

REFERAT Byplanudvalget d. 11-09-2019

Mødedato	Onsdag d. 11. september 2019 kl. 09:00
Mødested	Administrationscentret Mødelokale 1
Mødedeltagere	Axel Bredsdorff (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
Forslag til budget 2020-2023 for Byplanudvalget.....	4
Hjortholmsvej 20 – Ansøgning om udstykning.....	7
Bistrupvej 137 - Drøftelse af forudsætninger for ny bebyggelse.....	10
Forslag til Lokalplan 271 for et område ved Egebækvej og Attemosevej.....	14
Genoptagelse - Forslag til Lokalplan 245 for Solbjærget.....	17
Hovedgaden 19, matr.nr. 6ak, Birkerød By, Birkerød - Godkendelse af skiltning og reklamering.....	22
Orientering om forslag til Allerød Kommunes Planstrategi 2019.....	24
Vedbæk Strandvej 310, 2950 Vedbæk, matr. nr. 1lh, Agershvile, Vedbæk – Lovliggørelse af ombygning.....	26
Høsterkøb Byvej 4, matr.nr. 2 nn Høsterkøb By, Birkerød – Dispensation fra lokalplan til nyt enfamiliehus.....	29
Kypergården, Kohavevej 5, Trørød, matr.nr. 6a Trørød By, Gl. Holte – Dispensation til boliger uder.....	31
Skovly Mark 46, matr.nr. 4lh Øverød By, Søllerød - Byggetilladelse til Plejecenter Skovly Vænge.....	34
Godkendelse af låneoptagelse - afd. Hestkøblund, DAB.....	37

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Tidsplan for dialogmøder i forbindelse med Lokalplan 264 for Bevaringsværdige bygninger og de Røde Porte
- Skærpet kommunikation om påtegning/håndhævelse af private servitutter
- Status vedr. Gøngehusvej 259-261
- Status vedr. Gøngehusvej 262 ift. miljø- og landzoneforhold
- Status vedr. Bellisbakken
- Museernes ibrugtagning af Vedbækfundenes grund ved Henriksholm

Afdelingsleder Mette Preisler orienterede om:

- Facadeudformning Birkerød Kongevej 56

Direktør Iben Koch orienterede om kommende renoveringsprojekt for ungdomsboligerne Skovlyporten.

Punkt 2: Forslag til budget 2020-2023 for Byplanudvalget

19/18232

Resumé

I henhold til tidsplanen for budgetlægningen skal fagudvalgene behandle budgetforslaget på septembermødet. De forsinkede økonomiforhandlinger mellem Regeringen og KL betyder imidlertid, at budgetforslaget ikke vil foreligge før oktobermødet. Budgetforslaget sendes i høring den 27.09.2019 og fremlægges på økonomiudvalgsmødet den 09.10.2019, hvor hele Kommunalbestyrelsen er inviteret inden fagudvalgsmøderne samme dag. Budgetforslaget førstebehandles af Kommunalbestyrelsen den 09.10.2019 kl. 17.00.

Fagudvalgenes drøftelser af budgettet i september tager som konsekvens heraf udgangspunkt i budgetmappen ”Budgetoplæg 2020-2023”, som blev udleveret på Økonomiudvalgets møde den 19.06.2019. Budgetmappen bedes medbragt til mødet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 35-39 inkl. i ”Budgetoplæg 2020-2023”. Udvalgets budget omfatter følgende politikområder:

- Faste ejendomme

Endvidere henvises til side 35 i bilaget med nøgletalssammenligningen, som plejer at foreligge til drøftelserne i september, og som vil indgå i budgetforslaget.

Direktør og områdechef vil på mødet gennemgå udvalgets budget.

Langsigtede politiske mål

De langsigtede politiske mål, som Kommunalbestyrelsen har vedtaget, fremgår under de enkelte udvalg i budgetoplægget. På mødet kan udvalget blandt andet drøfte målene og målopfyldelsen.

Driftsudgifter

I budgetoplægget er der udover de tekniske korrektioner og demografireguleringer blandt andet indarbejdet en budgetforøgelse på 34 mio. kr. i 2020-2023 til politikområdet Børn og unge med særlige behov. Endvidere er budgettet til videreførelse af værdighedspuljens indsatser blevet reduceret til 3,8 mio. kr. som følge af, at det særlige statslige tilskud bortfalder fra 2020 og bloktilskuddet forøges.

Loftet over kommunernes serviceudgifter (servicerammen) bliver først fastsat i september som følge af de forsinkede økonomiforhandlinger mellem regeringen og KL.

Strukturændringer

I Budget 2019-2022 blev der indarbejdet en budgetreguleringspulje med henblik på at genoprette kommunens kassebeholdning. Som det fremgår af bilaget med statusnotatet, indeholder puljen blandt andet strukturændringer fra 2020. Fordelingen af de forudsatte strukturgevinster på fagudvalg fremgår af tabellen nedenfor. Beløbene i 2022 videreføres i de kommende år.

Som en del af strukturprojektet pågår der et arbejde i forvaltningen med at nedbringe kommunens ejendomsarealer. Målet er at reducere ejendomsarealerne med 10 procent over 10 år fra 01.01.2018 til 31.12.2027.

Strukturændringer (mio. kr.)

Udvalg	2020	2021	2022	I alt
MTU	1,0	1,0	1,0	3
KFU	1,5	1,5	2,0	5
BSU	2,0	10,0	13,0	25
SOSU	5,0	12,0	13,0	30
ØU	2,0	2,0	3,0	7
I alt	11,5	26,5	32,0	70

Politikområdet Faste ejendomme under Byplanudvalget er ikke omfattet af strukturændringerne, men administrationen i Byplan kan blive påvirket af strukturændringerne på Økonomiudvalgets område, jf. vedlagte statusnotat.

Høring

Når konsekvenserne af økonomiaftalen mellem regeringen og KL er kendt, bliver disse konsekvenser og eventuelle andre ændringer indarbejdet i budgetforslaget. I henhold til den reviderede tidsplan sendes budgetforslaget i høring hos bestyrelser, organisationer og råd den 27.9.2019. Høringssvarene vil blive udsendt til kommunalbestyrelsen den 17.10.2019 således, at de foreligger til Økonomiudvalgets møde den 23.10.2019.

Budgetproces i øvrigt

Budgetforslag 2020-2023, der udsendes til kommunalbestyrelsen den 27.09.2019, vil blive gennemgået på et udvidet økonomiudvalgsmøde den 09.10.2019. Herefter får fagudvalgene lejlighed til at drøfte udvalgets del af budgetforslaget.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at de langsigtede politiske mål drøftes, og
- 2) forslag til driftsbudget drøftes, herunder eventuelle omprioriteringer inden for udvalgets budgetramme.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Nøgletalssammenligning

Status for budgetreguleringspuljen

Punkt 3: Hjortholmsvej 20 – Ansøgning om udstykning

19/1514

Resumé

Ejeren af Hjortholmsvej 20 har søgt forhåndstilladelse til udstykning af sin ejendom.

