

REFERAT Byplanudvalget d. 06-05-2020

Mødedato Onsdag d. 06. maj 2020 kl. 09:00

Mødested Mødet afholdes som virtuelt møde i Microsoft Teams

Mødedeltagere Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (I), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Vedbæk Strandvej 504B, matr.nr. 8ac, Vedbæk By, Vedbæk - Til- og ombygning af bevaringsværdig	4
Matr.nr. 8b Sjælsø Ejerlav, Birkerød, og matr.nr. 1lt og 1c Ravnsnæs By, Birkerød - Etablering af et	8
Birkerød Kongevej 3-5, matr.nr. 4a Skovrød, Birkerød, og 9 Bistrup By, Bistrup – Omlægning af el	11
Caroline Mathilde Vej 11, 2950 Vedbæk – Ombygning af bevaringsværdigt hus.....	15
Nedenomsvej 19, matr.nr.5g Høsterkøb By, Birkerød – Påklaget landzonetilladelse til mast trukket i	19
Tjørnehøj 6, matr.nr. 4md, Øverød By, Søllerød – Fravigelse af Skovlydeklarationens bestemmelse	21
Baunegård, Sandbjergvej 33, matr.nr. 6a Sandbjerg By, Birkerød – Nyindretning af bygninger til he	23
Hovedgaden 21 - 23 - Ansøgning om dispensation fra parkeringskrav.....	26
Lejerbo, Bistruplund afd. 008-0 - Godkendelse af skema A i renoveringssag.....	28
Lejerbo, Nærum Søpark afd., 202-0 - Godkendelse af skema A i renoveringssag.....	34

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- At byggetilladelsen vedr. Dronninggårds Alle 105 er påklaget.
- Sommerbroen på Vedbæk Sydstrand vil blive opsat snarest muligt af hensyn til Corona.
- At der er modtaget nye tilpassede tegninger vedr. De Conincksvej 2.

Punkt 2: Vedbæk Strandvej 504B, matr.nr. 8ac, Vedbæk By, Vedbæk - Til- og ombygning af bevaringsværdigt hus

20/689

Resumé

I forbindelse med renovering af det bevaringsværdige enfamiliehus på Vedbæk Strandvej 504B, Vedbæk ansøges om dispensation fra bevaringsbestemmelser i gældende lokalplaner.

Enfamiliehuset er tegnet af Arne Jacobsen. Ved opførelsen bestod bebyggelsen af en tjenestebolig samt garage og et enfamiliehus.

De to boliger var forbundet via en lang mur og en let overdækning. Renoveringen af ejendommen indbefatter nedrivning af senere opført tilbygning, facadeændringer samt opførelse af ny tilbygning i form af en ny forbindelsesgang mellem den oprindelige tjenestebolig og enfamiliehuset, som i dag er en sammenhængende bolig.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Bebyggelsen på ejendommen blev tegnet af arkitekt Arne Jacobsen i 1950-52. Huset er beliggende på en højtliggende grund helt ud til Øresund. Oprindeligt bestod bebyggelsen af to boliger; en tjenestebolig med underliggende garage og et enfamiliehus, hvor boligerne var adskilt både i det arkitektoniske udtryk og fysisk via en lang mur som forbandt boligerne og samtidig adskilte udearealerne i en ankomstgård og et private haverum.

Bygningerne er opført med ensidig taghældning på tage og særlig den tidligere tjenestebolig markerer sig som en træbeklædt bygning der gennemskæres af havemuren.

Ejendommen har siden opførelsen gennemgået en række bygningsændringer, både i udearealer, indretning, facadeændringer og ved til- og ombygninger. Med den forespurgte renovering og ombygning er det ønsket, at bygningen vil nærme sig det oprindelige projekts hoveddisponering.

Væsentlige bygningsændringer er bl.a. en mellembygning i gårdrummet mellem de to tidligere boliger, inddragelse af en tidligere overdækket terrasse til bolig, og opførelsen af tilbygning ud mod Øresund, hvor der samtidigt skete en hævnings af tagfladen, samt ændringer i facader.

Huset er udpeget med høj bevaringsværdi i Lokalplan 264, SAVE 2.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 59 for et villaområde i Vedbæk, afgrænset af Vedbæk Nordstrand, Vedbæk Strandvej og Øresund, samt temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Bestemmelser med særlig relevans for det ansøgte anføres nedenfor.

Lokalplan 59 udpeger ikke bevaringsværdig bebyggelse men fastsætter i § 8.2, at eksisterende ydre fremtræden ikke må ændres uden Kommunalbestyrelsens godkendelse. Facader skal fremstå hvide eller grå og tage skal have en hældning på mindst 20 grader.

Temalokalplan 264 udpeger bebyggelsen på ejendommen med høj bevaringsværdi og fastsætter i:

§ 1.1 at lokalplanen har til formål at sikre ydre bygningsændringer samt om- og tilbygninger på bevaringsværdige bygninger, udføres i overensstemmelse med bygningens bevaringsværdi og arkitektoniske kvaliteter.

§ 9.1 at de på kortlag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives uden Kommunalbestyrelsens dispensation.

§ 9.2 at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen herunder ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændringer af bygningsdetaljer.

Ejendommen er omfattet af 100 meters fortidsmindebeskyttelseslinje fra fredet rundhøj, hvor eksisterende hus er nærmeste nabo mod nord til rundhøjen.

Beskrivelse af projekt

Ejer ønsker at nedrive den tilbyggede uoriginale forbindelsesgang i ankomstgården og reetablere tidligere lette overdækning mellem de to bygninger. Bygningsændringerne ønskes udført med respekt for det originale hus og ud fra originale bygningstegninger og arkivfotos, der er taget umiddelbart efter husets opførelse. Således ønskes det oprindelige ankomstgårdum reetableret.

Mod havesiden var der ved bygningens opførelse udført et langt spejl bassin langs mur, der forbinder de to tidligere separate boliger. Forbindelse mellem de to bygninger ønskes i stedet placeret, hvor der tidligere var et spejl bassin på havesiden. Den nye mellemgang ønskes opført i en konstruktion i stål og træ, med enkle vinduespartier i kernetræ. Konstruktionen vil få et klart slægtskab til den oprindelige pergola i ankomstgården.

For at forbindelsesmuren fremtidig vil fremstå som et tydeligt markeret bygningselement vil en taghældning på 20 grader være svær at imødekomme uden, at dette til compromitterer den oprindelige arkitektur, hvorfor der søges om dispensation herfor.

Eksisterende glasskydedøre etableret i havemur ønskes blændet således, at muren fremstår i sit oprindelige udtryk mod ankomstgården. Forbindelsen mellem de to boliger var oprindeligt udført med fladt tag for at markere adskillelse mellem de to boliger.

Udover nedrivning af opført tilbygning på ankomstgårdssiden og opførelse af ny forbindelsesgang mod havesiden ønskes eksisterende carport nedrevet, idet den skærmer for facade mod vest og skæmmen den samlede oplevelse af bygningen.

I facader ønskes blandt andet vinduer i tidligere gæstebolig tilbageført til et vinduesbånd, dog med vinduer med en lidt større højde. Generelt vil nye vinduer og døre udføres i massivt kernetræ med profileringer og dimensioner, som er tilpasset efter de oprindelige tegninger og fotos. Alle ikke originale vinduer og døre vil ad åre blive skiftet således, at et

ensartet udtryk med reference til originale bygningsdele opnås. Indgangspartiet ønskes i videst muligt omfang reetableret, men med mulighed for at etablere et ovenlysvindue.

Store dele af tagfladen er ændret fra de oprindelige beavertails til kobbertag. Fremtidigt ønskes alle tagflader beklædt med kobber.

Nye ejere har ikke overtaget ejendommen endeligt, men betinget den endelige overdragelse af udvalgets behandling. De vedlagte tegninger er således ikke detailtegnet. I skitseprojektet reduceres det samlede bygningsareal med ca. 28 m².

Forvaltningens bemærkninger til det ansøgte

Forvaltningen har i efteråret og efter vedtagelse af Temalokalplan 264 afholdt forhåndsdialog med kommende ejer og rådgiver. Det er forvaltningens vurdering, at de viste ændringer respekterer husets bevaringsværdi, og at det reducerede bygningsareal ved nedrivning af uoriginal bygningsdel mod ankomstgård vil være en væsentlig forbedring og vil styrke oplevelsen af det arkitektoniske hovedgreb.

Tilpasning af forbindelsesgang mod havesiden er et nyt element i bebyggelsen. Den nye forbindelsesgang ønskes opført med en bygningshøjde, der underordner sig højden på havemuren således, at muren også i fremtiden er en tydelig bygningsdel.

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation fra Lokalplan 59 til et fladt tag vil være hensigtsmæssig, særligt begrundet i husets arkitektur, hvor de ensidige skrånende tagflader på det oprindelige hus er en tydelig signatur for husets udtryk, som bør søgt bevaret. Samtidig er taghældningerne stigende mod Øresund, hvilket ville medføre, at forbindelsesgangen ville skulle have en større bygningshøjde mod øst i forhold til det oprindelige hus eller, at taghældningen ville falde fra havemur mod have, hvilket ville introducere en ny hældning, som af forvaltningen vurderes, at ville sløre det oprindelige arkitektoniske greb.

Ny forbindelsesgang afgrænses i bredden af tidligere havebassin og ønskes opført med en lethed, der modsvarer pergola overdækning mod ankomstrum. Det er forvaltningens vurdering, at idet beboelseshusene er opført med taghældning, vil det overordnede udtryk være, at huset overholder lokalplanens bestemmelser uanset at forbindelsesgang opføres med et fladt tag eller en lav hældning. Det anbefales, at det oprindelige spejlbassin bevares, hvor det er muligt for den nye forbindelsesgang.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation og tilladelse til

- a) At opført tilbygning i ankomstgård nedrives og original pergola med overdækning genopføres under forudsætning af, at eksisterende mur reetableres som en lukket murflade.
- b) At der langs mur mod haveside kan opføres en forbindelsesgang fra den tidligere gartnerbolig til hovedhuset, med dispensation fra Lokalplan 59 § 8.2 bestemmelser om 20 graders hældning under forudsætning af, at forbindelsesgang bearbejdes, så den markante murskive markerer sig over forbindelsesgangen.
- c) At forvaltningen kan stille krav til detaljering og tilpasning af ny forbindelsesgang, herunder sammenbygningsdetaljer, materiale og farveangivelse.
- d) At tagmateriale kan ændres til kobber på alle tagflader for et give bebyggelsen et ensartet udtryk.
- e) At nye døre og vinduer kan ændres således, at de udføres i massivt træ med en dimensionering og tilpasning til det originale udtryk.

f) At facadeændringer kan udføres som illustreret på fremsendte opstalter og med henvisning til bygningens originale udtryk.

