

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 08-11-2017

Mødedato Onsdag d. 08. november 2017 kl. 11:00

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. 30.09.2017, Byplanudvalget – Tillægsbevillingsansøgning.....	4
Lokalplan for Buskehøj Havehuse – Godkendelse af plangrundlag.....	5
Kommissorium for Arkitektur- og Bevaringspris.....	7
Skodsborg Strandvej 100, matr. nr. 3b Aggershvile, Vedbæk - Dispensation fra krav om taghældning.....	9

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Axel Bredsdorff (L) orienterede om erhvervsejendommen Vedbæk Stationsvej 37 C, hvor ejeren ønsker at omdanne ejendommen til bolig.

Punkt 2: Budgetopfølgning pr. 30.09.2017, Byplanudvalget – Tillægsbevillingsansøgning

17/17521

Resumé

Med baggrund budgetopfølgningen pr. 30.09.2017 fremlægges forslag til positive og negative tillægsbevillingsansøgninger til budget 2017.

Budgetopfølgningen pr. 30.09.2017 viser for Byplanudvalgets område et samlet forventet merforbrug på 568.000 kr. vedrørende 2017.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

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 2018. I tillægsbevillingsansøgningen indgår nedenstående reguleringer:

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

Politikområde Faste ejendomme mv.

Korrigeret budget pr. 30.9.2017 udgør netto 14.805.000 kr.

1. Jordforsyning	68
------------------	----

Gl. Holtevej 18 har tidligere været forpagtet ud, men på grund af rester i jorden fra en tidligere losseplads vurderes det ikke mere forsvarligt at leje arealet ud til husdyrhold. Arealet ligger derfor hen uden fremtidig indtjening.

2. Bakkevej 85, Jægerhytten	500
-----------------------------	-----

Mindreindtægten skyldes, at Jægerhytten er blevet renoveret og har fået ny forpagter. For at få Jægerhytten i gang i sommeren 2017 har en ny fået ændret forpagtningsafgiften i 2017, som er godkendt af Økonomiudvalget, hvilket medfører en manglende lejeindtægt på 360.000 kr. i 2017. Yderligere har tidligere forpagter har fået refunderet for meget indbetalt husleje på 140.000 vedr. 2016 i 2017.

I alt Byplanudvalget	568
----------------------	-----

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der ydes en positiv tillægsbevilling som specificeret ovenfor på 568.000 kr. til budget 2017.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-11-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 3: Lokalplan for Buskehøj Havehuse – Godkendelse af plangrundlag

17/3671

Resumé

Søllerød Sociale Boligselskab anmoder om en ny lokalplan for bebyggelsen Buskehøj Havehuse, der skal muliggøre opførelsen af 10 nye almene boliger inden for bebyggelsen.

Boligselskabet ønsker at opføre de nye boliger til erstatning for de boliger, der nedlægges i forbindelse med renovering af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

Byplanudvalget besluttede den 13. september 2017, at der kunne arbejdes videre med en ny bebyggelse i 1 1/2 plan og med maksimalt 10 boliger. Nærmere præcisering af højde, materialer, og nærmere udformning af huse fastlægges i en kommende lokalplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning om igangsætning af lokalplanarbejdet samt tillæg til Kommuneplan 2017.

Sagsfremstilling

Søllerød Sociale Boligselskab har i forbindelse med en forestående renovering og ombygning af Buskehøj Havehuse udarbejdet et skitseprojekt for renoveringen samt et skitseprojekt for opførelse af ny bebyggelse. Afdelingen har senest i september 2017 behandlet projektet og godkendt udstykning til ny bebyggelse.

Kommuneplan 2017 samt Byplanvedtægt 13

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde Gh.B8 & Gh.B9, der fastlægger området til byzone og henholdsvis byggeri i 2 og 4 etager med en maksimal bebyggelsesprocent på henholdsvis 35 % og 45 %. I rammeområde Gh.B8 er områdets anvendelse udlagt til tæt lav boliger i 2 etager, hvor rammeområde Gh.B9 er udlagt til etageboliger og enkelte åben lav boliger.

Byplanvedtægt 13 udlægger området til henholdsvis række- og kædehusbebyggelse med en maksimal udnyttelsesgrad på 0,20 samt etagebebyggelse med en samlet udnyttelsesgrad på 0,40 i højst 3 etager. Bebyggelserne er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige.

