

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 09-11-2016

Mødedato Onsdag d. 09. november 2016 kl. 09:00

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
Budgetopfølgning pr. 30.09.2016, Byplanudvalget - Tillægsbevillingsansøgning.....	4
ReVUS handlingsplan 2017-18.....	6
Teknikerbyen, matr. nr. 5 y m.fl Søllerød By, Søllerød - Dispensation fra lokalplan til facaderenove	8
Nærumgårdsvej 2A-2L, matr.nr. 32a og 32b, Nærum By, Nærum - Dispensation fra lokalplan til op	10
Gammel Holtevej 128, matr. nr. 21d Sandbjerg by, Birkerød – Nyt enfamiliehus i landzone.....	13
Enrum, Vedbæk Strandvej 341, matr. nr. 1dp Enrum, Vedbæk – Landzonetilladelse til etablering af	15
Maglemosevej 4A, matr. nr. 4af Sandbjerg by, Birkerød – Udstykning og opførelse af to nye bolige	17
Maglemosefredningen - Opsætning af hegn langs stiforløb fra Skyttehaven/HF Vedbæk til Maglem	19
Nebbegårds Alle 3a, matr. nr. 3t Isterød By, Birkerød - Jordtilkørsel på fredet areal indenfor åbesky	21
Kæmpehøjvej 4, matr. nr. 1x, 1y, 1æ og 4fu Sandbjerg by, Birkerød – Fornyet dispensation fra fredt	23
Godkendelse af skema C-tilsagn - Renovering af Kajerød Vænge, afd. 1, Birkebo.....	25
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i Søllerød almene boligselskab, afd. 8 Egevang Nor	27

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om,

- Status på kommende certificeringsordning i forhold til teknisk byggesagsbehandling
- Status på mastesager
- Lovliggørelsessag om opsætning af fast hegn på Kong Valdemars Vej
- NemIndsigt er åbnet for Byplans sager
- Gå-hjem-møde for ejendomsmæglere den 6. dec.

Direktør Iben Koch orienterede om det årlige grundejerforeningsmøde den 30. november 2016.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om, at der holdes møde med grundejerne på Vasevej i Bistrup i slutningen af november.

Punkt 2: Budgetopfølgning pr. 30.09.2016, Byplanudvalget - Tillægsbevillingsansøgning

16/19673

Resumé

Med baggrund i bruttoregnskabsrapport pr. 30.09.2016 fremlægges forslag til positive og negative tillægsbevillingsansøgninger til budget 2016.

Budgetopfølgningen pr. 30.09.2016 viser for Byplanudvalgets område et samlet merforbrug på 1.089.000 kr. vedrørende 2016.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen omfatter alene områder, der ikke har overførselsadgang mellem budgetårene, medmindre særlige forhold gør sig gældende. For områder med overførselsadgang opgøres resultatet i forbindelse med regnskabsafslutningen, og evt. forslag til budgetoverførsler forelægges til behandling i fagudvalgene i marts måned 2017.

I tillægsbevillingsansøgningen indgår nedenstående reguleringer:

-	(1.000 kr.)
---	-------------

- Politikområde Faste ejendomme
Korrigeret budget pr. 30.9.2016 udgør netto 6.514.846 kr.

- | | |
|---|-------|
| 1. Midlertidige flygtningeboliger | 1.194 |
| Samlet skønnes et netto merforbrug på 1.194.000 kr. vedr. flygtningeboliger i 2016. Dette skyldes, at antallet af faktisk modtagne flygtninge har været væsentligt lavere end forventet og forventes at udgøre knapt halvdelen af den tidligere udmeldte kvote. Derudover har der været ekstra udgifter til en vandskade ved Langhaven på 200.000 kr. samt etableringsomkostninger på Ravnsnæsvej 130. Endelig blev der overført merudgifter for 341.000 kr. fra 2015 til 2016. Oversigt over midlertidige flygtningeboliger i vedlagt. | |
| 2. Grøn- og hvid vedligeholdelse | -105 |
| Nulstilling af budget vedr. grøn- og hvid vedligeholdelse på solgte arealer eller hvor arbejder er overgået til regningsarbejde. For 2017 er beløbet -111.000 kr. | |

I alt Politikområde Faste ejendomme	<u>1.089</u>
-------------------------------------	--------------

- <u>I alt Byplanudvalget</u>	1.089
-------------------------------	-------

-

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der ydes en positiv tillægsbevilling på netto 1.089.000 kr. til budget 2016, og

2) at der ydes en negativ tillægsbevilling på 111.000 kr. til budget 2017.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Oversigt over midlertidige flygtningeboliger okt 2016

Punkt 3: ReVUS handlingsplan 2017-18

16/18061

Resumé

Den regionale vækst- og udviklingsstrategi, ReVUS, skal realiseres gennem fokuserede investeringer inden for de to rammevilkår; effektiv og bæredygtig mobilitet samt kompetent arbejdskraft og internationalisering og de fire strategiske væksttemaer: sund, grøn, kreativ og smart vækst. Regionsrådet har afsat 40 mio. kr. årligt fra 2015-2018 til igangsættelse af udviklingsprojekter i relation til ReVUS.

Puljen fra 2017-2018 skal nu udmøntes med en ny handlingsplan for ReVUS for 2017-2018 i samarbejde mellem region og kommuner med flere. Handlingsplanen vil sætte rammerne for, hvilke af de resterende initiativer i ReVUS kommunerne og regionen skal prioritere og igangsætte i løbet af 2017-2018.

Sagen forelægges Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget, Byplanudvalget, Miljø- og Teknikudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Der er afsat en pulje på 40 mio. kr. årligt fra 2015-2018 til igangsættelse af udviklingsprojekter i relation til den regionale vækst- og udviklingsstrategi, ReVUS. Puljen fra 2017-2018 skal nu udmøntes med en ny handlingsplan, der sætter rammerne for, hvilke initiativer i ReVUS, der skal prioriteres og igangsættes i løbet af 2017-2018.

Region Hovedstaden har med udgangspunkt i de forslag, der blev indmeldt i forbindelse med høringen af den regionale vækst- og udviklingsstrategi i 2015, udarbejdet forslag til fyrtårne for den kommende handlingsplan. Der er fokus på indsatser, der understøtter Greater Copenhagen og adresserer regionale udfordringer inden for temaerne sund, grøn, kreativ og smart vækst samt effektiv og bæredygtig mobilitet og kompetent arbejdskraft.

Forslagene til fyrtårnstemaer har i perioden juni til august administrativt været drøftet i embedsmandsudvalget for vækst, uddannelse og beskæftigelse og i K29. Region Hovedstaden peger på den baggrund på følgende forslag til 10 fyrtårnstemaer. Det skal understreges, at forslagene fortsat er på et meget overordnet niveau:

1. Trafikplan for hovedstadsregionen
2. Udvikling af vækstkritiske kompetencer gennem samspil mellem uddannelse, erhverv og beskæftigelse
3. Tiltrækning og fastholdelse af udenlandske talenter
4. Sund Vækst via banebrydende teknologier – en langsigtet investering i både bedre behandlinger og nye arbejdspladser
5. Living Lab for klimatilpasning
6. Ressourceeffektivitet – på vej mod en cirkulær økonomi
7. Madfællesskabet
8. Smart Greater Copenhagen
9. Digital infrastruktur og fælles datahub i Greater Copenhagen
10. Smart vækst gennem materialeinnovation – Greater Copenhagen som udviklingshub for bæredygtige materialeløsninger

Regionen har på baggrund af drøftelserne i K29 tilrettet forslag til fyrtårnsprojekterne. Dette har bl.a. betydet, at der er oprettet et selvstændigt fyrtårn vedr. digital infrastruktur og fælles datahub, og at initiativerne vedrørende deleøkonomi og innovative indkøb er udgået som selvstændige fyrtårne. Herudover har K29 peget på følgende opmærksomhedspunkter:

- Der skal ske en tæt koordinering mellem fyrtårn nr. 2, Udvikling af vækstkritiske kompetencer gennem samspil mellem uddannelse, erhverv og beskæftigelse og fyrtårn nr. 3, Tiltrækning og fastholdelse af udenlandske talenter.
- Der forventes begrænset kommunal interesse for initiativ nr. 6 om ressourceeffektivitet.
- Initiativ nr. 10 om smart vækst gennem materialeinnovation er primært forankret i universiteterne og i partnerskabsaftalen med regeringen, og det kommunale perspektiv er pt. begrænset.
- Ønske om fokus på livskvalitet enten som selvstændigt fyrtårn eller som element i et af de øvrige.

