedtagelse af Forslag til Lokalplan 255.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning

Projektpræsentation Langhaven 16-18/Skovly.pdf

Punkt 7: Nyt vejnavn for Langhaven 16-18, 2950 Vedbæk

17/3666

Resumé

I forbindelse med ny bebyggelse på Langhaven 16 – 18 og en realisering af Lokalplan 255 foreslås det, at der oprettes et nyt vejnavn, som har relation til områdets historie og personer, som har haft betydning for det tidligere skolehjem.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med ny bebyggelse på Langhaven 16 – 18 og en realisering af Lokalplan 255 foreslås det, at der oprettes et nyt vejnavn, som har relation til områdets historie og personer, der har haft betydning for det tidligere skolehjem.

Den oprindelige institution blev etableret under Magdalenehjemmet i 1906, som et ”opdragelseshjem for ulykkeligt stillede piger i alderen 14 – 16 år, der trænger til sædelig oprejsning”.

En af hovedkræfterne bag oprettelsen af hjemmet og den første forstanderinde var Thora Esche født 27. maj 1850 i København. Thora Esche døde den 16. oktober 1920 i Holte og er begravet på Søllerød Kirkegård.

Hun var igennem hele sit liv filantrop med baggrund i den indremissionske retning. Udover at være forstander arbejdede hun for ophævelse af den legale prostitution og for hjælp til "faldne" unge kvinder gennem Magdalenehjemmene, ”Kvindehjælpen” mv.

Hun ydede et banebrydende arbejde for mødre og spædbørn og for unge piger, som var kommet i ulykkelige omstændigheder.

Den nuværende ejer har ønsket vejnavnet Skovly, da de nuværende bevaringsværdige bygninger på ejendommen siden etableringen i 1906 har haft navn af skolehjemmet Skovly eller Skovlyhjemmet.

Navnet Skovly har således været velkendt for området og vil formentlig også fremover leve videre som navnet på den nye boligbebyggelse. Ejerne finder det derfor naturligt også at anvende navnet Skovly til adressen på boligerne.

Som alternativ foreslås:

- Magdalenestien, eller
- Thoras Vænge

Alle forslag tager afsæt i den historiske anvendelse af ejendommen og er valgt ud fra et ønske om, at det nye vejnavn skal være velklingende, mundret og enkelt at skrive.

På baggrund af ovenstående foreslår forvaltningen som nyt vejnavn:

- Thoras Vænge

Forinden endelig godkendelse skal vejnavnet godkendes af Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde for at forhindre identiske vejnavne eller vejnavne, som kan give anledning til forveksling indenfor samarbejdskommunerne.

Forvaltningen har fremsendt navneforslagene til Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde med forventning om, at der foreligger et svar inden Byplanudvalgets møde.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Thoras Vænge godkendes som nyt vejnavn, såfremt Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde ikke har indvendinger imod forslaget.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kortbilag

Punkt 8: Stubbeled 7, matr.nr. 1an, Gl. Holte, Holte By – Dispensation fra lokalplan ved ansøgning om tilbygning til produktionsvirksomheden Ferroperm Optics A/S

17/3666

Resumé

Virksomheden Ferroperm Optics A/S ansøger om tilladelse til at opføre tilbygning, som skal anvendes til produktion og kontorer.

Tilbygningen fraviger en bestemmelse i Lokalplan nr. 101 om maksimalt bebygget areal på 25 % af ejendommen, hvilket der ansøges om dispensation fra. Der søges om at bebygge 28 % af ejendommens areal.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Virksomheden Ferroperm Optics A/S ansøger om tilladelse til at opføre en 1-etages tilbygning på 150 m² i forlængelse af eksisterende produktionsbygning. Tilbygningen skal rumme produktionsfaciliteter og kontorer. Tegninger med placering og omfang af tilbygningen fremgår af vedlagte bilag.

Ejendommen er i dag bebygget med to 1-etages bygninger forbundet af en forbindelsesgang. Den største bygning (bygning 1) er placeret på den nordlige del af ejendommen og indeholder primært produktionsfaciliteter. Bygningen er opført i 1959 og har et samlet etageareal over terræn på 320 m². Derudover udgør kælder 158 m². Ejendommens anden bygning (bygning 2) er opført i 2000 og anvendes til kontor. Bygningens etageareal udgør 135 m². Ejendommens eksisterende samlede etageareal udgør 455 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 21.

Tilbygningen vil blive opført sammenbygget med og i forlængelse af bygning 1 med gulvkote i samme højde som eksisterende bygning. Tilbygningen udføres med samme udformning som eksisterende og vil fremstå som én samlet bygningskrop. Ejendommen vil efter opførelse af den ansøgte tilbygning have en bebyggelsesprocent på 28. I henhold til lokalplanen er den maksimale bebyggelsesprocent 40.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 101 og er beliggende i delområde B. Følgende har relevans for den ansøgte dispensation.

A. § 7.2. Bebyggelsens rumfang over terræn må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 25 % af grundarealet.

Ad. A.) Der søges om dispensation til at overstige det maksimale bebyggede areal med 3 procentpoint til i alt 28 % af grundarealet, hvilket svarer til en overskridelse på ca. 65 m².

Dispensationen begrundes med, at det af hensyn til virksomhedens logistik vil være væsentligt mere hensigtsmæssig, at produktionen holdes i samme plan (1 etage), samt at lokalplanens øvrige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering er iagttaget, herunder maksimal bebyggelsesprocent og samlet rumfang over terræn. Der er i ansøgningen henvist til en anden ejendom i lokalplanområdet på adressen Staktoften 2, der før lokalplanens vedtagelse er opført med et bebygget areal på ca. 31 % af ejendommens areal.

Dispensationen til den ansøgte tilbygning vil kræve forudgående naboorientering af de omkringliggende ejendomme og grundejerforening.

Det er forvaltningens vurdering, at der vil kunne meddeles dispensation til den ansøgte tilbygnings udvendige tag- og facadebeklædning, idet dispensationen ikke strider mod lokalplanens formålsparagraf eller anvendelsesbestemmelser.

I forvaltningens vurdering lægges der vægt på, at tilbygningen opføres delvist skjult bag ejendommens eksisterende bebyggelse og beplantning i skel, og at tilbygningen således ikke vil fremstå som en væsentlig fortætning af området. Områdets bebyggelse vil derfor fortsat fremstå med et grønt og åbent præg.

