

REFERAT Byplanudvalget d. 06-02-2019

Mødedato Onsdag d. 06. februar 2019 kl. 08:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Status for byggesagsområdet.....	4
Vasevej 39, matr. nr. 1cæ Rudegård, Ny Holte - Opførelse af carport/skur på boligejendom i landzonen.....	6
Toftebjergvej 8, matr. nr. 55o Høsterkøb By, Birkerød – Lovliggørelse af bådebro samt ansøgning om opførelse af tilbygning.....	9
Tilbygning til bevaringsværdigt hus, Norske Allé 5, 2840 Holte, matr.nr. 1ix, Dronninggård, Ny Holte.....	12
Lokalplan for et område ved Stationsvej i Birkerød - Igangsættende redegørelse.....	14
Ny lokalplan for et område omkring Frejasvej, Birkerød - Igangsættende redegørelse.....	18
Ebberød, Sophie Magdelenes Vej 10-14, Birkerød, matr.nr. 1al, Ebberødgård – Tilladelse til bygning af tilbygning.....	22
Birkehavevej 18, matr. nr. 14a Høsterkøb by, Birkerød - Opførelse af nyt enfamiliehus til erstatning af nedrevet hus.....	25
Dempeeng 13, Trørød By, Gl. Holte 5ib – Dispensation fra vejbyggelinje mod vendeplads.....	28
Forslag til plejeplan for Søllerød Naturpark - Godkendelse.....	31
Godkendelse af skema A - Renovering af Nærumhuse, afd. 1.....	33
Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse for 2019.....	40

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Status vedr. Strandridergården, Vedbæk Strandvej 506..
- Orientering om høring af Forslag til Fingerplan 2019.
- Mast på Banedanmarks areal i Vedbæk.
- Furesø Golfklub vedr. placering af udslagssted. Der forelægges en sag herom.
- Status vedr. skovbyggelinjer i forhold til ændret lovgivning på området. Kortbilag vedlagt.
- At en klage over Lokalplan 257 er afvist af Planklagenævnet.
- Status vedr. Havarthivej.

Axel Bredsdorff orienterede om henvendelse fra ny ejer i sagen vedr. Furesøkolonien, Bistrupvej 137.

Bilag

Kortbilag skovbyggelinjer

Punkt 2: Status for byggesagsområdet

19/1506

Resumé

Forvaltningen orienterer om status på byggesagsområdet, herunder de senest opgjorte sagsbehandlingstider for 2018.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Servicemål og sagsbehandlingstider

Forvaltningen udarbejder hvert halve år sagsstatistikker for byggesagsbehandlingen med henblik på en orientering af Byplanudvalget. Rapporterne afspejler både sagsbehandlingstiderne, som de opgøres i Byg og Miljø i forhold til de nationale servicemål og sagsbehandlingstider for alle byggesager, som opgøres af forvaltningen. Rapporten for 2018 er vedlagt som bilag, og forvaltningen vil gennemgå tallene på mødet.

Af rapporten fremgår blandt andet:

- Der er i perioden oprettet 2334 bygge- og plansager.
- I alt er der modtaget 802 byggesager i Byg og Miljø, hvilket er en stigning på 21 % i forhold til 2017, hvor forvaltningen modtog 662 Byg & Miljø sager.
- Der er truffet afgørelse (byggetilladelse eller afslag) i 581 Byg & Miljø-sager.
- Antallet af forespørgsler er steget med 15 % og udgør 980 af de 1532 sager, der ikke modtages gennem Byg og Miljø.
- Den gennemsnitlige bruttosagsbehandlingstid for alle byggesager (undtaget lovliggørelsessager) er opgjort til 61 kalenderdage målt fra modtagelsesdato til afgørelsesdato.
- Den gennemsnitlige nettosagsbehandlingstid målt i Byg og Miljø er 55 kalenderdage.
- Der er i 2018 registreret 185 sager om forhåndsdialog.
- På grund af den meget store sagstilgang kan forvaltningen således endnu ikke efterleve de nationale servicemål for byggesagsbehandlingen. Der er ved udgangen af 2018 131 byggesager under behandling, hvor der ikke er truffet afgørelse.

Status på forvaltningens håndtering af den ekstraordinære tilgang af sager

På Byplanudvalgets møde den 15.08.2018 orienterede forvaltningen om de forskellige tiltag, der skulle iværksættes med henblik på at håndtere den ekstraordinære tilgang af byggesager og øvrige henvendelser og klager.

Disse var:

- Anvendelse af ekstern konsulent til byggesagsbehandling.
- Forventningsafstemning om ansøgningsmateriale.
- Oplysning på hjemmesiden.
- Ændrede åbningstider og ny (midlertidig) lukkedag.
- Ny prioritering af lovliggørelsessager.
- Tilpasning af serviceniveau for ejendomsmæglere.

En ændret prioritering af lovliggørelsessager indebærer, at forvaltningen i den konkrete sag foretager en vurdering af, om sagen ressourcemæssigt skal prioriteres, eller om sagen kan løses i et lovliggørelsesspor, hvor der accepteres en længere sagsbehandlingstid. Parametre, der indgår i en sådan prioritering, kan for eksempel være,

- Om der er tale om igangværende byggeri eller et forhold, der har bestået i længere tid.

- Karakteren af det ulovlige forhold, hvor eksempelvis hensynet til naturbeskyttelse, sikkerhed og sundhed, som vil være tungtvejende i forhold til en handlepligt.
- Omfanget af et ulovligt forhold, herunder om der er tale meget synlige overskridelser eller hvor forholdet er til væsentlig gene.
- Øvrige forhold.

Det skal understreges, at mange forskellige forhold kan have betydning for forvaltningens vurdering, og der vil derfor altid være tale om en konkret vurdering i den enkelte sag.

Forvaltningen vil på mødet kort redegøre for status for dette og de øvrige tiltag.

Foreløbige erfaringer med BR 18

Det nye bygningsreglement, BR18, er trådt endeligt i kraft den 01.07.2018, og hermed implementeres en certificeringsordning for brand og konstruktion og privatisering af den øvrige tekniske byggesagsbehandling.

Primo 2019 udestår kun enkelte vejledninger til bygningsreglementets tekniske bestemmelser. Der endnu ingen rådgivere, der er blevet certificeret til at kunne projektere konstruktionsprojekter samt brandprojekter i de relevante konstruktions- og brandklasser. Det er således fortsat kommunen, der står for den tekniske byggesagsbehandling af disse forhold.

Generelt opleves det, at ansøgere, herunder professionelle rådgivere, er usikre på, hvad der gælder efter BR18, og forvaltningen bruger derfor mere tid på henholdsvis vejledning, forhåndsdialog samt behandling af indsendte sager.

4-kommune samarbejdet

Samarbejdet med Gentofte, Lyngby-Taarbæk og Gladsaxe kommuner på byggesagsområdet er etableret i en endelig slanket netværksløsning. I samarbejdet fokuseres der først og fremmest på fælles vidensdeling. Der er i 2018 arbejdet videre med et kvalitetssikringssystem i byggesagsbehandlingen, som efter planen er endeligt beskrevet sommer 2019.

Gentofte og Rudersdal kommuner samarbejder om et pilotprojekt om udarbejdelse af sammenlignelige sagsstatistikker således, at forvaltningernes egne opgørelser over sagsbehandlingstider så vidt muligt gennemføres digitalt og opgøres ensartet i begge – og med tiden i alle 4 - kommuner.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Forvaltningen orienterer løbende udvalget om status.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Bilag 1 Sagsbehandlingstider 2018

Punkt 3: Vasevej 39, matr. nr. 1cæ Rudegård, Ny Holte - Opførelse af carport/skur på boligejendom i landzone

19/1506

Resumé

Ejer af ovenstående ejendom søger om tilladelse til at opføre en carport med indbygget skur på 60 m² til erstatning for en eksisterende carport med skur.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk.1.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er en boligejendom på ca. 1,3 ha beliggende i landzone umiddelbart syd for Vasevej ud mod fredede arealer mod syd og vest. Ejendommen er bebygget med et beboelseshus på 236 m², et udhus på 63 m², en carport med indbygget skur på ca. 35 m² og et læskur på 20 m², i alt ca. 118 m² sekundær bebyggelse..

Bygningernes placering fremgår af vedlagte oversigtskort.

Det ansøgte

Ejer har ansøgt om tilladelse til at opføre en carport med indbygget skur på 60 m² til erstatning for en gammel udtjent carport med indbygget skur på ca. 35 m². Samtidig nedrives et læskur på 20 m².

På nuværende tidspunkt er der i alt ca.118 m² sekundær bebyggelse på ejendommen. Ved opførelsen af den nye carport øges bygningsmassen med 5m² til 123 m².

Ansøger har oplyst, at den nuværende carport er ved at falde sammen og søger derfor om tilladelse til at opføre en ny carport med indbygget skur, der forlænges med to meter i forhold til den eksisterende carport for at inkludere et brændeskur til opbevaring af brænde, der produceres på ejendommen. Den nye carport vil have omtrent samme placering som den gamle carport 3 m fra nærmeste naboskel mod vest.

Arealet umiddelbart syd og vest for carporten fremstår tæt bevokset. Carporten opføres med en lukket side mod vest og et indbygget skur mod syd, hvor taget forlænges med 2 meter og delvist åbne sider til et brændeskur. Carporten udføres med træbeklædning, og taget belægges med tagpap. Taget vil hælde ind mod midten af bygningen til en skjult tagrende. Ansøger har oplyst, at bygningens højde vil være maksimalt 2,65 meter.

Udover carporten er der i dag et udhus på 63m² med en ældre indbygget garage på ejendommen. Ansøger har oplyst at denne bygning fungerer som værksted og garage for den maskinpark, der anvendes til pleje af den 1,3 ha store grund. Den gamle garage er af en sådan størrelse, at den ikke matcher moderne bilers bredde og længde, og den kan derfor ikke benyttes som garage for biler.