Den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med Lokalplan 45, men overholder ikke retningslinjer for udstykning i Kommuneplan 2017.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag på ansøgningen og samtidig at bemyndige forvaltningen til at meddele forbud efter planlovens § 14 mod den ansøgte udstykning med henblik på at udarbejde et tillæg til Lokalplan 45 med udstykningsbestemmelser i overensstemmelse med kommuneplanen.

Formanden orienterede Byplanudvalget om ansøgningen i august.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har modtaget ansøgning om udstykning af ejendommen Hjortholmsvej 20. Udstykningen opfylder umiddelbart kravet til mindstegrundstørrelsen i lokalplanen, men vil være i strid med rammebestemmelserne for udstykning i Kommuneplan 2017.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 45 for et område ved Skovridergårdsvej, Birkholmsvej, Hjortholmsvej, Skovstykket og Kongevejen. Lokalplan 45 trådte i kraft 01.05.1985. Ejendommens grundareal er 2510 m² og bebygget med et enfamiliehus fra 1906 med senere tilbygninger med et samlet etageareal på 178 m². Bygningen er registreret med en samlet SAVE-værdi på 4 og er dermed ikke bevaringsværdig i en sådan grad, at nedrivning er hindret.

Lokalplan 45 og lokalplanens område

Lokalplan 45 omfatter ejendommene syd for Geelskov på begge sider af Kongevejen med undtagelse af erhvervsejendommene ud til Kongevejen.

Området er en større ældre udstykning i Geelsskov beliggende på begge sider af Kongevejen og mod kommunegrænsen til Virum. De nordøstlige ejendomme er tillige omfattet af fredning ligesom de ligger inden for beskyttelseslinje fra fortidsminder. Ejendommene ud mod Kongevejen er grundet støjbelastning udtaget af lokalplanen og omfattet af lokalplan 121 ifølge hvilken, der kan tillades erhverv.

Villakvarteret består af relativt store grunde bebygget med ældre fritliggende en- og tofamiliehuse, hvor de fleste er i en etage med udnyttet tagetage og enkelte i to fulde etage eller i et plan.

Lokalplanens formål er at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter, og der fastlægges i formålet bl.a. en maksimal bebyggelsesprocent på 22 samt et maksimalt etageantal på 2. Mindstegrundstørrelsen er 1.200 m². Vejbyggelinje er på 5 m, dog undtaget lette carporte.

Mod Geelskov gælder en reduceret skovbyggelinje på 15 m.

Inden for lokalplanens område findes yderligere tre ejendomme, der er større end 2 x 1.200 m², hvor den ene ejendom dog er helt omfattet af skovbyggelinje.

Kommuneplan 2017

Kommuneplanen fastlægger, at ved udstykning til åben lav boligbebyggelse skal der på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 meter inden for 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel.

Kommuneplanens rammebestemmelser er ikke umiddelbart gældende for grundejer. Kommunen har ikke mulighed for at nedlægge forbud efter planlovens § 12, stk. 3 mod udstykning og ny bebyggelse, da ejendommen er reguleret af lokalplan.

Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, men har ikke pligt til at vedtage ny lokalplan.

Udstykningssag

På vegne af grundejer sendte en landinspektør udstykningsskema til kommunens udstykningskontrol. Forvaltningen returnerede skemaet med anmærkning om, at den ene af de fremtidige ejendomme ville få en højere bebyggelsesprocent end lokalplanen muliggør og dermed vil forudsætte nedrivning og/eller dispensation fra lokalplanen.

Forvaltningen oplyste ejer, at han ikke kan forvente dispensation fra den maksimale bebyggelsesprocent efter lokalplanen.

Ejer har efterfølgende søgt forhåndstilladelse til udstykning for at undgå unødvendig nedrivning af garagebygning ved et eventuelt afslag. Ejer har angivet, at dele af den eksisterende garagebygning vil blive fjernet ved tilladelse samt, at yderligere sekundær bebyggelse vil blive lovliggjort.

Forvaltningen orienterede endvidere ansøger om, at udstykningen ikke kan forventes imødekommet, da udstykningen ikke opfylder kravene i kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

Grundejer ønsker at udstykke ny ejendom fra sin eksisterende ejendom og samtidig bevare den eksisterende villa beliggende midt på grunden. Ansøgningen er suppleret med et bebyggelsesforslag, der illustrerer, hvordan grunden kan bebygges samt snit i forhold til den eksisterende bebyggelse, der viser, at byggeretten er overholdt.

Ansøgningen er begrundet med,

- at ejendommen kan udstykkes, idet mindstegrundstørrelsen er overholdt og samtidig vil den eksisterende bebyggelse kunne bevares,

- at den fremtidige ubebyggede grund rigeligt vil kunne bebygges med et etplans vinkelhus, og samtidig have opholds- og friarealer samt
- at områdets grønne karakter kan fastholdes.

Forvaltningens bemærkninger

Udstykningsforslaget er i strid med kommuneplanens generelle ramme for udstykning, og forvaltningen vurderer, at udstykningsforslaget er i strid med intentionen efter rammebestemmelsen. De fremtidige skel vil være i strid med den eksisterende matrikel- og bebyggelsesstruktur i området.

Forvaltningen anbefaler, at der såfremt ejer opretholder sin ansøgning, nedlægges § 14-forbud, og at der udarbejdes et tillæg til lokalplanen, som indarbejder de nye udstykningsregler i kommuneplanen. Forvaltningen anbefaler videre, at tillægget kommer til at omfatte tilstødende lokalplanområder i Holte efter nærmere vurdering. Lokalplantillægget vil svare til det tillæg, som i 2018 blev vedtaget for et større område i Trørød, og som der har været positive borgerreaktioner på.

Naboorientering

Ansøgningen har ikke været sendt i orientering hos naboerne.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at der meddeles afslag på ansøgningen, og

2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele et § 14-forbud mod den ansøgte udstykning med henblik på udarbejdelse af tillæg til lokalplanen, der implementerer de nye udstykningsprincipper i Kommuneplan 2017.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Udstykningsforslag

Punkt 4: Bistrupvej 137 - Drøftelse af forudsætninger for ny bebyggelse

19/1514

Resumé

Byplanudvalget og Økonomiudvalget behandlede på møderne i oktober 2018, kommunens forudsætninger for en igangsætning af ny planlægning for ejendommen Bistrupvej 137, i forbindelse med Københavns Kommunes salg af ejendommen.

Ejendommen er solgt, og ny ejer har forelagt deres ideer for Byplanudvalget på udvalgets besigtigelse i forbindelse med mødet den 14.08.2019, som udfordrer de ovenfor besluttede rammer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

I oktober 2018 blev følgende fremlagt:

Ejendommen Bistrupvej 137, matr. nr 1u Bistrup By, Bistrup er ejet af København Kommune og har tidligere været anvendt som feriekoloni, institutionstilbud og som udflugtsmål for socialt udsatte børn og familier i Københavns Kommune.