Det er forvaltningens vurdering, at der skal udarbejdes en lokalplan for hele Buskehøj Havehusbebyggelse indeholdende både det nye byggeri og bestemmelser for den øvrige bebyggelse. En ny lokalplan vil erstatte dele af Byplanvedtægt 13 samt medføre et kommuneplantillæg med en ændring af rammeområde Gh.B8, der skal ændres fra tæt lav boligområde til at omfatte etagebyggeri i 2 etager.

Områdeafgrænsning fremgår at vedlagte områdekort.

Området

En ny lokalplan vil omfatte den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, der tilsammen udgør Buskehøj Havehuse samt en matrikel, der er frastykket af havelodderne, hvor der ønskes mulighed for opførelse af tre nye bygninger indeholdende i alt 10 boliger. De tre bygninger vil blive opført i 1 1/2 plan med symmetrisk sadeltag og et samlet boligareal på ca. 650 m².

Ny bebyggelse skal indpasses i det eksisterende terræn og i overensstemmelse med vifteformen i havestrukturen. Bygningerne er skitseret i 1 1/2 plan og placeres gavlvendt mod Buskehøjvej. Bygningerne kiphøjde vil underordne sig kiphøjden på den eksisterende bebyggelse, Buskehøj Havehuse. Materialiteten på ny bebyggelse er ikke afklaret, men vil blive fastlagt i forbindelse med fremlæggelsen af lokalplanforslaget.

De nuværende parkeringspladser til den eksisterende bebygges opretholdes og til ny bebyggelse etableres 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig, og P-pladserne gives et grønt udtryk. Vejadgang til ny matrikel vil ske langs grundens nordligste afgrænsning med indkørsel fra Lendemosehøj, hvor også parkeringspladserne placeres.

Det er forvaltningens vurdering, at den foreliggende projektskitse både i forhold til placering og udformning er tilpasset et følsomt område med beliggenhed på et terrænmæssigt højdepunkt indpasset en bevaringsværdig bebyggelse.

Forvaltningen foreslår, at der på baggrund af projektskitserne udarbejdes en ny lokalplan, der muliggør udstykning af en ny matrikel og opførelse af tre nye bygninger til erstatning for gældende Byplanvedtægt 13.

En ny lokalplan vil bl.a. fastsætte:

- 3 delområder, hvor de to indeholder bevaringsbestemmelser for den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse (Bebyggelsen er delt, idet bygningerne ikke er matrikulært sammenhængende og ligger i hvert deres rammeområde i Kommuneplan 2017).
- Placering af byggefeltet for ny bebyggelse på ny matrikel.
- Bebyggelse med 2 beboelsesslag, hvor ny bebyggelse fremstår i 1 1/2 plan.
- Bebyggelsens placering og arkitektonisk udtryk, der skal give kvalitet til området og skabe en sammenhæng med Buskehøj Havehuse.
- Bestemmelser om omfang og placering af sekundær bebyggelse, så den underordner sig helhedsindtrykket af bebyggelsen og det grønne helhedspræg sikres.
- En landskabsplan der respekterer haveloddernes vifteform samt indarbejder større fællesarealer til bebyggelsen samt nære friarealer til den enkelte bolig, samt stisystemer der forbinder ny bebyggelse med den eksisterende.
- Bestemmelser vedrørende placering af den nye vejadgang, der skal indpasses og ikke fremstå dominerede i forhold til omgivelserne. Da området er karakteriseret ved markante niveauforskelle, vil lokalplanen indeholde en detaljeret plan med vej og byggekoter for at sikre en fin indpasning i landskabet.

I lokalplanprocessen skal der arbejdes videre med boligernes arkitektoniske fremtræden, sådan at der sikres et samspil til Buskehøj Haveby samt internt i bebyggelsen. Den arkitektoniske kvalitet skal sikres både, hvad angår materialer, facadeudtryk og samspil med den øvrige bebyggelse og beskrives med skitsetegninger i lokalplanforslaget.

Forvaltningen foreslår, at der på baggrund af skitseprojektet og ud fra ovenstående retningslinjer udarbejdes en ny lokalplan til erstatning for gældende Byplanvedtægt 13, som muliggør udstykning af en ny matrikel og opførelse af tre nye bygninger indeholdende i alt 10 boliger.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at udarbejdelsen af en ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen igangsættes for Buskehøj Haveby på baggrund af fremsendt skitseprojekt og ovenstående retningslinjer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-11-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med 6 stemmer (Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Jens Bruhn (A) og Jacob Jensen (Ø)) for og 1 stemme (Claus Holmegaard Larsen (I)) imod.