Oversigt over forslag til overordnede prioriteter i form af fyrtårne i handlingsplan 2017-18 er vedlagt. Endvidere vedlægges oversigt over K29's bemærkninger til de foreslåede fyrtårne. Regionsrådet opfordrer kommunerne til at tage stilling til, hvilke af de overordnede fælles prioriteringer de ønsker at deltage i og eventuelt være tovholder på.

Handlingsplan 2017-18 forventes fremlagt til godkendelse i Vækstforum medio november og i Regionsrådet i december.

Forvaltningen anbefaler, at Rudersdal Kommune engagerer sig i en eller flere fyrtårns-indsatser, som har betydelige sammenfald med indsatserne beskrevet i det netop udarbejdede forslag til Erhvervs- og Vækststrategi 2017-2021. I forlængelse heraf er det forvaltningens vurdering, at fyrtårn 2, 3, 4 og 5 vil være de mest oplagte at prioritere, men flere fyrtårne indeholder relevante elementer.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at

- 1) Kommunalbestyrelsen udvælger en eller flere fyrtårnsindsatser, som Rudersdal Kommune skal deltage i, og
- 2) tager stilling til, om Rudersdal Kommune i givet fald skal tilbyde at være tovholder på en eller flere af de valgte fyrtårnsindsatser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget peger på pkt. 3 og pkt. 5 som relevante.

Vedtagelse i Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget den 09-11-2016

ERHVERVS-, VÆKST- og BESKÆFTIGELSESUDVALGET tiltrådte direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget også ønsker at prioritere punkt 4 udover punkt 3 og 5.

Axel Bredsdorff (L) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Miljø- og Teknikudvalget den 09-11-2016

MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den tilføjelse, at udvalget peger på pkt. 5.

Bilag

Forslag til fyrtårne - ReVUS.pdf

K29-bemærkninger til fyrtårne - ReVUS.pdf

Punkt 4: Teknikerbyen, matr. nr. 5 y m.fl Søllerød By, Søllerød - Dispensation fra lokalplan til facaderenovering og tilbygning

16/4188

Resumé

Forvaltningen har modtaget et projekt til renovering af bebyggelsens facader og opførelse af en større glastilbygning under en eksisterende søjlebåret 1.sal.

Både facaderenovering og glastilbygning kræver dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 161.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Teknikerbyen er et lyst, modulært og fleksibelt erhvervsbyggeri på ca. 42.000 m², bestående af tre bebyggelser. Bygningerne er i to etager og står på søjler. Der er overvejende parkering på terræn under bygningerne.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 161, hvor det i § 7.2 er fastsat, at: *"Ny bebyggelse skal opføres inden for de byggefelter, der fremgår af tegningsbilag 2 og under den eksisterende bebyggelse inden for den lodrette projektion af facadelinien på terræn. Dog skal underetagen under den eksisterende del af bebyggelsen, der grænser op til vejen Teknikerbyen friholdes for bebyggelse, jf. tegningsbilag 2. Uden for disse arealer kan der med kommunalbestyrelsens tilladelse opføres mindre bygninger så som mindre skure og overdækninger o. lign., der er nødvendige for driften af ejendommene."*

SEB Ejendomme A/S søger om dispensation fra § 7.2 for at kunne opføre en ca. 500 m² stor glastilbygning på terræn under den eksisterende bygning, som står på søjler. Glastilbygningen ønskes opført med facader, der er tilbagetrukket fra eksisterende facader mod den interne vej "Teknikerbyen". Glastilbygningen skal indeholde en synlig, præsentabel fælles reception og kantine.

Endvidere søges der om dispensation fra lokalplanens § 8.1, som fastsætter at: *"Facaderne ved de tre hovedindgange, som fremgår af tegningsbilag 2, kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse gives en udformning, der afviger fra eksisterende facadeudformning."* Facaden søges åbnet med et større sammenhængende glasparti over den ny indgang og kantinebygning i stueetagen for derved at signalere liv, åbenhed og transparens.

Der søges samtidig om dispensation fra lokalplanens § 8.2, som fastsætter at: *"Ny bebyggelse i underetagen skal udformes, så den visuelt underordnes og tilpasses den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal fremtræde tilbagetrukket fra facadens projektion på terræn, således at bebyggelsens lethed bevares"*.

Ansøger oplyser, at bygherre ønsker at fastholde Teknikerbyens samlede homogene identitet, men ønsker at tilføje ejendommen et mere nutidigt udtryk. Derfor ønskes de eksisterende lodrette lameller "sværd" på 1,2 meter udskiftet med mindre lodrette lameller, og brystningerne tænkes beklædt med perforerede metalplader. Ansøger oplyser, at ejendommens facader ønskes energirenoveret og opgraderet med respekt for bebyggelsens helhed, og at bygherre ønsker at fastholde Teknikerbyens samlede homogene identitet som en lys by i grønne omgivelser.

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte dispensationer er velbegrundede, idet lokalplanens formålsparagraf er fastholdt, og projektet skønnes at kunne styrke den samlede bebyggelses arkitektoniske fremtræden.

Når forvaltningen modtager en ansøgning om byggetilladelse til det endelige projekt, vil der i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive gennemført en naboorientering om de for projektet nødvendige dispensationer fra lokalplanen.

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at forhandle vilkår for et endeligt projekt ud fra de ansøgte principper.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de ansøgte dispensationer fra lokalplanen under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med en kommende naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at forvaltningen oplyser, at facadeudtrykket også skal gælde for de øvrige bygninger i Teknikerbyen.

Bilag

Dispensationsansøgning.pdf

Punkt 5: Nærumgårdsvej 2A-2L, matr.nr. 32a og 32b, Nærum By, Nærum - Dispensation fra lokalplan til opførelse af 10 rækkehuse

16/4188

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af 10 rækkehuse i 2½ plan på ejendommen Nærumgårdsvej 2A – 2L, 2850 Nærum.

Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 165 til placering af depotskure, etablering af carporte, adskillelsen mellem de enkelte boligers opholdsarealer samt materialet af tagbeklædning og tagrender.

Forvaltningen har foretaget en kombineret partshøring og naboorientering. Der er ikke modtaget bemærkninger.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Området Nærumgårdsvej 2A – 2L er beliggende på hjørnet af Nærumgårdsvej og Nærum Hovedgade i Nærum. Grunden er i dag ubebygget og kortlagt som forurenede med markering V2. Grunden mod vest er bebygget i 3 etager; Rema 1000 i stueetagen og beboelseslejligheder på 1. og 2. sal. Grundene mod nord og øst er bebygget med enfamiliehuse i 1½-plan og mod syd med 1-plans gårdhavehuse.

Den fremsendte ansøgning omfatter forskudte rækkehuse i 2½-plan med 10 boliger. Bebyggelsen udføres med lyse, murede facader og placeres på grundens nordlige del mod Nærum Hovedgade. Mod nord ønskes der etableret faste hegn mellem de enkelte boligers forarealer. Mod syd ønskes der etableret levende hegn som adskillelse mellem de enkelte boligers bagarealer. Der er endvidere ansøgt om placering af depotskure udenfor de fastlagte byggefelt, idet disse ønskes placeret tættere på bebyggelsen. I stedet søges der om at etablere carporte på en del af de udlagte byggefelt til depotskure.