Plangrundlag

Ejendommen er en boligejendom på ca. 1,3 ha, beliggende i landzone. Ejendommen er omfattet af naturbeskyttelseslovens generelt fastlagte skovbyggelinje, og den sydlige del af ejendommen er omfattet af fredningen af Vaserne. Ejendommens bebyggelse er på nær læskuret beliggende udenfor de fredede arealer.

Ejendommen er beliggende indenfor Kommuneplan 2017's rammeområde Ho.R5, Frederikslund Skov mv., hvor anvendelsen er fastlagt til rekreative formål, natur og skovbrug. Området er i kommuneplanen udpeget som et bevaringsværdigt landskab.

Det ansøgte kræver meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, herunder hensyntagen til beliggenhed indenfor naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

Forvaltningens vurdering

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at carporten opføres som erstatning for en eksisterende carport med samme placering. Carportens areal udvides, da der etableres et brændeskur i forlængelse af denne, og ansøger har redegjort for, at de funktioner, som den udvidede carport skal varetage, ikke kan indpasses i den eksisterende bygningsmasse. Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsen på ejendommen svarer til behovet for opbevaring af haveredskaber og maskiner til brug for drift og pleje af en grund af denne størrelse.

Carporten vil ikke umiddelbart være synlig fra det fredede område mod syd og vest, idet den vil være omgivet af afskærmende beplantning. Carporten udføres med diskret træbeklædning i mørke neutrale farver, og den placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Samtidig nedrives læskuret mod syd på ejendommen, hvorved bebyggelsen samles på den nordlige del af ejendommen. Samlet set er det forvaltningens vurdering, at carporten er fint indpasset og indgår i en naturlig helhed med den øvrige bebyggelse på ejendommen.

Forvaltningen kan derfor anbefale, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på nedenstående vilkår:

- a) Bygningen skal udføres i naturmaterialer, beklædes med træ og holdes i naturtræ eller males i klassiske jordfarver.
- b) Bygningen må have en højde på maks. 3,5 meter.
- c) Der må ikke udføres terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter.
- d) Der må ikke terrænreguleres nærmere naboskel end 2,5 m.
- e) Eventuel belysning skal ske ved nedadvendte lyskilder.

Det ansøgte kræver desuden byggetilladelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til en carport med indbygget skur på de under a) – e) nævnte vilkår og under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser ved gennemførelse af naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet udvalget forudsætter, at bygning to nedrives.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ortofoto.

Situationsplan.

Plantegning

Snit facade

Punkt 4: Toftebjergvej 8, matr. nr. 55o Høsterkøb By, Birkerød – Lovliggørelse af bådebro samt ansøgning om flydebro

19/1506

Resumé

Rudersdal kommune har modtaget en ansøgning om lovliggørende dispensation til bibeholdelse af en delvist opført bro i Brådebæk Sø samt ansøgning om dispensation til at opføre en flydebro på samme ejendom.

Broerne forudsætter dispensation fra Lokalplan 81, gældende for Brådebæk og Ubberød samt dispensation fra en reduceret søbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i byzone ved Brådebæk Sø, hvor der i forvejen er anlagt en del broer. Området omkring søen er karakteriseret ved tæt lav bebyggelse. Ejendommen har en søbred på omtrent 50 m.

Ejer har ansøgt om dispensation til

- 1) at bibeholde en delvist opført bådebro, 1,2 x 4 m,
- 2) at nyopføre en flydebro, 2 x 3 m

Bådebroen udføres i træ og ønskes etableret som erstatning for en halvmåneformet bådebro, der tidligere har været på samme placering. Etableringen af bådebroen er påbegyndt. Ejer har oplyst, at de ønsker at etablere en bådebro for at få mulighed for at have en vandcykel og en robåd i vandet.

Flydebroen påtænkes udført i træ og vil blive forankret til søbredden. Ejer har oplyst, at flydebroen ønskes etableret, da padlebrædder nemmere kan lægges i og tages op af vandet fra denne. Ansøger er bekendt med kommunens regulativ for broer i søer, hvor der bl.a. står, at der maks. må etableres én bro pr. ejendom. Som argument for, at kommunen i det konkrete tilfælde bør meddele dispensation til en ekstra bro, fremfører ansøger, at de har en lang søbred, og at der er tale om to enkle, diskrete broer.

Broernes placering fremgår af vedlagte oversigtskort.

Hvad gælder for ejendommen

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 81, gældende for Brådebæk og Ubberød. Lokalplanens formål er blandt andet at fastlægge områdets anvendelse til rekreative formål og at sikre områdets åbne grønne karakter.

De ansøgte broer er placeret indenfor lokalplanens delområde 3, der i henhold til lokalplanens § 3.3 kun må anvendes til rekreative formål (sø og grønt område), og i henhold til § 6.3 må der i området ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Byrådet kan dog give tilladelse til mindre anlæg og bygninger, der er nødvendige for områdets funktion, drift eller vedligeholdelse.

Bebyggelsesbegrebet er, efter klagenævnspraksis i relation til både planloven og naturbeskyttelsesloven, bredt og omfatter ud over egentlige bygninger også andre faste konstruktioner og anlæg. Broer anses i overensstemmelse hermed som bebyggelse og kræver derfor dispensation fra lokalplanens § 6.3.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens opfattelse, at anlæg af to broer på samme ejendom går ud over den mulighed som lokalplanens § 6.3 åbner op for. Det er således forvaltningens vurdering, at der ikke kan meddeles dispensation fra lokalplanens § 6.3 til 2 broer på samme ejendom.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at anlæg af en enkelt bro ikke strider mod lokalplanens principper. I denne vurdering lægges til grund, at karakteren af området, som planen søger at fastholde, ikke ændres, men at broen kan understøtte den rekreative anvendelse af området i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

På denne baggrund, anbefaler forvaltningen, at der meddeles afslag på nyopførelse af en flydebro, men dispensation til bibeholdelse af den allerede opførte bådebro. Broen overholder kommunens regulativ for etablering af broer i søer, og i den konkrete sag er det forvaltningens vurdering, at broen er fint tilpasset området. Der er herved lagt vægt på, at broen holder afstand til naboskel, og at den opføres som en simpel, kort træbro, placeret vinkelret på søbredden.

Samlet set kan forvaltningen derfor anbefale, at der meddeles lovliggørende dispensation til bibeholdelse af den ansøgte bådebro, på vilkår om,

- a) at alle rester af den gamle bro skal fjernes,
- b) at broen i sin helhed opføres i træ,
- c) at der ikke må etableres borde/bænke, flagstænger, parasoller, rækværk, belysning eller andet på broen.

Det ansøgte har været udsendt i naboorientering, og forvaltningen har modtaget svar fra ejerne af Toftebjergvej 10, som ikke har indvendinger mod etablering af én bro på ejendommen.

Det bemærkes, at det ansøgte tillige forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttet natur. Forvaltningen er sindet at meddele dispensation fra § 3 til den ansøgte bådebro, under forudsætning af, at Byplanudvalget kan tiltræde nærværende indstilling. Ved en eventuel dispensation fra § 3 vil der blive stillet supplerende vilkår til sikring natur, miljø mv.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele lovliggørende dispensation fra lokalplan 81, og naturbeskyttelseslovens § 16, til bibeholdelse af den delvist opførte bro, på de under a)-c) oplistede vilkår, og

2) at der meddeles afslag på ansøgning om nyopførelse af en flydebro.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort

Punkt 5: Tilbygning til bevaringsværdigt hus, Norske Allé 5, 2840 Holte, matr.nr. 1ix, Dronninggård, Ny Holte

19/1506

Resumé

Rudersdal kommune har den 20.12.2018 modtaget en ansøgning om mulighed for at opføre en tilbygning til det bevaringsværdige norske træhus på Norske Allé 5. Det ansøgte forudsætter ikke dispensation fra lokalplan eller bygningsreglementet. Ejendommen er beliggende indenfor værdifuldt kulturmiljø.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af en tilbygning til det bevaringsværdige hus på Norske Allé 5 i Holte. Den nye tilbygning bliver delvis erstatning for eksisterende tilbygning samt udvidelse af denne. Tilbygningen forlænges mod haven i nordøst, hvor kun gavlen delvis vil være synlig fra Norske Alle.

Den nye tilbygning er anført med et etageareal på 85 m² og ønskes opført som en træbygning med skiffer som tagdækning. Materialeholdning, vindues og dørformater tilpasses det bevaringsværdige hus, og udskiftede vinduer i villaen ønskes udskiftet til nye, der i højere grad end de nuværende er tilpasset husets arkitektur. Tilbygningen ønskes i én etage med valmede tag for at underordne sig den bevaringsværdige villa og med et tagudhæng, der modsvarer det eksisterende hus.

Den eksisterende villa er udpeget med høj bevaringsværdi og er beliggende indenfor værdifuldt kulturmiljø, ”Dronninggård-kvarteret og norske-husene”, hvor huset er et af fire villaer, der er udpeget med bærende bevaringsværdier for kulturmiljøet, hvor norske-husene med de tilstødende nationalromantiske villaer sammen med stien langs furesøen udgør de bærende bevaringsværdier. Der er på Norske Allé opført fem såkaldte norske huse, der er ensartede i proportioner og grundlæggende idé. De er opført som træbygninger med romantiske træk, men farvevalg og detaljer er forskellige.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende indenfor værdifuldt kulturmiljø ”Dronninggård-kvarteret og norske husene”, og villaen er i Kommuneplan 2017 udpeget som bevaringsværdig med bevaringsværdi 2. Af SAVE- registreringen fremgår det, at villaen indgår i arkitektonisk samspil med andre træhuse på vejen samt, at bevaringsværdien bliver trukket ned af eller tilpasset tilbygning fra 1934 samt uheldige vinduesudskiftninger.