Ejendommen har et grundareal på 11.332 m² og er bebygget med en et hovedhus og to længebygninger, opført i 1913. Disse bygninger og deres gårdstruktur er vurderet med høj bevaringsværdi. Derudover er der en staldbygning hæftet på den vestlige længe samt flere småbygninger og legepladsarealer på grunden. Den resterende del af ejendommen har parklignende karakter med mange store og markante enkeltstående træer.

Ejendommen har vejadgang fra Bistrupvej og Plantagevej og er omkranset af villaområdet i Bistrup.

Lokalplan 43

Ejendommen udgør Delområde C i Lokalplan 43 for Bistrup. Anvendelsen er fastsat til boligformål bestående af åben og tæt/lav bebyggelse jf. § 3.3. Lokalplan 43 forudsætter i § 6.2 udarbejdelse af ny lokalplan for delområde C, som er Furesøkolonien. Lokalplanen fastlægger endvidere, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25, og at bygninger ikke må opføres i mere end 2 etager.

Kommuneplan 2017

Ejendommen udgør i Kommuneplan 2017 rammeområde Bs.B7, som for den fremtidige planlægning fastlægger følgende:

- Områdets anvendelse til åben lav og tæt lav boliger.
- Minimum grundstørrelsen fastlægges til 800 m² både for tæt lav og åben lav boliger.
- Et maksmalt etageantal på 2 og en bebyggelsesprocent på 25.
- At del af eksisterende park skal bevares som fælles friareal.
- Til hver bolig skal etableres to p-pladser jf. de generelle rammer.

Såfremt ovennævnte fraviges i forbindelse med den en kommende lokalplan, vil der i forbindelse med planen skulle udarbejdes kommuneplantillæg.

Henvendelser

København Kommune har i deres udbud henvist til rammen for den fremtidige planlægning fastlagt i Kommuneplan 2017. Der har været en del interesse omkring ejendommen, og forvaltningen har afholdt en række møder med interesserede. Gennemgående for de interesserede er, at man ønsker at udfordre kommuneplanens rammebestemmelser, særligt hvad angår bevaringsværdierne, mindste-grundstørrelsen for åben lav og tæt lav bebyggelse på 800 og parkeringsnormen på 2 p-pladser pr. bolig. Den fastlagte grundstørrelse medfører, at der maksimalt kan etableres 14 boliger.

Oplæg og skitseprojekter overholder således ikke kommuneplanens ramme, og ifølge ansøgerne er det vanskeligt at udvikle ejendommen, når der også skal tages hensyn til renovering og omdannelse af den eksisterende bevaringsværdige bygningsmasse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der i udvikling og planlægning for grunden bør tages hensyn til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, grundens nuværende parklignende kvaliteter og relationen til det omgivende villakvarter.

I forhold til den eksisterende bebyggelse er det gårdstrukturen og særligt hovedhuset, som er afgørende at bevare. For at hovedbygning og gårdanlæg kan fastholde sin bevaringsværdi er det vigtigt at sikre omgivelserne og plads til en større del af det nuværende haveanlæg, så det oprindelige gårdanlæg har et have/landskabsrum, som understøtter bevaringsværdierne.

Det anbefales således, at eventuel ny bebyggelser etableres som tæt-lav boliger i den østlige og sydlige del af grunden. Endvidere bør de eksisterende vejadgange fra Bistrupvej og Plantagevej bevares.

For at bevare udtrykket af den eksisterende bevaringsværdige gårdbebyggelse kan det overvejes, om denne del af bebyggelsen kan indrettes til etagebyggeri med mulighed for fællesfunktioner.

Samlet set anbefaler forvaltningen:

At der i forbindelse med fremtidig lokalplanlægning kan indgå et kommuneplantillæg, som giver mulighed for også at etablere etageboliger i de eksisterende bevaringsværdige bygninger, og at der alene vil blive tilladt et nybyggeri, som er en samlet tæt/lav bebyggelse.

At ny bebyggelse skal indplaceres efter en retningsgivende bebyggelsesplan, og så den fastholder et parklignende haverum omkring hovedhuset.

At der i forbindelse med ny planlægning stilles krav til bevaring af de 3 bevaringsværdige bygninger, og at der fastholdes et miljø omkring den oprindelige gårdbebyggelse.

At krav om en bebyggelsesprocent for grunden i sin helhed på 25 % og en mindstegrundstørrelse på 400m².

At der samlet set maksimalt kan etableres 18 – 20 boliger på grunden i sin helhed.

At antallet af p-pladser til tæt/lav bør fastholdes til 2 og for etagebyggeri fastholdes et krav på 1,5 p-plads pr. bolig.

Nye oplysninger

Ejendommen er solgt, og ny ejer har fået udarbejdet to skitseprojekter som grundlag for dialogen med kommunen.

A. Projekt udarbejdet af Tegnestuen Vandkunsten.

Skitseprojektet indeholder i alt 24 boliger. Boligerne er fordelt på 12 boliger i et plan og 12 boliger i to plan. Boligerne varierer i størrelse fra 80 m² – 120 m². 16 af boligerne er tæt lav boliger og 8 etageboliger, indrettet i de eksisterende længer til hovedbygningen. Hovedbygningen indrettes til fælleshus.

Det samlede bygningsareal er 2833 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 25.

Ny bebyggelse er disponeret som 8 dobbelthuse placeret i den vestlige del af grunden. Dobelthusene er bestående af en bolig i to etager og en bolig i et plan. Boligerne er organiseret omkring en fælles stiadgang, hvor der er tilknyttet fællesfaciliteter samt adgang til en større fælles have/park, som bevares foran det nuværende hovedhus, og som strækker sig ind i ny bebyggelse.

Parkering er en fælles parkering placeret i det nordvestlige hjørne med adgang fra Plantagevej.

B. Projekt udarbejdet af tegnestuen Holscher

Skitseprojektet indeholder i alt 24 boliger. Boligerne fordelt med 14 boliger i to plan og 10 boliger i et plan. Boligerne varierer i størrelse fra 114 m² – 120 m². I dette indgår en andel på 15 m², som ligger i fælleshuset.

Samtlige boliger er tæt lav boliger, og den eksisterende hovedbygning bevares og indrettes til fælleshus.

Det samlede bygningsareal er 2832 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 24,9.

Ny bebyggelse består af tre længer disponeret i den vestlige del af grunden omkring et fælles haverum/gårdrum, som har fysisk sammenhæng med et større haverum foran eksisterende hovedbygning. Længerne består af i 10 boliger i en etage og 6 boliger i to etager således, at hver længe består af begge boligtyper.

Parkering er en fælles parkering placeret i det nordvestlige hjørne med adgang fra Plantagevej. Parkeringskravet er tilsyneladende ikke fuldt opfyldt i det foreliggende projekt.

Der er ikke redegjort for ejerformer eller mulighed for udstykning af tæt lav boligerne samt hovedbygningen i projekterne, men som udgangspunkt har ejer lagt op til, at det er lejeboliger. En ny lokalplan kan ikke regulere ejerformen, så den nuværende ejer kan selv vælge, om det er ejer- eller lejeboliger, og således også ændre dette forhold, fx efter en årrække.