Det er forvaltningens vurdering at en ny forbindelsesgang ikke vil ændre på indkig eller udsyn til den fredede rundhøj, da den vil blive placeret bag eksisterende boligbebyggelse.

Naboorientering og høring

Da huset er udpeget som bevaringsværdigt er et orienteringsbrev om projektet sendt til grundejerforeningen Vedbæk Grundejer- og Beboerforening og Rudersdal Museum således, at de har mulighed for at fremsende eventuelle bemærkninger til projektet i forhold til husets bevaringsværdi og dispensation fra bevaringsbestemmelserne i lokalplanerne 264 og 59.

Eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på udvalgsrådet.

Idet ny forbindelsesgang opføres indenfor fortidsmindebeskyttelseslinje fra fredet rundhøj er projektet sendt i høring hos Museum Nordsjælland.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 59 § 8.2 til et fladt tag og facadeændringer, samt fra Lokalplan 264 § 9.1 og 9.2 til ændringer i det ydre på en bevaringsværdig ejendom på de nævnte vilkår, og

2) at der kan meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 til en tilbygning beliggende indenfor den 100 meters fortidsmindebeskyttelseslinje, under forudsætning af, at der i forbindelse med høring af Museum Nordsjælland ikke er væsentlige indsigelser til projektet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Luftfoto.

Tegnings og foto

Punkt 3: Matr.nr. 8b Sjælsø Ejerlav, Birkerød, og matr.nr. 1lt og 1c Ravnsnæs By, Birkerød - Etablering af en offentlig bro og kajakstativer ved Sjælsø

20/689

Resumé

Rudersdal Kommune, Team Park og Natur ansøger på vegne af Kulturrådet og Sjælsø Kano og Kajakforening, om tilladelse til at opføre en offentligt tilgængelig bro og to kajakstativer nær Jægerhytten, ved Sjælsøs sydlige bred.

Arealet, hvor broen og kajakstativerne placeres, er beliggende i landzone, i et værdifuldt fredet landskab, indenfor skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje afkastet af Sjælsø.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse af landzonetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, samt udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Kulturrådet ønsker, i samarbejde med Sjælsø Kano- og Kajakforening, at placere to kajakstativer og opføre en offentlig bro nær restaurationen Jægerhytten, ved Sjælsøs sydlige bred.

Mod vest er området karakteriseret ved åbne fredede arealer, og mod vest er der skov. Umiddelbart syd for Sjælsø, mellem Jægerhytten og søen, løber Sjælsøstien. Der er adgang til området fra Bakkevej mod syd, hvor der ca. 150 meter fra Jægerhytten er mulighed for at parkere.

Kajakstativerne placeres på matr.nr. 1c Ravnsnæs By, Birkerød, der er ejet af Rudersdal Kommune.

Broen placeres dels på matr.nr. 8b Sjælsø Ejerlav, Birkerød, ejet af Gentofte Kommune og dels på matr.nr. 1lt Ravnsnæs By, Birkerød, ejet af Rudersdal Kommune.

Der er indhentet grundejertilladelse fra Gentofte Kommune.

Ansøger har oplyst, at broen etableres som en flydebro, så der er muligt at sætte en kajak i vandet fra broen. På landsiden etableres en let hævet landgangsbro for at skåne den naturlige vegetation i det § 3 beskyttede bredareal. Broens dæk udføres i ubehandlet træ, og broen er med landgangsdelen ca. 14 m lang. Den yderste del af broen er 3 m bred, mens landgangen er 1,5 m bredt. Broen er så bred, at fx. kørestolsbrugere kan benytte broen.

Kajakstativerne placeres ca. 90 m fra søbredden, i skovkanten ved en eksisterende toiletbygning sydvest for Jægerhytten. Kajakstativerne skal bruges til opbevaring af kajakker for medlemmer af Sjælsø Kano og Kajak forening, og ansøger har oplyst, at stativerne kan rumme ca. 20 kajakker/kanoer, og at de fylder ca. 7 x 8 m. Stativerne placeres på stenfliser, og der foretages ikke terrænregulering eller fundering i forbindelse med opsætning af stativerne, men der ryddes dog et mindre antal småbuske- og træer.

Plangrundlag

Arealet, hvor broen og kajakstativerne opføres, er beliggende i landzone, i indre grøn kile, og indenfor skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje afkastet af Sjælsø. Området er i Kommuneplan 2017 udpeget, som et bevaringsværdigt landskab. Broen placeres inden for kommuneplanramme Hø.R5, der fastlægger anvendelsen til sø, natur og rekreative formål.

Kajakstativerne placeres indenfor kommuneplanramme Bi.R5, der fastlægger områdets anvendelse til natur, dyrkning, græsning, og i forhold til bebyggelsens omfang og udformning fastlægges, at der kan opføres bygninger og anlæg til områdets drift, med mulighed for båd anlæg.

Sjælsø og bredarealet er registreret som beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3, men der er ikke udpeget Natura 2000-områder i nærheden af det berørte areal.

Hele området er omfattet af fredningen vedrørende Sjælsø-Kajerød, Overfredningsnævnets afgørelse af 26. oktober 1940. Fredningen har bl.a. til formål at bevare landskabsbilledet for Sjælsø. Fredningsbestemmelserne anfører blandt andet, at det fredede areal skal henligge som det er, og at der bl.a., uden tilladelse fra Fredningsnævnet, ikke må bygges eller anbringes indretninger som hegn, ledningsmaster og skilte, ej heller plantes eller graves eller anlægges sti eller vej, og at der skal være adgang for almenheden til at færdes og opholde sig på hele arealet.

Arealet er tillige omfattet af fredningen vedrørende Eskemose Skov, Overfredningsnævnets afgørelse af 16. december 1942, der bl.a. har til formål at bevare skovens naturlige kilder og væld. Det ansøgte kræver ikke dispensation fra denne fredning.

Broen og kajakstativerne kræver dispensation fra fredningen vedrørende Sjælsø-Kajerød, landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinjen samt dispensation fra søbeskyttelseslinjen. Broen kræver desuden byggetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttede naturtyper. § 3 dispensationen behandles af Teknik og Miljø.

Forvaltningens vurdering

Kajakstativerne placeres diskret i kanten af skovbevoksningen i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, og det er forvaltningens vurdering, at stativerne vil fremstå diskret indpasset, som en naturlig del af den helhed, som den øvrige bebyggelse udgør.

Det er forvaltningens vurdering, at broen med sit materialevalg og udformning vil fremstå fint indpasset i landskabet. Forvaltningen finder det positivt, at der etableres en offentligt tilgængelig bro med adgangsmuligheder for kørestolsbrugere.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, og det vurderes tillige, at det ansøgte kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen og indenfor fredningen. Forvaltningen lægger særligt vægt på, at der er tale om anlæg, der fremmer den rekreative udnyttelse af de værdifulde fredede arealer for en bred brugergruppe.

Forvaltningens foreslår derfor, at det anbefales fredningsnævnet at meddele dispensation til etablering af bro og kajakstativer på følgende vilkår:

- a) at broen og kajakskjulet opføres som ansøgt,
- b) at der etableres skærmende beplantning omkring kajakskjulet,
- c) at der ikke etableres nogen form for belysning, hverken ved kajakstativerne eller på/ved broen, og
- d) at der ikke opsættes borde, bænke eller lignende installationer på broen.

Ansøgningen er udsendt i naboorientering til forpagteren af Jægerhytten. Eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på udvalgsrådet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation til opførelse af broen og 2 kajakstativer som ansøgt, på ovenstående vilkår a) -d), og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til det ansøgte.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Bro - tegning

Ansøgning

Oversigtskort Flydebro og kanostativ Sjælsø

Supplerende oplysninger og fotos af kajakstativernes placering

Punkt 4: Birkerød Kongevej 3-5, matr.nr. 4a Skovrød, Birkerød, og 9 Bistrup By, Bistrup – Omlægning af eksisterende staldsystemer til løsdriftsstald

20/689

Resumé

Ejeren af landbrugsejendommen Birkerød Kongevej 3-5 ansøger om landzonetilladelse og tilladelse i henhold til fredning til omlægning af tre eksisterende staldsystemer til en løsdriftsstald og til igangsætning af erhverv med rideterapi.

Ejendommen ligger i det fredede landskab mellem Birkerød Kongevej og Vasevej. Ejendommen grænser op til begge veje, men har kun tilkørsel fra Birkerød Kongevej. Mod øst grænser ejendommen, på de første ca. 115 meter fra Birkerød Kongevej og mod syd, op til et erhvervs- og villaområde i byzone.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse i forhold til planlovens landzonebestemmelser og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ejeren af landbrugsejendommen Birkerød Kongevej 3-5, matr.nr. 4a Skovrød, Birkerød, og 9 Bistrup By, Bistrup, ønsker at forbedre dyrevelfærden for de 20 heste, som gennemsnitligt er tilknyttet ejendommen. Hestene fordeler sig på egne heste og heste i pension.

I dag er der en traditionel stald med hestebokse indbygget i en gul driftsbygning centralt beliggende på ejendommen og to mindre løsdriftsstalde til islændere på henholdsvis ca. 50 m² og ca. 60 m².

Den ene løsdriftsstald grænser op til ejendommens adgangsvej, ca. midtvejs mellem Birkerød Kongevej og den gule driftsbygning, og den anden ligger få meter fra skel mod naboejendommen mod vest, ca. 50 meter nord for den gule driftsbygning.

Øst for den gule driftsbygning ligger tre 40-fods containere, som gennem en årrække har været anvendt til forskelligt oplag, der har med hesteholdet at gøre.