Ejendommen er beliggende indenfor Lokalplan 55, der udpeger bevaringsværdig bebyggelse, men villaen er ikke udpeget i lokalplanen og derfor ikke omfattet af lokalplanens bevaringsbestemmelser. Projektet ligger indenfor lokalplanens øvrige bestemmelser.

Forvaltningen har afholdt møder med ejer af ejendommen vedr. udvendig vedligehold samt tilbygningsmuligheder, og det er forvaltningens vurdering, at det fremsendte forslag til en ny tilbygning, som erstatning for nuværende tilbygning samt til facadeændringer, hvor særligt nye vinduer vurderes at være en opkvalificering i forhold til de nuværende, samlet set kan anbefales.

I sydfacaden ændres to vinduer til terrassedøre og en terrassedør til et vindue. Det vurderes af forvaltningen at være fint tilpasset det bevaringsværdige hus samt give en bedre anvendelse i forhold til den indvendige rumdisponering. I facade mod vest, orienteret ud mod Norske Allé, isættes nyt vindue på 1. sal som erstatning for to mindre vinduer. Dør med sidevinduer ændres til et vindue, der i proportioner og udtryk udføres som øvrige vinduer i stueetagen.

Villaen trænger i det store hele til vedligehold, hvilket ejer ønsker at igangsætte for at sikre bevarelsen af villaen og i forbindelse med opførelse af ny tilbygning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen kan meddele byggetilladelse til en tilbygning med et omfang, placering og udtryk som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET beslutter, at sagen genoptages, idet udvalget ønsker en tilbygning, der er bedre tilpasset eksisterende bebyggelse.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan og fotos

Facadeopstalter af nuværende og fremtidig facader

Punkt 6: Lokalplan for et område ved Stationsvej i Birkerød - Igangsættende redegørelse

19/1506

Resumé

Lokalplanområdet omfatter det oprindelige posthus, Stationsvej 46 og Villa Casa Blanca, Stationsvej 42. Endvidere indeholder området to ubebyggede grunde og et areal til cykelparkering.

Rudersdal Kommune ejer de berørte ejendomme, som hidtil har været anvendt til offentlige formål, men nu skal frasælges.

Der udarbejdes i forbindelse med en kommende lokalplan et tillæg til Kommuneplan 2017, idet rammeområdets afgrænsning foreslås ændret til også at omfatte den mindre p-plads vest for det gamle posthus, da denne har en naturlig tilknytning til det aktuelle område.

Forslag til igangsættende redegørelse for ny planlægning forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er beliggende stationsnært og danner en overgang mellem administrationsbygningerne, stationen og et ældre villaområde. Udbygningen af området skal derfor i skala formidle denne overgang, hvor området omkring stationen og administrationsbygningen også er udpeget som et særligt kulturmiljø.

Bycenterudvalget fik i 2015 ved arkitektfirmaet Hune og Elkjær udarbejdet et forslag for udbygning af området. Dette var del af en analyse for flere boliger i Birkerød bymidte. Analysen har dannet baggrund for kommuneplanens rammebestemmelser.

Nuværende planlægning

Området er primært omfattet af bestemmelserne for rammeområde Bi.BE8, som fastlægger følgende for den fremtidige planlægning:

- Anvendelse: Etageboliger, tæt lav boliger og erhverv samt privat og offentlig administration.
- Maks. bebyggelsesprocent er 50 % for området.
- Maks. etagehøjde er 3 etager.
- Min. grundstørrelse for tæt lav boliger er 200 m².
- Eksisterende og fremtidig zonestatus er byzone.

Ejendommene er primært omfattet af Byplanvedtægt 10 med tilhørende Tillæg 1, som udlægger området til offentlige formål og åben lav bebyggelse.

En mindre del af området, som primært er vejareal (matr. nr. 140 og en del af matr. nr. 132e), er i dag omfattet af Lokalplan 8, som gælder for administrationscenter og bibliotek.

Forslag til rammer for ny planlægning

En ny lokalplan foreslås udarbejdet med udgangspunkt i afgrænsning af kommuneplanens afgrænsning for rammeområde Bi.BE8. Den nuværende cykelparkering ved Rolighedsvej vil indgå i lokalplanen.

Den offentlige parkeringsplads vest, matr. nr. 132q, er omfattet af rammeområde Bi.B12 og i forbindelse med ny planlægning foreslås, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som overfører denne p-plads til ramme Bi.BE8.

Der er en igangværende matrikulær sag vedrørende tilpasning af områdets matrikler ud mod Rolighedsvej og Stationsvej, som tydeliggør afgrænsningen mellem vej og grund i det kommende lokalplanområde. I dette er der taget højde for en afsætningsplads ud mod Stationsvej. Miljø- og Teknikudvalget vil få forelagt en særskilt sag til godkendelse vedrørende etablering af en afsætningsplads.

I forbindelse med ny bebyggelse vil der i øvrigt skulle foretages matrikulære ændringer af de nuværende matrikler, som i dag afspejler tidligere og nu nedrevet bebyggelse.

Den mindste grundstørrelse for tæt lav boliger foreslås fastlagt til en min. grundstørrelse på 200 m². Denne relativt lille grundstørrelse er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 og fastlagt med henvisning til områdets stations- og bynære beliggenhed.

Anvendelse

Området foreslås udlagt til bolig- offentlige og erhvervsformål og inddelt i to delområder således:

- at området langs Jakob Knudsens Vej udlægges til boligformål,
- at det øvrige område, som indeholder de to eksisterende bevaringsværdige bygninger og den nuværende cykelparkering langs Rolighedsvej, foreslås udlagt til erhverv- bolig- og offentligt formål.

Endvidere vil der være mulighed for etablering af fælles parkeringsanlæg.

Omfang og placering

Der foreslås fastlagt en bebyggelsesprocent på 50 for området under et.

Det foreslås endvidere, at der i lokalplanen indarbejdes større byggefelter, som fastlægger placering og højde af ny bebygges og således:

- At ny bebyggelse, som ligger mindre end 10 meter fra vejmidte på Jakob Knudsens Vej, maksimalt kan opføres i 2 etager.
- At ny bebyggelse ud mod Rolighedsvej maksimalt kan opføres i 3 etager. Bebyggelsen vil kunne indgå i en evt. omdannelse af området ud mod stationen. Stueetagen vil være støjbelastet og anbefales anvendt til erhverv eller

fællesfunktioner.

- Da lokalplanområdet er beliggende udenfor centerområdet, skal der ved etagebyggeri mindst udlægges udendørs opholdsareal svarende til 100 procent af boligetagearealet.

Bevaring

Lokalplanen vil fastlægge bevaringsbestemmelse for de eksisterende hovedbygninger og dertil hørende friarealer, som begge er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2017. Bebyggelsen må således ikke nedrives, og bevaringsværdierne må ikke forringes ved ombygning, tilbygning eller ændring af anvendelsen.

Der vil i forbindelse med planlægning blive foretaget en vurdering af den tilbygning til det gamle posthus, som ligger ud mod Jakob Knudsens vej. Tilbygningen blev i forbindelse med SAVE- registreringen anbefalet fjernet, og dette foreslås indarbejdet i lokalplanen som en forudsætning.

For at bevare de to bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden samt den kulturhistoriske værdi anbefales en anvendelse til erhverv eller boligformer, som ikke forudsætter en matrikulær udstykning eller muliggør en fysisk opdeling af de tilhørende friarealer.

Nyt byggeri skal opføres så det tilpasser sig arkitektonisk til de bærende værdier i de bevaringsværdige bygninger på grunden og med respekt for administrationscenteret og det dertil hørende arkitektoniske udtryk.

Vej- og parkerings forhold

Kørende adgang sker i dag fra Jakob Knudsens Vej via Rolighedsvej. Der er gående stiadgang fra parkeringsarealet vest for matr. 132q samt fra cykelparkeringen ved Rolighedsvej/Stationsvej over matr. nr. 132h Birkerød By, Birkerød. I forbindelse med udarbejdelse af forslaget skal der ske en nærmere afklaring af tilkørselsforhold.

Hele lokalplanområdet er støjbelastet fra Stationsvej, jf. Kommuneplan 2017. I forbindelse med den fremtidige planlægning anbefales det, at der udarbejdes mere specifikke støjberegninger som tager hensyn til terræn og eksisterende bebyggelse. Lokalplanen forventes at indeholde bestemmelser om støj.

Servitutforhold

Det foreslås, at der forud for udarbejdelse af forslag gennemføres en servitutundersøgelse ved en landinspektør.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der igangsættes ny planlægning for et område ved Stationsvej og Rolighedsvej på baggrund af de ovennævnte fastlagte rammer og afgrænsning, og
- 2) at der forud for udarbejdelse af lokalplan foretages en ommatrikulering og gennemføres en servitutundersøgelse ved en landinspektør.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag ad 1) tiltrådt med 3 stemmer for (Erik Eugen Olsen (A), Erik Møllerup (V) og Axel Bredsdorff (L) og 1 undlader at stemme (Christoffer Buster Reinhard (C)) ad 2) indstiller udvalget Direktionens forslag tiltrådt.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Kommuneplanramme BiBE8

Forslag til afgrænsning

Punkt 7: Ny lokalplan for et område omkring Frejasvej, Birkerød - Igangsættende redegørelse

19/1506

Resumé

Økonomiudvalget vedtog den 23.01.2019, at den kommunalt ejede ejendom Frejasvej 12, Birkerød skal udbydes til salg. En ændret anvendelse af grunden kræver udarbejdelse af ny lokalplan. Det blev vedtaget at salget afventer vedtagelse af forslag til lokalplan for området.