Begge projekter lægger vægt på fælleskabet samt at skabe rum for dette fælleskab og mulighed for, at der er boliger for flere aldersgrupper herunder ældre og familieboliger.

Det forventes, at ny lokalplan udarbejdes på grundlag af et konkret projekt, og som udgangspunkt for denne drøftelse gør forvaltningen opmærksom på, at forslaget overholder bebyggelsesprocenten, men de her foreslåede 24 boliger er en forøgelse i forhold til det grundlag, som tidligere er vedtaget i udvalget, hvor der blev angivet 18 – 20 boliger.

På baggrund af udvalgets drøftelser vil forvaltningen forelægge en ny sag for udvalget med en igangsættende redegørelse for en ny lokalplan.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter forudsætninger for ny planlægning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET drøftede sagen og bemærkede, at projektforslaget (af 4.9.2019 som senest fremsendt) fra Holscher Nordborg rummer mange kvaliteter med hensyn til bebyggelsesstruktur, bevaring af gårdmiljøet og ideen om bofællesskab for flere generationer.

Udvalget besluttede, at der ønskes et revideret projektforslag med 22 boliger som grundlag for en igangsættende redegørelse. Herudover ønsker udvalget, at ejer kvalificerer, hvordan det kan sikres, at de senioregnede boliger etableres og fastholdes til seniorer.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Bistrupvej 137 Vandkunsten.pdf

Bistrupvej 137 Holscher HNAP 04.09.2019.pdf

Holscher - argumenter for 24 boliger.pdf

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 271 for et område ved Egebækvej og Attemosevej

19/1514

Resumé

Økonomiudvalget vedtog den 19.06.2019 at igangsætte udarbejdelse af Forslag til Lokalplan 271, der skal muliggøre ny boligbebyggelse i form af åben lav boliger.

Forslag til Lokalplan 271 er blevet screenet for krav om miljøvurdering. Det vurderes, at lokalplanforslaget ikke udløser krav om miljøvurdering.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse af Forslag til Lokalplan 271 til udsendelse i offentlig høring i 8 uger samt, at der ikke i forbindelse med lokalplanen udarbejdes en miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 271 dækker ejendommen, Egebækvej 2, der i dag fungerer som daginstitution. Ejendommen har et grundareal på 4996 m² og er bebygget med en sammenhængende bebyggelse i ét plan med et areal på ca. 1008 m². I det nordøstlige hjørne af ejendommen er etableret en regulatorstation for naturgas. Der er vejadgang til ejendommen fra Egebækvej.

Ejendommen afgrænses af Egebækvej mod nord, Attemosevej mod vest og Ørnebakken mod syd. Ejendommen ligger i et boligområde med åben lav boliger. Vejilledet er grønt, og husene opført i en etage med enten rejst eller fladt tag.

Ejendommen og det omkringliggende boligområde reguleres i dag dels af Lokalplan 56 dels af deklaration af 4. april 1970. Både lokalplan og deklaration udlægger ejendommen, Egebækvej 2 til offentlige formål, mens det omkringliggende boligområde er udlagt til åben lav boliger.

Med vedtagelse af Lokalplan 271 ophæves den del af Lokalplan 56, som er sammenfaldende med Lokalplan 271. I deklaration af 4. april 1970 aflyses for samme område de bestemmelser, som angår bygningsregulerende forhold, mens bestemmelserne vedr. stiftelse af grundejerforening, grundejeres medlemspligt og grundejerforeningens forpligtelser bevares.

Forslag til Lokalplan 271

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge anvendelsen til boligformål i form af åben lav boliger
- at sikre, at ny bebyggelse indpasses i området i forhold til eksisterende bebyggelse
- at de bygningsregulerende bestemmelser i den eksisterende deklaration for villabebyggelse indarbejdes med udgangspunkt i kommuneplanens rammebestemmelser og det nugældende bygningsreglement.

Anvendelsen i området fastlægges til helårsboliger i form af åben lav boligbebyggelse.

Området skal vejbetjenes via Ørnebakken. Der skal til hver ejendom anlægges mindst 2 p-pladser og maksimalt etableres 1 overkørsel med en maksimal bredde på 4 m.

Der er fastsat en mindstegrundstørrelse på 1000 m². Bebyggelsesprocenten er fastsat til 22. Boliger må opføres med højest 1 én etage og må maksimalt gives en højde på 6,5 m med en facadehøjde på 4,5 m og en taghældning på maksimalt 35 grader.

Ved udstykning skal kommuneplanens bestemmelse om, at der kan indarbejdes en firkant på 20 X 20 meter i en afstand af 2,5 m fra skel respekteres.

I en afstand på 5 m fra skel mod vej, 2,5 m fra skel mod sti og nabo må ikke etableres bebyggelse. Ny bebyggelse skal endvidere overholde det skrå højdegrænseplan. Ny bebyggelse skal opføres med facade eller gavl vinkelret på skel mod vej.

Ny bebyggelse skal opføres i teglsten som blank mur eller som pudset med puds i lyse farver. Tage må ikke være reflekterende og skal opføres med tagsten i tegl, tagpap i mørke nuancer, naturskiffer eller som grønne tage. Der kan opsættes solenergianlæg på taget, såfremt det placeres i plan med og i samme farve som tagbelægningen.

For sikre et grønt vejbillede skal hegn mod vejskel og sti og foran byggelinjen kun etableres som levende hegn.

Der udpeges ikke bevaringsværdig beplantning.

Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel, og denne må i øvrigt ikke overstige +/- 0,5 m.

Med lokalplanen fastsættes medlemspligt til eksisterende grundejerforening, som er stiftet i henhold til deklaration af 4. april 1970.

Der har været afholdt møde med grundejerforeningen, som er positiv overfor ændringerne.

Screening for miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 271 er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at Forslag til Lokalplan 271 ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1) at Forslag til Lokalplan 271 for et område ved Egebækvej og Attemosevej vedtages til udsendelse i offentlig høring i 8 uger, og

2) at Forslag til Lokalplan 271 ikke udløser krav om miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 271

Punkt 6: Genoptagelse - Forslag til Lokalplan 245 for Solbjærget

19/1514

Resumé

Byplanudvalget behandlede den 12.06.2019 Forslag til lokalplan 245 for Solbjærget. På mødet besluttede udvalget, at vedtagelsen af Forslag til lokalplan skulle afvente afholdelse af møde med ejerlauget, boligselskabet og udvalgsformanden, hvorefter sagen genoptages.

Byplanudvalget vedtog den 05.02.2014 at igangsætte udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for et område ved Solbjærget.

Lokalplanen er udarbejdet i dialog med Solbjærgets Ejerlaug, som har ønsket at få udarbejdet en bevarende lokalplan for at sikre kvarterets helhedsindtryk med markante gule gavle og røde tage.

Forslag til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget skal sikre kvarterets oprindelige og bevaringsværdige helhedsindtryk, når der renoveres og bygges til samt oplevelsen af de grønne vejforløb gennem bebyggelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på drøftelse.