Området er omfattet af Lokalplan 165 for et område i Nærum. Lokalplanen er udarbejdet i forlængelse af Helhedsplan for Nærum Bymidte. Lokalplanens formål er at sikre en planlagt byudvikling i området, samt at tilgodese behovet for flere boliger i kommunen. Det var hensigten, at området skulle udbygges med forskellige typer af boliger for at give området et varieret udtryk og for at kunne tilgodese forskellige boligbehov.

Det aktuelle område udgør lokalplanens delområde D1, som efter lokalplanen skal anvendes til etageboliger/rækkehuse. Bebyggelsesprocenten i Delområde D1 må ikke overstige 60.

Det ansøgte overholder ikke følgende bestemmelser i Lokalplan 165:

A. Lokalplan 165, § 7.6 om, at der ikke – med visse undtagelser – må placeres carporte i området.

- Der søges om dispensation til etablering af carporte som en let konstruktion i det sydlige skel med en ”støttemur”, som kan optage terrænforskel, se vedlagte bilag. Carportene ønskes placeret delvist på de byggefelt, der er udlagt til depotrum. Med den løsning vil man fra nabomatriklen mod syd, kunne se hen over carportene, da det højeste punkt på carportene kun er ca. 1,3 m højt over terræn.

B. Lokalplan 165, § 7.24 om at der mellem de enkelte boligers forarealer mod nord skal etableres ens mure vinkelret på bygningen, § 10,14 om at mure skal gives et ensartet udtryk i hele bebyggelsen og skal harmonere med rækkehusernes facader samt § 11.24 om at mure omkring og mellem de private for- og bagarealer ved rækkehuserne skal etableres efter en samlet plan og med et ensartet udtryk for hele bebyggelsen og i henhold til § 7.24

- For forarealerne mod nord mod Nærum Hovedgade søges dispensation til etablering af et fast hegn med vandret beklædning i sort i galvaniseret stålramme.

- På adkomstsiden bagarealer mod syd søges om dispensation til etablering af bøgehæk, som også er udført på bebyggelserne i Nærumgårdsvej 4, 6 & 8, for at skabe en samlet helhed. De levende hegn giver tillige afskærmning for renovationsbeholderne.

C. Lokalplan 165, § 7.25 som fastlægger, at der kan etableres depotskure til rækkehuserne i delområdets sydlige afgrænsning med henvisning til fastlagte byggefelt.

- Her søges om dispensation til placering af depotskure tættere på de enkelte rækkehuse af hensyn til at opnå forbedret tilgængelighed på grund af terrænforskelle.

D. Lokalplan 165, § 10.12, som fastlægger, at taget og tagrender skal beklædes/udføres i zink.

- Her søges om dispensation til anvendelse af tegltag og til at udfører tagrender og nedløb af stål. Zinkmaterialet er ikke foreneligt med Nærums separate regnvandsafledning til en recipient.

Naboorientering og partshøring

Forvaltningen har foretaget en kombineret naboorientering og partshøring på baggrund af ansøgningens afvigelser fra lokalplanen til de nærmeste berørte naboer.

Forvaltningen har ikke modtaget bemærkninger under høringsperioden.

Forvaltningens vurderinger og bemærkninger

Ad. A. Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte vil være til mindre gene for naboer end en løsning med etablering af depotskure på op til 2,6 m som foreskrevet i lokalplanen, idet det højeste punkt på carportene med den valgte løsning vil være ca. 1,3 meter over terræn.

Ad. B. Mod Nærum Hovedgade vurderer forvaltningen, at det er vigtigt at fastholde en ensartet ydre fremtræden af høj arkitektonisk kvalitet, herunder at mure udføres i samme facademateriale, så det giver et ensartet udtryk i hele bebyggelsen. Lokalplanens intentioner med bebyggelsens udtryk mod Nærum Hovedgade med de lyse facader og vinkelrette lyse mure, som adskiller terrasserne mellem boligerne bør således fastholdes og forvaltningen kan derfor ikke anbefale en dispensation til etablering af faste hegn, som med den foreslåede udførelse visuelt vil fremstå som sortmalet træ. Det fastlægges i Lokalplan 165, § 7.20, at rækkehusene skal "placeres parallelt med Nærum Hovedgade og noget tilbagestrykket, således at der kan skabes et grønt areal mellem bebyggelsen og Nærum Hovedgade". Af de vedlagte bilag (lokalplanens tegningsbilag 9 samt ansøgningens beplantningsplan) illustreres det åbne udtryk for den tilbagetrukne bebyggelse med det grønne forareal.

Mod adkomstiden mod syd, hvor facaden vender mod gårdhavehusene syd for den nye bebyggelse, er det forvaltningens vurdering, at der kan etableres bøgehæk for at skabe mere grønt miljø. I forlængelse af Byplanudvalgets møde den 12. maj 2010, hvor udvalget behandlede et skitseprojekt om gårdhavehuse på Nærumgårdsvej, Lokalplan 165, Delområde A, meddelte forvaltningen dispensation fra lokalplanens §§ 7.24, 10.14 og 11.24 til etablering af levende hegn. En lignende dispensation i nærværende projekt vil således være i tråd med indtrykket af den sammenhængende, ensartede bebyggelse, idet der tillige er lagt vægt på, at bebyggelserne ikke vender mod vej.

Ad. C. Med den ønskede løsning om placering af carporte, er det forvaltningens vurdering, at placeringen af depotskure tættere på bebyggelsen ikke vil være til gene for naboer. Dertil kommer, at der på grund af grundens terrænforhold, vil opnås bedre tilgængelighedsforhold til depotskurene.

Ad. D. Grunden er klassificeret som forurennet og forvaltningen har derfor i dialogen med ansøger anbefalet, at der ikke anvendes zink som tagmateriale af miljømæssige årsager. Området har desuden mulighed for separering af regnvand fra spildevand, hvor zink kun kan anvendes i mindre omfang.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige dispensationer fra lokalplanen til etablering af carporte, placering af depotskure, etablering af tegltag, tagrender og nedløb, samt etablering af bøgehæk mellem grundene mod syd, og
- 2) at forvaltningen giver afslag til dispensationsansøgning om etablering af fast hegn med vandret beklædning i farven sort i galvaniseret stålramme mod Nærum Hovedgade.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at der skal indarbejdes flere træer i beplantningsplan mod Nærumgårdsvej.

Bilag

Ansøgning situationsplan.pdf

Ansøgning facade- og gavltegninger.pdf

Ansøgning tegning af carport.pdf

Dispensationsansøgning.pdf

Meddelelse om dispensation for gårdhavehuse 21.05.2010.pdf

Tegningsbilag 9 Lokalplan 165

Bepplantningsplan.pdf.pdf

Punkt 6: Gammel Holtevej 128, matr. nr. 21d Sandbjerg by, Birkerød – Nyt enfamiliehus i landzone

16/4188

Resumé

Ejerne af Gammel Holtevej 128 har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen til erstatning for det eksisterende.

Ejendommen er beliggende i landområdet øst for Rude Skov og Høsterkøb og ligger som en del af ”Gøngehuse”, som er en samling enfamiliehuse samt tidligere gård- og erhvervsbebyggelse (bl.a. drivhuse) beliggende langs Gøngevangen, Gøngehusvej og den nordlige del af Gammel Holtevej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er i dag bebygget med et mindre enfamiliehus i én etage fra 1942 med senere opført carport og udhus.

Enfamiliehuset og de mindre bygninger ønskes nedrevet med henblik på at opføre en større og mere tidssvarende helårsbolig med integreret garage og skur.

Ejendommens samlede matrikelareal er på 1.184 m².

Det nye enfamiliehus opføres i én etage med delvist udnyttet tagetage og et samlet boligetageareal på 241 m². Ud mod Gammel Holtevej opføres garage og skur på i alt 60 m². Garage, skur og enfamiliehus bindes visuelt sammen af et afskærmet gårdrum.

Da der er tale om en relativt smal grund (ca. 12,5 m mod vej og ca. 18 m i naboskel mod øst) har ejer valgt at få udarbejdet et længehus, der udfylder en længere strækning af grunden end det nuværende enfamiliehus med carport.