Området omkring Frejasvej 12 er uplanlagt og reguleres alene af kommuneplanens rammebestemmelser. Der er tale om et mindre rammeområde, Bi.B67, Ved Frejasvej, som omfatter fire ejendomme og fremstår velafgrænset.

Det foreslås på denne baggrund, at der udarbejdes en lokalplan, som omfatter det samlede rammeområde.

Igangsættende redegørelse for udarbejdelse af ny lokalplan med kommuneplantillæg for området forelægges hermed Byplanudvalget og Økonomiudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Eksisterende forhold

Arealanvendelse

Området ved Frejasvej har en attraktiv placering, som nabo til det grønne rekreative areal omkring Langedam og samtidig med kort afstand til Birkerød bymidte og station.

Området danner overgang mellem det tættere bebyggede centerområde langs Birkerød Kongevej og det rekreative areal omkring Langedam. Mod sydøst og nordvest ligger områder med overvejende åben lav boliger. De fire ejendomme, som ligger indenfor rammeområdet, beskrives i det følgende.

Frejasvej 12 (matr. nr. 9s, Kajerød By, Birkerød), er kommunalt ejet og har tidligere fungeret som daginstitution og efterfølgende som flygtningeboliger. I dag er ejendommen uudnyttet, og der er truffet beslutning om salg. Ejendommen har et samlet grundareal på 2423 m², hvoraf 249 m² er udlagt til privat fællesvej. Vejudlægget betjener den ubebyggede nabogrund mod sydøst, Frejasvej 10A.

Frejasvej 10A (matr. nr. 9ap, Kajerød By, Birkerød) ejes af en privat investor, er ubebygget og har et grundareal på 963 m².

Frejasvej 8A-8E (matr. nr. 9q, Kajerød By, Birkerød) er bebygget med etageboliger, som blev opført i 2016. Byggeriet rummer fem ejerlejligheder. Ejendommen har et grundareal på 1121 m² og en bebyggelsesprocent på 50.

Dambakken 3 består af to matrikler, som er sammatrikulerede og ejes af De Unges Almene Boligselskab. På den sydøstlige af disse matrikler (matr. nr. 5b, Birkerød By, Birkerød) ligger Birkerød Kollegium, som er opført i fire etager.

På den nordvestlige matrikel (matr. nr. pr, Kajerød By, Birkerød) er tilhørende parkering og friareal etableret. Adgangen til parkeringsarealet sker fra nordøst via Langedamstien. Ejendommen har en samlet bebyggelsesprocent på 75.

Området præges overordnet set af et fald i terrænet mod nordøst, og en mindre skråning danner overgangen til det rekreative areal omkring Langedam.

Eksisterende planlægning

Området er omfattet af rammeområde Bi.B67, Ved Frejasvej. I forbindelse med revision af Kommuneplan 2017 blev Frejasvej 12 overført fra det tilstødende rammeområde, Bi.B3, som er åben lav boligområde, til det nuværende rammeområde Bi.B67.

Rammeområde Bi.B67 fastsætter følgende:

- Anvendelse, boligformål i form af etage og tæt lav boliger.
- Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 50 for området som helhed.
- Det maksimale etageantal er 3 og med en maksimal bygningshøjde på 10,5 m.
- Ny bebyggelse skal harmonere med den nærmest omgivende bebyggelse, park samt væsentlig beplantning.

Der er ikke lokalplan eller byplanvedtægt for ejendomme indenfor rammeområde Bi.B67. Området ved Frejasvej reguleres derfor alene af kommuneplanens rammebestemmelser.

Ny planlægning

Området fremstår velafgrænset i forhold til anvendelsen af de omkringliggende ejendomme, som er enten centerområde, rekreativt areal eller åben lav boligområde. Lokalplanen vil omfatte følgende ejendomme:

- Frejasvej 12, (matr. nr. 9s, Kajerød By, Birkerød)
- Frejasvej 8A-8E, (matr. nr. 9q, Kajerød By, Birkerød)
- Frejasvej 10A, (matr. nr. 9ap, Kajerød By, Birkerød)
- Dambakken 3, (matr. nr. 5b, Birkerød By, Birkerød)
- Dambakken 3, (matr. nr. pr, Kajerød By, Birkerød)

Se vedlagte kortbilag for områdets afgrænsning. Bemærk at matrikelgrænserne ligger skævt i forhold til de faktiske forhold. Der er igangsat matrikulært arbejde, som skal rette op på dette.

Kommuneplantillæg

Med henblik på at give mulighed for en mere ligelig fordeling af bebyggelsen på ejendommene indenfor området fastsættes en bebyggelsesproces på 50 for den enkelte ejendom. Dette kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen.

Ved fuld udnyttelse af bebyggelsesprocent på 50 for hver enkelt matrikel bliver bebyggelsesprocenten for det samlede område 59, da kollegiet som enkel matrikel har en væsentligt højere bebyggelsesprocent.

Anvendelse

Områdets anvendelse foreslås fastsat til etageboliger og tæt lav boliger i overensstemmelse med bestemmelserne i rammeområde Bi.B67.

Mindstegrundstørrelsen for tæt lav boliger, som den er fastsat i kommuneplanens generelle rammer, vil gøre det vanskeligt at udnytte en bebyggelsesprocent på 50. Ved etablering af etagebyggeri kan der etableres et højere antal boliger. Her vil det være kravet til opholdsareal og parkeringspladser, som vil være den begrænsende faktor.

Omfang og placering af ny bebyggelse

I samspillet med eksisterende bebyggelse er lokalplanområdet ganske robust i forhold til omfang og udformning af ny bebyggelse.

I mødet med landskabsstrøget omkring Langedam skal nyt byggeri sikres et omfang og placering, som indpasses i karakteren af det eksisterende samspil mellem bebyggelse og landskabsstrøget. Særligt bebyggelsen øst for Langedam ved Dambakken, som består af punktvis etagebyggerier i tre etager og opført i gul tegl anbefales som en reference.

Det er forvaltningens vurdering, at området kan bære en bygningshøjde på maks. tre etager i overensstemmelse med bestemmelserne i rammeområde Bi. B67. Der kan dog, efter nærmere landskabelige overvejelser, vise sig behov for at begrænse højden til to etager nærmest overgangen til Langedam.

For at sikre skråningen og beplantning ud mod Langedam mod nordøst, foreslås det, at der fastlægges en byggelinje således, at byggeriet holder afstand til skråningen med beplantning ud mod Langedam, som ikke påvirkes i byggefasen.

Ydre fremtræden

Eksisterende bebyggelse indenfor området samt omkringliggende byggeri har et meget varieret udtryk. Dog præges landskabsrummet omkring Langedam i høj grad af byggeriet mod nordøst ud mod Dambakken, som er opført i gul tegl. For at skabe en visuel sammenhæng i udtrykket af det byggeri, som vender ud mod Langedam bør fastsættes bestemmelse om, at byggeriet skal opføres i gule tegl eller nuancer heraf.

Der kan etableres altaner.

Parkering og friarealer

I overensstemmelse med Kommuneplan 2017 skal der udlægges mindst 1,5 p-pladser pr. etagebolig, mens der til tæt lav skal udlægges to p-pladser.

For ungdomsboliger (kollegieboliger) skal der mindst udlægges en parkeringsplads pr. fire ungdomsboliger og mindst en cykelparkeringsplads pr. ungdomsbolig.

Kommuneplanen stiller endvidere krav om, at der for etageboliger skal udlægges et udendørs opholdsareal svarende til 100 procent af boligetagearealet. I dette kan større altaner og tagterrasser indgå.

Adgangs, sti- og vejforhold

Adgangen til ejendommene Frejasvej 8A-8E, Frejasvej 12 og Frejasvej 10 A sker via rundkørslen på Frejasvej. Adgang til Frejasvej 10A er fastlagt som et vejudlæg henover Frejasvej 12.

Der er adgang til Birkerød Kollegiet og dets p-areal fra Dambakken via en kort strækning af Langedamstien. Vejadgangen til p-arealet vil blive håndteret sideløbende med lokalplanen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at igangsættende redegørelse for udarbejdelse af ny lokalplan med kommuneplantillæg for et område omkring Frejasvej, Birkerød, vedtages på baggrund af de anførte retningslinjer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt. Forinden tilføjede udvalget, at bebyggelsesprocenten på hver enkelt af matr. 9s og matr. 9ap ikke overstiger 50 procent ved bebyggelse med etageboliger og 35 procent ved bebyggelse med tæt lav.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til afgræsning

Punkt 8: Ebberød, Sophie Magdelenes Vej 10-14, Birkerød, matr.nr. 1al, Ebberødgård – Tilladelse til bygningshøjde og dispensationer fra Lokalplan 233 til ydre fremtræden.

19/1506

Resumé

I forbindelse med opførelse af Etape 2 af det nye botilbud i Ebberød er der ansøgt om tilladelse til at fravige fra bestemmelserne i Bygningsreglementet BR 18 vedrørende bygningshøjde, jf. kap. 8, § 168.

Der er tillige søgt dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 233, § 7.7 vedrørende farve på bebyggelsens facader, § 7.12 om synlige tagrender og farve på tag, § 7.14 farve og orientering af beklædning på skure og § 9.8 vedrørende terrænreguleringer.

Tilsvarende dispensationer er tidligere givet for Etape 1 af Byplanudvalget den 09.03.2016.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Det nye botilbud ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 233, beliggende i område B. Lokalplanen er vedtaget den 28.01.2015. Lokalplanen fastlægger området til offentligt formål, herunder institution, behandlings- og botilbud med døgndækning med tilknyttede funktioner samt offentlig administration og lignende.