Sagsfremstilling

Kvarteret Solbjærget er beliggende i den nordlige del af Birkerød mellem Byagervej mod syd og de fredede arealer mod Sjælsø mod nord. Kvarteret omfatter 72 ejendomme bebygget med ensartede typehuse, opført som statslånshuse i 1950'erne af andelsboligselskabet Lejerbo.

Allerede fra husenes opførelse var der mulighed for at købe enkelthuse. Størsteparten af husene er i dag i privat eje, men der er stadig lejeboliger, der administreres af Lejerbo Rudersdal.

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet med de oprindelige statslånshuse ligger i rammeområde Bi.B3 i Kommuneplan 2017, der fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25, et maksimalt etageantal på 2 og en minimum grundstørrelse på 800 m².

Derudover er kvarteret i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø inden for temaet forstæder.

Fire af kvarterets statslånshuse er i kommuneplanen udpeget med høj bevaringsværdi 3 og de resterende med middel bevaringsværdi 4.

Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel byplanvedtægt 4 vedtaget i 1962 samt privatretlig servitut fra 1952. Hverken byplanvedtægt eller privatretlig servitut indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, der i tilstrækkelig grad kan

sikre en fastholdelse af kvarterets bærende arkitektoniske værdier med huse opført med en afgrænset grundform og et enkelt bygningsudtryk med markante gule gavle og røde teglhængte tage med høj hældning.

Dialog med Solbjærget Ejerlaug

Solbjærgets Ejerlaug er, i deres ønske om udarbejdelse af en lokalplan, bekymret for den uheldige påvirkning, som en ureguleret opsætning af solfanger- og solcelleanlæg samt placering og udformning af tilbygninger kan medføre for den samlede bebyggelse. Der er allerede eksempler i kvarteret, som understøtter denne bekymring.

Forvaltningen har været i dialog med Solbjærgets Ejerlaug om mulige bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m. for bebyggelsen. Der har bl.a. været drøftet detaljeringsgrad for bestemmelser om placering og udformning af om- og tilbygninger, opsætning af alternative energianlæg samt udskiftning og isætning af vinduer, kviste m.m. i eksisterende og nye tagflader.

Senest har muligheden for at fastlægge bestemmelser om placering og udformning af et begrænset antal tilbygningstyper til de oprindelige statslånshuse været drøftet med ejerlaugets bestyrelse.

Lokalplanens indhold

Byplanudvalget vedtog den 05.02.2014 at udarbejde en bevarende lokalplan med fokus på bestemmelser, der sikrer

- at om- og tilbygninger underordner sig det fine helhedsindtryk, som bl.a. udgøres af bebyggelsens markante gavle mod adgangsvejene Solbjærget og Soldraget,
- at tagrenoveringer sker med respekt for bygningernes helhedsindtryk, hvad form, udhæng, materialer og farver angår,
- at anvendelsen af alternative energiformer tilpasser sig bygningernes helhedsindtryk således, at de i udformning, placering og farver på ingen måde bliver dominerende i forhold til områdets og bebyggelsens bevaringsværdier, og
- at de ubebyggede arealer mod vej, sti og grønne arealer fremstår med et ensartet, grønt præg, herunder med befæstelse, der tager hensyn til klimaudfordringer med øgede regnmængder m.m.

Forslaget til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget indeholder med respekt for Byplanudvalgets vedtagelse om igangsætning af lokalplanarbejdet og dialogen med bestyrelsen i Solbjærgets Ejerlaug, følgende:

- Bestemmelser der udpeger alle de oprindelige statslånshuse som bevaringsværdige (§§ 1.1 og 9.1).
- Bestemmelser der sikrer bevaring af helhedsindtrykket af statslånshusene med deres markante gule gavle i mursten og røde tage i teglstén. Dette sker ved fastlæggelse af bestemmelser om materialer, tagprofil, vinduesprofiler m.m. (§§ 7.1 – 7.6 og 9.2).
- Bestemmelser der fastlægger muligheder for tilbygninger i form af fire tilbygningstyper. Hver tilbygningstype sætter rammer for placering, størrelse, tagudformning og mulige materialer (§§ 6.5 – 6.9 og 7.7 – 7.8).
- Bestemmelser der sikrer bevaring af de grønne vejforløb gennem bebyggelsen med krav om levende hegn, der skal fremstå som klippet hæk samt græsrabatter langs begge sider af fortove (§§ 5.2 og 8.4).
- Fastlæggelse af byggelinjer langs områdets vejforløb (§ 5.1).
- Bestemmelser der sikrer, at det fælles grønne friareal forbliver åbent og græsbelædt med sø og fritstående træer, hvor enkelte udpeges som bevaringsværdige (§ 8.6).
- Bestemmelser der giver mulighed for alternative energiformer, der af hensyn til Solbjærgets bevaringsværdige bebyggelse kun kan ske på tilbygninger eller på terræn (§§ 7.11 – 7.13).

Udpegning af samtlige oprindelige statslånshuse som bevaringsværdige

Som samlet bebyggelse har Solbjærget en stor arkitektonisk værdi, som bør bevares. Bebyggelsen er unik for sin tid i kraft af sin enkle arkitektur og håndværksmæssige udførelse. Solbjærget er udpeget som et kulturmiljø og er et fremtrædende eksempel inden for perioden med statslånshuse og bedre byggeskik.

Da de oprindelige statslånshuse tilsammen udgør en særlig miljømæssig og kulturhistorisk sammenhæng, udpeger lokalplanen alle de oprindelige huse som bevaringsværdige.

Skovbyggelinje

Ejendomme beliggende i den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje fastlagt efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3 i forhold til Eskemose Skov.

En realisering af lokalplanens tilbygningsmuligheder for disse ejendomme vil forudsætte meddelelse af dispensation fra denne bestemmelse.

Kommunen er dispensationsmyndighed i forhold til skovbyggelinjen, og det vil i behandlingen af en ansøgning om dispensation indgå i kommunens vurdering, om naturbeskyttelseslovens formål med skovbyggelinjen opfyldes, og om det ansøgte opfylder lokalplanens bestemmelser.

Forbud mod bebyggelse

På baggrund af modtaget ansøgning i 2018 om tilbygning til et oprindeligt statslånshus på Solbjærgsvinget 2, så det ville ændre karakter til et længehus, besluttede Byplanudvalget den 28.11.2018 at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod denne tilbygning og andre eventuelle tilbygninger i området.

Efter parthøring på varsling af forbud er der i maj 2019 nedlagt forbud mod tilbygninger og andre bygningsændringer i området. Påbuddene er nedlagt med frist for vedtagelse af forslag til lokalplan senest den 15.10.2019.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af Forslag til Lokalplan 254 for et område ved Solbjærget er der foretaget screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplan 254 er en bevarende lokalplan, som primært udpeger bevaringsværdig bebyggelse og fastlægger bevaringsbestemmelser og muligheder for tilbygning til den bevaringsværdige bebyggelse. Forslag til lokalplan er screenet for påvirkning af miljøet, og screeningen omfatter bl.a. emnerne biologisk mangfoldighed, landskab, trafik, kulturarv, befolkning og sundhed, socioøkonomisk effekt og visuel effekt samt kumulative, irreversible og grænseoverskridende effekter.