Den traditionelle staldfunktion og de to mindre løsdriftsstalde ønskes erstattet med en løsdriftsstald med to afdelinger til henholdsvis hopper og vallakker. Løsdriftsstalden vil have en kapacitet på 12-14 heste og derudover have plads til opbevaring af hø, wrap, maskiner og værktøj. Den vil ligge i en afstand af 50-80 meter fra skel mod naboejendomme og et i forhold til bygge Lovgivningens nødvendigt antal meter fra den gule driftsbygning.

Løsdriftsstaldens grundplan bliver ca. 180 m², hvilket også vil omfatte de nævnte tre 40-fods containere.

Mod syd vil løsdriftsstaldens facadehøjde være 3,4 meter og mod nord ca. 2,5 meter. Der vil være ind- og udgange, og højsiddende vinduer, på flere sider af hensyn til hestenes bevægelsesfrihed og velfærd.

Derudover indgår halvtage til hestesektionerne i grundplanet. 40-fods containernes ydersider males sorte og de øvrige facader beklædes med kalmarbrædder. Taget udføres i trapezplader med enkelte gennemsigtige dele for at kunne udnytte dagslyset. Omkring løsdriftsstalden lægges måtter for at sikre hygiejnisk spiseplads for hestene og fastbund for gående færdsel.

Når løsdriften har haft sin indkøringsperiode vil de gamle hestebokse blive nedlagt, hvorefter det er ønsket at indrette hele den gule driftsbygning til andre formål. Blandt andet ønsker ejer at tilbyde STU-forløb (Særligt Tilrettelagt Ungdomsuddannelse) og at etablere erhverv med rideterapi.

STU-forløbet vil være målrettet mod unge med interesse for dyr og natur og forventes at have en kapacitet på 3-4 elever med daglig gang på ejendommen. Erhvervet med rideterapi, der også vil være målrettet mod udsatte børn og unge, ønskes startet op i efteråret/vinteren 2020 med en klient af gangen. På sigt skal der med rideterapien kunne tilbydes holdundervisning/weekendkurser med 3-4 deltagere.

STU forløb og rideterapi i hold er under planlægning, herunder i forhold til indretningen af ejendommens eksisterende bygningskapacitet. Den nu fremsendte ansøgning omfatter derfor alene omlægning af stalddrift for eksisterende hestehold og etablering af erhverv med rideterapi for en klient ad gangen.

Eksisterende forhold

Landbrugsejendommens to matrikler har et samlet areal på 111.661 m² og er i OIS/BBR registreret bebygget med et fritliggende enfamiliehus med et boligareal på 140 m² (fungerer som stuehus for ejer), en carport på 45 m², en driftsbygning på 279 m² (den omtalte gule driftsbygning), en landbrugsbygning på 60 m² og et udhus på 96 m².

De to sidstnævnte bygninger udgør de to eksisterende løsdriftsstalde, dog med forkert arealangivelse. Det fritliggende enfamiliehus og carporten ligger ud mod Birkerød Kongevej.

Syd for den gule driftsbygning ligger en ridebane og øst for driftsbygningen to større hestefolde. Der eksisterer mulighed for parkering af op til 12 biler fordelt på areal ved Birkerød Kongevej og areal ved driftsbygningen.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen er beliggende i landzone, delvist inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje, som den afkastes af Rude Skov, og er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 9. december 1983 om fredning af Dumpedalen.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen i værdifuldt landskab og inden for rammeområde Ru.R1, der fastlægger anvendelsen til natur, dyrkning, græsning. I Fingerplan 2019 ligger ejendommen inden for indre grøn kile. To mindre søarealer er registreret som beskyttet natur.

Fredningen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- At det fredede område skal bevares i dets nuværende tilstand. Der må således bl.a. ikke foretages terrænændringer eller ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne, og der må ikke opføres yderligere bebyggelse, med mindre

dette er tilladt i øvrige bestemmelser (§ 1),

- At det følger af § 1, at arealerne må anvendes som hidtil, således at eksisterende almindelig landbrugs-, gartneri- eller planteskole drift kan fortsætte med foretagelse af sædvanlige driftsomlægninger, men nye brug må ikke oprettes (del af § 3), og
- At det følger af § 1, at der ikke må opføres ny bebyggelse, herunder skure o.lign. bortset fra nødvendige læskure til kreaturer. Der må heller ikke etableres andre faste konstruktioner og anlæg (del af § 4).

Etablering af en løsdriftsstald som ansøgt og erhverv med rideterapi forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, herunder meddelelse af dispensation fra skovbyggelinje, da ejendommens eksisterende hestehold, både som det anvendes i dag og som det fremadrettet ønskes anvendt ikke kan betragtes som erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugsejendommens drift.

Løsdriftsstald og erhverv med rideterapi forudsætter derudover tilladelse/dispensation fra de nævnte fredningsbestemmelser.

Da der er tale om fysiske forbedringer for eksisterende heste på ejendommen, at den nye løsdriftsstald ikke kommer over 200 m², og at afstandene til naboskel holder sig under 50 m forudsætter det ansøgte ikke godkendelse efter husdyrbrugloven og anden miljømæssig regulering.

Den ønskede fremadrettede anvendelse til STU-forløb og hestetæpi med holdundervisning/weekendkurser vil forudsætte både meddelelse af landzonetilladelse og tilladelse/dispensation fra fredningen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte løsdriftsstald, der skal forbedre dyrevelfærden for det eksisterende hestehold på landbrugsejendommen, bør imødekommes. Derudover er det forvaltningens vurdering, at den ønskede rideterapi for en klient ad gangen og de fremadrettede ønsker om etablering af STU-forløb og rideterapi med holdundervisning/weekendkurser holder sig inden for det, som en landbrugsejendom i princippet bør kunne anvendes til.

Den nye løsdriftsstald etableres umiddelbart øst for den gule driftsbygning på ejendommen, hvilket betyder, at den nødvendige bebyggelse for ejendommens hestehold fremadrettet vil ligge i sammenhæng med hinanden. Derudover forudsætter en etablering af løsdriftsstalden ikke regulering af det eksisterende terræn på stedet.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at det vedtages, at der kan meddeles landzonetilladelse til ny løsdriftsstald som ansøgt og at det anbefales fredningsnævnet at godkende løsdriftsstalden på vilkår om,

- a) at eksisterende løsdriftsstalde fjernes,
- b) at der ikke foretages terrænregulering i forbindelse med løsdriftsstalden etablering,
- c) at måtterne omkring løsdriftsstalden etableres i en maks. afstand fra løsdriftsstalden på 2 meter, og
- d) at der i forbindelse med etableringen af rideterapi for en klient ad gangen ikke etableres yderligere parkeringsareal, foldareal og ridebane.
- e) At endeligt materialevalg og farver på facader, samt placering og areal af ovenlys i form af gennemsigtige trapezplader godkendes endeligt i forbindelse med byggesagsbehandling.

Derudover foreslår forvaltningen, at forvaltningen bemyndiges til at udtale sig over for fredningsnævnet, og at meddele landzonetilladelse til etablering af STU-forløb og hestetapi med holdundervisning/weekendkurser, under forudsætning af, at det ikke vil medføre nybyggeri og nyetablering/udvidelse af fysiske anlæg som ridebaner, folde og parkeringsareal.

Ansøgningen om landzonetilladelse til etablering af ny løsdriftsstald og rideterapi for en klient ad gangen er ikke sendt i naboorientering, da de nærmeste naboer ligger over 100 meter fra løsdriftsstaldens placering.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til ny løsdriftsstald og etablering af erhverv med rideterapi for en klient ad gangen på de under a) – e) nævnte vilkår,
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation som anbefalet, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til løsdriftsstald og erhverv med rideterapi for en klient ad gangen, og
- 3) at forvaltningen, under forudsætning af at etableringen af STU-forløb og hestetapi med holdundervisning/weekendkurser viser sig ikke at medføre nybyggeri og nyetablering/udvidelse af fysiske anlæg som ridebaner, folde og parkeringsareal, bemyndiges til at udtale sig over for fredningsnævnet og at meddele landzonetilladelse til disse erhverv.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at containere til oplag forudsættes integreret i løsdriftsstalden.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Facade Øst

Facade nord

Birkerød Kongevej 3-5, matr. nr. 4a Skovrød, Birkerød, og 9 Bistrup By, Bistrup - Fysiske Situationsplan med eksisterende løsdriftsstalde og ansøgt stald.

Skriftlig ansøgning

Ortofoto af ejendommen med omgivelser

Punkt 5: Caroline Mathilde Vej 11, 2950 Vedbæk – Ombygning af bevaringsværdigt hus.

20/689

Resumé

I forbindelse med ombygning af et bevaringsværdigt enfamiliehus i landzone er der ansøgt om dispensation fra den bevarende Temalokalplan 264 til at ændre det bevaringsværdige hus' ydre fremtræden. Blandt andet ændres udformning af vinduer- og døre i stueetagen i antal og placering og i taget ændres ovenlys og skorstene.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen ligger i landzone på kanten af Trørød Skov og har hørt til Frydenlund. Ejendommen benyttes til beboelse og består af 2 samnoterede matrikler, beliggende på hver side af den smalle Caroline Mathilde Vej, der fører til, og er ejet af Frydenlund. Beboelsesbygningerne er placeret på den nordlige, meget smalle matrikel på 670 m² mellem skovbrynet og vejen delvist i naboskel. Haven er på 1622 m² og ligger syd for vejen. Haven afgrænses af fredede, åbne arealer mod øst, og villakvarterer mod vest.

Bygningsanlægget udgør i dag et fritliggende enfamiliehus med én bolig. Den oprindelige bebyggelse udgøres af "Jægerhuset", der er opført i 1790, som et lille skyttehus, mens den tilhørende sidelænge "Humlehuset" har haft sekundære funktioner. "Jægerhuset" er i 1 etage med udnyttet tagetage.

Sidelængen er smallere og lavere og kun udnyttet i stueetagen. "Jægerhuset" blev i 1941 først forlænget mod øst og senere mod vest. Bygningerne blev i 1973 forbundet med en forbindelsesgang, og noget af stalden i den vestligste del af sidelængen blev inddraget til beboelse, mens en beboelseslignende indretning i sidelængens østlige ende blev bibeholdt. Den sidste del af stalden er uden ansøgning efterfølgende blevet indrettet til bryggers.