Bebyggelsen er 2. etape af i alt 2 etaper, hvor etape 1 allerede er opført.

a) Tilladelse til bygningshøjde

I henhold til lokalplanens § 6.10 må bebyggelsen maksimalt opføres i to etager eksklusiv kælder. Da der i lokalplanbestemmelserne ikke er fastsat en maksimal højde, søges der alene om tilladelse til en overskridelse af BR18, kapitel kap. 8, § 168, som forudsætter en tilladelse, såfremt byggeriet overstiger 8,5m. Tilladelsen søges til en bygningshøjde på 9,96 m.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte bygningshøjde modsvarer konkurrenceprojektet, som ligger til grund for bestemmelserne i Lokalplan 233. Den ønskede bygningshøjde afspejler det omkringliggende byggeri, herunder bebyggelsen opført under etape 1.

b) Dispensationer fra lokalplan

Der er ansøgt om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 233, § 7 vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden samt § 9.8 vedr. terrænregulering:

§ 7.7 og § 7.12 om valg af farve på tegl i facade og tag. Her er der indskrevet, at farven skal være sort, mørkegrå eller mørkebrun. Her søges der om dispensation til en sten, som fremstår i en rødbrun nuance. Dette er ønsket for at kunne sikre, at facade og tag kan få samme farvetone, hvilket er magen til facader og tag i bebyggelsen opført i etape 1.

Det har tidligere i etape 1 vist sig ikke at være muligt at fremskaffe en tagsten, som matcher lokalplanens krav.

§ 7.12 forholder sig også til tagrendens placering og udformning, da der var ønsket en skarpskåret profil uden udhæng. Dette har vist sig vanskeligt byggeteknisk, og der er derfor søgt om dispensation til, at tagrenden kan placeres i overgangen mellem tag og facade, uden at være indbygget i muren.

Samme løsning er brugt i bebyggelsen opført i etape 1.

§ 7.14 omhandler sekundæres bebyggelses beklædning og farver. Der søges dispensation fra at skulle opføre skure med en mørkegrå farve og med vandret træbeklædning. Der ønskes anvendt lodret beklædning af ubehandlet lærketræ på skure, som med tiden vil fremstå med en grålig nuance, hvor lokalplanen foreskriver, at fritliggende sekundære bygninger, herunder skure skal være mørkegrå.

Den ansøgte løsning er brugt for sekundær bebyggelse i etape 1.

§ 9.8 fastslår, at terrænreguleringer på mere end +/- 0,5m skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m foretages omkring hjørnet af det nordøstlige hjørne bygning 12 og ved hjørnet mellem bygning 12 og 14. De to områder er markeret med skravering på bilag 1- Ebberød, Sophie Magdelenes Vej 10-14 – Situationsplan.

Terrænet ønskes reguleret omkring hjørnet af det nordøstlige hjørne bygning 12(1) med henblik på at få bygningen til at stå på terræn uden høj sokkel. Terrænet reguleres, så det tilpasser sig det eksisterende og kommer til at fremstå naturligt.

En mere omfattende regulering (2) foretages ved hjørnet mellem bygning 12 og 14, hvor en udgravning som blev foretaget i forbindelse med opførelse af den tidligere bebyggelse for at fritlægge kælderetagen på bygningens østlige side, nu fyldes op, således at terrænet fremover kommer til at fremstå mere naturligt og som før opførelse af den nu nedrevne bebyggelse

Forvaltningens bemærkninger

Ændringerne i facadefarver er sket for at sikre den samme farvetone på ydervægge og tag. Ændring af tagrende er sket af byggetekniske årsager, og skurenes farve og beklædning i de indre gårde er ændret, så de følger træbeklædning i facader. Alt i overensstemmelse med byggeriet i Etape 1.

Det er forvaltningens vurdering, at den ønskede anvendte tegl på facader og tag, tagrendens placering samt træbeklædning på skure ikke er i konflikt med lokalplanens formål i § 1 om at sikre at ny bebyggelse indpasser sig i kulturmiljøet, da den valgte tegl, løsning for tagrende og skure vurderes pænt tilpasset de omliggende bygninger, herunder byggeriet opført under etape 1.

Det er forvaltningens vurdering, at de ønskede terrænreguleringer, ikke er i konflikt med lokalplanens formål i § 1 om at sikre, at området som samlet kulturmiljø bevares, herunder at sikre det værdifulde landskab, idet terrænreguleringen vurderes til at være dels en tilbageregulering(2) til oprindeligt terræn og dels (1) er af et begrænset omfang koncentreret omkring bygning 12s placering ud mod det fredede område.

Forvaltningen vurderer, at terrænreguleringerne ikke medfører væsentlige indbliksgener, og at der med terrænreguleringens afstand til vej- og naboskel er taget hensyn til de omkringliggende ejendomme.

Det er forvaltningens samlede vurdering, at de ønskede materialetilpasninger og de ønskede terrænreguleringer udføres indenfor lokalplanens rammer og herved indgår som en naturlig del af det område lokalplanen ønsker at bevare/skabe.

Naboorientering og partshøring

Projektet er pt. i partshøring vedr. bygningshøjde og i naboorientering vedr. tagrender, farve på bebyggelsen og terrænregulering. Der er fastsat en frist for fremsendelse af bemærkninger til den 05.02.2019. Resultat af høring forelægges på mødet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der med forbehold for resultatet af høringen gives tilladelse til den ansøgte bygningshøjde, og
- 2) at der meddeles dispensation fra lokalplanen for så vidt angår farve på mursten, sekundær bebyggelse, synlige tagrender og terrænreguleringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan

Situationsplan-stueplan.

Facade vest, syd, øst Bygning 10

Facader mod gård, Bygning 10.

Tagetage, Bygning 10.

Referancefotos- etape 1.

Punkt 9: Birkehavevej 18, matr. nr. 14a Høsterkøb by, Birkerød - Opførelse af nyt enfamiliehus til erstatning for eksisterende i landzone og inden for skovbyggelinje

19/1506

Resumé

Ejerne af Birkehavevej 18 ansøger om landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje til opførelse af nyt enfamiliehus til erstatning for eksisterende.

Ejendommen ligger i et lille bebygget område mellem Ravsnæsvej og Rude Skov. Området er omgivet af et fredet, kuperet og overvejende leret morænebakkelandskab, der mod nordvest falder ned mod Sjælsø. Det bebyggede område er afgrænset mod de omgivende åbne landskaber af levende hegn med træer og buske.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er registreret som boligejendom i landzone og består af en matrikel med et areal på 1380 m², hvor der i dag står opført en bolig på 125 m² og et annekset på 60 m² med et tilbygget skur på 6 m². Ejendommen er den sydligst beliggende på Birkehavevej, hvor der ligger tre andre boligejendomme. Bebyggelsen på de i alt fire boligejendomme er meget forskellig og er ikke placeret efter en særlig struktur.

Den eksisterende bolig ønskes nedrevet og annekset med tilbygget skur ønskes bevaret. Annekset anvendes til bolig under byggeperioden. Til dagsordenen er vedlagt et skråfoto, der viser beliggenheden af det lille bebyggede område, bilag 7.3, og et ortofoto der viser placeringen af de eksisterende bygninger på Birkehavevej 18, bilag 1 og 2. Den eksisterende bolig ligger i den vestlige del af grunden.

Det ansøgte enfamiliehus ønskes opført øst for annekstbygningen og med et boligareal på 184 m². Enfamiliehuset udføres i en etage med udnyttet tagetage og sadeltag. Facadehøjden bliver fire m (målt på tegningsmateriale) og højden til tagryg 8,5 m målt fra et indlagt niveauplan for huset i kote 53,65, som det fremgår af bilag 3. Terrænet på grunden har større niveauforskelle, hvorfor ansøger ønsker at indlægge et niveauplan, bilag 6 og 7.

I facader og gavle isættes vinduer i mur, herunder dobbeltdøre med forskellig isætning af ruder og fyldninger. I tagfladerne isættes fem ovenlysvinduer og mod syd isættes en kvist. På 1.sal isættes der franske altandøre i gavlene.

For at give enfamiliehuset en diskret fremtoning udføres facaderne i rød/gule mursten. Taget udføres i blådæmpede tegl, som fremstår matte i en koksgrå farve. Vindues- og dørrammer vil fremstå mosgrønne/støvet grønne.

Der ansøges ikke om opførelse af sekundær bebyggelse, herunder garage eller carport. Der ønskes parkering i den vestlige ende af grunden, hvor der, hvis det bliver anmeldt, vil kunne opføres sekundær bebyggelse.

Oprindeligt er der ansøgt om en placering af enfamiliehuset syv meter øst for annekset. Der ønskes en placering mod øst, da der er et trafikeret areal vest for den eksisterende bolig. Arealet anvendes i forbindelse med hestefoldene på

nabogrunden, hvorfor der er lugtgener, indbliksgener og trafikstøj. Det oprindelige projekt har været sendt i naboorientering hos omkringliggende naboer.

I forbindelse med naboorienteringen kom der en samlet indsigelse fra naboerne (Birkehavevej 15 og 21) samt ejerne af Birkehavevej 18, som ønsker det nye enfamiliehus længere mod øst, så der er 12,5 meter mellem det eksisterende anneks og det nye enfamiliehus, bilag 4. I indsigelsen fremhæves det, at den nye placering vil skabe lys og luft mellem husene, da naboerne i Birkehavevej 15 er lavere beliggende i terrænet end Birkehavevej 18, se bilag 7.1.

Efterfølgende er der indsendt et revideret projekt, hvor der er 12,5 meter mellem annekset og enfamiliehuset. Det reviderede projekt er grundlaget for denne sagsfremstilling.

Ejendommen er beliggende i landzone og indenfor naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje i forhold til Rude Skov.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen i Rammeområde Hø.L1, der fastlægger områdets anvendelse til jordbrug, rekreative formål i landzone. Rammeområdet fastlægger ikke bebyggelsesprocent. Huset er ikke registreret med høj bevaringsværdi.