På basis af screeningen har forvaltningen vurderet, at Forslag til Lokalplan 254 for et område ved Solbjærget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens indhold ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Dialog med ejerlauget

Forvaltningen har orienteret bestyrelsen for Solbjærgets Ejerlaug om, at lokalplanforslaget inden sommerferien 2019 vil blive forelagt Byplanudvalg og Kommunalbestyrelse til beslutning om offentliggørelse, og at de kan forvente en offentliggørelsesperiode på 10 uger, så der bliver mulighed for at drøfte lokalplanforslaget i området, eventuelt med deltagelse af repræsentanter fra forvaltningen.

Ejerlaugets bestyrelse er tidligere blevet orienteret om arbejdet med de fire tilbygningstyper og har i den forbindelse fremsendt bemærkninger om, at det mod vejene bør undgås, at der anvendes materialer til tilbygninger, som fraviger farverne rød og gul, at der bør kunne opføres tilbygninger, der får en ejendoms bolig til at fremstå som længehuse eller vinkelhuse, og at der ikke bør fastlægges krav til tilbygningers ydre dimensioner.

Bestyrelsen foreslår, at fremtidige tilbygningers størrelse alene underkastes begrænsninger som bebyggelsesprocent, byggelinjer, maks. højde som oprindelige huse og aflæsning af de oprindelige karakteristiske gavle mod vej.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det er væsentligt for områdets karakter, at der ikke gives mulighed for længehuse og vinkelhuse. Det anbefales derfor at fastholde de bestemmelser, som præciserer omfang og placering af tilbygninger.

Ønsket om at kunne foretage tilbygninger med gule sten og røde tegltage samt, at gøre det under hensyntagen til aflæsningen af de oprindelige karakteristiske gavle mod vej, er ikke udelukket med lokalplanens bestemmelser. Det er ønsket om at holde tilbygningers maks. højde under højden på de oprindelige huse heller ikke.

Efterfølgende dialog

Der er efterfølgende afholdt møde med grundejerforeningen og boligselskabet. Fra alles side er der enighed om at passe på bebyggelsen og fastholde bebyggelsens hovedtræk og materialer. Grundejerforeningen fastholder dog et ønske om en øget dialog, og at de to typer, længehuset og vinkelhuset indarbejdes som en mulighed for tilbygning i lokalplanen. Mødenotat vedlægges dagsorden.

Det blev på mødet foreslået, at der i lokalplanen indarbejdes en kompetencenorm, som efter en konkret vurdering muliggør tilbygninger, der afviger fra standardprojektet – eksempelvis som længehus - såfremt de matrikulære forhold kan begrunde det. En sådan kompetencenorm betyder, at kommunen ud fra et konkret skøn vil kunne tillade en sådan afvigelse. Grundejerforeningens oplæg af 12.08.2019 vedlægges dagsorden.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen drøftes med henblik på, at et revideret Forslag til Lokalplan 245 forelægges på møderækken i oktober.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at lokalplanforslaget skal være uden bindende forslag til tilbygninger men med vilkår om Kommunalbestyrelsens godkendelse af alle til- og ombygninger. Grundejerforeningens forslag behandles i forbindelse med den udvidede høringsperiode.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oplæg og ændringsforslag Solbjærgets ejerlaug 12 august 2019.

Mødenotat fra den 19. august 2019

Punkt 7: Hovedgaden 19, matr.nr. 6ak, Birkerød By, Birkerød - Godkendelse af skiltning og reklamering

19/1514

Resumé

I forbindelse med ombygning af ejendommen på Hovedgaden 19 i Birkerød, ansøger Danske Bank om tilladelse til opsætning af skiltning og reklamering, som fremgår af bilag.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 92, som bestemmer, at skiltning og reklamering skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 01.08.2019 modtaget ansøgning fra Danske Bank om tilladelse til skiltning på ejendommen beliggende på Hovedgaden 19 i Birkerød.

Danske Bank ansøger om en indvendig ombygning og skiltning.

Skiltningen kræver tilladelse i henhold til lokalplanen, hvorfor denne ansøgning forelægges til Byplanudvalgets beslutning.

Der ansøges om fjernelse af eksisterende murværksbrystning under eksisterende vindue, tilpasning og isætning af glas skydeparti, påsat Danske Bank folie samt et udhængningsskilt, som vist på tegninger i vedhæftede bilag.

Lokalplan 92 gælder for området, og lokalplanens § 7.4 bestemmer følgende:

Skiltning og reklamering skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde, idet det skal tilstræbes:

- at den fremstår enkel og informativ, at den tilpasses husets arkitektur og helheden i facadeforløb og gademiljø, og at flere skilte på samme facade samordnes, således at der opnås en helhed i bygningsfacaden.
- Skiltebelysning og lysskilte må ikke virke blændende, og lysstyrken skal være konstant med hvidt lys efter byrådets nærmere anvisning.
- Udhængsskilte må maks. gå 1,25 m ud fra facaden og have en mindste afstand på 2,20 m fra terræn til underkant af skilt. Ruder, herunder butiksruder m.v., må ikke blændes eller tilklistres på en måde, der virker skæmmende i forhold i omgivelserne.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering med svarfrist den 09.09.2019. Eventuelle indsigelser forelægges på mødet.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles tilladelse til de ansøgte skilte og reklamer/vinduesfolie, idet lokalplanens § 7.4 vurderes iagttaget i den konkrete ansøgning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til den ansøgte skiltning og reklamering, såfremt der ikke er indkommet væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan

Billeder af ønskede ændringer

Punkt 8: Orientering om forslag til Allerød Kommunes Planstrategi 2019

19/1514

Resumé

Allerød Kommune har offentliggjort Planstrategi 2019.

Planstrategien er tilgængelig på Allerød Kommunes hjemmeside og indeholder bl.a. visioner om udvikling af Høvelte St. og et omkringliggende erhvervsområde.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Bycenterudvalget og Økonomiudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Allerød Kommune Planstrategi 2019

Allerød Byråd har udsendt Planstrategi 2019 i offentlig høring frem til den 20.09.2019.

Planstrategien har bl.a. fokus på kommunens boligudbygning, erhvervsudvikling og klimatilpasning. Strategien bliver grundlag for den kommende kommuneplan, som Allerød Kommune forventer at vedtage inden udgangen af 2021.

Udvikling af Høvelte St.

Af strategien fremgår bl.a. at Allerød Kommune arbejder for, at der på sigt etableres en egentlig station ved Høvelte St., som i dag er et trinbræt. Formålet er at skabe grundlag for byudvikling og nye lokaliseringsmuligheder for arbejdspladsintensive virksomheder i Allerød Kommune.