Det indgår ligeledes i vurderingen, at såfremt en tilbygning på 150 m² blev udført som en ny etage oven på eksisterende bebyggelse, ville den kunne rummes indenfor lokalplanens bestemmelser, men samtidig fremstå som en væsentligt større fortætning af området og synes mere markant end den ansøgte tilbygning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensationen fra bestemmelsen i § 7.2 i Lokalplan 101 om det bebyggede areal under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med den igangværende naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan

Bilag 2 af 4 Facadetegninger.pdf

Facadetegning gavl

Plantegning

Punkt 9: Egehegnet 12-16, matr.nr. 6i, Nærum By, Nærum - Dispensation fra byggefelt og stiforløb

17/3666

Resumé

Rudersdal Ejendomme søger på vegne af børneområdet om principiel tilladelse til at opføre 2 forbindelsesgange mellem 3 eksisterende bygninger samt ny overdækning, der skal anvendes af Børnehuset Honningkrukken.

I forbindelse med ombygningen vil nogle af eksisterende stier igennem området blive lukket. Der opføres en ny sti i denne forbindelse.

Der søges om dispensation til opførelse af bygninger udenfor byggefelt angivet i Lokalplan 47 samt ændring af stiforhold på matriklen også angivet i Lokalplan 47.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med forestående totalrenovering og energioptimering af bygningerne på Egehegnet 12, 14 og 16, som tidligere har fungeret som 3 selvejende institutioner, søges der om at etablere en direkte forbindelse mellem bygningerne. De tre eksisterende bygninger skal for fremtiden fungere som en samlet institution.

Der søges om etablering af 2 forbindelsesgange på henholdsvis 62 m² og 64 m².

Forbindelsesgangene vil udelukkende blive gennemgangsrum og derved med kortvarigt ophold. Forbindelsesgangene vil blive etableret med glas på begge sider, med mulighed for udgang til det fri på begge sider af gangene, og de vil ikke være opvarmede.

Der vil blive etableret udvendig solafskærmning på forbindelsesgangenes vestside, i form af lamelløsning eller anden perforeret pladeløsning. Tegninger med placering og udseende af bygninger fremgår af bilag 1.

Herudover søges der om opførelse af en ny overdækning, som skal benyttes til soveområde med krybber. Overdækningen ønskes opført udenfor byggefeltet angivet i lokalplanens tegningsbilag, som fremgår af bilag 2.

I forbindelse med totalrenoveringen ansøges der tillige om at lukke den stiforbindelsen, der går igennem den sydlige bygning i område B. Der er tidligere meddelt byggetilladelse til opførelse af en ny sti, forsynet med en rampe på matriklens sydlige del, ned mod Skodsborgvej. Denne sti skal erstatte den sti, der ønskes nedlagt. Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 47 og er beliggende i delområde B.

Følgende bestemmelse i Lokalplan 47 har relevans for den ansøgte dispensation:

A. § 5.3. Adgangen til den enkelte bolig skal ske fra de på tegningsbilag 2 viste adgangsveje og stier.

B. § 7.1. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, end den på tegningsbilag nr. 1 og 2 viste eksisterende bebyggelse bortset fra mindre fællesanlæg.

Ad A.) I forbindelse med ansøgningen er der ønske om at lukke en eksisterende stiforbindelse, der går igennem den sydlige bygning i område B.

Der laves i stedet en ny stiforbindelse, som forbindes via en rampe, således at boligerne fortsat har samme adgangsmuligheder blot via en anden stiforbindelse.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte kræver dispensation, da bestemmelsen i lokalplanen henviser til tegningsbilag, hvorpå eksisterende stier er indtegnet.

Ad B.) Der søges om dispensation fra Lokalplan 47 § 7.1, til at opføre 2 forbindelsesgange mellem eksisterende 2 bygninger samt ny overdækning, som ønskes placeret udenfor de angivne byggefelter i lokalplanens tegningsbilag 1 og 2.

De ansøgte dispensationer til placeringen af forbindelsesgangene og overdækningen, vil kræve forudgående naboorientering af de omkringliggende ejendomme samt grundejerforening.

Naboorienteringen er udsendt med svarfrist den 14. august 2017. Resultater af høringen vil blive forelagt til udvalgs mødet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at meddelelse af dispensation til de ansøgte stiforbindelser, forbindelsesgange og overdækning ikke strider mod lokalplanens formålsparagraf eller anvendelsesbestemmelser.

Forvaltningen har i sin vurdering af det ansøgte lagt vægt på, *at* boligernes adgangsmuligheder ikke forringes, *at* der er tale om bygninger, som ikke benyttes til permanent ophold, men derimod om uopvarmede gennemgangsrums til de 3 ejendomme, og endelig, *at* bygningerne kan etableres uden at påvirke den visuelle relation for området negativt i forhold til naboer, ligesom udformningen og materialebeklædningen vurderes at ligge inden for det rimelige.

På baggrund af ovenstående kan forvaltningen anbefale en dispensation.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen, såfremt der ikke er indkommet væsentlige indsigelser i forbindelse med den foretagne naboorientering, bemyndiges til at meddele de ansøgte dispensationer fra bestemmelserne i §§ 5.3 og 7.1 i Lokalplan 47.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Beskrivelse og tegninger

Kopi af tegningsbilag nr. 1 og 2 til lokalplan 47.

Punkt 10: Hovedgaden 25, matr. nr. 6bd Birkerød By, Birkerød - Drøftelse af forslag til nybyggeri og tilbygning

17/3666

Resumé

Ejeren af ejendommen Hovedgaden 25, matr. nr. 6bd Birkerød By, Birkerød, ønsker at omdanne en del af ejendommen fra erhverv til bolig samt tilføje en etage til bygningen mod Hovedgaden indeholdende boliger. Endvidere ønskes det at tilbygge en treetages bygning mod Teglporten indeholdende liberalt erhverv samt boliger.

Byplanudvalget behandlede på mødet den 8. juni 2016 et oplæg til omdannelse af ejendommen samt etablering af en ekstra etage på eksisterende bebyggelse mod Hovedgaden.

Udvalget drøftede sagen med henblik på at give en principiel tilbagemelding om muligheden for at tilbygge en ekstra etage på ejendommen Hovedgaden 25 under forudsætning af, at ejendommens arkitektur i forbindelse med omdannelse og tilbygning tilføres yderligere kvalitet.

I forlængelse af udvalgets behandling har ansøger fremsendt et revideret oplæg til om- og tilbygning, samt nybyggeri mod Teglporten. Forslaget er vedlagt.