Bygningerne er enkle, traditionelle længehuse med stråtag og pudsede, beigefarvede facader. Facaderne fremstår som flader med huller til døre og vinduer. Sidelængen er underordnet hovedhuset både i størrelse og udtryk.

"Jægerhuset" har en lidt finere karakter i forhold til sidelængens grundlæggende simple udtryk. Mod vej er "Jægerhusets" tag båret af en søjlegang, mens selve facaden er trukket lidt tilbage under tagudhænget. Stråtaget er i 2017 forsynet med 4 kviste mod vej. Mod skoven er der 4 ældre ovenlysvinduer. Hoveddøren er enkeltfløjet, vinduerne to-rammede med vandrette sprosser flankeret af skodder. Mod vest er isat et dobbeltfløjet terrassedørsparti.

"Humlehuset" har et mere ydmygt udtryk og er nedskaleret i forhold til hovedhuset. Vinduerne og døre er i mindre format. Vinduespartier er en blanding af torammede vinduer med vandrette sprosser og andre vinduestyper. Dørene i facaderne er revledøre (klassiske udhusedøre med beklædning af træbrædder). I gavlen mod øst er isat en uoriginal glasdør med smalle sidevinduer og med et torammet vindue over døren.

To af "Humlehusets" gamle skorstene er bevaret.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for 300 meter skovbyggelinje for Trørød skov.

Ejendommen en del af Kulturmiljøet Frydenlund, der er omfattet af en fredning efter bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven og er i regionplanen udpeget som beskyttelsesområde for interesser, der vedrører landskab, natur og kulturarv. Ejendommen er beliggende inden for 100 m beskyttelse for flere gravhøje. Diget, der løber langs nordfacade og nordligt skel, er et beskyttet sten- og jorddige.

Den oprindelige bebyggelse, beboelsesbygningen og sidelængen er endvidere udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 264 temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

For den ny ejer af ejendommen Helmersen Holding A/S har rådgiver ansøgt om at renovere enfamiliehuset, der består af det sammenbyggede Jægerhuset og Humlehuset. Ombygningen medfører ændringer af det ydre udtryk af det bevaringsværdige byggeri, hvilket kræver dispensation fra Lokalplan 264 § 9.2. Der ændres ikke ved bygningernes størrelse.

Anvendelsesændring af den del af ”Humblehuset”, der hidtil har været godkendt til stald med tilhørende funktioner, kræver landzonetilladelse og byggetilladelse.

De ydre ændringer i delen Jægerhuset omfatter:

- A. Facade mod skov - 4 stk. eksisterende, ældre, kvadratiske ovenlysvinduer ændres til 4 stk. nye, bredere ovenlys på lavformat, med anderledes placering i tagfladen.
- B. Facade mod vej - enkeltfløjet hoveddør ændres til bredere to-fløjet fyldningsdør, med vinduesfelt over.
- C. Gavlfacade mod øst - højtsiddende helrudet, lavformat vindue i østgavl ændres til to-rammet vindue med vandrette sprosser og skodder som de øvrige vinduer i huset,

De ydre ændringer i delen Humlehuset omfatter:

- D. Facade mod vej – den blandede udformning af vinduer og døre ensartes, de 3 eksisterende to-rammede vinduer og revledøren nærmest Jægerhuset bevares med eksisterende placering og udformning. Øvrige dør- vinduespartier i varierende udformning ændres til i alt 5 stk. to-rammede vinduer med vandrette sprosser, med nye placeringer og en ny dobbelt revledør yderst i facaden, som bag ved revledørene har et dobbelt-glasdørsparti med vandrette sprosser. Åben og lukket position er vist på facadetegningerne.
- E. Gavlfacade mod øst – det eksisterende uoriginale glasdørsparti med sideruder ændres til en ny dobbelt revledør yderst i facaden, som bag ved revledørene har et dobbelt-glasdørsparti med vandrette sprosser. Det eksisterende gavlvindue over døren med 2 vandrette sprosser ændres til et i samme størrelse med 1 vandret sprosse.
- F. Facade mod skoven – revledøren og de 2 eksisterende to-rammede vinduer nærmest ”Jægerhuset” bevares med eksisterende placering og udformning. Øvrige vinduer ændres fra 2 til i alt 3 stk. to-rammede vinduer med vandrette sprosser med nye placeringer.
- G. De 2 skorstene ændres, idet de begge forhøjes og øges i bredden. Den vestlige skorsten bevares, som attrap og den østlige skorsten trækkes længere væk fra gavlen af indretningshensyn.

Anvendelsesændring i Humlehuset omfatter

- H. Et areal på ca. 25-27 m², der senest i 1937 var godkendt til stald med tilhørende staldfunktioner, efterfølgende har fungeret som bryggers ønskes nu godkendt som bolig.

Forvaltningens bemærkninger til de ansøgte forhold

Forvaltningen finder, at forslaget til stueetagens facader fremstår harmoniske, og samlet set vil tilføre en forbedring i forhold til de ændringer der er sket over årene. Forvaltningen vurderer således, at de foreslåede ændringer medvirker til dels at styrke det traditionelle udtryk ved at rydde op i særligt vinduernes udtryk.

Forvaltningen anbefaler, at de nye ovenlys og skorstene tilpasses i størrelse og karakter til de eksisterende og dermed ikke ændrer form og størrelse.

Forvaltningen finder, at den anvendelsesændring til at lovliggøre det tidligere staldareal, som er blevet inddraget til beboelse under tidligere ombygninger er fornuftig, idet arealet er af beskeden størrelse og er beliggende med boligfunktioner på begge sider.

Sagen er sendt i høring til Trørød Grundejerforening og til Rudersdal Museum. Eventuelle modtagne bemærkninger til det ansøgte forelægges for udvalget på mødet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens samlede vurdering, at det ansøgte projekt i hovedtrækkene er veltilpasset, bevarer og styrker det oprindelige bevaringsværdige udtryk og at en dispensation fra lokalplanens § 9.2 til ændringen af det ydre udtryk kan anbefales.

Det anbefales, at dispensationen betinges af, at skorstene får et ensartet udtryk, selvom den ene skorsten bliver en attrap, og den anden genetableres længere inde på tagryggen, som angivet under punkt a).

Det anbefales, at dispensationen til ændring af nye ovenlysvinduer på nye placeringer alene tillades på vilkår, som angivet under punkt b).

Vilkår:

- a) At de 2 skorstene på Humlehuset skal være traditionelt og ens udformet, herunder være lige brede.
- b) At størrelse af ovenlys i Jægerhusets tagflade mod skoven ikke overstiger de eksisterende ovenlys' størrelse, samt at bredden af ovenlys ikke må overstige højden af ovenlys og de skal placeres adskilt og i en for facaden naturlig rytme.

Det anbefales videre, at anvendelsesændringen angivet under punkt H lovliggøres ved landzonetilladelse og byggetilladelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanens § 9.2 til ombygning, jf. punkt A-G, på vilkår, som angivet i punkt a) og b), og

2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og byggetilladelse til den ansøgte anvendelsesændring.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort.

Jægerhuset set fra vej, gavl mod vest.

Humlehuset set fra vej, gavl mod øst

Situationsplan.

Facade og gavle før ombygning

FACADER OG GAVLE EFTER OMBYGNING. rev 24.4 20

Høringssvar Trørød grundejerforening

Punkt 6: Nedenomsvej 19, matr.nr.5g Høsterkøb By, Birkerød – Påklaget landzonetilladelse til mast trukket tilbage

20/689

Resumé

På baggrund af Byplanudvalgets vedtagelse den 07.06.2017 meddelte forvaltningen den 27.06.2017 landzonetilladelse til Telcon A/S (nu KPR Towers A/S) til placering af en 36 m høj antennemast på ejendommen Nedenomsvej 19, matr.nr. 5g Høsterkøb By, Birkerød. Landzonetilladelsen blev meddelt med en klagefrist på 4 uger.

Landzonetilladelsen blev inden for klagefristen påklaget af advokat for ejer af ejendommen Kirsebærvej 8. Påklagen blev indsendt til Planklagenævnet via Klageportalen for Nævnenes Hus, hvor den således har ligget til behandling siden den 26.07.2017.

Senest er kommunen den 22.01.2020 blevet anmodet om en udtalelse til et supplerende indlæg til klagen fra ejers advokat. Det supplerende indlæg er dateret den 02.10.2017.

Forvaltningen bad ansøger KPR Towers A/S om bidrag til en udtalelse og modtog den 25.03.2020 orientering om, at deres ansøgning, og dermed den meddelte landzonetilladelse, ikke længere er relevant. Planklagenævnet blev orienteret om dette og har den 01. 04.2020 meddelt, at den meddelte landzonetilladelse på den baggrund er ophævet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

I forbindelse med sagens behandling i 2017 havde forvaltningen bedt ansøger om at dokumentere nødvendigheden af opsætningen af en mast det pågældende sted. Der er både i klagenævn og hos kommunen en restriktiv holdning til placeringen af master i landområder med værdifulde landskaber. At masterne er nødvendige af hensyn til mobil- og internetdækning skal kunne dokumenteres. Derudover skal samtlige alternative placeringsmuligheder være belyst, og det skal kunne dokumenteres, at der er sikret mulighed for antenneplacering for flere teleselskaber.

I den konkrete sag kunne ansøger redegøre for, at en mast det pågældende sted ville forbedre mobildækningen på alle eksisterende teknologier i kommunen og på motorvejen omkring søgeområdet for Brådebæk.

Landzonetilladelsen blev på den baggrund meddelt med vilkår om, at mast og teknikkabiner skulle etableres med mindst mulig påvirkning af omkringliggende natur, og at nederste del masten og teknikkabinerne skulle skjules bag træer og beplantning.