Bilag

Afgrænsning af lokalplanområde

Punkt 4: Kommissorium for Arkitektur- og Bevaringspris

17/3671

Resumé

Rudersdal kommune har senest i forbindelse med vedtagelsen af Arkitektur- og Bevaringspolitik den 31. august 2016 og i udvalgsfortegnelse for Rudersdal Kommune 1. januar 2014 - 31. december 2017 fastholdt en Arkitekturpris og et Bygningspræmieringsudvalg med deltagelse af borgmesteren, formanden for Byplanudvalget og formanden for Teknik- og Miljøudvalget. Borgmesteren er formand for Bygningspræmieringsudvalget. Der har også tidligere været bygningspræmiering i Søllerød Kommune, Birkerød Kommune og Rudersdal Kommune.

Efter vedtagelse af Arkitektur- og Bevaringspolitik – visioner for stedet er det nu ønskeligt at få fastsat rammerne på ny for prisuddeling som en årlig tilbagevendende begivenhed. Der er derfor udarbejdet dette forslag til et nyt kommissorium.

Arkitektur- og Bevaringsprisen har til sigte at øge opmærksomheden omkring god arkitektur og at være en inspiration og motivation for ejere af bygninger og anlæg.

Kommissorium for Arkitektur- og Bevaringsprisen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune besidder i dag enestående arkitektur af både ældre og nyere dato. Disse kvaliteter bør fastholdes og styrkes. Formålet med uddelingen af Rudersdal Arkitektur- og Bevaringspris er således at skabe øget opmærksomhed omkring god arkitektur som inspiration og motivation for kommende bygherrer.

Udvalgets arbejde med udvælgelse af emner til Rudersdal Arkitektur- og Bevaringspris baserer sig dels på indstillinger fra grundejerforeninger, borgere og rådgivere og dels på materiale udarbejdet af forvaltningen. Forvaltningen udarbejder således løbende en opgørelse over afsluttede byggerier og eksempler på god bevaring.

Udvalget kan tildele Arkitektur- og Bevaringsprisen eller hædrende omtale ud fra følgende kriterier:

- Nye gode og smukke bygninger og anlæg opført i Rudersdal Kommune. Det drejer sig om bygninger, bebyggelser og anlæg som er opført med respekt og forståelse for omgivelserne i forhold til skala, materialer, placering. Emnerne skal fremstå velproportionerede, i materialer som patinerer smukt, og være gennemarbejdet fra helheden og ned i detaljen.
- Smukt udførte og veltilpassede om- og tilbygninger samt renovering af eksisterende bygninger og anlæg i Rudersdal Kommune.
- Smukt vedligeholdte bevaringsværdige bygninger og anlæg, som har bevaret deres originalitet, bevaringsværdi og brugsværdi gennem indsigt i den oprindelige arkitekturs bærende værdier og med omhu for materialer og detaljen.
- Andre anlæg, der anses for at bidrage til kommunens forskønnelse (f.eks. byrum, pladser, parker og lignende)
- Bebyggelsesplaner, retningslinjer for samlede bebyggelser, byggeblade eller andre tiltag, der understøtter arkitektoniske kvaliteter og bevaringsværdier.
- Midlertidige bygninger og anlæg, der kunstnerisk og arkitektonisk udfordrer vores oplevelser af steders særlige identitet

Det er hensigten, at prisen uddeles årligt, såfremt der er kandidater. Prisuddelingen kan fx ske i tilknytning til Arkitekturens Dag den 1. oktober. Rudersdal Arkitekturpris blev sidst uddelt i 2013.

Såfremt en ejendom tildeles prisen, modtager både ejer og rådgiver et diplom. Ejendommens ejer modtager desuden en bronzetavle med indgraveret ”Arkitekturpris og årstal” til at opsætte på byggeriet. Bronzetavlen kan af udvalget kræves tilbageleveret, såfremt det belønnede ikke holdes i god stand, eller såfremt der foretages sådanne ændringer, at udvalget vurderer, at pladens forbliven strider mod dens hensigt.

Der sættes en frist for indstilling af projekter ca. to måneder forud for prisuddelingen. Bedømmelsesudvalget modtager en bruttoliste over indstillede projekter umiddelbart efter fristens udløb. Når en borger eller en grundejerforening indstiller et projekt, undersøger Byplan, hvornår projektet er opført og udarbejder en liste med indstillede projekter til udvalgets vurdering. En måned forud for prisuddelingen mødes udvalget og gennemgår projekterne.

Når udvalget har truffet afgørelse om, hvilken ejendom der kan og skal modtage prisen eller hædrende omtale udarbejdes en bronzetavle til at sætte på byggeriet, og der uddeles diplomer med udvalgets bemærkninger til de valgte projekter.