Planmæssige forhold

Høvelte St. ligger i landzone og i fingerplanens ydre grønne kile dvs., at byudvikling bl.a. vil kræve en ændring af den grønne kile.

Trinbrættet afkaster ikke stationsnærhed. Dvs. at det ikke er muligt at placere fx større kontorerhverv i området. Ifølge fingerplanen skal arbejdspladsintensive erhverv placeres i stationsnære områder (1200 m. fra station) og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder (600 m. fra station).

I regi af Fingerplan 2019 har Allerød Kommune indsendt forslag til Erhvervsstyrelsen om revision af stationsnærhedsprincippet. Forslaget indebar, at princippet også skulle gælde for trinbrætter, og at afgrænsningen skulle blive mere fleksibel. Allerød Kommunes forslag blev ikke imødekommet af Erhvervsstyrelsen.

I Allerød Kommunes senere års kommuneplaner og planstrategier er der ligeledes fremlagt visioner om byudvikling omkring Høvelte St. bl.a. for at understøtte byudviklingsområdet Ny Blovstrød og på sigt at udvikle områder, der i dag hører under Forsvaret.

Forvaltningens bemærkninger

En evt. udvikling af Høvelte St. og et tilstødende erhvervsområde kan betyde byudvikling og nye muligheder for offentlig transport tæt på Rudersdal Kommune. Det kan bemærkes, at Allerød Kommune planlægger for 1485 nye boliger frem til 2033 svarende til en årlig tilvækst på 100 boliger.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 11-09-2019

BYCENTERUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 9: Vedbæk Strandvej 310, 2950 Vedbæk, matr. nr. 1lh, Agershvile, Vedbæk – Lovliggørelse af ombygningsarbejder på enfamiliehus

19/1514

Resumé

Landinspektør Kristian Bastrup ansøger på vegne af GTR Aps, som varetager sagen for ejer Charlotte Horneman Lassen og Anders Katharus Bang Lassen, om lovliggørende dispensation fra lokalplanens bestemmelser til allerede udførte udvendige og indvendige ombygningsarbejder på enfamiliehuset. Ombygningerne skulle have været ansøgt og godkendt inden udførelsen i forhold til Lokalplan 70 og Bygningsreglement 2015.

Ombygningen er påbegyndt uden forudgående tilladelse, og forvaltningen har givet standsningsmeddelelse af byggearbejdet. Ombygningen skal lovliggøres retligt eller fysisk. Der ansøges om lovliggørende dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden og om maksimal bebyggelsesprocent.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har den 13.06.2019 modtaget ansøgning om lovliggørende dispensation for allerede udførte udvendige og indvendige ombygningsarbejder. Arbejderne er påbegyndt uden forudgående byggetilladelse ultimo 2017, og byggeriet er endnu ikke færdigt. Der er den 10.05.2019 meldt skriftlig standsningsmeddelelse.

Enfamiliehuset er opført i 1964 med en organisk formet bygningskrop med røde teglstenfacader, en markant murkrone og fladt tag. Byggeriet åbner sig mod haven med store gennemgående vinduespartier, der gennemskærer murkronen. Facaderne mod nord og mod vest(vej) er mere lukkede med en karakteristisk overdækning, der løber langs facaden fra garageindgangen til hovedindgangen. Huset har en bevaringsværdi på 4.

Huset er oprindeligt godkendt og opført i to plan med indbygget garage i stueplan. Stueetagen, regnes, grundet dagældende regler, som delvis kælderareal:

Grundareal: 1305 m², heraf vej 18 m²

Bolig 1. sal: 166 m²

Bolig stueetage: 103 m², øvrige 63 m² er fordelt på garage 32 m², pulterrum 21 m² og fyrrum 10 m².

Enfamiliehuset ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 70 "for et villaområde i den sydlige del af Vedbæk". Lokalplanen er offentliggjort og gældende fra den 08.07.1986, hvorfor beregningsreglerne fra Bygningsreglement for Småhuse 1985 (BR-S 85) skal benyttes ved udregning af bebyggelsesprocenten.

Lokalplanens formål er "at fastholde og forstærke villakvarterets karakter, specielt langs Strandvejen. Den eksisterende bebyggelse og den frodige og varierede beplantning søges bevaret. Ny bebyggelse skal udformes i harmoni med den eksisterende og under videst muligt hensyn til bevaringsværdig beplantning".

Lokalplanens § 8.2 bestemmer endvidere, at "Facader på bebyggelse langs strandvejen skal overvejende fremtræde hvide eller lysgrå. Tage skal have hældning på mindst 20gr."

Lokalplanens § 7.1 bestemmer, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 22,00 %. Bebyggelsesprocenten (beregnet efter BR-S 85) er for oprindeligt godkendte arealer 20,61 %.

Udførte arbejder:

Udvendig ombygning af enfamiliehuset:

- Facadebehandling med puds direkte på oprindeligt murværk. Huset fremtræder i dag med pudsede facader afsluttet med sort metalafdækning. Facaderne ønskes hvidmalet som øvrige bygninger langs Strandvejen.
- Vindues- og dørhuller er ændret, og der er tilføjet nye vinduer.
- Der er etableret ny indgangsparti i vestfacaden, hvor der oprindeligt var indkørsel til garagen.
- Taget er efterisoleret med op til 300 mm, hvorved facadens samlede højde er forhøjet med 25 cm ved opmuring over vinduerne og murkronen til en ny facadehøjde på 6,11 m
- Alle vinduer og glasdøre er udskiftet til nye sortmalede døre og vinduer.
- Overdækningen langs nord- og vestfacaden er bevaret, men er blevet renoveret med en ny beklædning i jatoba træ. Den oprindelige garageportåbning er ligeledes jatobabeklædt.

Indvendig ombygning

Der er udført indvendige ombygninger, der øger etagearealet, så den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesprocent på 22,00 % overskrides. Således er garage, pulterrum og fyrrum inddraget i boligarealet.

Bebyggelsesprocent efter ombygningen er således 25,44 %, beregnet på basis af de oprindelige arealer. Ansøger har genopmålt arealet, og baseres beregningen på disse arealer, er bebyggelsesprocenten ca. 25 %, hvilket stadig efter forvaltningens vurdering er en væsentlig og ubegrundet overskridelse.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at den udførte udvendige facaderenovering er så omfattende og gennemgribende, at det oprindelige udtryk og den eksisterende bebyggelses udtryk, ikke teknisk set kan genskabes, selv om byggeriets organiske grundform er bibeholdt.

Byggeriet vil, efter endt udvendig ombygning, fremstå hvidpudset med sorte vindues- og dørpartier, som en del af øvrige bygninger langs Strandvejen. Dette er i overensstemmelse med Lokalplanens § 8.2, afsnit 3: "Facader på bebyggelse langs strandvejen skal overvejende fremtræde hvide eller lysgrå".

På baggrund af ovenstående er det forvaltningens vurdering, at den ønskede og delvist udførte udvendige ombygning kan rummes indenfor lokalplanens formål i § 1.1 om at fastholde og forstærke villakvarterets karakter, idet bygningens nye udtryk vurderes til at være mindre fremmed i området end det oprindelige udtryk, da materialevalget vurderes til at være tilpasset de omkringliggende bygninger.