I den tilbagetrækning af sagen, som på vegne af TT-Netværket, som er et fællesejet infrastrukturselskab ejet af Telia og Telenor, er fremsendt af KPR Towers A/S den 25.03.2020, redegøres der kort for, at området nu vurderes dækket af den antennemast, der er opsat på Ravnsnæsvej 214. Den dækker på et tilfredsstillende niveau, som kunderne pt. kan acceptere. Det er således TT-Netværkets radiotekniske vurdering, at der ikke længere er behov for at arbejde videre med etableringen af en mobilmast på Nedenomsvej 19.

Forvaltningen har på baggrund af denne redegørelse indlagt en udtalelse i Klageportalen om, at sagen lukkes for kommunens vedkommende. Udtalelsen er vedlagt redegørelsen fra KPR Towers A/S og TT-Netværket. Planklagenævnet har på den baggrund den 01.04.2020 afgjort sagen med en ophævelse af den meddelte landzonetilladelse. Sagen er således lukket i klageportalen.

Der er tale om et langt sagsforløb, der ikke mindst er blevet forlænget med den tid, som påklagen har ligget i Klageportalen.

Dette kan til dels begrunde, at teleselskaberne søger andre løsninger, men det sætter samtidig kommunen i en vanskelig situation. Der bruges mange ressourcer på dialogen med teleselskaberne om fyldestgørende dokumentation, og selve myndighedsbehandlingen med udvalgsbehandling og meddelelse af nødvendige myndighedsgodkendelser.

Det er ikke første gang, at kommunen oplever, at meddelte tilladelser tilbagetrækkes med begrundelse om, at der er fundet andre løsninger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget finder det særdeles uheldigt, at teleselskaberne ikke internt koordinerer mulige mastepositioner, inden ansøgningen trækkes. Udvalget ønsker derfor at rejse problemstillingen over for Teleindustriens brancheorganisation.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Planklagenævnets ophævelse af 1. april 2020 af meddelt landzonetilladelse

Netværket 25. marts 2020 om at etablering af mast ikke længere er relevant.

Punkt 7: Tjørnehøj 6, matr.nr. 4md, Øverød By, Søllerød – Fravigelse af Skovlydeklarationens bestemmelse om tagmateriale

20/689

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra deklaration til valg af tagmateriale.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 63 gældende fra 1985, herefter kaldet lokalplanen, og deklaration af 02.03.1960, herefter kaldet Skovlydeklarationen.

Deklarationen fastlægger, at der alene må benyttes tegl som tagmateriale. Der er ingen bestemmelser om tagmaterialer i lokalplanen.

Forvaltningen anbefaler i denne sag, at deklarationen i dette tilfælde ikke påtales, så der kan vælges naturskifter som tagmateriale.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 02.01.2020 modtaget en ansøgning om tilladelse til at vælge naturskifter som tagmateriale på Tjørnehøj 6, 2840 Holte. Ansøgningen er begrundet med, at der i området i forvejen er stor variation i udtryksform, farver m.m.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 63, Villaområder i Øverød Øst for Pile Allé, som fastlægger områdets anvendelse til boligformål. I forhold til det ansøgte er der ikke i lokalplanen relevante bestemmelser, som hindrer anvendelsen af naturskifter.

Ejendommen er omfattet af Skovlydeklarationen (tinglyst den 02.03.1960 og den 18.08.1960), som ud over bebyggelsesregulerende bestemmelser om bygningers placering, højde, taghældning, materialer og farver indeholder bestemmelser om beplantningsbælte mod vej, vedligeholdelse af beplantningsbælte, hegnforhold mv.”

Deklarationens afsnit A.3 fastlægger, at på parcellerne 82 – 88, 91 – 100 og 112 – 116 skal tagets hældning være mellem 40 og 45 grader, og skal dækkes med tegl. Ejendommen på Tjørnehøj 6 er parcel nr. 97.

I forbindelse med den allerede udførte høring, som Grundejerforening Skovly er blevet orienteret om, har forvaltningen modtaget grundejerforeningens bemærkninger/indsigelser (vedlægges). Grundejerforeningen har bl.a. bemærket følgende i deres bemærkninger: at det er væsentligt at fastholde taghældning og teglmateriale, da det rejste tag gør, at tagene i kraft af deres højde og hældning fremstår markante og dominerer udsigten til fredskoven.

Forvaltningens vurdering

Ser man på Skovlydeklarationens område som helhed, er der et blandet udtryk med forskellige stilarter og materialer. I det pågældende område A3 med de 22 parceller, er der dog en overvægt af tage med tegl. Da deklarationen alene foreskriver tegl og der således ikke stilles krav til farven på tegl, er der en ret stor variation mellem primært røde og sorte tegltage i delområdet.

Ud fra en arkitektonisk betragtning vil skifer, som stadig er et naturmateriale, således ikke fremstå som et radikalt brud på områdets udtryk og vil derfor godt kunne forsvares.

Det skal i øvrigt bemærkes at for de øvrige ejendomme omfattet af deklarationen så er eternitskifer i sorte og grå nuancer, samt eternitplader tilladt, og lige overfor på den modsatte side af Tjørnehøj er der flere forskellige typer af tag.

Husenes øvrige udtryk varierer også meget, idet husene fx har sprodsede vinduer, dannebrogsvinduer osv. Nogle huse er hvidpudsede, andre huse består af gule eller røde mursten, og flere huse er delvist træbeklædt i forskellige træsorter og farvenuancer.

Alle 22 parceller har det samme karakteristiske tag (40-45 graders hældning), hvilket i højere grad skaber en helhed end selve tagmaterialet, der som nævnt alligevel varierer. Denne helhed vil bebyggelsen stadig have, selv om der vælges naturskifer.

Det er forvaltningens samlede vurdering at tegl som materiale ikke har skabt en arkitektonisk helhed i dette mindre delområde, og derfor er der ikke en helhed at ødelægge ved valget af naturskifer. Til grund for vurderingen lægges desuden, at naturskifer tag med sin grå nuance ikke skiller sig ud i forhold til et tegltag med f.eks. grå/sorte teglsten.

Forvaltningen anbefaler, at deklarationen kan fraviges på dette punkt, og at ansøger får tilladelse til det ansøgte tagmateriale.

Der gøres opmærksom på, at det allerede er aftalt med grundejerforeningen, at der i et samarbejde med grundejerforeningen skal ske en revision af lokalplanen for området. Denne revision skal sikre at de relevante bestemmelser i Skovlydeklarationen kan indarbejdes i lokalplanen og deklarationen dermed kan aflyses. Det arbejde forventes påbegyndt i 2020 og afsluttet i 2021.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Skovlydeklarationens bestemmelse om tagmateriale i delområde A3 fraviges, og at der meddeles tilladelse i overensstemmelse med lokalplanen for ejendommen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling

Bilag

GF_Skovly_ang_Tjørnehøj_6_2020_03_30-1.pdf

Tjørnehøj 6 kort.docx

Skovlydeklarationen med tillæg.pdf

Punkt 8: Baunegård, Sandbjergvej 33, matr.nr. 6a Sandbjerg By, Birkerød – Nyindretning af bygninger til hestestald og maskinhus, flytning af ridebane og etablering af mødding

20/689

Resumé

Rådgiver Kaare Westh ansøger på vegne af ejeren af landbrugsejendommen Baunegård om tilladelse til nyindretning og dermed om ombygning af eksisterende driftsbygninger til henholdsvis hestestald og maskinhus. Agrovi ansøger for samme ejer og på samme ejendom om tilladelse til flytning af ridebane og etablering af mødding. Forvaltningen har valgt at samle ansøgningerne i en sag.

Ejendommen ligger på nordsiden af Sandbjergvej ud mod det fredede landskab omkring Gammellosevej.

Byplanudvalget behandlede den 15.04.2020 ansøgning om anvendelse af fast belægning på ejendommens hovedadgangsvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen Baunegård, Sandbjergvej 33, er beliggende i landzone og er med matr.nr. 6a Sandbjerg By, Birkerød, i OIS/BBR hovednoteret som landbrugsejendom med et areal på 103.225 m².

Ejendommens stuehus og større driftsbygninger ligger i tilknytning til hinanden ca. 70 m fra ejendommens sydlige skel mod Sandbjergvej og ca. 10 m fra ejendommens nordlige skel. Ejendommen har to adgangsveje fra Sandbjergvej, som i princippet afgrænser stuehus og driftsbygninger mod øst og vest. Umiddelbart øst for den østligste adgangsvej ligger ejendommens ridehal. Den ligger i en afstand af ca. 30 m fra skel mod Sandbjergvej.

Ejendommens bygninger fremgår af fremsendte beliggenhedsplan, vedlagt dagsordenen. De to mindre bygninger, bygning 4 og 5, der ligger i en afstand af maks. 1 m mod ejendommens nordlige skel, anvendes til oplag, maskiner o.lign. Bygningerne er opført i 1917 og 1935 og har et samlet areal på ca. 200 m².

Landbrugsejendommen drives med marker og hestehold med egne maks. otte heste på stald. Der er således ikke tale om et hestehold, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugsejendommens drift. Der sker ikke en udvidelse af hesteholdet.

Samlet ansøges der om følgende:

- Flytning af eksisterende hestestald fra bygning 3 til bygning 2, der i dag anvendes som lager- og maskinbygning. For at forbedre dyrevelfærden for hestene i det nyindrettede staldområde ombygges tagkonstruktionen, så der bliver højere til loftet dog således, at taget forsat holdes inden for eksisterende profil. Hestestaldens areal bliver på i alt ca. 100 m². Bygningen med hestestald ligger i en afstand af ca. 10 m fra det nordlige skel mod anden ejendom.
- Ombygning af eksisterende hestestald i bygning 3 til maskinhus. Maskinhuset bliver på ca. 80 m².
- Facaderne i bygning 2 og 3 isættes ekstra vinduer og porte. Dette sker med respekt for facadernes eksisterende opdeling og vinduestyper. Portene isættes i vestfacaden af det fremtidige maskinhus, bygning 3. Dette sker af hensyn til ind- og udkørsel med maskiner. Tagfladerne vil forsat være ubrudte.