Huset ønskes opført som et landligt træhus med sprossede vinduer. Facader udføres i tværgående, sortmalede brædder og taget, der har høj rejsning med afvalmede gavle, udføres i mørkt listedækket tagpap. Vindues- og dørrammer samt sprosser males hvide.

En mindre del af tagetagen mod vest udnyttes til opholdsstue (ca. 57 m²), mens stueetagens køkken/alrum, soveværelse og bad/toilet føres til kip i den midterste og østlige del af huset.

I tagfladerne mod nord, syd og vest isættes bånd af ovenlysvinduer og kviste, som det fremgår af de vedlagte illustrationer. Kvistene skal give lys og udsigt til tagetagens opholdsstue og ovenlysvinduerne skal give lys til stueetagens køkken/alrum.

Grundens terræn falder ca. 2 m fra vest mod øst. Husets gulv lægges derfor i to niveauer. Et niveau, der følger vejens terræn, og et niveau, der følger havens. De to gulvniveauer fremgår ikke af facaderne, da de er optaget i en stensokkel, der skyder sig ud fra grundens øverste niveau.

Enfamiliehusets højde fra terræn til kip øges fra ca. 8 m mod vest til ca. 8,5 m mod øst.

Projektets facadetegninger viser husets koter i forhold til terræn i naboskel.

Forvaltningen har i forhåndsdialog med ansøger henstillet, at bygningskroppen trækkes mere mod vest, så den primært orienterer sig mod Gammel Holtevej, som princippet i de øvrige enfamiliehuse i området. Forvaltningen har dog samtidig forståelse for den udfordring, der ligger i at opføre en tidssvarende bolig på en smal grund.

Ansøger har ønsket at fastholde husets beliggenhed for at sikre en allerede eksisterende ’gårdplads’ med et stort æbletræ mod Gammel Holtevej. Lokalområdets heste og ryttere gør holdt på gårdspladsen for bl.a. at spise æbler.

Ejendommen er beliggende i landzone samt inden for et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier, indre grøn kile i Fingerplan 2013 og kommuneplanens rammeområde Hø.L2. Rammeområdets anvendelse er fastlagt til jordbrug og rekreative formål.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse (og byggetilladelse), da der - uanset ejendommens hidtidige anvendelse og bebyggelse til helårsbolig - er tale om nyopførelse af et enfamiliehus.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte enfamiliehus med sin højde, materialer og farver tilpasser sig de landskabelige omgivelser. Huset vil opleves som en del af bebyggelsen "Gøngehuse", og haven ligger som en del af det mere åbne landskab mod øst.

"Gøngehuse" består af en meget forskelligartet bebyggelse, og det er svært at udlede en særlig karakteristisk bygningsform eller materialeanvendelse. Det mest karakteristiske for "Gøngehuse" er, at hovedparten af bebyggelsen ligger med gavlen vendt mod vejskel, hvilket det ansøgte gør.

De to større kviste i vestgavl og sydfacade af taget samt de to bånd af ovenlysvinduer i nordfacadens og sydfacadens tagflader virker umiddelbart store, men de følger rytmen i stueetagens vindues- og dørfag. Kviste og ovenlysvinduer på facadernes tagflader udgør under en tredjedel af tagets udstrækning, og kvisten på vestgavlens tagflade vender ind mod gårdrummet mellem garagebygningen og enfamiliehuset.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på vilkår om,

a) at huset indpasses i det eksisterende terræn, under størst mulig hensyntagen til naboejendommenes terræn.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse skal ansøgningen sendes i naboorientering hos ejerne af Gøngehusvej 256, 263, 265 og 267.

I byggetilladelsen vil forvaltningen fastlægge niveauplaner for byggeriet, der sikrer, at det opføres under hensyntagen til vejens og nabogrundenes terræn.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzone til det ansøgte på det under a) nævnte vilkår, og under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger på baggrund af naboorienteringen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at lysudfaldet fra kvisten skal begrænses mod det åbne land.

Bilag

Ortofoto med ejendom og omgivelser med højdekurver

Situationsplan med eksisterende og fremtidig bebyggelse

Gavl- og facadetegning med terræn i naboskel og terrænkoter ved nybyggeri, indretningsplan m.m.

Visualisering af det ansøgte.pdf

Punkt 7: Enrum, Vedbæk Strandvej 341, matr. nr. 1dp Enrum, Vedbæk – Landzonetilladelse til etablering af bolig i hovedbygning

16/4188

Resumé

Landstedet Enrum overtages af nye ejere den 1. december 2016. Ejerne ønsker at indrette en bolig til sig selv i hovedbygningen på ejendommens hovedmatrikel.

Enrum har i en årrække været anvendt til erhvervslejemål for flere virksomheder. Denne anvendelse vil fortsætte, dog med et reduceret areal i forhold til etableringen af en bolig.

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af forskellig regulering. Bygningerne er fredede, hvorfor Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed i forhold til bygningsmæssige ændringer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejerne af Enrum ønsker at kunne anvende bygningerne på ejendommens hovedmatrikel til ca. 30 % bolig og ca. 70 % erhverv.

Boligarealet ønskes indrettet i hovedbygningen fra 1868, som sammen med en tidligere herskabsstald fra samme år udgør bebyggelsen på landstedet Enrum.

Boligarealet vil udgøre ca. 812 m² og være fordelt på stue og 1. sal. Der er ikke planlagt væsentlige ombygninger ved indretningen af boligarealet. Ejerne er i dialog med Slots- og Kulturstyrelsen om mindre ombygninger af køkken og badeværelse. Indretningen og de mindre ombygninger vil ikke ændre bygningens ydre fremtræden.

Enrum med grundstykke (45.440 m²) udgør hovedejendommen på en samlet ejendom, der også omfatter en mindre matrikel med et stråtekt sommerhus, Damhuset.

Begge matrikler er beliggende i landzone, adskilt af Enrum Skov.

Ejendommens to matrikler er beliggende inden for rammeområde Ve.R7 i Kommuneplan 2013, der fastlægger områdets anvendelse til natur, rekreative formål, park, beboelse, liberalt erhverv og kontor.

Ejendommens to matrikler er endvidere beliggende i kommuneplanens udpegede værdifulde landskab og i den grønne kile udlagt i Fingerplan 2013.

Den bebyggede del af hovedmatriklen og sommerhusmatriklen er omfattet af en tinglyst overenskomst af 30. november 1950, der er indgået mellem det daværende Landbrugsministerie og de daværende ejere af den væsentlig større ejendom, som Enrum den gang udgjorde.

Overenskomsten omfatter ejendommens fredskovsareal og har fredningslignende bestemmelser. Deklarationen fastlægger bl.a., at karakteren af den eksisterende bebyggelse ikke må ændres, og at den nuværende tilstand i det hele skal opretholdes.

En del af den nuværende hovedmatrikel og sommerhusmatriklen er registreret som fredskov.

Begge matrikler er omfattet af skovbyggelinje. Derudover er en del af den østligste og ubebyggede del af hovedmatriklen omfattet af strandbeskyttelseslinje og sommerhusmatriklen af søbeskyttelseslinje. Bygge- og beskyttelseslinjerne administreres efter naturbeskyttelsesloven.

Hovedmatriklens bygninger og nære omgivelser er, sammen med Kong Karls Kilde i skovstykket nord for matriklen, fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

I fredningen fremhæves landstedets herskabelige placering, som det ligger trukket tilbage fra Strandvejen, delvist skjult af et terrasseret haveanlæg. Ankomstvejen fra Strandvejen går gennem skov og tætbevokset park, inden landstedet åbenbarer sig for den tilkørende.

Hovedmatriklen og sommerhusmatriklen er sammen med Enrum Skov, Enrum Dam og landstedet Rolighed, registreret som værdifuldt kulturmiljø. Registreringen påpeger bl.a., at kulturmiljøets bygninger ikke bør udsættes for nedrivning eller til- og ombygninger, der i stil og materialevalg ikke harmonerer med den oprindelige byggestil.