Opførelsen af et nyt enfamiliehus forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, og byggetilladelse.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte enfamiliehus er placeret fornuftigt på grunden. At det placeres adskilt fra annekset er i overensstemmelse med den eksisterende opdeling i beboelseshus og anneks. Med afstanden 12,5 meter fra annekset tages der hensyn til nabobebyggelsen mod nord. Boligerne på Birkehavevej ligger som en klynge af huse omkranset af fredet areal (bilag 5) og af tæt beplantning i form af træer og buske, hvorfor den nye placering af enfamiliehuset ikke medfører til indtrykket af spredt bebyggelse, bilag 7.3.

Det kuperede morænebakkelandskab bevirker, at det nye enfamiliehus i begrænset omfang bliver synligt for offentligheden fra Rude Skov, da terrænet stiger syd for matriklen og skråner ned mod Rude Skov, bilag 7.2. Fra Ravnsnæsvej vil opførelsen af det nye enfamiliehus ikke være synligt på grund af de omkringliggende eksisterende ejendomme og terrænet.

Et samlet boligareal på 244 m² er i øvrigt i overensstemmelse med den rummelighed for boligejendomme i landzone, som er fastlagt for landområdet omkring Sandbjerg landsby i Lokalplan 257. Det samme er den ansøgte bygningsform og den ønskede materialeanvendelse.

Forvaltningen har ingen bemærkninger til det af ansøger fastlagte niveauplan, idet det vurderes at være tilpasset grundens terræn.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, til opførelse af enfamiliehus, skal det ansøgte sendes i naboorientering igen hos Birkehavevej 12, 15 og 21, da placeringen er ændret væsentligt siden første naboorientering.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det ansøgte godkendes,
- 2) at forvaltningen sender det ansøgte i naboorientering, og
- 3) at forvaltningen under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra naboer, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ortofoto

Situationsplan

Facader mod syd og vest

Facader mod nord og øst

Svar på naboorientering

Fredning

Terræn

Fotos

Punkt 10: Dempeeng 13, Trørød By, Gl. Holte 5ib – Dispensation fra vejbyggelinje mod vendeplads

19/1506

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen, herunder ansøgning om dispensation til placering mod vendeplads inden for vejbyggelinje.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 49, og den ansøgte placering forudsætter en dispensation fra den i lokalplanen fastlagte byggelinje mod vej på 5 m for den del af huset, der vender mod vendeplads. Ejendommen er tillige omfattet af deklaration af 02.03.1960.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 27.08.2018 modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus på 194 m² i et plan, med 12 m² overdækket terrasse og 3 m² overdækket indgang samt en carport med udhus på 36 m², på Dempeeng 13 i Trørød.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød Bylag, som fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben – lav boligbebyggelse.

I forhold til det ansøgte er følgende bestemmelser i lokalplanen af relevans:

- § 5.1 Langs samtlige veje pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel.

På ejendommen er endvidere tinglyst en bebyggelsesregulerende deklaration den 02.03.1960.

Det projekterede enfamiliehus overholder de 5 m mod vej, men mod vendepladsen er afstanden mellem vejskel og bygning kun 3 m. Der er søgt om dispensation til overskridelse af vejbyggelinjen mod en vendeplads.

På grunden løber der desuden en kloakledning, som det ikke er tilladt at bygge nærmere end 2,5 m. Kloakledningen er tinglyst. Placeringen af kloakledningen gør, at enfamiliehuset ikke kan rykkes længere tilbage på grunden, så vejbyggelinjen kan overholdes. Enfamiliehuset kan heller ikke rykkes længere mod Dempeeng 11, da dette ville medføre en overskridelse af det skrå højdegrænseplan.

Der er foretaget en naboorientering af de berørte naboer og orientering af Trørød Grundejerforening i forhold til den ansøgte dispensation fra lokalplanen.

Trørød Grundejerforening har ingen bemærkninger, men forvaltningen har modtaget to indsigelser, fra ejerne af Dempeeng 7 og Dempeeng 14. Indsigelserne omhandler ikke vejbyggelinjen, men går på det forhold, at kommunen ikke

har til hensigt at håndhæve deklarationen fra 02.03.1960. Ejer af Dempeeng 14 pointerer således, at de ingen indvendinger har til det påtænkte byggeri.

Deklarationen fra 1960 fastlægger bl.a., at: "Bebyggelsen skal udformes lavt. Højden fra højeste naturlige terræn ved bygningens fod til underkant af tagrende må ikke overstige 2,80 m". Kommunen (daværende Søllerød kommune) er enepåtaleberettiget.

I Lokalplan 49, § 7.1.4, vedtaget den 29.05.1985, fastlægges, at beboelsesbygninger ikke må opføres med mere end 2 beboelseslag. Der er ingen højdebegrænsning i lokalplanen, hverken den samlede højde eller facadehøjde. Enfamiliehuset overholder således lokalplanen, og der bygges alene i en etage, men projektet overholder ikke deklarationens højdebestemmelse.

Forvaltningen har tidligere håndhævet bestemmelser i deklarationen. Der er derfor tillige foretaget partshøring af de ejendomme/ejere, der er omfattet af deklarationen, idet forvaltningen i overensstemmelse med Byplanudvalgets beslutning den 15.08.2018 ikke ønsker at håndhæve deklarationens højdebestemmelse i nærværende sag. Herudover er Trørød Grundejerforening orienteret om partshøringen.

Forvaltningen har modtaget bemærkninger i forbindelse med partshøringen fra ejerne af Dempeeng 7 og Dempeeng 14 samt fra Trørød Grundejerforening. Ejendommen Dempeeng 14 er ikke omfattet af deklarationen, men ejerne af begge ejendomme har tilkendegivet, at de ønsker deklarationens bestemmelser overholdt. Trørød Grundejerforening har svaret, at grundejerforeningen ingen bemærkninger har til det fremsendte forslag.

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte byggeprojekt er tilstræbt indpasset på det tilbageblivende grundareal, der kan bygges på. Det har dog ikke været muligt at overholde vejbyggelinje mod vendeplads, idet afstanden fra vejskel til bygning overskrides med 2,0 m. Vendepladsen ligger tilbagetrukket fra vejen, og da en placering af huset længere væk fra vendepladsen og tættere på østskel mod nabo indebærer overskridelse af det skrå højdegrænseplan ved dette skel, anbefaler forvaltningen, at der kan meddeles en dispensation fra § 5.1 vejbyggelinje på 5 meter til den ansøgte placering af enfamiliehuset mod vendepladsen.

I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at der er tale om en vendeplads, og at den tinglyste kloakledning begrænser mulighederne for at placere huset anderledes. Derudover lægges vægt på, at der ikke har været indsigelser vedrørende vejbyggelinjen i forbindelse med den gennemførte naboorientering/partshøring.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 49, § 5.1 som beskrevet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan

Facader, nord og øst

Facader, syd og vest

Punkt 11: Forslag til plejeplan for Søllerød Naturpark - Godkendelse

18/20707

Resumé

Rudersdal Kommune har sammen med Naturstyrelsen udarbejdet et forslag til en plejeplan for fredningen Søllerød Naturpark.

Forslaget til plejeplanen forelægges Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget til godkendelse for udsendelse i 4 ugers høring.

Sagsfremstilling

Natur- og Miljøklagenævnet traf den 25.05.2016 endelig afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark ved en samling af 28 eksisterende fredninger til én samlet fredning. Søllerød Naturpark er en landskabsfredning, og fredningens overordnede formål er at bevare det karakteristiske landskabsbillede af store, sammenhængende åbne arealer med vide udsigter, der både forbinder søer og skove, men også adskiller bydannelser indbyrdes.

Søllerød Naturpark omfatter et areal på 391 ha, hvoraf 231 ha er offentligt ejet, og de resterende 160 ha ejes af 64 private lodsejere.

Rudersdal Kommune og Naturstyrelsen er tilsyns- og plejemyndigheder for fredningen og har, ifølge fredningskendelsen pligt til at udarbejde en samlet plejeplan for området. Plejeplanen skal gælde i højst femten år, hvorefter den skal revideres. Planen skal udstikke rammerne for den fremtidige udvikling af Søllerød Naturpark og har til formål at sikre, at fredningens formål opretholdes. Plejeplanen skal forelægges Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet til udtalelse.

Rudersdal Kommune har fået foretaget en kortlægning af natur- og landskabsværdierne i hele området, som danner grundlag for plejeforslagene. I september 2018 blev der afholdt et borgermøde om plejeplanens udarbejdelse med deltagelse af ca. 40 lodsejere bosiddende i fredningen samt repræsentanter for forskellige interesseorganisationer. Deltagernes ideer og kommentarer til arbejdet er inddraget i forslaget.

Derudover blev der også i 2018 afholdt et møde med to driftsansvarlige fra Søllerød Golfklub, hvor indpasningen af golfbanearealerne i plejeplanen blev drøftet. Slutteligt blev der afholdt et møde med Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet for at få en indledende dialog om forslaget forud for høringen. Kommentarerne drejede sig primært om tilgængelighed i området, plejeplanens gyldighedsperiode og plejen på golfbanearealerne. De kommentarer til ændringer, som kom frem ved mødet, vil blive bearbejdet efter høringsperioden. Bemærkningerne vurderes ikke at give anledning til større ændringer, og derfor kan indarbejdes efter høringen.

Plejeplanforslaget indeholder en beskrivelse af det fredede område, de administrative forhold, plejepligt og ansvarsfordeling samt konkrete forslag til pleje inden for 10 delområder fastlagt ud fra landskabs- og naturmæssige forhold. Plejeforslagene er vejledende og består hovedsageligt i rydninger, oprensninger samt græsning og høslæt, som kan fremme den fredede lysåbne landskabskarakter.