- Flytning af eksisterende ridebane vest for stuehuset og de større driftsbygninger til en placering øst for ejendommens eksisterende ridehal. Ridebanen ønskes samtidig udvidet fra 22 x 42 m til 22 x 62 m, så den kan leve op til nutidige standarder for ridebaner. Den nuværende ridebane ønskes genetableret som hestefold. Den nye ridebane ligger i en afstand af ca. 45 m fra det nordlige skel mod anden ejendom. Hestefolden ligger i en afstand af ca. 27 m fra det nordlige skel.
- Etablering af nedgravet og overdækket mødding mellem bygning 4 og 5, og nord for bygning 2 med den nye hestestald. Møddingpladsen får et areal på ca. 15 m² og kommer til at ligge i en afstand af ca. 1 m fra nordligt skel mod anden ejendom. Den vil enten blive støbt i beton eller etableret som færdig stålkonstruktion.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen ligger i landzone og derudover i værdifuldt landskab i Kommuneplan 2017 og indre grøn kile i Fingerplan 2019. Ejendommen er i kommuneplanen beliggende inden for rammeområde Sa.L1, der fastlægger anvendelsen til jordbrug og rekreativ anvendelse.

Landbrugsejendommen er derudover omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

Lokalplanen fastlægger anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser, der bl.a. skal sikre, at der fastholdes en veldefineret grænse mellem by og land, og at landområdets karakter af landbrugsland med åbne markflader fastholdes.

Med betydning for det ansøgte fastlægger lokalplanen i bestemmelse 3.5, at almindeligt hestehold, dvs. opstaldning af hestehold til private eller til mindre erhvervsmæssige formål skal behandles efter planlovens landzonebestemmelser.

Det ansøgte forudsætter således meddelelse af landzonetilladelse.

Da bygningen med den ny hestestald og den nye møddingplads ligger henholdsvis 10 og 1 m fra nordligt skel til anden ejendom, skal placeringen godkendes efter husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte nyindretning og dermed ombygning af eksisterende driftsbygninger, flytning og udvidelse af ridebane, genetablering fold og etablering af nedgravet og overdækket mødding sker med respekt for ejendommens eksisterende forhold.

Nyindretningen og ombygningen af bygning 2 og 3 sker med respekt for de eksisterende driftsbygningers udtryk og med det formål at forbedre dyrevelfærden for ejendommens hestehold.

Ridebanens flytning til en placering umiddelbart øst for den eksisterende ridehal vurderes også at være et fornuftigt tiltag i forhold til ejendommens hesteaktiviteter.

Placeringen af den nye møddingplads mellem eksisterende bygninger og i tilknytning til hestestalden vurderes derudover at være fornuftig. Såfremt der vælges en stålkonstruktion, bør den fremstå i mørk grøn.

Afstanden til det nordlige skel for bygningen med den nye hestestald og for den nye møddingplads har forvaltningen ingen bemærkninger til. Der er tale om dyrkede arealer tilhørende en større landbrugsejendom, som er omfattet af fredningsdeklaration af 20. marts 1964 for arealer ved Gammelmosgård og Haugegård. Der er tale om en tilstandsfredning, der bl.a. gør det forbudt at udstykke og bebygge arealerne. Det er på den baggrund forvaltningens anbefaling, at der meddeles de nødvendige dispensationer fra husdyrbekendtgørelsen.

Det er forvaltningens forslag, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på vilkår om,

- a) at de ubrudte tagflader på bygning 2 og 3 fastholdes,
- b) at den afskærmende beplantning nord for bygning 4 og 5 samt den nye møddingplads fastholdes og eventuelt gøres tættere af hensyn til indblikket fra de fredede arealer mod nord,
- c) at den nye ridebane etableres med samme udtryk og indhegning som den eksisterende ridebane og uden etablering af belysning, og
- d) at genetableringen af hestefolden får samme diskrete udtryk og indhegning som den eksisterende ridebane har.

Den foreslåede meddelelse af landzonetilladelse vurderes ikke at have væsentlig betydning for de nærmeste naboer, der ligger i en afstand af min. 110 m. Det ansøgte er derfor ikke sendt i naboorientering.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på de under a) – d) nævnte vilkår, og
- 2) at landzonetilladelse meddeles, når det ansøgte er godkendt efter husdyrbekendtgørelsen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ortofoto

Ansøgning om flytning af ridebane

Beliggenhedsplan med markering af bygninger, der nyindrettes til hestetæring

Nord- og sydfacader - Eksisterende forhold

Nord- og sydfacader - Fremtidige forhold

Oversigtstegning, der viser placering og omfang af møddingplads

Skriftlig ansøgning om etablering af mødding

Øst- og vestfacader - Eksisterende forhold

Øst- og vestfacader - Fremtidige forhold

Punkt 9: Hovedgaden 21 - 23 - Ansøgning om dispensation fra parkeringskrav

20/688

Resumé

Ejer ønsker at etablere 12 boliger fra 1. sal og op i Hovedgaden 21 – 23. Bygningen var tidligere ejet af Nordea. Bygningens stueetage har i 2019 fået tilladelse til at etablere lægeklinik og andre liberale erhverv. Dette under forudsætning af, at facaden fastholder sin karakter af butiksfornål.

Lokalplanen for bymidten i Birkerød forudsætter, at der etableres en parkeringsplads pr. bolig ved omdannelse og tilførsel af ny tagetage. Dette krav har været fastholdt over for alle andre, som har ønsket at omdanne til boligformål. Ejer er af den opfattelse, at dette ikke er muligt ved denne bygning og ønsker derfor dispensation.

Bygningen er udpeget som bevaringsværdig, og da omdannelsen vil kræve indgreb i facaden, vil der også skulle gives tilladelse til forandringerne i facaden

Sagen forelægges til beslutning i Byplanudvalget og til drøftelse i Bycenterudvalget.

Sagsfremstilling

Ejer har i 2019 søgt byggetilladelse til at omdanne erhvervslejemålene fra 1. sal og op til boliger. Der er tidligere afgivet areal til Birkerød Hovedgade (Pengetorvet) ud for ejendommen, og bygningen fremstår derfor som en sokkeludstykningsud mod Hovedgaden.

Kælderen er vanskelig tilgængelig, og ejer anfører derfor, at det ikke er muligt at etablere parkering på egen grund.

Lokalplanen for bymidten omtaler muligheden for at dispensere gennem indbetaling til en parkeringsfond. Forvaltningen har afsøgt denne mulighed og finder det ikke realistisk, at der vil være de fornødne indbetalinger til, at der kan etableres et parkeringsanlæg. Endvidere kan forvaltningen ikke pege på et nyt egnet areal til udvidelse af parkeringspladser omkring bymidten.

Ved dannelse af en parkeringsfond skal p-pladserne være realiseret inden for en periode af 5 år.

Forvaltningen har tillige afsøgt, om en dispensation kan begrundes med udgangspunkt i den nuværende udnyttelse af de offentlige p-pladser.

Det er ikke forvaltningens anbefaling at imødekomme dette, da offentligt tilgængelige p-pladser er en væsentlig forudsætning for at opretholde Hovedgaden, som et velfungerende strøg.

Forvaltningen har i forbindelse med denne sag undersøgt, i hvilket omfang andre ejendomme har en tilsvarende udfordring med at etablere parkering på egen grund ved omdannelse.

Det må konstateres, at flere byggerier særligt fra 1960 og frem vil være udfordret. Forvaltningen anbefaler derfor, at kravet om at skulle etablere parkering på egen grund ved omdannelse til bolig bør fastholdes. Dette for at sikre, at de offentligt ejede p-pladser er til rådighed for bymidtens erhvervsliv og butikker.

I det konkrete tilfælde, hvor der ikke tilføres yderligere byggeri, hvor byggeriet er bevaringsværdigt, og der er afgivet areal til pladسدannelsen, kan det overvejes, om der skal gives mulighed for, at ejer som indbetaling tilkøber p-pladserne på Teglporten, som ligger ud for ejers matrikel. Med denne løsning og under forudsætning af, at pladserne fortsat er offentligt tilgængelige, vil dette kunne sidestilles med indbetaling til en parkeringsfond. Hvis samme løsning skal anvendes ved andre omdannelsesprojekter, vil dette ligeledes udfordre den samlede parkeringsdækning.

Hovedgaden 21 – 23 er tillige udpeget som bevaringsværdig, og de tiltag i facaden, som ønskes, vil udfordre den stringente arkitektur med de gennemgående inddækninger med kobber. Det anbefales derfor at tilsikre, at behov for dagslys ikke løses ved indgreb i kobberinddækningen på facaderne.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget giver afslag på dispensation fra lokalplanens krav til parkering ved omdannelse til boliger i eksisterende ejendomme, og
- 2) at Bycenterudvalget drøfter de mere langsigtede overvejelser om principper for parkeringskrav i forbindelse med omdannelse til bolig.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2020

BYPLANUDVALGET udsætter sagen, idet udvalget ønsker at afvente den principielle drøftelse i Bycenterudvalget.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ortofoto

Punkt 10: Lejerbo, Bistruplund afd. 008-0 - Godkendelse af skema A i renoveringssag

20/13262

Resumé

Lejerbo Rudersdal, Bistruplund afd. 008-0, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af skema A i forbindelse med en større renoveringssag budgetteret til 184.574.220 kr. med ønske om optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel, samt forhøjelse af lejen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden har den 11.03.2020 skrevet til Rudersdal Kommunen og Lejerbo, hvor der oplyses om, at de aktuelle samfundsmæssige udfordringer skaber et behov for initiativer, der også hjælper dansk erhvervsliv gennem en aktivitetsnedgang.

Landsbyggefonden oplyser, at et vindue for en ekstra bevillingsramme vil være åbent kortvarigt. Derfor skønnes der i denne særlige indsats højst at være en periode på 2 måneder til at komme igennem beboerdemokratiet og endelig kommunal skema A behandling. Fonden har i den tilknytning oplyst, at sagsbehandling vil blive gennemført omgående, forudsat at sagen er færdigbehandlet i boligorganisationen og kommunen inden den 01.06.2020.

Lejerbo Rudersdal, Bistruplund afd. 008-0, Bistruplund 1-31 og Vasavej 68A – 70B, 3460 Birkerød, har fremsendt en helhedsplan og en ansøgning om renovering af afdelingen, hvor Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om støtte med behov for optagelse af realkreditlån, kommunal garanti samt kapitaltilførsel, samt forhøjelse af lejen.