Den ansøgte indretning af bolig kræver meddelelse af landzonetilladelse og byggetilladelse. Den øvrige regulering hindrer ikke, at der indrettes bolig som ansøgt.

Det skal bemærkes, at der tidligere er meddelt landzonetilladelse til indretning af firmadomicil for op til fem firmaer med maks. 50 ansatte. Anvendelsen blev afgrænset til liberalt erhverv, administration, kontorer, tegnestue eller lignende og med mulighed for indretning af en bolig tilknyttet ejendommens drift. Landzonetilladelsen til indretning af bolig blev aldrig udnyttet.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør meddeles landzonetilladelse til det ansøgte med henvisning til kommuneplanens rammebestemmelser og det forhold, at landstedet oprindeligt har været anvendt til bolig for daværende ejer.

Derudover vurderer forvaltningen, at det ansøgte ikke kræver gennemførelse af naboorientering, idet det hverken medfører fysiske forandringer på ejendommen eller en intensiveret anvendelse. Det skal i øvrig bemærkes, at der er ca. 130 m til nærmeste nabogrund.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til etablering af en bolig i Enrums hovedbygning som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto med hovedmatrikel og sommerhusmatrikel

Ansøgning fra ejer af 28. september 2016

Indretningsplan.pdf

Vedbæk Strandvej 341, forespørgsel om ændret anvendelse - Notat om planmæssige forhold

Punkt 8: Maglemosevej 4A, matr. nr. 4af Sandbjerg by, Birkerød – Udstykning og opførelse af to nye boliger i landzone

16/4188

Resumé

Ejeren af Maglemosevej 4A ønsker kommunens tilkendegivelse i forhold til at udstykke og opføre to mindre enfamilieboliger til brug for et planlagt familiekollektiv.

Ejendommen er beliggende i landområdet mellem Sandbjerg landsby og Vedbæk. Mod nord grænser ejendommen op til Sandbjerg Østerskov, og mod vest og syd grænser ejendommen op til Maglemosefredningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejeren af Maglemosevej 4A ønsker at etablere et familiekollektiv ved udstykning af to grunde til opførelse af to etplansboliger på 120 – 150 m².

Ejendommen Maglemosevej 4A udgør en matrikel, matr. nr. 4af Sandbjerg by, Birkerød.

Matriklen har et areal på 4.276 m² og er i BBR registret som en beboelsesejendom. Ejendommen er bebygget med et fritliggende enfamiliehus i en etage med udnyttet tagetage og er registreret med et beboelsesareal på 333 m².

Matriklen ønskes udmatrikuleret i tre matrikler; matrikel med eksisterende helårsbolig og to matrikler til nyopførelse af helårsboliger. Matrikel med eksisterende enfamiliehus vil få et areal på ca. 1.875 m², og de to nye matrikler vil hver få et areal på ca. 1.200 m².

Der vil blive tinglyst vejret til en nyanlagt adgangsvej til de to mindre grunde.

Det skal bemærkes, at ansøger også ejer den tilgrænsende ejendom mod vest, matr. nr. 4p Sandbjerg by, Birkerød. Denne ejendom har et matrikelareal på 19.083 m², og er registreret som landbrugsplod og er omfattet af Maglemosefredningen. I 2008 meddelte Fredningsnævnet for København dispensation fra Maglemosefredningen til opførelse af en staldbygning på ejendommen med redskabsrum samt foderrum på i alt ca. 100 m².

Ansøger begrundet sit ønske med, at familiekollektiver er på fremmarch som et alternativ til det traditionelle familiemønster, og at familiefællesskaber, generationssamvær og generationsoverleveringer kan give et bedre og sundere familieliv for alle generationer, og dermed være med til at aflaste de offentlige velfærdsapuljer.

Ansøger henviser i øvrigt til, at nybyggeriet ved Henriksholm i Vedbæk ikke har været underlagt arkitektoniske begrænsninger, at visionerne for familiekollektivet er lige så klare og skarpe som Henriksholm-projektets, idet der er tale om en visionær boligform med direkte adgang til natur og skov. Det understreges, at familiekollektivet vil blive opført med respekt for den omgivende landskabsfredning og med sans for moderne arkitektur og det moderne liv.

Ejendommen er beliggende i landzone, inden for et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Sa.L1) og er desuden beliggende inden for grøn kile i Fingerplan 2013

Rammeområdets anvendelse er fastlagt til jordbrug og rekreative formål. Ejendommen er endvidere omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje i forhold til Sandbjerg Østerskov.

Udmatrikulering og opførelse af to nye enfamiliehuse forudsætter meddelelse af landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1, herunder hensyntagen til skovbyggelinje.

Det er forvaltningens vurdering, at en udstykning i to nye ejendomme og med opførelse af to nye selvstændige boligejendomme i landzone er en fortætning, der ikke er overensstemmelse med intentionerne i landzoneloven og kommunens parksis. I denne vurdering indgår endvidere, at ejendommen er placeret i et værdifuldt landskab og inden for grøn kile i fingerplanen.

Intentionen om at etablere et familiekollektiv er positiv, og der er eksempler i landzonen på, at flere generationer vælger at bo sammen. Det er dog sket på landbrugsejendomme, hvor der i henhold til planlovens § 37, stk. 1 har kunnet indrettes en bolig i en overflødiggjort landbrugsbygning. Der har ikke været tale om selvstændige udstykninger og nyopførelser.

Forvaltningen foreslår, at det forespurgte behandles som en ansøgning, og at der meddeles afslag på det ønskede med henvisning til, at der i princippet er tale om en bymæssig fortætning, der ikke er ønsket i landzonen og den grønne kile, og som herudover ikke hører hjemme i et åbent og værdifuldt landskab.

Ved at behandle det forespurgte som en ansøgning, får ansøger adgang til at påklage afgørelsen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at ansøger meddeles afslag på det ansøgte med den foreslåede begrundelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto, der viser ejendommen med omgivelser

Ansøgning med mindre ortofoto, der viser den ønskede udstykning

Punkt 9: Maglemosefredningen - Opsætning af hegn langs stiforløb fra Skyttehaven/HF Vedbæk til Maglemosestien

16/4188

Resumé

Forvaltningen er i dialog med ejeren af landbrugsejendommen Maglemosevej 4B om genetablering af et nedtaget dyrehegn på den del af ejendommen, der udgør matr. nr. 4ag Sandbjerg by, Birkerød.

Dyrehegnet er nedtaget langs nordsiden af den sti, der forløber fra Skyttehaven/HF Vedbæk til den nord-sydgående strækning af Maglemosestien.

Forvaltningen ønsker at opsætte et ensartet hegn på hele stistrækningen, der er beliggende inden for Maglemosefredningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejeren af landbrugsejendommen Maglemosevej 4B har bedt om at få opsat et nyt hegn med pæle og tre tværgående brædder på matr. nr. 4ag. Hegnet skal gøre ridningen på stien sikker samt holde dyrevildt ude og egne dyr inde på ejers egen matrikel. Stien anvendes bl.a. af rideskoleelever og ridende fra Elleslettegård.

Forvaltningen ønsker at imødekomme ejers ønske og i øvrigt at opsætte samme type hegn på nordsiden af hele stistrækningen fra Skyttehaven/HF Vedbæk til Maglemosestien.

Ingen dele af stistrækningen er særskilt matrikuleret, men forløber både over privat og kommunal ejendom, se vedlagte ortofoto.

På den vestlige strækning afgrænses stien mod syd af haveforeningen HF Vedbæk og mod nord af et åbent landskab. Efter matr. nr. 4ag forløber stien gennem et bevokset område frem mod et mere åbent areal mod den nord-sydgående strækning af Maglemosestien. Stien forløber på den sidste del af strækningen nord for søområdet ud mod Maglemosestien.

Stiforløbet og de berørte ejendomme ligger i landzone og inden for Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen i Søllerød, Birkerød og Hørsholm kommuner.