På de privatejede arealer er det den private lodsejer, der har ansvaret for at forvalte arealet, så det fremstår i overensstemmelse med fredningens bestemmelser. Såfremt plejemyndigheden vurderer, at der er behov for yderligere plejeindgreb efter plejeplanens anbefalinger, indgås en dialog med lodsejeren om dette.

Rudersdal Kommune og Naturstyrelsen kan, som tilsyns- og plejemyndigheder for hhv. de statsejede arealer og de privat og offentligt ejede arealer, vælge at udføre pleje efter plejeplanen, men er ikke forpligtet til dette. Det er alene en ret, som kan tages i brug, hvis det vurderes at være nødvendigt for opretholdelsen af fredningens formål og bestemmelser.

Forslaget til plejeplanen vil efter behandlingen på mødet i Teknik- og Miljøudvalget og i Byplanudvalget blive sendt i høring hos DN og Friluftsrådet samt øvrige relevante interesseorganisationer og berørte lodsejere i 4 uger. Eventuelle kommentarer indarbejdes efterfølgende, og den reviderede plejeplan vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget samt Byplanudvalget til endelig vedtagelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forslaget til plejeplanen godkendes og sendes i 4 ugers høring.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Plejeplan_Søllerød Naturpark_180119.pdf

Bilag til dagsordenspunkt om Søllerød Naturpark.docm

Punkt 12: Godkendelse af skema A - Renovering af Nærumhuse, afd.

19/2668

Resumé

Nærumhuse, afd. 1 Søllerød Almene Boligselskab ansøger om godkendelse af Skema A i forbindelse med en omfattende renoveringssag budgetteret til 115.216.135 kr. med optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel samt trækingsret fra dispositionsfonden og fællespuljebidrag fra Landsbyggefonden.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark, Søllerød Almene Boligselskab, Nærumhuse, afd. 1, beliggende Ahornstien 2-20, Bøgevejen 2-32, Egevejen 2-52 og Nærumgårdsvej 76-124, har fremsendt en helhedsplan vedrørende renovering af afdelingen med behov for optagelse af realkreditlån, kommunal garanti samt kapitaltilførsel, trækingsret fra dispositionsfonden og fællespuljebidrag fra Landsbyggefonden.

Nærumhuse er opført i 1944 og består af 28 rækkehuse i gule mursten samt 82 kædehuse i røde mursten, i alt 110 boliger. De røde kædehuse er opført i 2 plan med en mindre kælder. En del af husene har krybekælder under dele af arealet. De gule rækkehuse er ligeledes opført i 2 plan og har kældre. Tagene er belagt med falstagsten eller tagpap.

Bebyggelsen blev i 2013 gennemgået og vurderet af Bygge og Miljøteknik, DOMINIA Rådgivende Ingeniører og Pålsson Arkitekter. I marts 2017 er der udarbejdet en helhedsplan i samarbejde med DOMINIA og Pålsson arkitekter.

De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Udskiftning af tag på hovedbygning og anneks samt loftsisolering.
- Etablering af nye kviste og nye ovenlysvinduer.
- Nye tagrender og nedløb.
- Udbedring af råd og svampeskader i ca. 82 boliger.
- Gennemgang af skorstene, tagfod/murkrone.
- Omfugning af murede facader, udskiftning af defekte mursten, samt udbedring af sokkel.
- Hulmursisolering.
- Udskiftning af vinduer, sålebænke samt gennemgang af vinduer og døre.
- Etablering af nyt dæk mod terræn i etageadskillelsen inkl. fugtspærre.
- Ændring af terrænniveau langs sokkel.
- Etablering af afvandingskasser.
- Etablering af ventilationsåbninger i ydervæg og behovsstyret baderumsventilation.
- Etablering af 2-strengs varmeanlæg inkl. nye radiatorer.
- Stillads inkl. overdækning af hele klimaskærmen.
- Lovliggørelse af udestuer inkl. udskiftning af tagplader m.v.

Der vil blive behov for delvis genhusning af afdelingens beboere. Genhusning vil blive aktuelt for de 82 beboere, hvor der skal ske udbedring af råd og skimmelsvamp. Behovet for genhusning varierer fra 2-7 måneder, men vil i gennemsnit være 4 måneder pr. bolig. Genhusningen vil ske i lejemaal, der ikke berører den kommunale anvisning. Benyttelse af pavilloner vil være et supplement i et mindre omfang.

Der har den 11.03.2015 været afholdt møde i organisationsbestyrelsen, hvor renoveringssagens omfang og økonomi er gennemgået. Efterfølgende er renoveringssagen og finansieringen vedtaget på et afdelingsmøde den 01.03.2016.

Byggeteknisk vurdering

De røde huse:

- Tagene er udført som saddeltag og beklædt med røde falsteglsten, der generelt fremstår uden forvitring. Men understrygningen er mangelfuld og bindingen er utilstrækkelig, hvilket medfører, at tagene fremstår utætte.

De eksisterende kvistflunker (sider på kvisten) og tage er udført med 22 mm arkimåtter. I 1992 er kvistflunker øget med 50 mm mineraluld uden på den eksisterende konstruktion. Der ses begyndende nedbrygning af eksisterende vindueskarme, som kræver malervedligehold. Der kan konstateres mange utætheder ved kviste.

I 1984 er alle oprindelige ovenlysvinduer udskiftet. Der er konstateret nedbrydning af rammetræ samt skimmel ved enkelte ovenlysvinduer.

Kælderne er generelt tørre. Enkelte steder er der konstateret pudsafskalninger på fundament men ikke noget kritisk.

Visuelt vurderes fuger og mursten i facaderne at være i god stand. Dog vurderes fuger på sydvendte gavle at være i ringe stand, idet murværk ikke konsekvent er med fyldte fuger og fremstår flere steder utætte.

Tætningslisterne ved vinduerne i stueplan er konstateret intakte. Enkelte steder sidder tætningslisterne løse. Kvistvinduerne fremstår utætte og med nedbrudte karme og rammetræ. Hoveddørene er generelt utætte.

I ikke renoverede badeværelser er der udført naturligt aftræk til taghætte i tagfladen.

I renoverede badeværelser er aftrækskanal forsynet med en baderumsventilator. Udluftning er især kritisk, hvor der er etableret udestue foran badeværelset.

Køkkener er indrettet meget individuelt. Generelt med emhætte og afkast via facade. Derudover er der naturligt aftræk til taghætte i tagfladen.

Alle boliger er forsynet med selvstændige fjernvarmevekslere. Alle varmeanlæg er i dag udført som 1-strengs anlæg. Radiatorer er placeret forskelligt i de enkelte værelser. Varmeanlægget er ikke tidssvarende. Da anlægget aldersmæssigt er udskiftningsklart, bør der etableres et nyt 2-strengssystem med nye radiatorer.

Dæk mod terræn er udført med 50x100 bjælker med lerindskud på indskudsbrædder. Ca. 15 cm ventilerede hulrum mellem bjælkelag og 10 cm terrændæk i beton. Termografi viser generelt mindre utætheder ved gulv i alle undersøgte boliger.

Det er rådgivergruppens vurdering, at de røde huse bør gennemgå en større renovering og opdatering inden for nær fremtid. Klimaskærm – facader, kviste og tag - er generelt i en tilstand, der kræver istandsættelse, hvis de underliggende konstruktioner ikke skal påvirkes negativt af vind og vejr.

De gule huse:

– Tagrenderne viser umiddelbart ikke tegn på utætheder. Tagfod er ført helt ned i bund af tagrende og det er sandsynligt, at dette er årsag til fugtskader på udhæng. Tagpapbelægning og efterisolering er udført ovenpå eksisterende tagkonstruktion, som er udført i 1980.

Det er vurderet, jf. gamle tegninger, at der ikke er udført kantisolering langs tagfod, hvilket i givet fald danner risiko for fugtskader på tagkonstruktion under isoleringsmaterialet. Tagpap er i fornuftig stand og er vurderet til at holde de næste 10 år. Ind- og afdækning er generelt intakte.

Overgang mellem murværk og tag fremstår utætte. Særligt over vinduerne forekommer utætheder. Enkelt skylight fremstår med utætheder og ved karm ses spor af kondens.

Murede skorstene fremstår med frostsprængt murværk både på fuger og murværk. Kerne og studs er ikke lige over skorstenslysning, hvilket samlet giver risiko for opfugtning.

I en af tre registrerede boliger blev der konstateret opfugtet kælderydervæg i mindre grad. Tagvand er ved alle boliger mod haven ført til faskiner. Generelt er kældergulvene konstateret tørre i de registrerede boliger.

Visuelt vurderes fuger på facaderne at være i god stand. Sålebænke er udført med lille fremspring i forhold til det forskriftsmæssige på 30 mm. Det er vurderet, at der er risiko for udvaskning af underliggende fuger.

Vinduerne er nyere indadgående plastikvinduer af mærket Rationel, der vurderes at være i rimelig stand, men der kan konstateres utætheder flere steder særligt ved 1. sal. Tætningslisterne i vinduerne er intakte, med en enkelt undtagelse, i de registrerede huse. De elastiske fuger omkring vinduerne fremstår udtjente og defekte med manglende vedhæftning til karm.

I de registrerede huse er der udført naturligt aftræk til taghætte i tagfladen fra badeværelse på 1. sal. Fra køkken er der forskellige løsninger. I form af mekanisk udsug ved emhætte med afkast til facade eller tag via det oprindelige naturlige aftræk. Enkelte med naturligt aftræk til afkast over tag. Der er tillige registrerede køkkener med installeret emhætte med cirkulation og kulfilter.