Sagen forelægges til Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Hovedgaden 25, matr. nr. 6bd Birkerød By, Birkerød, er opført i 1973 og består i dag af en treetages randbebyggelse mod Hovedgaden. Bygningen fremstår i dag med fladt tag og over stueplan og med hvide vinduesbånd og sorte facader. Ejendommen har et samlet areal på 1.353 m² samt et kælder areal på 689 m², som bl.a. indeholder en parkering.

Ejendommen er i dag indrettet til erhverv med butiksmål i stueetagen mod Hovedgaden (dyreklinik og tilhørende butik). Ejer ønsker at omdanne 1. og 2. sal til boliger og tilbygge en 4 etage, som tillige ønskes anvendt til boliger. Til boligerne etableres elevator, hvor adgangen til boligerne sker via en altangang mod et hævet gårdareal. Mod gården er tillige en række mindre altaner og terrasser.

Mod Teglporten ønskes opført en ny bygning i tre etager, hvor stueplan er åben, idet der er adgang til p-kælder samt parkering i gården. Bygningen ønskes anvendt til boliger og liberalt erhverv i form af lægeklinik.

Det samlede projekt omfatter etablering af i alt 14 boliger/ lejligheder med et areal på mellem 86 m² - 103 m² og 3 erhvervslejemål. Det samlede tilbygningsareal er på 939 m² og afstedkommer en bebyggelsesprocent på 226 for denne ejendom (i dag 131 %).

Projektet omfatter i alt 22 p-pladser, primært i eksisterende p-kælder, samt på terræn hvor der kan tilvejebringes 3 p-pladser med adgang fra Teglporten.

I henhold til de fremsendte skitser ændres facaden på eksisterende forhus, og tilbygningerne forventes opført i facadematerialer såsom tegl, skærmtegl, plader eller lign.

Lokalplan 92

Hovedgaden 25 er planmæssigt omfattet af Lokalplan 92 for Birkerød bymidte – centerområdet. Planen er vedtaget i 2005. Ejendommen er placeret i lokalplanens delområde 1.

I relation til ansøgningen fremgår det af lokalplanens formål i § 1, at planen bl.a. skal skabe mulighed for boligudbygning og en kvalitetsforbedring af eksisterende boliger.

I henhold til § 3.9 er det efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse muligt at etablere boliger i uudnyttede tagetager eller ved tilbygning af nye tagetager på flade tage, såfremt det kan ske som arkitektoniske og funktionelle helhedsløsninger for de pågældende bebyggelser.

Vedrørende omdannelse fra erhverv til bolig fra 1. sal og opefter er dette umiddelbart muligt i henhold til lokalplanens § 3.2, for så vidt angår den del af ejendommen beliggende mod Hovedgaden.

Lokalplanen fastlægger endvidere i § 3.8, at eksisterende bebyggelse ved Hovedgadens bagsider mod øst og vest kan omdannes og ombygges til butikker med detailhandel, håndværksmæssig servicevirksomhed, restaurations- og cafévirksomhed, galleri- og udstillingsvirksomhed, nye typer af butiks-, service- og cafévirksomhed samt liberale erhverv. Det er en forudsætning, at der kan sikres adgang til den samlede ejendom, såvel forhus som baghus.

I relation til § 3.8 fastlægger lokalplanen i § 6.2, at Hovedgadens bagsider kan suppleres med mindre tilbygninger.

Den ønskede treetages bebyggelse mod Teglporten er nybyggeri og ønskes delvis anvendt til boliger. En ny bygning i tre etager vurderes at være i strid med § 3.8 og § 6.2, som alene muliggør omdannelse af eksisterende bebyggelse samt mindre tilbygninger.

Bebyggelsesprocenten for ejendommen vil efter tilbygning blive 226. Det skal bemærkes, at området er et centerområde, og lokalplanen fastlægger ikke maksimale bebyggelsesprocenter.

Der er vedlagt et skitseprojekt, der viser den ønskede tilbygning og nybyggeri mod Teglporten. Ansøgningsmaterialet omfatter endvidere en række skygge diagrammer, areal opgørelse, samt ideer til den videre bearbejdning af facader og udearealer.

Forvaltningens vurdering

Overordnet er byfortætning med flere boliger i Birkerød Bymidte i overensstemmelse med anbefalingerne i visionsplanen for bymidten fra 2012 og Kommuneplan 2017.

Bebyggelse mod Hovedgaden

Den nuværende randbebyggelse langs Hovedgaden har et varieret arkitektonisk udtryk og veksler mellem 2 til 5 etagers bygninger. Tilføjelsen af en ekstra etage på Hovedgaden 25 vurderes således ikke at medføre en markant ændring af gadens samlede udtryk.

Nabobebyggelsen Hovedgaden 23 er en bevaringsværdig ejendom. Da den del af denne bygning, som er beliggende mod Hovedgaden, er i én etage, vil den visuelle påvirkning af en tilføjelse af en ekstra etage på Hovedgaden 25 være markant for både denne bygning samt det såkaldte Pengetorv. Endvidere bemærkes, at den åbenhed i gavlene, som er vist på illustrationerne, umiddelbart vil hindre mulighed for nybyggeri og tilbygning på naboejendommene. Behandling af et mere konkret projekt vil således forudsætte en bearbejdning af bygningens facader og en bearbejdning i forhold til nabohensyn.

Tilbygning af en etage indeholdende boliger og konvertering af den eksisterende bebyggelse mod Hovedgaden vurderes som nævnt at kunne etableres indenfor rammerne af det gældende plangrundlag.

Bygningens facade mod Hovedgaden vil markant ændre arkitektonisk udtryk og bidrage med en mere levende facade. Gavlene bør dog bearbejdes, så en eventuel tilbygning på nabobebyggelserne ikke hindres, samtidigt med at bebyggelsens visuelle fremtræden mod nabobebyggelserne, og Pengetorvet skal indgå i en videre bearbejdning.

En omdannelse fra erhverv til bolig vil medføre forhøjede krav til friarealer herunder, at der sikres gode og brugbare friarealer. Det viste projekt har et friareal på 1.sals plan på 296 m² samt ca. 40 m² fordelt på en række altaner, hvor størstedelen af altanerne er beliggende som en del af det fælles adgangsareal. Det vurderes derfor, at friarealerne i projektet er relativt begrænsede og placeret som en del af det fælles adgangsareal (altangange). Endvidere vil både altanerne, og det hævdede opholdsareal med en ny bygning ud mod Teglporten være i skygge, hvilke samlet påvirker kvaliteten af udearealerne. Til sammenligning kan nævnes, at iht. de generelle rammer i kommuneplanen, er kravet til udendørs opholdsarealer for etageboliger udenfor centerområderne 100 procent af boligarealet.