Ifølge fredningens § 8 må der ikke etableres faste konstruktioner og anlæg. Der må eksempelvis ikke opsættes plankeværkslignende hegn.

Det er forvaltningens vurdering, at opsætningen af et hegn som ønsket forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningsbestemmelsen, idet der er tale om et plankeværkslignende hegn, der kan få en synlig effekt i landskabet og dermed påvirke stedets landskabelige værdier.

Kommunens generelle praksis er, at hegning omkring dyrefolde, langs ridestier o. lign. skal ske med pæle i træ og med hegnstråde/elektrisk hegn i stedet for tværliggende brædder, idet en sådan hegning ofte fremstår diskret i et fredet landskab. Hegning med tværgående brædder bør således efter forvaltningens vurdering generelt undgås, da en sådan hegning generelt vurderes at påvirke et åbent landskab markant. Der skal dog altid foretages en konkret vurdering i den enkelte sag.

I den konkrete sag vurderer forvaltningen, at den foreslåede hegning med tværgående brædder giver en fornuftig afskærmning af gang- og ridestien, med færdsel af fodgængere og rideskoleheste med mere eller mindre erfarne ryttere.

Det er således forvaltningens vurdering, at et hegn i den konkrete sag kan anbefales opsat på vilkår om,

- a) at hegnet kun opsættes på nordsiden af stiforløbet og på en måde, der ikke medfører fældning af eksisterende beplantning,
- b) at der kun anvendes to tværgående brædder,
- c) at stolpernes og bræddernes dimensioner holdes, som vist på foto fra 'Karlebohegnet', og

d) at både stolperne og brædderne fremstår som ubehandlet træ. Det vil sige, at hegnet ikke kan males eller lakeres, men alene gives en olie uden nogen form for farve eller glans.

Med de foreslåede vilkår vil hegnet ikke markere sig markant i det åbne landskab på stistrækningen over matr. nr. 4ag. På den øvrige strækning vil hegnet stå som en del af en afskærmende beplantning og således ikke fremstå tydeligt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at meddele tilladelse/dispensation til den ansøgte hegning på de under a) – d) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at tilladelsen til hegning på de nævnte vilkår alene skal gælde strækningen frem til kommunens ejendom, hvorefter der hegnes med trådhegn på resten af strækningen.

Bilag

Ortofoto af stistrækning.pdf

Eksempel på hegning som ønsket af ejeren af Maglemosevej 4B

Punkt 10: Nebbegårds Alle 3a, matr. nr. 3t Isterød By, Birkerød - Jordtilkørsel på fredet areal indenfor åbeskyttelseslinje

16/21704

Resumé

SCT Transport A/S ansøger på vegne af Invidan ApS om dispensation til jordtilkørsel på ovennævnte matrikel. Der ansøges om udlægning af ren jord i en tykkelse af 50 cm over et areal på ca. 30.000 m².

Matriklen er beliggende i landzone, i et fredet område med landskabelige værdier og delvist indenfor en åbeskyttelseslinje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse til Fredningsnævnet.

Sagsfremstilling

Matriklen er beliggende i landzone indenfor et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Hø. L1). Rammeområdets anvendelse er fastlagt til jordbrug og rekreative formål.

Det ca. 30.000 m² store areal, hvor der ønskes udlagt ren jord, strækker sig fra Isterødvej i nord og ned mod engarealet nord for Usserød å. Ca. 10.000 m² af arealet ligger som en lavning i terrænet med temporære søer.

Området er omfattet af Fredning af areal ved Sjælsøs østende, Naturklagenævnets afgørelse af 30. juni 2006. Fredningen har bl.a. til formål at bevare og forbedre de landskabelige, naturhistoriske og kulturhistoriske værdier, samt sikre fortsat jordbrugsdrift af arealerne. Ifølge fredningens § 2 gælder: *"Der må ikke foretages terrænændringer, [...] opfyldning, planering eller afgravning af terrænet"*.

Den østlige del af matriklen er omfattet af 150 m åbeskyttelseslinjen til Usserød å, indenfor hvilken det ikke er tilladt at foretage terrænændringer, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1. Formålet med bestemmelsen er at sikre søer og åer som værdifulde landskabslementer og som levesteder for plante- og dyreliv.

Temporære søer, som typisk er vandfyldte i vinterhalvåret, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 under forudsætning af, at de ikke indgår i omdrift. Da det berørte areal indgår i omdrift, er det forvaltningens vurdering, at der ikke er tale om et beskyttet § 3-område.

SCT Transport A/S ansøger på vegne af Invidan ApS om dispensation fra fredning og åbeskyttelseslinje til jordtilkørsel på matr.nr. 3t Isterød By, Birkerød. Der ansøges om udlægning af jord i en tykkelse af maks. 50 cm over et areal på 30.000 m², kortbilag 2.

Formålet med jordpåfyldningen er at opnå en driftsmæssig forbedring på de dele af landbrugsarealet, der i dag har et dårligt eller udeblivende udbytte grundet højtstående vand ved megen nedbør.

Der blev oprindeligt ansøgt om dispensation til jordpåfyldning i en lavning i en tykkelse af 50 cm over et areal på 10.125 m², kortbilag 1. Efter kommunens anbefaling blev arealet udvidet til ca. 30.000 m², kortbilag 2, for at undgå en forfladigelse af terrænet ved udelukkende at påfylde jord i lavningen. Der ændres ikke ved omfanget af tilkørt jord.

Det ansøgte er en terrænændring og har karakter af opfyldning, hvilket strider imod fredningens formål i forhold til bevarelse af de landskabelige værdier.

Da fredningen endvidere har til formål at sikre fortsat jorddrift på arealerne, er det forvaltningens anbefaling, at jordpåfyldning på det lavtliggende areal med højtstående vand kan ske af hensyn til landbrugsdriften.

På det resterende ikke vandlidende areal bør terrænændringer minimeres. For at sikre at terrænændringer her syner af mindst muligt, bør ændringer kun ske i det omfang, at det er nødvendigt for at understrege eksisterende terrænkurver efter jordopfyldning i lavningen.

Forvaltningen foreslår derfor, at det over for Fredningsnævnet anbefales at meddele dispensation til den ansøgte jordpåfyldning på nedenstående vilkår a)-c). Herved sikres, at der kan påfyldes jord i den ansøgte tykkelse på det lavest liggende område vist på bilag 1, og at opfyldning på det resterende areal minimeres og kun sker i det omfang, at det er

nødvendigt for at understrege eksisterende terrænkurver og at terrænændringer skal udføres under hensyn til eksisterende terrænkurver.

Det ansøgte overskrider åbeskyttelseslinjen med maksimalt 30 m på et areal, der er fladt eller let skrånende væk fra åen. Det samlede areal indenfor åbeskyttelseslinjen, hvor der vil ske jordpåfyldning er på ca. 5.000 m². Forvaltningens vurdering er dog, at jordpåfyldning i den ansøgte skala ikke vil påvirke åen som et værdifuldt landskabsэлемент. Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at der meddeles dispensation fra åbeskyttelseslinjen, på vilkår af, at der stilles krav om, at terrænændringerne sker med respekt for det eksisterende terræn.

Med en jordpåfyldning i det beskrevne omfang, herunder en fortsat anvendelse af arealet til landbrugsformål, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke kræver meddelelse af landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles de nødvendige dispensationer til det ansøgte på følgende vilkår:

- a) At der forud for arbejdets start indsendes kort til Rudersdal Kommune, udarbejdet af en landinspektør, over eksisterende koter og et tilsvarende kort over fremtidige koter som dokumentation for, at øvrige krav er overholdt.
- b) At jordpåfyldningen sker fra bakketop til bakketop, således at eksisterende terrænkurver understreges og terrænet ikke forfladiges
- c) At terrænændringer, udover det på bilag 1 viste areal, skal minimeres og kun ske i det omfang, at det er nødvendigt for at understrege eksisterende terrænkurver.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet at meddele dispensation til den ansøgte terrænændring på de under a) - c) nævnte vilkår, og
- 2) at der meddeles dispensation til den ansøgte terrænændring indenfor åbeskyttelseslinjen på de under a) - c) nævnte vilkår under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation fra fredningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET beslutter, at det ikke anbefales at meddele dispensation til Fredningsnævnet, og at der ikke meddeles dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

Bilag

Oversigtskort

Terrænkurver

Nebbegårds Alle 3a set fra vej

Punkt 11: Kæmpehøjvej 4, matr. nr. 1x, 1y, 1æ og 4fu Sandbjerg by, Birkerød – Fornyet dispensation fra fredning og landzonetilladelse til om- og udbygning af villa m.m.