Alle boliger er forsynet med selvstændige fjernvarmevekslere. Alle varmeanlæg er i dag udført som 1-strengs anlæg og er ikke tidssvarende. Da anlægget aldersmæssigt er udskiftningsklar, bør der etableres et nyt 2-strengs anlæg med nye radiatorer.

Det er rådgivers vurdering, at beboerne vil opleve en væsentlig forbedring af indeklimaet i forhold til eliminering af kuldebroer og kolde ydervægge i forbindelse med isolering og etablering af nyt 2-strengs anlæg med nye radiatorer. Der bør etableres udsugningsventil i baderum, da naturligt aftræk ikke er en optimal løsning.

Energiforbedringer

I forbindelsen med renoveringen af Nærumhuse gennemføres flere energitiltag, omfattende loftsisolering, etablering af nye kviste og ovenlysvinduer, udskiftning af vinduer, hulmursisolering, samt 2-strengs varmeanlæg, inkl. nye radiatorer. De pågældende forbedringer skal forhindre skimmel og opnåelse af et bedre indeklima. Herudover kan det give energimæssig besparelser, der mest vurderes som komfortmæssige hensyn.

Renoveringsomkostningerne og finansiering

De samlede renoveringsomkostninger er på det foreliggende grundlag anslået til 115.216.135 kr. fordelt som følger:

Håndværksudgifter	85.113.048 kr.
Omkostninger	20.427.132 kr.
Genhusning	9.675.955 kr.
I alt	115.216.135 kr.

Den samlede finansiering er følgende:

30 årig realkreditbelåning:

- Ustøttede lån	103.766.135 kr.
Trækningsret, dispositionsfonden	750.000 kr.
Fællespuljebidrag, Landsbyggefonden	2.200.000 kr.
Henlæggelser	8.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	500.000 kr.
I alt:	115.216.135 kr.

Søllerød Almene Boligselskab, afd. 1 Nærumhuse har den 27.06.2014 været til møde hos Landsbyggefonden med deltagelse af Lisbeth Riis, Mogens Thomsen, Lars Sørensen, Jonas Hugo Stadvad, Pålsson Arkitekter v/Mads Mølgaard, samt Lars Holmsgaard og Birger R. Kristensen begge fra Landsbyggefonden.

For at kunne modtage renoveringsstøtte er det nødvendigt, at der er tale om svigt, der har ført til bygningskader. I den konkret ansøgning vurderes det, at dette ikke gør sig gældende for nogen af de arbejder, der følger af ansøgningen.

For den konkret renoveringssag betyder det, at der ikke kan ske finansiering med støttede lån, der udløser ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden.

Afdelingens optagelse af realkreditlån er alene ustøttede.

Kommunal garanti

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

Nykredit har på baggrund af det foreliggende budget vurderet ejendommen og meddelt, at der for det ustøttede lån på 103.766.135 kr. skal stilles en kommunal garanti på 67,5 % svarende til 70.087.000 kr.

Det er forbeholdt kreditforeningsinstitutterne at beregne størrelsen på de endelige garantier. Den endelige beregning vil først kunne foretages, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og der foreligger et revideret byggeregnskab.

I den samlede renoveringssag indgår renoveringsarbejde af udestuerne, der oprindeligt er opført og finansieret af den enkelte lejer, jf. lov om leje af almene boliger. Finansiering af denne type af forbedringsarbejder kan ikke gennemføres med kommunal garanti, fordi der ikke er hjemmel i almenboligloven. Når renoveringssagen er afsluttet med et byggeregnskab kendes omfanget af de forskellige udgifter og fordeling angående udskiftning af tag på udestuerne. Først her vil der kunne tages stilling til endelige finansiering og beregning af den kommunale garanti.

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 500.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 100.000 kr.

Landsbyggefonden har foreløbigt udmeldt pr. 15.06.2018, at fonden medvirker til kapitaltilførselssager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1. Aftaler med realkreditinstitutterne indgås først ved skema B.

Huslejen

Renoveringsprojektet, helhedsplanen, budgettet, tidsplanen og den fremtidige husleje har været behandlet og godkendt på møde i organisationsbestyrelsen den 11.03.2015. Det samlede renoveringsprojekt har efterfølgende været forelagt og godkendt af beboerne på afdelingsmøde den 01.03.2016.

Det nuværende lejeniveau er i gennemsnit 852 kr. pr. m². Efter renoveringsarbejdet vil lejen stige til gennemsnitligt 930 kr. pr. m².

Den årlige ydelse på realkreditlånet vil udgøre 6.225.968 kr. og finansieres ved en samlet huslejestigning på 228.844 kr., fritagelse af pligtmæssige bidrag på 565.000 kr., fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på 49.000 kr., samt nedsættelse af henlæggelser på 92.000 kr. Herudover vil der blive givet driftsstøtte/mankolån på 1.471.000 kr. samt behov for yderligere driftsstøtte/mankolån på 3.820.124 kr.

Optagelse af ustøttede lån medfører, at lejen vil stige forholdsvis meget, hvilket forhindres ved fritagelse for pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden, nedsættelse af henlæggelser, samt tildeling af driftsstøtte/mankolån. Landsbyggefonden har pr. 15.06.2018 meddelt tilsagn om en delvis bevilling af tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/supplerende LBF-driftslån.

En endelig finansiering vil først kunne fastlægges i forbindelse med byggeregnskab og skema C.

Udbud og tidsplan

Renoveringsprojektet planlægges udbudt ultimo 2019. Forventet byggestart omkring medio 2020. Renoveringsperioden forventes at være omkring 24 måneder og afsluttes medio 2022.

Plangrundlag og byggesagsbehandling

Boligbebyggelsen Nærumhuse, der består af rækkehuse, er udpeget med en SAVE værdi 3 for de røde bygninger, mens de gule ikke er udpeget som bevaringsværdige, dog ligger dele af den gule bebyggelse i et kulturmiljø. Der er ikke lokalplan for området, men forvaltningen er tidligere i august 2016 blevet bemyndiget til at varsle et § 14 forbud, såfremt Boligselskabet fastholder ønsket om en udvendig facaderenovering af de gule murstensbygninger.

For så vidt angår de røde huse har Byplanudvalget 04.10.2017 godkendt, at tilbygninger og sekundær bebyggelse udført udover beboernes råderet skal lovliggøres, så byggeriet fremstår harmonisk og i overensstemmelse med de vedtagne standarder for terrasser, udestuer og overdækninger. Samtidig skal disse tilbygninger og øvrig sekundær bebyggelse være i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser. Herudover er det af hensyn til renoveringen væsentligt, at disse tilbygninger ikke hindrer en god og rationel renovering.

Det betyder f. eks. for udestuer, at de skal opfylde retningslinjerne, der er aftalt til et standardprojekt, og at der ikke må være åbent mellem beboelse og udestue. Der må ikke være en fast varmekilde, da de ellers skal defineres som en egentlig tilbygning til boligen og med dette leve op til byggelovens bestemmelser for beboelse.

Samtidigt forventes, at der vil fremkomme en ny særskilt sag vedrørende genhusning, da den aftalte placering fra august 2018 er berørt af et andet igangværende projekt. Udover dette har det vist sig endog meget vanskeligt at indpasse byggeplads.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den samlede renovering er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidssvarende almene boliger.

Tilsagn til renoveringen er betinget af, at arbejdet gennemføres med respekt for det oprindelige udseende i forhold til både valg af farver og materialer, der netop er tidstypisk for Nærumhuses arkitektur.

Det er vurderet, at den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at der bør foretages en samlet renovering, der vil medføre, at afdelingen opnår sunde og lyse boliger med et godt indeklima, og hvor der tillige vil opnås en forbedret kvalitet og effektiv drift.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema A tilsagn til den samlede renovering,

2) at afdelingen kan optage realkreditbelåning,

3) at kommunen meddeler tilsagn til en kommunal garanti anslået til 70.087.000 kr. og tilsagn til 5-delsordning angående lån på 100.000 kr., og

4) at tilsagnet betinges af, at kommunen som støttemyndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 13: Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse for 2019

19/1571

Resumé

Den selvejende institution Lions Park Birkerød ansøger om kommunal godkendelse af lejeforhøjelse på 0,5 % for boligafdelingen for budgetåret 2019.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Advokat Bjarne Johnsen ansøger i henhold til skrivelse af 26.11.2018 på vegne af den selvejende institution Lions Park Birkerød om kommunens godkendelse af lejestigning på 0,5 % for at opnå balance mellem indtægter og udgifter.

Lions Park Birkerød har for nogle år tilbage etableret elevatorer for kr. 6 mio. og nye altaner for kr. 3 mio. Begge dele uden at lejen af den grund blev forhøjet. Lejeforhøjelsen er godkendt af bestyrelsen og er varslet for at skabe balance mellem udgifter og indtægter i 2019.

Afdelingens nuværende leje er kr. 1.265 pr. m². Efter lejestigningen vil lejeniveauet udgøre op til kr. 1.272 pr. m² årligt afhængigt boligstørrelse, der er beregnet efter den indbyrdes brugsværdi, jf. § 7, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved nr. 1495 af 12. december 2007.

I ældreboligerne Vedbæk Stationsvej udgør lejen kr. 1.354 pr. m², i Birkerød Parkvej udgør lejen kr. 1.622 pr. m² og i ældreboligerne Krogholmgårdsvej udgør lejen kr. 1.833 pr. m².

I henhold til bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved bekendtgørelse nr. 1495 af 12. december 2007, om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger, skal kommunen i henhold til § 17 godkende lejeforhøjelser.

Det er forvaltningens opfattelse, at lejeforhøjelsen udgør et mindre beløb, og at lejeniveauet efter forhøjelsen ikke overstiger niveauet på lignende boliger i kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at den ansøgte lejeforhøjelse godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.