Bebyggelse mod Teglporten

Ny bebyggelse i tre etager ud mod Teglporten vurderes at kræve udarbejdelse af ny lokalplan, idet den ønskede bebyggelse både omfangs- og anvendelsesmæssigt er i strid med den gældende lokalplan.

Bygningen vil aktivere bagsiden af hovedgaden og danne en facade mod Teglporten, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanens hensigt. Det konkrete projekt vil dog efter forvaltningens vurdering ikke i sin nuværende udformning medvirke til den ønskede aktivering af Teglporten, idet stueplan er præget af nedgang til p-kælder samt parkering. Endvidere fremstår bygningens facader i 1. og 2. sal plan relativt lukkede.

Bygningen påvirker ligeledes udeareal for boligerne, idet der mellem for- og baghus er en afstand på mellem 16 m og 19 m (ex. altangange og altaner), og bygningen vil skygge for morgen/formiddagssol i det hævdede gårdareal.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at såfremt man vil muliggøre nybyggeri i dette omfang ud mod Teglporten vil det udløse behov for en ny lokalplan. Såfremt der skal udarbejdes en ny lokalplan, bør sagen forinden forelægges Bycenterudvalget med henblik på en mere principiel vurdering af, hvorvidt der bør arbejdes for en ny randbebyggelse mod Teglporten.

I overensstemmelse med Kommuneplan 2017 bør udviklingen i Birkerød Bymidte herunder mulighederne for tilbygninger, fortætning samt anvendelsen ses i sammenhæng med og indgå i det igangværende arbejde omkring Birkerød Bymidte.

Det er forvaltningens vurdering, at en fortætning og facadedannelsen mod Teglporten, som skitseret i det aktuelle projekt bør reduceres til maksimalt 1 – og i mindre omfang 2 etager, og alene rumme erhverv, såfremt det skal respektere det gældende plangrundlag.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at mulighederne for en realisering af et reduceret projekt inden for gældende lokalplan drøftes, og
- 2) at sagen videresendes til drøftelse i Bycenterudvalget, såfremt Byplanudvalget ønsker, at projektet bør give anledning til udarbejdelse af en ny lokalplan.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET beslutter, at der bør arbejdes videre med et reduceret projekt, der kan gennemføres inden for gældende lokalplan. Herved bortfalder Direktionens forslag ad 2).

Bilag

Projektforslag Hovedgaden 25 i Birkerød - 1024_001.pdf

Punkt 11: Status på byggesagsområdet

17/3666

Resumé

Forvaltningen giver en orientering om status på byggesagsområdet, herunder de senest opgjorte sagsbehandlingstider for 2017.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Servicemål og sagsbehandlingstider

Med økonomiaftale 2015 mellem regeringen og KL blev der fastsat nationale servicemål for byggesagsbehandling. Aftalen skal evalueres i 2017 under forudsætning af, at relevant IT-understøttelse er på plads.

Servicemål for byggesager

Sagskategori	Servicemål
Simple konstruktioner	40
Enfamiliehuse	40
Industri- og lagerbygninger	50
Etagebyggeri, Erhverv	55
Etagebyggeri, Boliger	60

Servicemålene opgøres som nettosagsbehandlingstider i kalenderdage fra det tidspunkt, hvor ansøgningen kan visiteres til egentlig sagsbehandling, til der træffes afgørelse i sagen. Kalenderdage, hvor sagsbehandlingen afventer yderligere materiale og dokumentation for at være fyldestgørende, medregnes ikke – dog maksimalt 21 dage.

Fastsættelse af nationale servicemål for byggesager indebærer, at sagsbehandlingstiden alene skal måles for de sager, som indsendes og modtages gennem Byg og Miljø, og som er omfattet af servicemål. Derfor er de tidligere opgørelser over sagsbehandlingstider ikke sammenlignelige med nye opgørelser.

Forvaltningen har udarbejdet sagsstatistik for 1. halvår 2017 med henblik på en orientering af Byplanudvalget. Rapporten er vedlagt som bilag.

Af rapporten fremgår blandt andet:

- Der er i perioden oprettet 1103 bygge- og plansager
- Heraf er 365 byggesager modtaget i Byg og Miljø
- Der er truffet afgørelse (byggetilladelse eller afslag) i 371 byggesager
- 65 % af byggesagerne vedrører nye enfamiliehuse (herunder nedrivninger), tilbygninger hertil samt småbygninger (garager, carporte, udhuse, drivhuse mm)
- Antallet af forespørgsler er steget mærkbart og udgør nu knap 60 % af de 738 sager, der ikke modtages gennem Byg og Miljø
- Den gennemsnitlige *bruttosagsbehandlingstid* i byggesager er opgjort til 62 kalenderdage målt fra modtagelsesdato til afgørelsesdato
- Den gennemsnitlige *nettosagsbehandlingstid* målt i Byg og Miljø er 40 kalenderdage
- Anmodning om forhåndsdialog er med implementeringen af selvbetjeningsløsning på hjemmesiden steget mærkbart, idet der i 1. halvår er registreret mere end dobbelt så mange sager herom end i hele 2016.

Forhåndsdialog og brugertilfredshed

Service handler ikke kun om kortere sagsbehandlingstid. God service handler også om tidlig vejledning i en forhåndsdialog, forventningsafstemning om, hvad der kan lade sig gøre, og hvordan processen forløber, og om at give ansøger en oplevelse af, at kommunen lytter og er tilgængelig.

Selvbetjeningsløsningen ”Book din forhåndsdialog på nettet” er implementeret med succes. Her har borgeren mulighed for sammen med sin rådgiver at bestille et møde med henblik på at blive vejledt i forhold til de ønsker, man har til en kommende byggesag, inden et egentligt myndighedsprojekt udarbejdes og indsendes til behandling.

Dette giver tillige en kvalitetssikring af det materiale, der indsendes til en byggesagsbehandling og muliggør forventningsafstemning med borgeren om muligheder for den pågældende ejendom, sagsbehandlingstider og høringer. Borgerne har taget godt imod selvbetjeningsløsningen og tilbagemeldingerne er, at man føler sig både hørt, imødekommet og bedre klædt på til processen. I forhåndsdialogen sættes endvidere fokus på om ”det gode naboskab”, som medvirker til større lokalt medansvar og færre naboklager.