Bedømmelsen foretages af et udvalg, der består af:

- Borgmesteren, der er formand for udvalget
- Formanden for Byplanudvalget

- Formanden for Miljø- og Teknikudvalget
- 2 fagdommere udpeget af Akademisk Arkitektforening

Byplanchefen er tovholder for uddeling af prisen og deltager som sekretær uden stemmeret i udvalgets møder.

Udvalgets politiske medlemmer udpeges for 4 år ad gangen som led i Kommunalbestyrelsens konstituering. Fagdommerne udpeges af Akademisk Arkitektforening ligeledes for en 4-årig periode.

Bedømmelsesudvalgets afgørelser træffes ved almindelig stemmeflerhed. Hvis udvalget skønner, at der ikke er emner, der er prisværdige, uddeles ingen præmier. Fagdommerne sammenskriver udvalgets valg af projekter til prisuddelingen og hædrende omtale.

Indstilling

Direktionen foreslår, at ”Kommissorium for uddeling af Rudersdal Arkitektur- og Bevaringspris” vedtages.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-11-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kommissorium for Arkitektur- og Bevaringspris

Punkt 5: Skodsborg Strandvej 100, matr. nr. 3b Aggershvile, Vedbæk - Dispensation fra krav om taghældning og adgangsvej i lokalplan

17/3671

Resumé

Byplan har modtaget en principiel ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus med fladt tag på Skodsborg Strandvej 100, (Strandhøj).

På ejendommen lå der tidligere et plejehjem. Plejehjemmet er revet ned, og grunden fremstår i dag ubebygget.

Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 235, da det fremgår af lokalplanen, at tage skal udføres med en taghældning på min. 20°. Derudover ønskes der etableret en kørerampe langs med Skodsborg Strandvej, som kræver dispensation fra lokalplanens § 5.5.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Den principelle ansøgning omhandler et nyt enfamiliehus på omkring 570 m² med indbygget garage. Enfamiliehuset placeres inden for byggefeltet på grunden og overholder dermed afstand til vej, kystskrænt samt naboskel.

Enfamiliehuset består af to blokke placeret lidt forskudt ovenpå hinanden, hvilket gør, at enfamiliehuset vil fremstå som én etage mod Skodsborg Strandvej og to etager mod Øresund. Der er projekteret med denne løsning for at imødekomme terrænforholdene på grunden. Garagen ønskes placeret i kælder under huset og dermed under terræn i forhold til Skodsborg Strandvej.

Enfamiliehuset ønskes udført med vinduer fra gulv til loft, skydedøre af glas og med lukkede felter i beton, træ- og metalbeklædning.

Der ønskes endvidere etableret en kørerampe langs med Skodsborg Strandvej, da garagen er placeret under vejniveau.

Lokalplan og fredningsdeklaration:

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 235 for Skodsborg Strandvej 100, "Strandhøj". Lokalplanen gælder for ejendommen beliggende Skodsborg Strandvej 100 samt en smal ubebygget grund beliggende ved siden af, som er ejet af Rudersdal kommune.

En del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinje langs Øresund. Den del af lokalplanområdet, der er omfattet af strandbeskyttelseslinje, bliver ikke berørt af det ansøgte.

En del af lokalplanområdet er omfattet af en fredningsdeklaration fra 1938 (lyst 1940), der regulerer byggemuligheder og beplantning langs den sydlige del af Øresundskysten. Der er tale om en privat deklaration, hvor Rudersdal Kommune ikke er påtaleberettiget, og dens indhold håndhæves derfor ikke af kommunen.

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af det udpegede kulturmiljø, Skodsborg Strandvej. Den del af lokalplanområdet, der er udpeget som kulturmiljø, bliver ikke berørt af det ansøgte.

Lokalplanområdet ligger byzone inden for kystnærhedszonen, hvor kommunalbestyrelsen skal vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, således at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabslige helhed, og der tages hensyn til bevaringsværdige helheder og naturinteresser på de omgivende arealer.

I forhold til den principelle ansøgning er følgende paragraffer i Lokalplan 235 relevante:

· § 5.5: *Garager, carporte og holdepladser for biler skal altid placeres med gulv/terræn i højde med fortovs bagkant medmindre kørerampe udføres. Kørerampen må maksimalt have en hældning på 50 ‰ på de 4 m nærmest vejskel og derefter en maksimal hældning på 200 ‰. Langes Skodsborg Strandvej må rampen først påbegyndes 5 m fra vejskel.*

· § 6.5: *Beboelsesbygning skal opføres med 2 beboelsesslag.*

I en note til denne paragraf fremgår det, at der med 2 fulde beboelseslag ikke nødvendigvis forstås 2 fulde etager. Der skal ved bedømmelse af bebyggelsens udformning, lægges vægt på en tilpasning til den omkringliggende bebyggelse i kvarteret.