Bistruplund er opført i 1950 som parkbebyggelse og udlagt som 12 bygninger i 2½ etage og rummer 126 lejemål, ejendomskontor og fællesfaciliteter. Boligblokkene er opført i røde, murede facader og tagene er beklædt med røde teglsten.

Byggeudvalget i afdelingen har i februar 2013 fremsendt et forslag til en helhedsplan til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har i september 2015 besigtiget ejendommen.

I samarbejde med KSH Arkitekter har afdelingen udarbejdet et projektforslag, der er opdateret i april 2020 og konkret belyser problemstillingerne med de bygningsfysiske forhold.

De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Udskiftning og efterisolering af tag
- Efterisolering af gavle
- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af altaner og værn
- Renovering af trapperum og opførelse af elevator i 8 opgange
- Ombygning af 40 lejemål til tilgængelige boliger

- Renovering af badeværelser
- Renovering af installationer og etablering af forbrugsmålere, vand og varmen
- Etablering af mekanisk ventilation med udsugning fra bad og køkken
- Opretning og renovering af udendørs fællesarealer.

Genhusning forventes at blive relevant i løbet af renoveringsperioden.

Under normale omstændigheder vil en større renoveringssag som denne kræve forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen, men under den nuværende situation har det ikke været muligt at samle bestyrelsen eller afvikle et afdelingsmøde under mere alternative forhold.

Selskabsbestyrelsen har den 21.04.2020 afholdt digitalt forum om den samlede renoveringssag og økonomi. Kommunen har modtaget referat fra selskabsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelse har løbende drøftede sagen og beboerne har siden august 2013 haft kendskab til den kommende renoveringssag.

Selskabsbestyrelsen har som øverste myndighed adgang til at træffe beslutninger uden afdelingens samtykke i sagen om gennemførelse af større renoveringsarbejder, når de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4 og 5.

Byggeteknisk vurdering

Tagene er fra bebyggelsens opførelse og over 60 år gamle. Tagflader, skunkvægge og kviste er dårligt isoleret, hvilket medfører stort varmemeforbrug, dårlig komfort og tendens til skimmelvækst.

Murværket er i dårlig stand med nedbrudte fuger, afskalning af sokkelpuds og sætningsrevner i murværket. Termografering viser omfattende problemer med kuldebroer og manglende isolering i hele bebyggelsen. Den ringe isolering giver kolde overflader i boligerne og medfører problemer med skimmelangreb.

Vinduer er 30 år gamle. Bundramme og karme er nedbrudte og vinduer er utætte, der giver trækgener i boligen. Derudover er der problemer med skimmelvækst i vinduesfalsene pga. kuldebro og manglende stopning.

Der er konstateret betonskader på alle altaner med synlige revner, afskallet puds, rustangreb.

Altandæk er støbt sammen med etagedæk i lejligheder, der medfører store kuldebrosproblemer.

Opgange er udført med terrazzotrapper og malet vægge ned til kælderen. Trapper, værn og håndlister fremstå som slidte. Loftlemme er ikke funktionsdygtige. Der er manglende brandsektioneringen af trapperummene.

I forbindelse med ombygning af 40 lejligheder til tilgængelighedsboliger i 8 opgange etableres der elevator i 8 opgange.

Udvendige kældertrapper skal som følge af den udvendige efterisolering flyttes ud fra gavlene. Der etableres nye trapper og værn.

Konklusionen af de gennemførte undersøgelser viser, at afdelingen har flere lejligheder i bebyggelsen, der døjer med indeklimaproblemer på grund af dårlig isoleret klimaskærm/kuldebroer og utætheder. Derudover opleves ligeledes ofte problemer forårsaget af mangelfuld ventilering.

Følgende arbejdsområder er vurderet som værende af størst relevans for en fremtidssikring af afdelingen med henblik på fornyelse, tilgængelighed og energi:

- Tage udskiftes til nyt tegltage med fast underlag med efterisolering af spidslofter, skunke, tagflader og kviste.
- Efterisolering af samtlige gavle udvendigt og skalmures med teglsten med samme udtryk.
- Vinduer, altandøre og opgangsdøre skiftes.
- Der monteres nye altaner og værn udskiftes.
- Trappeopgange brandsikres, vedligeholdelsesniveau højnes.
- Termostatventiler og radiatorer skifte for energioptimering.
- Udskiftning af elinstallationer og kabler med ombygning af tavler til flere grupper og HPFI-relæer.
- Afløb og faldstammer skiftes, samt renovering af badeværelser.
- Etablering af mekanisk ventilation med udsugning i bad og emfang i køkken.
- Der etableres et nyt tilgængeligt fælleshus med adgang fra terræn.
- Friarealer bearbejdes med bl.a. tiltag for at dæmpe trafikhastighed i bebyggelsen, handicapparkering og aktivitetselementer, der kan styrke det sociale liv.

Det er forvaltningens vurdering, at de planlagte forbedringer vil imødegå en række af ovenstående nævnte problemstillinger, og at projektet rent byggeteknisk er velbegrunder. Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Energiforbedring

I 2016 fik afdelingen fjernvarme og sparede 20 % i varmekonsum. Ved gennemførelse af de nye tiltag i afdelingen vil der kunne forventes en energibesparelse på op til 10-15 %, men det vil afhænge meget af brugeradfærd og komfortbehov. Det er derfor ikke meldt ud konkret, hvor meget der kan forventes at spare i kroner.

Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger er på det foreliggende grundlag anslået til 184.574.220 kr. fordelt som følger:

30-årigt realkreditbelåning:

- Støttede lån 114.682.072 kr.

- Ustøttede lån 65.032.148 kr.

Trækningssret fra dispositionsfonden: 840.000 kr.

Fællespuljebidrag fra Landsbyggefonden: 2.520.000 kr.

Kapitaltilførsel: 1.500.000 kr.

I alt: 184.574.220 kr.

Den anførte trækingsret på 840.000 kr. er beregnet af Landsbyggefonden og kommer fra midler, afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på 2.520.000 er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

Kapitaltilførsel

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

Landsbyggefonden har den 14. april 2020 meddelt, at fonden giver tilsagn til kapitaltilførselssager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

Kommunal garanti

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

Realkredit Danmark har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på 114.682.072 kr. skal stilles en 100 % kommunal garanti med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den ustøttede del på 65.032.148 kr. har Realkredit Danmark den 22. april 2020 oplyst, at der ikke skal stilles en kommunal garanti.

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

Huslejen

Det nuværende lejeniveau er noteret til gennemsnitligt 865,00 kr. pr. m². Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på et passende niveau, hvilket vil medføre en stigning svarende til 106,99 kr. pr. m². Herefter vil den nye leje efter afsluttet renovering udgøre 970,99 kr. pr. m² årligt.

Den årlige ydelse på realkreditlånet vil udgøre 6.404.907 kr. og finansieres ved en samlet huslejestigning 1.024.907 kr., besparelser på driftsudgifter på 1.830.000 kr., fritagelse for pligtmæssigt bidrag på 510.000 kr., fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på 65.000 kr. Herudover vil der fra dispositionsfonden blive givet driftsstøtte eller huslejestøtte på 2.975.000 kr.

Udbud og tidsplan

Renoveringsprojektet planlægges udbudt i løbet af 2021. Forventet byggestart omkring ultimo august 2021. Renoveringsperioden forventes at være på omkring 18 måneder.

Plangrundlag, vurdering og byggesagsbehandling

Bebyggelsen har SAVE 4 og har dermed en værdi lige under de bygninger som er omfattet af vores bevarende lokalplan. Bebyggelsen indgår imidlertid i en fin helhed.

Bebyggelsen kan bære, at der opføres elevatorer som krævet af LBF. Der skal findes en løsning, for den konkrete udformning - glasinddækning, plader, farver, tilpasning til tag mv. Kommunen støtter således etablering af tilgængelige boliger. For placering af elevatortårne og sekundær bebyggelse skal der være særlig opmærksomhed på vejbyggelinje.

Den ansøgte løsning for udvidelse af altanerne med forlængelse med 30 cm for vendeareal for kørestole kan accepteres, når den udføres på hele de berørte blokke.

Kommunen kan ikke anbefale placeringsforslaget til nyt fælleshus. Området for placering ligger inden for reduceret skovbyggelinje fra skov ejet af Naturstyrelsen. Herudover er arealet beliggende indenfor naturbeskyttelsesområde. Eventuel tilladelse / dispensation vil kræve forelæggelse for BU, og vi kan med ovenstående beskrivelse ikke anbefale en sådan placering over for udvalget.

I forbindelse med ramper vil der være særlig opmærksomhed på terrænregulering, regulering over 0,5 m kræver tilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den samlede renovering er nødvendig for, at afdelingen kan opnå tidssvarende og konkurrencedygtige almen lejemål i forhold til en bred kreds af boligsøgende. Den anførte lejeforhøjelse, der stiger en del pr. m2, er vurderet fornuftig og forsat sikre en attraktiv udlejning.

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 Bistruplunds 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 tidssvarende 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 1 kommunal garanti på 114.682.072 kr. samt tilsagn til 5-delsordning angående lån på 300.000 kr., og

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

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Altaner - Facade - Bistruplund.pdf

Punkt 11: Lejerbo, Nærum Søpark afd., 202-0 - Godkendelse af skema A i renoveringssag

20/13263

Resumé

Lejerbo, Nærum Søpark ansøger om godkendelse af skema A i forbindelse med en større renoveringssag budgetteret til 71.038.136 kr. med ønske om optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel, samt forhøjelse af lejen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden har den 11.03.2020 skrevet til Rudersdal Kommunen og Lejerbo, hvor der oplyses om at de aktuelle samfundsmæssige udfordringer skaber et behov for initiativer, der også hjælper dansk erhvervsliv gennem en aktivitetsnedgang.

Landsbyggefonden oplyser, at et vindue for en ekstra bevillingsramme vil være åbent kortvarigt. Derfor skønnes der i denne særlige indsats højst at være en periode på 2 måneder til at komme igennem beboerdemokratiet og endelig kommunal skema A behandling. Fonden har i den tilknytning oplyst, at sagsbehandling vil blive gennemført omgående, forudsat at sagen er færdigbehandlet i boligorganisationen og kommunen inden den 01.06.2020.