For så vidt angår tilfredshed med byggesagsbehandlingen, har Rudersdal Kommune tilsluttet sig det målingsværktøj for brugertilfredshed, der er udarbejdet for KL. Det betyder, at der fremover vil være mulighed for at måle brugertilfredshed med byggesagsbehandlingen på landsplan.

Respondenterne giver generelt udtryk for en høj grad af tilfredshed med kommunernes sagsbehandling, faglig vejledning og service. Besvarelserne peger endvidere på, at mange borgere og virksomheder oplever dialogen med kommunen som den vigtigste parameter for god service.

Certificering af den tekniske byggesagsbehandling

Den 1. januar 2018 træder et nyt bygningsreglement BR18 samt bekendtgørelse om certificering forventeligt i kraft. Med det nye bygningsreglement implementeres en certificeringsordning for brand og konstruktion og privatisering af den øvrige tekniske byggesagsbehandling. Hovedpunkterne heri er bl.a.:

- Kommunerne skal som udgangspunkt ikke længere foretage teknisk byggesagsbehandling.
- Der etableres certificeringsordning for brand og konstruktion.
- For øvrige tekniske krav i bygningsreglementet gælder fremover samme ordning som for enfamiliehuse og simple konstruktioner m.m.
- Kommunerne skal dog foretage stikprøvekontroller i 10 % af sagerne.
- Der er fastsat en overgangsordning på 2 år.

Forvaltningen vil gennemgå de kommende regler på mødet.

4-kommunesamarbejdet

Samarbejdet med Gentofte, Lyngby-Taarbæk og Gladsaxe kommuner på byggesagsområdet er etableret i en endelig netværksløsning. Samarbejdsprojekterne i 2017 fokuserer på fortsat udvikling og beskrivelse af et kvalitetssikringssystem i byggesagsbehandlingen, samt pilotprojektet mellem Gentofte og Rudersdal kommuner om visitation af byggesager i forhold til nationale servicemål. I pilotprojektet opnås der erfaring med tværgående sagsbehandling i samme sagsbehandlingssystem. Herudover samarbejdes der om implementering af ny lovgivning, herunder det kommende BR18.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orienteringen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET udsatte sagens behandling.

Bilag

Sagsbehandlingstider jan-jun2017.pdf

Punkt 12: Trørødhus, Trørødvej 37, matr. nr. 1a Trørød Skov, Vedbæk – Landzonetilladelse til udstykning af skovløberhus med henblik på salg

17/3666

Resumé

Naturstyrelsen har som ejer af Trørød skov søgt om landzonetilladelse til udstykning af en ny matrikel fra en større matrikel, der indgår i skovstykket Trørød Skov.

Matriklen vil få et areal på 2.097 m² og være bebygget med det oprindelige skovløberhus, Trørødhus, og to sekundære bygninger, der i dag har adressen Trørødvej 37. Skovløberhuset udlejes i dag som helårsbolig.

Matriklen vil som selvstændig ejendom blive sat til salg.

Sagens forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Matriklen er beliggende i landzone og er, som det skovstykke den frastykkes fra, registreret som fredskov. Miljøstyrelsen har ved brev af 11. juli 2017 givet tilladelse til, at fredskovspligten kan ophæves på den nye selvstændige matrikel.

På matriklen ligger der mod Trørødvej og Caroline Mathilde Vej et mindre skovløberhus opført i 1900 i stilarten bedre byggeskik. Der er tale om et velproportioneret og enkelt hus i røde mursten og tagflader i røde tegl. I tilknytning til skovløberhuset er opført to sekundære bygninger.

Skovløberhuset er registreret med et boligareal på 111 m² i et plan med udnyttet tagetage. De sekundære bygninger er registreret som udhus og bygning til erhvervsmæssig produktion i forhold til landbrug/skovdrift.

Skovløberhuset med sekundære bygninger fremstår i dag, som et hus med en funktion i forhold til skoven og ikke som en del af villaområdet i byzone mod syd.

Plangrundlag m.m.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme Tr.R9 i Kommuneplan 2017, der fastlægger områdets anvendelse til natur, jordbrug, skovbrug og rekreative formål. Derudover ligger ejendommen inden for kommuneplanens udpegning af værdifuldt landskab og udpegningen af grønne kiler i Fingerplan 2013.

Kommuneplanens retningslinjer for værdifulde landskaber fastlægger bl.a.,

at tilstanden og arealanvendelsen af særlige værdifulde sammenhængende helheder og enkeltelementer ikke må ændres, hvis det forringer landskabets kvaliteter eller mulighed for at styrke eller genoprette kvaliteterne,

at der som hovedregel ikke må planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug og skovbrug,

at der ikke må inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding eller placering af ren jord,

at et landskab skal friholdes for større tekniske anlæg som solcelleanlæg, solfangeranlæg og vindmøller, og

at hensynet til landskabet skal tillægges særlig stor vægt ved etablering af ny bebyggelse eller væsentlig ombygning af eksisterende bygninger og anlæg.

Kommuneplanens retningslinjer understøtter Fingerplanens bestemmelser om, at de grønne kiler overvejende skal forbeholdes almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugs-mæssig anvendelse, og ikke inddrages i byzone.

I det stærkt kuperede terræn i Trørød Skov ligger mange gravhøje, som gør skoven til et kulturarvsareal af regional betydning.

Nord for ejendommen, på samme side som skovløberhuset, ligger fem gravhøje, hvis beskyttelseslinjer til sammen dækker hele ejendommen.

Udstykning og salg af ejendommen til helårsbolig forudsætter ikke en særlig stillingtagen fra Museum Nordsjælland. Det gør til gengæld alle udbygnings- og anlægsarbejder.

Ejendommens bygninger er ikke registreret med høj bevaringsværdi, og ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanens kulturmiljøregistreringer.

I kommunens Arkitektur- og Bevaringspolitik, Visioner for stedet, fra 2016, er bl.a. følgende mål for den arkitektoniske kvalitet i landskabsområder fastlagt:

· Anvendelse, byggeri og anlæg skal ske med respekt for landskabets terræn, beplantning, kulturhistoriske spor og udsigtslinjer.

· Byggeri og anlæg skal ske med respekt for mødet mellem landskab og by, og bidrage til at styrke de karakteristiske grænser og overgange.

Forvaltningens vurdering

Bygningerne på Trørødvej 37 ligger i overgangen mellem et villaområde i byzone og en større skovstrækning i landzone.