· § 7.3: *Tage skal udføres med en taghældning på min. 20°, og må ikke udføres i reflekterende materialer, som kan være til gene for omgivelserne.*

Forvaltningens vurdering:

Taghældning

Lokalplanområdet var tidligere en del af Lokalplan 68, som i dag er gældende for det omkringliggende område. I Lokalplan 68 er der ikke bestemmelser om taghældning.

I Lokalplan 235 findes en beskrivelse af de arkitektoniske hovedtræk i kulturmiljø, Skodsborg Strandvej:

Den udvalgte strækning af Strandvejen udmærker sig ved en række mondæne, velproportionerede villaer vest for vejen. Villaerne har alle udsigt over vandet, og de fleste også et lille havestykke på kystsiden af Strandvejen. Enkelte steder er der dog bygget villaer på kystsiden, men de ligger lavt, så der er udsyn til vandet hen over dem.

Det er forvaltningens vurdering, at den principelle ansøgning med det flade tag vil virke som en fin overgang mellem strandvejsmiljøet med de mondæne villaer og de mindre havestykker, som fremstår åbne og uden bebyggelse.

Det er således forvaltningens vurdering, at huset, uanset det flade tag, fremstår med et godt helhedsindtryk, der er tilpasset omgivelserne, når det samtidig tages i betragtning, at der ikke er krav om taghældning i den nordfor liggende bebyggelse langs Strandvejen. Det er derfor videre vurderingen, at en dispensation fra kravet om taghældning i den konkrete sag ikke vil give anledning til præcedens i området.

Kørerampe

Den ønskede kørerampe kræver dispensation fra lokalplanens § 5.5, om at rampen først må påbegyndes 5 m fra vejskel mod Skodsborg Strandvej. Det er forvaltningens vurdering, at der med udgangspunkt i garagens placering under vejniveau samt ejendommens terrænforhold kan dispenseres, dog skal følgende overholdes:

Det første stykke i umiddelbar nærhed af overkørsel skal holdes i niveau med vej. Derefter kan kørerampen etableres, idet denne skal overholde rampebestemmelserne i lokalplanens § 5.5 i øvrigt. Dette skal sikre gode oversigtsforhold i forbindelse med udkørsel til Skodsborg Strandvej. Derudover skal der etableres sammenhængende grøn beplantning/hæk, jf. lokalplanens § 8.8, langs med kørerampen på minimum den første meter fra vejskel for at sikre det grønne vejbillede.

Samlet set er det forvaltningens anbefaling, at der meddeles principiel tilladelse til det ansøgte flade tag, samt at der i forbindelse med en senere konkret byggesagsbehandling af et endeligt projekt kan dispenseres fra kørerampebestemmelserne i forhold til etablering af kørerampen på følgende vilkår:

- a) Det første stykke i umiddelbar nærhed af overkørsel skal holdes i niveau med vej. Derefter kan der etableres kørerampe. Kørerampen skal overholde rampebestemmelserne i øvrigt i lokalplanens § 5.5.
- b) Der skal etableres sammenhængende grøn beplantning/ hæk, jf. Lokalplan 235 § 8.8, langs med kørerampen på minimum den første meter fra vejskel.

Den principelle ansøgning er sendt til orientering hos naboerne i forhold til det flade tag. Der er modtaget bemærkninger fra ejerne af Skodsborg Strandvej 75 og en tilkendegivelse fra Rudersdal Museer. Museet bemærker, at projektet er fint tilpasset det lokale strandvejsmiljø og har ingen indvendinger mod det ansøgte projekt med fladt tag. Også ejerne af Skodsborg Strandvej 75 er positive over for projektet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles principiel tilladelse med dispensation til opførelse af et enfamiliehus med fladt tag på ejendommen, og
- 2) at forvaltningen i forbindelse med behandlingen af et konkret byggeprojekt bemyndiges til at dispensere fra kørerampebestemmelserne med de i a) - b) nævnte vilkår under forudsætning af, at supplerende naboorientering vedrørende rampe inden for byggelinje ikke medfører væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-11-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan

Facadetegninger

Visualiseringer - fladt tag

Visualiseringer - fladt tag, ensidet taghældning, tosidet taghældning

Fra Rudersdal Museer - Bemærkninger vedr. Skodsborg Strandvej 100

Fra ejeren af Skodsborg Strandvej 75 - Bemærkninger til Skodsborg Strandvej 100