Lejerbo, Nærum Søpark afd. 202-0, Rundforbivej 227-237 og 247-255, 2850 Nærum, har fremsendt en helhedsplan og en ansøgning om renovering af afdelingen, hvor Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om støtte med behov for optagelse af realkreditlån, kommunal garanti samt kapitaltilførsel.

Bebyggelsen er opført 1978 og udlagt med 5 etageejendomme, der består af 66 beboelseslejemål fordelt på 3 etager og med kælder. Alle beboelseslejemål har altan eller terrasse.

Byggeudvalget i afdelingen har den 19.03.2013 fremsendt forslag til en helhedsplan til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har den 08.09.2015 besigtiget ejendommen.

I samarbejde med HKS Arkitekter og Nirás er der i september 2019 gennemført en opdatering af helhedsplanen og projektforslag, der konkret belyser problemstillingerne med de bygningsfysiske forhold.

De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Efterisolering og skalmuring af facader og gavle
- Udskiftning af franske døre og lette partier mod altaner
- Ombygning af sadeltag
- Betonrenovering af altaner vægvinger
- Renovering af trapperum
- Udvendige kældertrapper renoveres
- Etablering af varme på badeværelser og udskiftning af indvendige døre
- Ombygning af 12 lejemål til tilgængelige boliger
- Etablering af fælleslokaler
- Renovering af installationer og etablering af forbrugsmåler for vand/varme

- Etablering af mekanisk ventilation og udsugning fra bad og køkken
- Opretning og renovering af udendørs fællesarealer.

Genhusning vil blive relevant i løbet af renoveringsperioden.

Under normale omstændigheder vil en større renoveringssag som denne kræve forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen. Men under den nuværende situation har det ikke været muligt at samle bestyrelsen eller afvikle et afdelingsmøde under mere alternative forhold. Nærum Søpark, afd. 202-0 har ingen bestyrelse, men en kontaktperson og afdelingen er orienteret om den forestående renoveringssag.

Selskabsbestyrelsen har den 14.04.2020 afholdt digitalt forum om den samlede renoveringssag og økonomi. Referat er modtaget af kommunen. Selskabsbestyrelsen, der er øverste myndighed kan uden afdelingens samtykke træffe beslutninger om gennemførelse af større renoveringsarbejder, når de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4 og 5.

Byggeteknisk vurdering

Bebyggelsen er opført med facader og gavle i præfabrikerede betonelementer. Betonelementerne er skadet i form af afskallede dæklag over korroderet armering med stor risiko for nedfald af teglskaller fra facaderne.

Tagene er de oprindelige fra 1978, udført som built-up tag med tagpap. De er dårligt isoleret og den ringe isolering medfører et stort varmekonsum og dårlig komfort i boligerne.

Samtlige vinduer giver træk, kuldeindfald og kondens, som flere steder har medført vandskader på gulvene.

Betonaltaner er udført med bærende vægvinger i beton og spændbetonbjælker som bærer altanpladerne. Afvanding fra altanerne foregår via indstøbte udspyr. Der er store kuldebroer og uhensigtsmæssig afvanding fra altanerne. Altanerne er kraftigt skadet med synlige revnedannelser og skader på betonavægge, altandæk og brystninger.

Der er konstateret betonskader med synlige revnedannelser på udvendige betontrapper og vægge ved trappeskakte.

Der skal i forbindelse med projektering udføres screening for pcb, asbest og bly.

Konklusionen af de gennemførte undersøgelser viser, at ejendommen generelt er dårligt isoleret og har et stort varmekonsum. Seneste energimærke sætter ejendommen i energiklasse D. Den ringe isolering af facaderne medfører problemer med skimmelangreb på kolde overflader i boligerne og forstærkes af den ringe ventilation. Tagbelægningen fremstår med tegn på nedbrydning og begyndende tegn på utætheder i samlingerne.

Følgende arbejdsområder er vurderet som værende af størst relevans for en fremtidssikring af afdelingen med henblik på fornyelse, tilgængelighed og energi:

- Etablering af nyt sadeltag i zink med ny efterisolering, tagsten eller tagpap, nye tagrender, nye regnvandsbrønde med forbindelse til kloaknet.
- Gavle og facader efterisoleres udvendigt og skalmures, hvorved betonkonstruktion pakkes ind og yderligere armeringskorrosion bremses.
- Nedrivning og etablering af nye glasfacader på trappetårne, samt nye lette glasfacader ved opgangene.
- Udskiftning af alle vinduer og franske døre til lavenergiglas.
- Udskiftning af altaner med nedtagning af brystningselementerne, montering af nye altanværn med fuldt oplukkelige skydedørspartier for at bremse nedbrydning af betonkonstruktioner. Altanerne udvides i dybden til 150 cm i diameter for fri vendeplads for øget tilgængelighed.
- Renovering af opgange og trapperum, nye vinduespartier og maling af vægge og lofter.
- Renovering af udvendige trapper til kælder.
- Udskiftning af køkkener inkl. emfang og hvidevare.
- Etablering af mekanisk ventilation med udsugning fra bad og køkken, individuel forbrugsmåling på vand og varme, udskiftning af rør og pumpe i teknikum.
- Etablering af fælleslokale med køkken i kælder inkl. niveaufri adgang og elevatorbetjening.
- Øget tilgængelighed med ombygning af 12 boliger i 2 opgange, etablering af elevator inkl. elevatorhus.
- Udendørs friarealer får etableret 1-2 opholdspladser, udendørs fitness- og legeredskaber og petanquebane, opretning af stier og beplantning, samt nye p-pladser.

Det er forvaltningens vurdering, at de planlagte forbedringer vil imødegå en række af ovenstående nævnte problemstillinger, og at projektet rent byggeteknisk er velbegrundet. Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Energiforbedring

Der gennemføres efterisolering af facader og tag, nye vinduer, ventilation, samt installation af forbrugsmålere. Det er overfor beboerne tilkendegivet, at det vil kunne forventes en energibesparelse på op til 15 %, men det vil afhænge meget af brugeradfærd og komfortbehov. Det er derfor ikke meldt ud konkret, hvor meget der kan forventes at spare i kroner.

Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger er på det foreliggende grundlag anslået til 71.038.136 kr. fordelt som følger:

30-årigt realkreditbelåning:

- Støttede lån	47.870.856 kr.
- Ustøttede lån	20.657.250 kr.
Trækningssret fra dispositionsfonden:	440.000 kr.
Fællespuljebidrag fra Landsbyggefonden:	1.320.000 kr.
Kapitaltilførsel:	750.000 kr.
I alt:	71.038.136 kr.

Den anførte trækningssret på 440.000 kr. er beregnet af Landbyggefonden og kommer fra midler, afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på 1.320.000 kr. er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel, jf. skrivelse fra Landsbyggefonden af 3. april 2020.

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 750.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 150.000 kr.

Landsbyggefonden har tillige den 3. april 2020 meddelt, at fonden giver tilsagn til kapitaltilførselssager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

Kommunal garanti

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

Nykredit har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på 47.870.856 kr. skal stilles en 79,27 % kommunal garanti svarende til 37.945.000 kr. og med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den ustøttede del på 20.657.250 kr. har Nykredit den 14.04. oplyst, at der ikke skal stilles en kommunal garanti.

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

Huslejen

Det nuværende lejeniveau er noteret til gennemsnitligt 1.072,78 kr. pr. m². Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på et passende niveau, hvilket vil medføre en stigning svarende til 33,51 kr. pr. m². Herefter vil den nye leje efter afsluttet renovering udgøre 1.108,29 kr. pr. m² årligt.

Den årlige ydelse på realkreditlånet vil udgøre 2.715.000 kr. og finansieres ved samlet huslejestigning på 154.000 kr., besparelser på driftsudgifter på 600.000 kr., fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på 503.000 kr. Herudover vil der fra dispositionsfonden blive givet driftsstøtte eller huslejestøtte på 1.458.000 kr.

Udbud og tidsplan

Renoveringsprojektet planlægges udbudt i løbet af 2021. Forventet byggestart omkring ultimo august 2021. Renoveringsperioden forventes at være på omkring 18 måneder.

Plangrundlag, vurdering og byggesagsbehandling

De foreslåede ændringer er af et omfang som kræver byggetilladelse, da byggesagen berører de bærende konstruktioner ved etablering af overdækninger på altaner og nyt tag, muligvis også ved etablering af vinduespartier i trappeopgange og

nye vindfang. Det vurderes at etagearealet udvides og der forventes således fremsendt en detaljeret redegørelse for, hvordan renoveringen påvirker bebyggelsesprocenten, som overordnet dog er vurderet til at holde sig inden for de planmæssige rammer.

Det arkitektoniske udtryk er typisk for det industrialiserede montagebyggeri på opførelsestidspunktet, men virker i dag noget slidt og utidssvarende.

En facaderenovering med den forslåede bearbejdning af det arkitektoniske udtryk vil kunne give bebyggelsen et tiltrængt arkitektonisk løft, og dermed medvirke til at afdelingen fremstår med et moderne og tidssvarende udtryk.

Ud over dette skal der gøres opmærksom på, at det er væsentligt at sikre tilgængelighed og de brandmæssige forhold ved etablering af fælleslokaler i kælder. Ligeledes er det væsentligt, at der ved ombygning tages højde for støj, dette gælder særligt for vejstøj, og for støj mellem boligerne.

Forvaltningen kan anbefale de tiltag der er gjort for at skabe nye tilgængelighedsboliger med elevatoradgang.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den samlede renovering er påkrævet for, at afdelingen kan opnå tidssvarende og konkurrencedygtige almene boliger overfor en bred kreds af boligsøgende. Den anførte lejeforhøjelse er vurderet fornuftig og vil sikre en attraktiv udlejning.

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 forbedret boliger med et godt indeklima, og hvor der tillige opnås et forbedret energiforbrug og komfort.

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 på 34.945.000 kr. og tilsagn til 5-delsordning angående lån på 150.000 kr., og
- 4) at tilsagnet betinges af, at kommunen som støttemyndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Helhedsplan - Nærum Søpark, afd. 002.pdf