Visuelt opleves overgangen mellem byområdet og det større sammenhængende skovlandskab klart og velafgrænset på grund af skovløberhusets stilfærdige arkitektur og beliggenhed i en lysning i kanten af skovområdet. For at sikre en fortsat tydelig adskillelse mellem byzone og landzone, bør skovløberhuset fastholdes med sit nuværende udtryk.

Skovløberhuset anvendes allerede i dag som enfamiliebolig. Under hensyntagen til dette, og husets særlige placering, foreslår forvaltningen, at der meddeles landzonetilladelse til en udstykning med et areal som ansøgt, og med vilkår om:

- a) at anvendelsen fastlægges til et fritliggende enfamiliehus til helårsbolig,
- b) at det eksisterende hus bevares i materialer og proportioner,
- c) at eventuel tilbygning trækkes tilbage fra det eksisterende hus' facadelinje mod vej og udføres i samme materialer, eller træ-/pladematerialer i mørke naturfarver, og efter kommunens nærmere godkendelse,
- d) at boligarealet maksimalt bliver 250 m²,
- e) at hegning mod vej og nabo, herunder mod Trørød Skov, etableres som levende hegn i en maksimal højde på 180 cm, eventuelt suppleret med bagvedliggende trådhegn,
- f) at der udarbejdes en have- og plejeplan til kommunens godkendelse. Planen skal sikre fortsat tilpasning til skoven og anvendes til fremtidig administration, og
- g) at ovennævnte vilkår tinglyses på ejendommen.

Det forudsættes, at Museum Nordsjælland kan give positivt tilsagn til byggeri og anlæg i forhold til fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Det forudsættes desuden, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med den igangværende naboorientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorientering, meddeles landzonetilladelse til den ansøgte udstykning med vilkår a) – g).

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto, skovløberhusets placering og omgivelser

Plannotat af 28. juni 2017

Ændringskort og måleblad på nye matrikel

Punkt 13: Geel Skov, Ny Holte - 1a: landzonetilladelse til bålhytte og toilet ved lejrplads ved Holte Kollen

17/3666

Resumé

Naturstyrelsen Hovedstaden ønsker at etablere et bålhus/ picnicalvtag på i alt 82 m², med tilknyttet primitivt toilet på eksisterende primitiv lejrplads ved Holtekollen i Geel Skov. Geel Skov er ejet af staten og administreres af Naturstyrelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen Hovedstaden ønsker at etablere et bålhus/ picnicalvtag med tilknyttet primitivt toilet på den eksisterende lejrplads ved Holtekollen i Geel Skov. Den eksisterende lejrplads fungerer i dag bl.a. som bålplads til dagsarrangementer. Holtekollen i Geel Skov er beliggende i landzone, og det ansøgte kræver dermed landzonetilladelse fra Rudersdal Kommune.

Det ansøgte bålhus består af et halvtag på i alt 82 m² med åbne sider. Bålhuset ønskes indrettet med et grillsted og borde og bænke. Bålhuset vil blive opført i Naturstyrelsens design og byggespecifikation for småbygninger i skoven. Bålhuset bygges på 14 punktfundamenter støbt i beton og med dimensionerne Ø600 x 900 mm. Toiletbygningen er et trekantet skur over en nedgravet toilettank, som tømmes løbende. Toiletbygningen placeres lidt vest for bålhuset nær en skovvej.

Den eksisterende lejrplads mangler et lejrtoilet, hvilket skaber uhygiejniske forhold i skoven, når der er mange brugere. Den eksisterende lejrplads er meget benyttet under store rollespilsarrangementer. Rollespilsforeningerne har derfor flere gange fremsat ønske til et større bålhus og til bedre organisering af mad mv. til det store deltagerantal.

Naturstyrelsen Hovedstaden ønsker at understøtte friluftslivet i Geel Skov, så flere målgrupper finder skoven attraktiv. Eksempelvis til udendørs læringsrum for skoler og daginstitutioner, mødested for foreninger, ramme for børnefødselsdage i det fri m.m. Til sammenligning så er bålhytterne ved Skodsborg Station på ca. 53 m².

Fortidsminder og kulturarvsarealer:

Det ansøgte er ikke beliggende indenfor beskyttelseslinjer for registrerede fortidsminder, men ligger dog indenfor et fortidsmindeareal (kulturarvsareal), der omfatter store dele af Geel Skov. Dette betyder, at området kan indeholde mange fortidsminder.

Kulturarvsarealerne har således til formål at oplyse bygherrer om, at der er væsentlige fortidsminder i området, og at det kan være hensigtsmæssigt at revurdere anlægsarbejdet, så fortidsminderne bevares på stedet. Derved kan bygherrens omkostninger til de arkæologiske undersøgelser reduceres. Kulturarvsarealerne er tænkt som et incitament til at bevare fortidsminderne.

Den ønskede placering af bålhus med tilknyttet primitivt toilet ligger i udkanten af kulturarvsarealet for Geel Skov, og i forbindelse med eksisterende lejrplads.

Forvaltningen har i forbindelse med ansøgning sendt sagen til udtalelse hos Museum Nordsjælland, som har vurderet, at der ikke er risiko for, at der påtræffes fortidsminder i forbindelse med jordarbejdet. Museet henstiller dog til, at kørsel med maskiner, lastbiler mv. i videst mulige omfang begrænses af hensyn til de mange marksystemer fra jernalderen, der forekommer i Geel Skov.

Skulle der mod forventning findes spor af fortidsminder under jordarbejde på ejendommen, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Muesum Nordsjælland.

Forvaltningens vurdering

Formålet med at opføre de ovennævnte rekreative anlæg vurderes at være inden for rammerne af områdets status som fredskov, værdifuldt landskab og grøn kile.

Det er herefter forvaltningens vurdering, at det ansøgte er fint tilpasset området i skoven, og dermed ikke virker skæmmende i skoven. Derudover er det forvaltningens vurdering, at den ønskede placering i udkanten af kulturarvsarealet

og i forbindelse med eksisterende lejrplads kan godkendes på følgende vilkår:

a) Kørsel med maskiner, lastbiler mv. skal i videst mulige omfang begrænses.

b) Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Muesum Nordsjælland.

Forvaltningen anbefaler, at der gives landzonetilladelse til opførelse af bålhus og primitivt toilet ved eksisterende primitiv lejrplads i Geel Skov, med de i a) og b) nævnte vilkår.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse og byggetilladelse med de i a) og b) nævnte vilkår, til opførelse af bålhus og primitivt toilet ved eksisterende lejrplads i Geel Skov.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtigskort

Tegninger af bålhus

Billede af primitiv toiletbygning

Punkt 14: Rude Skov, Femsølyng, matr.nr. 1f Rude Skov, Birkerød – Flytning af lejrplads, nyt shelters og toiletbygning.