16/4188

Resumé

På baggrund af beslutning og udtalelse fra Byplanudvalget på mødet den 15. januar 2014 meddelte Fredningsnævnet for København den 10. april 2014 dispensation fra Maglemosefredningen til om- og tilbygning af eksisterende helårsbolig samt ny garagebygning på ejendommen Kæmpehøjvej 4, og forvaltningen den 27. maj 2014 landzonetilladelse til et kombineret værksteds- og garageareal på i alt 114 m².

Ansøger når ikke at udnytte de meddelte dispensationer/tilladelser inden udløbet af fredningsnævnets dispensation den 10. april 2017 og har derfor ansøgt om genbehandling af sagen.

Nye oplysninger i sagen er tilføjet i sagsfremstillingens sidste del, idet den oprindelige tekst fra sagens tidligere fremlæggelse er markeret med kursiv.

Ejerne af Kæmpehøjvej 4 ansøger om dispensation fra fredning til om- og udbygning af eksisterende villa samt landzonetilladelse og dispensation fra fredning til opførelse af en større garagebygning m.m.

Ejendommen er beliggende øst for Sandbjerg Landsby i det nordøstlige landområde i kommunen, og er en ud af flere større boligejendomme beliggende i et skovbevokset område syd for Sandbjergvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

"Ejendommens matrikelareal er på 32.472 m², hvoraf ca. 16.200 m² i ejendommens sydligste del er fredskov. Ejendommen gennemløbes af et stiforløb.

Udover den eksisterende villa i et plan med kælder og et etageareal på 232 m² ligger der et mindre udhus på ca. 12 m². Villaen ligger terrænmæssigt højt på den nordlige del af grunden, hvor terrænet falder mod syd og øst. Bygningernes placering og orientering på ejendommen og i forhold til det omgivende landskab fremgår af det til dagsordenen vedlagte oversigtskort.

Den ansøgte om- og udbygning omfatter følgende:

- Det nordlige indgangsparti på 11 m² fjernes*
- På del af hævet terrasseareal mod syd opføres en tilbygning på 22 m²*
- Tagkonstruktionen ændres fra lav til høj rejsning med indretning af 40 m² udnyttet tagetage til boligareal*
- Kælderarealet udvides ud under hævet terrasseanlæg fra 52 m² til 153 m²*
- Selvstændig garagebygning på 81 m² opføres nord for villaen i forlængelse af indkørslen til ejendommen*
- Brytningsmuren omkring den hævdede terrasse gøres 0,5 m lavere*

Den om- og udbyggede villa får et boligareal på i alt 250 m². 33 m² af stueetagen indrettes til værksted og alene 40 m² af tagkonstruktionen indrettes til boligareal. Den øvrige del af tagkonstruktionen åbnes delvis fra stueplan til kip og lukkes delvis med gitterspær.

Villaens fremtræden fremgår af de til dagsordenen vedlagte facadetegninger. Det er ansøgers ønske med ombygningen, at husets fremtræden bliver mere i pagt med den omgivende natur. Materialevalget holdes i hvid og jordfarver og taget tækkes med strå. Der sker en forøgelse af facadernes vinduesareal, herunder ved isætning af kældervinduer i den hævdede terrasse mod syd. Dette sker dog med respekt for fagopdeling og murpiller.

Ejendommen er beliggende i landzone inden for et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Sa.L1) og Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen.

Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området. Til sikring heraf indeholder fredningen bestemmelse om, at der ikke må foretages terrænenheder eller ændringer af den

hidtidige anvendelse af arealerne, og at der ikke må opføres ny bebyggelse, herunder skure, boder el.lign. og tilbygninger til eksisterende bebyggelser (§§ 2 og 8).

Det ansøgte kræver landzonetilladelse til værksted integreret i villa og fritliggende garagebygning på i alt 114 m² og dispensation fra fredning til tilbygning mod syd ud over hævet terrasseareal, ændring af facader med isætning af større og flere vinduespartier i udvidet kælder samt større tagkonstruktion.

Det er forvaltningens vurdering, at udtrykket af det ansøgte i højere grad harmonerer med den landskabelige beliggenhed end villaens nuværende udtryk. Den øgede højde vil få villaen til at syne mere markant i det store landskabsrum. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at det hverken fra det gennemgående stiforløb eller fra større afstande vil virke dominerende i forhold til landskabsoplevelsen.

Det faldende terræn på grunden mindsker oplevelsen fra stiforløbet af de øgede vinduespartier, herunder de nye kældervinduer.

Det samlede store værksteds- og garageareal begrundes af ansøger med det forhold, at der er tale om en stor grund, bl.a. med fredskovsareal, der skal plejes og som derfor kræver gode opbevaringsmuligheder for forskellige redskaber og maskiner. Ansøger har detaljeret redegjort for anvendelsen af både værksted og garage. Denne begrundelse finder forvaltningen rimelig.

Forvaltningen har vurderet, at den del af ansøgningen der forudsætter meddelelse af landzonetilladelse (fritliggende garage og samlet areal til værksteds- og garagefunktion) ikke skal sendes i naboorientering. Garagebygningen er beliggende bag villaen og omgivet af skovbeplantning. Derudover ligger både villa og garagebygning i en afstand af 80 – 120 m fra nærmeste beboelsesbygning.”

Ejendommen er beliggende øst for Sandbjerg Landsby i det nordøstlige landområde i kommunen, og er en ud af flere større boligejendomme beliggende i et skovbevokset område syd for Sandbjergvej.

Før Fredningsnævnet for København tog stilling til sagen i 2014 gennemførte de en besigtigelse med deltagelse af sagens parter. Under besigtigelsen blev det oplyst, at der vil blive etableret grøn beplantning ved brystningsmuren omkring den hævede terrasse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at den ansøgte om- og udbygning, herunder opførelse af fritliggende garagebygning, på ny anbefales over for Fredningsnævnet for København med de angivne begrundelser og på vilkår om, at der etableres grøn beplantning ved brystningsmuren omkring den hævede terrasse, og
- 2) at der, under forudsætning af fredningsnævnets godkendelse, meddeles landzonetilladelse til et kombineret værksteds- og garageareal på i alt 114 m².

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto af ejendom med omgivende landskab

Foto af eksisterende forhold

Ansøgning, facade mod øst

Ansøgning, facade mod syd

Ansøgning, facade mod nord

Ansøgning, facade mod vest

Punkt 12: Godkendelse af skema C-tilsagn - Renovering af Kajerød Vænge, afd. 1, Birkebo

16/11612

Resumé

Birkebo, Kajerød Vænge, afd. 1 ved Boligkontoret Danmark anmoder om godkendelse af skema C, idet renoveringen er afsluttet den 21. oktober 2015, og det endeligt reviderede byggregnskab foreligger med underskrevet revisionsprotokollat den 20. oktober 2016.

Sagen forelægges for Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Renoveringen af Kajerød Vænge blev godkendt ved skema A med en anskaffelsessum på kr. 91.972.000 den 25. november 2009. Skema B blev godkendt den 19. juni 2013 og havde et samlede budget efter udbud på kr. 140.380.855.