17/3666

Resumé

Naturstyrelsen Hovedstaden søger som ejer af Rude Skov om tilladelse til at flytte eksisterende lejrplads med 2 mindre shelters ved Femsølyng til ny placering i den sydlige ende af Femsølyng.

Der ønskes opført et nyt større shelter i stedet for de eksisterende samt en toiletbygning.

Den nuværende lejrplads benyttes meget, men giver anledning til en del naboklager over ulovlig parkering og brug af private skovveje. Dette søges undgået med den foreslåede løsning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen Hovedstaden har søgt Fredningsnævnet for København om tilladelse til at flytte den eksisterende lejr med 2 mindre shelters på Femsølyng til ny placering i den sydlige ende af Femsølyng. Der ønskes opført et nyt større shelter og en toiletbygning til erstatning for de to eksisterende shelters. Herudover søges Rudersdal Kommune om landzonetilladelse og byggetilladelse til det ansøgte. Naturstyrelsen er ejer af sø- og skovarealerne.

Skovarealer er ikke omfattet af byplan eller lokalplan. Arealer er i kommuneplanen Ru.R2 udlagt til rekreativt område: skovbrug, natur, rekreative formål. Området er beliggende i landzone.

Ejendommen er omfattet af fredningen for Femsølyng i kendelse af 8. februar 1947. Efter punkt 2 i kendelsen er det forbudt at opføre bygninger af enhver art, herunder boder, skure og drivhuse samt at anbringe ledninger, mistbænke eller andre indretninger, der kan virke mispydende. Der kan dog opstilles transportable læskure godkendt af Fredningsnævnet og efter Statsskovvæsenets nærmere anvisning.

Den eksisterende lejrplads har givet anledning til mange naboklager over ulovlig parkering og ulovlig kørsel til pladsen på private skovveje.

De to mindre shelters ønskes udskiftet med et nyt større, som kan rumme en hel skoleklasse. Derudover ønskes der etableret en primitiv toiletbygning med kugletank for at forbedre de hygiejniske forhold. Shelter foreslås på 130 m² og i højde af 2,5 m ind mod den runde lysåbning.

Begge bygninger udføres træbeklædte i ubehandlet træ. Kugletanken tømmes efter behov.

Den nye placering sydligere og længere inde i skoven og i nærheden af p-plads vil imødegå ovennævnte klager.

De eksisterende shelters er på 9 m² og med højde på 1,5 m og er placeret i den nordlige del af Femsølyng. Denne lejr er godkendt af Fredningsnævnet 14.11.1995.

Kulturarv, naturtyper:

Med ansøgt placering er shelter og toiletskur beliggende udenfor kulturarvsområde, udenfor beskyttede naturtyper samt udenfor beskyttelseslinier til gravhøje og fredede stendiger. Der er søgt om § 3 tilladelse, idet placeringen ligger ved beskyttet moseområde.

Skovlovstilladelse er søgt hos Naturstyrelsen Storstrøm, der tager stilling til eventuel tilvejebringelse af erstatningsskov o. lign.

Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdelingen, har meddelt Fredningsnævnet, at de ikke har indvendinger mod projektet.

Det er forvaltningens vurdering, at den nye lejr er fint tilpasset området, og lejren vil sammen med den nærliggende p-plads (godkendt af Fredningsnævnet i 1994) kunne fungere uden nabogener. Shelter vil med en højde på kun 2,5 m og udført i ubehandlet træ, inden for kort tid fremstå grålig og ikke dominerende i landskabet. For at kunne imødekomme behovet for at kunne rumme en hel skoleklasse anbefales det ikke reduceret i størrelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at anbefale projekter overfor Fredningsnævnet, på betingelse af, at bygninger fremstår i ubehandlet træ, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse under hensyntagen til Fredningsnævnets afgørelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Bilag til Shelter Femsølyng.pdf

Punkt 15: Birkerød bymidte - Vandkunst i Hovedgaden

17/13706

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en henvendelse fra Birkerød Vandforsyning a.m.b.a. om tilladelse til placering af en drikkevandshane som vandkunst i Birkerød bymidte.

Vandkunsten er tænkt som en gave fra Birkerød Vandforsyning til Rudersdal Kommune som markering af det lokale vandværks rene vand.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget til orientering og Miljø- og Teknikudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en ansøgning fra Birkerød Vandforsyning om placering af en drikkevandshane som vandkunst i Birkerød bymidte. Vandkunsten i gadebilledet skal markere det lokale vandværks rene vand.

Idéen går ud på, at man i frostfri perioder vil kunne slukke tørsten og fylde sin vanddunk fra en selvlukkende taphane.

Aktuelt foreligger der en idé om en ca. 60 cm stele med en hval udført i granit af den herboende anerkendte kunstner Joseph Salamon.

Ansøgningen fra Birkerød Vandforsyning fremgår af vedlagte bilag.

Forvaltningen har været i dialog med Birkerød Vandforsyning om placering i Hovedgaden og er blevet enige om en placering foran boghandleren et sted foran en eksisterende bæk og under et træ. Et bilag viser nogenlunde, hvor vandkunsten foreslås at stå.

Stedet er velegnet, fordi det ligger i den del af Hovedgaden med mange butikker og besøgende til torvedagene. Yderligere finder Birkerød Vandforsyning stedet velegnet, da det giver mulighed for en let tilslutning til eksisterende vandledning uden store gravearbejder i Hovedgaden. Den præcise placering på stedet bestemmes udefra hensyntagen til tilgængelighed, funktionalitet, trærodder og andre ledninger under flisebelægningen.

I vedlagte gavebrev til kommunen er der anført, at Birkerød Vandforsyning afholder udgifter til opsætning, vandforbrug, forårsåbning, efterårslukning med frostsikring samt vedligeholdelse af vandrørsinstallationen.

Rudersdal Kommune afholder øvrige drifts- og vedligeholdelsesudgifter, som forvaltningen vurderer at være minimale.

Forslaget om vandkunsten er blevet sendt til kommentering hos Ejerforeningen, Torveforeningen samt Handelstandsforeningen i Birkerød Bymidte. Alle har meldt tilbage, og svarerne er vedlagt som bilag.

Handelstandsforening er positiv over for idéen og den anbefalede placering.

Ejerforening og Torveforening er positive over for idéen, dog ønsker de foreløbigt ikke at tage stilling til den endelige placering og mener, at den primært skal tage højde for æstetikken i byrummet og brugernes behov.

Handicaprådet hører om endelig placering, når udvalget har taget stilling til sagen.

Det forventes, at det vil tage ca. 2 måneder at producere vandkunsten, som skal bestilles hos kunstneren, når udvalget har taget stilling til sagen. Birkerød Vandforsyning regner med, at den kan nå at blive sat op i løbet af oktober.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET fik sagen forelagt til orientering.

Bilag

Gavebrev BIV

Foto af placering

Høringssvar

Ansøgning hval.pdf

hval - billede.pdf

Punkt 16: Marievej 6, 2. tv., Vedbæk - Kondemnering af bolig

17/12043

Resumé

Efter henvendelse fra lejer af lejligheden beliggende Marievej 6, 2 tv, 2950 Vedbæk, er det konstateret, at der ved ophold i lejemålet er en sundhedsmæssigt risiko på grund af skimmelsvamp. Mængden af skimmelsvamp vurderes til at være i et sådan omfang, at lejligheden bør kondemneres i henhold til byfornyelsesloven.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Lejeren henvendte sig til Rudersdal Kommune med mistanke om skimmelsvamp i lejligheden. Lejligheden er en ud af seks lejligheder i samme ejendom. Der er yderligere en lejer som har henvendt sig med mistanke. Undersøgelser viser, at der er skimmelsvamp, og at det stammer fra samme vandskade. Der er sendt påbud til udlejer om sanering med frist til 1. september 2017. De øvrige lejere i ejendommen har ikke henvendt sig.

Rudersdal Ejendomme har besigtiget lejligheden, og Bunch Bygningfysik ApS har efterfølgende foretaget besigtigelse med henblik på at afklare, om der var skimmelsvamp i lejligheden og i hvilket omfang.

På baggrund af besigtigelsen udarbejdede Bunch Bygningfysik ApS en rapport, som påviste, at der på besigtigelsestidspunktet var en massiv forekomst af skimmelsvamp. Bunch Bygningfysik ApS vurderede, at forholdet var helt uacceptabelt og skulle udbedres, hvis lejligheden skal kunne benyttes til beboelse og ophold. Rapporten beskriver en handlingsplan for fjernelse af skimmelsvampen.

Rapporten fra Bunch Bygningfysik ApS blev fremsendt til udlejer med krav om udbedring i henhold til rapporten. Udlejer har ikke reageret på henvendelse, og lejer har oplyst, at der ikke er foretaget udbedring.

Kommunen er i henhold til byfornyelsesloven forpligtet til at fremsætte påbud overfor udlejer, når en lejlighed er sundhedsskadelig. Det betyder samtidig, at forholdet mellem lejer og udlejer er irrelevant i denne situation, da kommunens forpligtelse kun omfatter at påse, om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i lejligheden, og ikke om det er udlejers eller lejers forhold, der er årsagen. Såfremt udlejer og lejer ikke kan blive enige om, hvem der er ansvarlig for, at lejligheden er sundhedsskadelig, kan en af parterne indbringe sagen for husleje- eller beboerklagenævnet.

Forvaltningen vurderer på baggrund af rapporten fra Bunch Bygningfysik ApS, at der er tale om bygningsforhold, som er årsag til skimmelsvampen.

Rudersdal Ejendomme fremsendte den 23. maj 2017 påbud til udlejer om at få fjernet skimmelsvamp i lejligheden i henhold til handlingsplanen som beskrevet i rapporten udarbejdet af Bunch Bygningfysik ApS. Udlejer fik frist til 1. juli 2017 til at sanere for skimmelsvamp.

Genhusning

Rudersdal Ejendomme har igangsat arbejdet med at genhuse lejer, da det er påvist, at lejligheden er sundhedsskadelig at bo og opholde sig i. Genhusningen sker endvidere på baggrund af udlejers afvisning af at sanere for skimmelsvamp. Genhusningen vil være en permanent genhusning.

Byfornyelsesloven

I henhold til byfornyelsesloven § 75 skal kommunen føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at ejendommens beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlig. Dårligt indeklima, herunder skimmelsvamp er omfattet af tilsynsforpligtelse jf. byfornyelsesloven § 75, stk. 3, litra 5.

Såfremt det skønnes, at en lejlighed eller en hel ejendoms benyttelse er forbundet med sundhedsfare, og det samtidig vurderes rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, som afhjælper faren, kan kommunen nedlægge forbud om beboelse og ophold, indtil forholdene er udbedret. Endvidere kan kommunen meddele ejeren af ejendommen påbud om at gennemføre foranstaltninger, der afhjælper faren, i nærværende sag en sanering for skimmelsvamp.

Fristen for påbuddet for gennemførelse af sanering af skimmelsvampen kan være op til 6 måneder i den konkrete situation, da der er nærliggende sundhedsfare forbundet med ophold i boligen jf. byfornyelsesloven § 76.

Såfremt ejer ikke afhjælper faren, kan kommunen få arbejdet udført. Det betyder, at kommunen sørger for, at boligen saneres for skimmelsvamp. Udgifterne til saneringen kan kommunen søge refunderet af staten.

Tinglysning af påbud og forbud

Påbuddet kan tinglyses på ejendommen, således at kommunen sikrer sig, at en eventuel ny ejer har viden om kondemneringen af lejligheden.

Forvaltningen foreslår følgende handlingsplan:

- Udlejer meddeles en frist på op til 1 måned til at sanere for skimmelsvampen.
- Lejer genhuses permanent.
- Herudover kan kommunen foretage sanering af boligen, såfremt udlejer efter fristens udløb ikke har saneret for skimmelsvamp. Omfanget og fremgangsmåden for saneringens udførelse er beskrevet i rapporten som er udarbejdet af Bunch Bygningsfysik ApS. Forvaltningen foreslår at undlade dette i første omgang.
- Påbuddet tinglyses på ejendommen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at meddele ejer frist på 1 måned til sanering for skimmelsvamp i henhold til rapporten udarbejdet af Bunch Bygningsfysik ApS,
- 2) at bemyndige forvaltningen til ved fristens udløb at foretage sanering af boligen, såfremt udlejer ikke følger påbuddet, og
- 3) at lejligheden kondemneres, såfremt udlejer ikke har udført saneringen ved fristens udløb.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-08-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

besigtigelsesrapport.pdf