Renoveringen af afdelingen med 126 lejemål bestod af udskiftning af tagbelægning og etablering af ventilationsanlæg, efterisolering af gavle, fundamenter, etageadskillelser og facader, samt udskiftning af vinduer og terrassedøre. Herudover skulle der ske større og mindre renoveringer af samtlige køkkener og badeværelser. Der var konstateret omfattende forekomster af skimmelsvamp, og i den forbindelse blev der udført en lang række undersøgelser for at opnå den mest hensigtsmæssige renoveringsløsning til afhjælpning af netop disse skimmelsvampsproblemer.

Renoveringssagen startede med, at der blev konstateret langt flere miljøfarlige stoffer end forventet. Samtlige boliger skulle igennem en langt mere omfattende miljøsanering. Oprindeligt var det planlagt, at det kun var gavlboligerne, der skulle genhuses under renoveringen, men på grund af miljøsaneringerne var det nødvendigt at genhuse samtlige boliger i hele afdelingen.

Den mere omfattende miljøsanering inklusiv genhusning medførte ligeledes, at tidsplanen blev overskredet væsentligt med tilhørende ekstraomkostninger til den byggeadministrative del og byggepladsen.

Den primære årsag til budgetoverskridelse skyldes miljøforholdene inklusiv alle følgearbejderne, men der blev også gjort en række nødvendige større og fordyrende ændringer af byggeriet.

Der er således gennemført udskiftning af samtlige nedslidte vandinstallationer. Udskiftning af alle gulve i lejlighederne, da de var lagt forkert på bjælkelaget. Ekstra kloakudskiftning samt ændring af udformningen af omfangsdræn med tilhørende bortskaffelse af overskudsjord. Udearealerne er blevet opgraderet, herunder belysning, hegn, gangstier og p-pladser. Ulovlig elinstallationer inklusivt følgearbejde er lovliggjort.

Under renoveringen kom det frem at facaderenoveringen var udført med de fugtsugende MgO plader. De fugtsugende MgO plader var ikke et kendt konstruktionsproblem, før det kom frem i slutningen af renoveringen.

Udskiftningen af MgO pladerne er allerede udført for de 36 lejligheder, mens udskiftningen på de 90 rækkehuse på nuværende tidspunkt er under planlægning for senere gennemførelse.

De endelige udgifter for udskiftning af MgO plader ligger endnu ikke fast, da en voldgift skal placere ansvaret, men der er i skema C regnet med det værste senarie, hvor bygherre dækker alle udgifter. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at de dækker alle udgifterne til udskiftning af MgO plader med krav om, at der igangsættes en voldgiftssag. Skulle en del af ansvaret falde ud til enten entreprenøren eller rådgiver, forventes udgifterne til udskiftningen af MgO pladerne at blive mindre end det beløb, der allerede er afsat i skema C. Af det revideret byggregnskab fremgår det, at der er afsat kr. 50.000.000.

Udskiftningen af MgO pladerne er planlagt til at blive igangsat forår 2017, da entreprenøren lægger ud for alle arbejderne, indtil voldgiftssagen har placeret et ansvar.

Skema B og finansierings sammensætning var følgende:

Støttet lån m. kommunegaranti	kr. 106.058.434
Ustøttede lån u. kommunegaranti	kr. 13.027.171
Ustøttede lån, køkken/bad, VVS	kr. 6.738.000
Reguleringskonto, tilskud	kr. 10.577.250

Trækningsret	kr. 4.000.000
Samlet anlægssum:	kr. 140.380.855

Skema C og endelig finansiering udgør følgende:

Støttede lån m. garanti	kr. 191.170.366
Ustøttede lån uden garanti	kr. 50.816.710
NRGI, Energitilskud	kr. 389.693
Ustøttede lån (køkken/bad, VVS)	kr. 18.975.263
Beløb fra reguleringskontoen	kr. 12.500.000
Beløb fra trækningsret	kr. 4.000.000
Samlet anlægssum:	kr. 259.416.769

Nykredit har beregnet størrelsen af den endelige kommunegaranti til det støttede lån. Den er beregnet til at udgøre 91,12 % og udgør kr. 174.693.000 med en regaranti på 50 % fra Landsbygefonden.

Afdelingens leje blev godkendt til kr. 944,00 pr. m² i skema B og vil ikke blive ændret. For at kunne fastholde lejen på dette niveau er der behov for støtte fra dispositionsfonden som driftslån, også kaldet mankolån.

Dispositionsfondens midler er indbetalt af lejerne i henhold til almenboliglovens § 20 og udgør en særlig sikkerhedskapital, der tilhører boligorganisationen. Den skal dels kunne anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder, som i væsentlig grad vil kunne påvirke boligorganisationen eller afdelingens økonomiske stilling. Samtidig tager den sigte på at sikre boligorganisationens fortsatte virke. Dispositionsfondens midler anvendes efter reglerne i almenboliglovens § 94, stk. 1, nr. 1.

PricewaterhouseCoopers har revideret og godkendt byggeregnskab, skema C, den 20. oktober 2016 på en samlede anlægsudgift på kr. 259.416.769. Revisionsprotokollen konkluderer, at den udførte revision ikke har givet anledning til bemærkninger, og det oplyses, at de har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

Forvaltningen vurderer, at Landsbygefondens og boligorganisationens håndtering af sagen er foregået korrekt under de givne forhold. Den forhøjede anlægsudgift er fuldt finansieret i henhold til almenboligloven, jf. § 29, stk. 3 vedrørende optagelse af lån, § 91, stk. 1 og 6 vedrørende ydelsesstøtte og § 127 vedrørende, at kommunen garanterer for optagelse af lån, der er en betingelse for at opnå ydelsesstøtte.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at den samlede anlægssum og lånefinansiering godkendes, og
- 2) at kommunegaranti for det støttede lån beregnet til 91,12 % svarende til kr. 174.683.000 med 50 % regaranti fra Landsbygefonden godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 13: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i Søllerød almene boligselskab, afd. 8 Egevang Nord

16/22326

Resumé

Søllerød almene boligselskab, afd. 8 – Egevang Nord søger om godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med modernisering af badeværelser og køkkener.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Søllerød almene boligselskab om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med modernisering badeværelser og køkkener.

Bebyggelsen er opført 1972-1973 og består af 202 beboelseslejemål fordelt på rækkehuse og etageejendomme, hvoraf mange har de oprindelige køkkener og badeværelser. Lejen udgør gennemsnitsligt kr. 938,00 pr. m², jfr. årsregnskabet 2015.

Den planlagte modernisering vil for køkkenerne omfatte udskiftning af vandrør og strømpeforing af faldstammer. Montering af vandmålere samt nye gruppeafbrydere for vaskemaskine/tørretumbler. For badeværelserne skal der ske en generel modernisering, strømpeforing af faldstammer, udskiftning af vandrør, udskiftning af sanitet, mekanisk udsugning, gulvvarme, installation af vaskemaskine /tørretumbler samt montering af vandmålere for størstedelen af lejemålene.

Moderniseringen er i henhold til budget er anslået til at koste kr. 44.948.000 og vil give en lejeforhøjelse på 5,4 % svarende til en gennemsnitlig lejeforhøjelse på kr. 51,00 pr. m².

Finansieringen ønskes gennemført ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån på kr. 40.748.000 uden kommunal garanti samt Landsbyggefondens trækingsret på kr. 4.200.000.

Organisationsbestyrelsesmødet har den 11. marts 2015 har godkendt, at afdelingen kan benytte Landsbyggefondens egen trækingsret til modernisering af badeværelser og køkkener.

Beboerne har på et afdelingsmøde den 20. oktober 2015 besluttet den foreslåede finansiering, der er ioverensstemmelse med almenboliglovens § 37B, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne beslutning om modernisering af køkken og badeværelser er en nødvendig vedligeholdelse, der tillige er med til at gøre lejemålene mere tidssvarende.

Forvaltningen anbefaler således, at anmodningen om låneoptagelse i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1, og den efterfølgende lejeforhøjelse, jfr. driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4 godkendes af kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at låneoptagelsen godkendes, og
- 2) at lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-11-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.