Det er forvaltningens samlede vurdering, at facadeudtrykket er umiddelbart tilladt i henhold til lokalplanen. Forvaltningen anbefaler herefter, at det meddeles ansøger, at de udvendige ombygninger af facaden vil kunne godkendes i henhold til lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

For så vidt angår den indvendige ombygning af enfamiliehuset er det forvaltningens vurdering, at en dispensation til en efter forvaltningens vurdering både væsentlig og ubegrundet overskridelse af bebyggelsesprocenten vil kunne medføre en uheldig præcedensskabende virkning, ligesom en godkendelse af den udførte ombygning vil kunne medføre en utilsigtet fortætning af boligbebyggelsen i området.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der i overensstemmelse med forvaltningens restriktive praksis meddeles afslag på at dispensere fra lokalplanens fastsatte maksimale bebyggelsesprocent, og at der herefter skal ske fysisk lovliggørelse efter forvaltningens godkendelse.

Fysisk lovliggørelse kan f.eks. ske ved at de indvendige ombygninger tilbageføres til den oprindelige, godkendte, planløsning herunder, at der genskabes en adgang til den oprindelige garage, så det sandsynliggøres, at den fortsat kan anvendes til det godkendte formål eller ved, at der godkendes en ny planløsning, hvor bebyggelsesprocenten på 22,00 % overholdes.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles afslag til dispensation fra lokalplanens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, og
- 2) at der skal ske fysisk lovliggørelse efter forvaltningens godkendelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Bilag Vedbæk Strandvej 310

Punkt 10: Høsterkøb Byvej 4, matr.nr. 2 nn Høsterkøb By, Birkerød – Dispensation fra lokalplan til nyt enfamiliehus

19/1514

Resumé

Potentielle købere af ejendommen søger om dispensation fra Lokalplan 94 til opførelse af et nyt enfamiliehus i et plan med udnyttet tagetage og frilagt gavl til garager i kælder. Grunden er ubebygget og har tidligere været gartneri. Huset udføres med pudsede facader og stråtag.

Ansøgt hus på ca. 300 m² kræver dispensation fra lokalplan 94 til: Opførelse af huset delvist udenfor byggefelt, til terrænregulering for etablering af rampe til garager i kælder, hvorved hele sydgavlen frilægges, og huset fremstår med frilagt underetage.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Potentielle købere af ejendommen søger med fuldmagt om dispensation til at opføre et enfamiliehus på ejendommen. Grunden var tidligere gartneri og har i en længere årrække siden nedrivning af drivhuse ligget ubebygget.

Der ønskes opført et enfamiliehus i en etage med udnyttet tagetage. Huset på ca. 300 m² udføres med hvide pudsede facader og strå på taget. Det ønskes udført som en replica af huset på Høsterkøbvej 13, opført 1990.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Lokalplan 94 for Høsterkøb By. Nyt hus kræver ikke landzonetilladelse, idet lokalplanen har bonusvirkning i forhold til planlovens § 35.

Som på huset Høsterkøbvej 13 ønskes det nye hus udført med hele sydgavlen frilagt, så der via rampe kan etableres dobbeltgarage i en frilagt underetage.

Ansøger finder, at dette er en væsentlig pænere garageløsning end en fritliggende garage eller en garage delvist sammenbygget med beboelseshuset. Herudover udføres rampen væk fra offentlig vej og bag hæk og hegn fra sportsbanerne fra Høsterkøb Skole, så den kan ikke ses udefra.

For udgravning til garagen kræves dispensation fra Lokalplan 94 § 5.7, hvorefter bebyggelsen ikke må opføres i mere end en etage med udnyttet tagetage.

Etablering af rampen kræver dispensation fra Lokalplan 94 § 8.6, hvorefter terrænregulering på mere end + / - 0,5 m skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

I forhold til enfamiliehuset ønskes ca. 1/3- del af huset placeret udenfor byggefelt fastlagt i LP 94 § 5.2, kortbilag 2.

Herudover ønsker de nye ejere at tilkøbe et mindre areal af naboejendommen "Friheden" for at overtage søen, der deles mellem de to ejendomme.

Behandling af eventuel arealoverførsel og oprensning af søen afventer ansøgning om disse forhold. Naboejendommen er dog pålagt landbrugspligt og beliggende indenfor Lokalplan 80, hvor arealet er udpeget som fredsskov.

Forvaltningen finder, at det ansøgte hus overordnet er fint tilpasset landsbymiljøet i Høsterkøb, både hvad angår placering og udførelse. Det relativt omfattende rampeanlæg til kælderparkeringen og frilægningen af hele gavlbredden findes imidlertid fremmed for området. Herudover er den foreslåede placering af rampen relativt tæt på skel og kræver nogen jordafgravning, idet der ikke er større terrænspring på grunden.

Nabohuset på den nordlige del af "gartnerigrunden" er for størstedelens vedkommende placeret udenfor byggefelt. Dispensation til den placering er begrundet i, at der på denne ejendom er placeret en dybtliggende hovedkloak, man ikke havde været opmærksom på ved fastlæggelse af byggefelter i lokalplanen.

Forvaltningen finder, at den ansøgte placering delvist udenfor byggefelt ikke ændrer opfattelsen af gadeforløb eller landsbymiljøet. Forvaltningen anbefaler herefter, at der kan meddeles dispensation til en placering delvist uden for byggefeltet, idet afvigelsen dog højst må svare til ca. 20 % af fodafttrykket.

Forvaltningen oplyser, at der i forbindelse med forespørgslen ikke er udsendt parts- eller naboorientering. Dette vil ske i forbindelse med en eventuel byggeansøgning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til, at nyt enfamiliehus kan placeres udenfor byggefelt som beskrevet, dog højst ca. 20 % af fodafttrykket forudsat, at der ikke indkommer væsentlige, berettigede indsigelser ved en naboorientering/partshøring, og

2) at der meddeles afslag på dispensation til den påtænkte garage beliggende i kælder og den skitserede rampe.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Tegninger, situationsplan m.m.

Punkt 11: Kypergården, Kohavevej 5, Trørød, matr.nr. 6a Trørød By, Gl. Holte – Dispensation til boliger uden vandret skel

19/1514

Resumé

I forbindelse med konvertering fra erhverv til boliger i bygningerne på Kypergården har ejer af ejendommen ansøgt om dispensation fra Lokalplan 251 til, at bygning A kan indrettes med to boliger uden vandret lejlighedsskel, da det ikke er muligt at opfylde lokalplanens krav om, at boliger skal udføres som etageboliger. Kypergården er udpeget som en ejendom med bevaringsværdig bebyggelse, og bygning A er i én etage og udpeget med høj bevaringsværdi.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen benævnt som Kypergården har i forbindelse med en ansøgning om at konvertere eksisterende bygninger fra erhverv til boliger ansøgt om dispensation fra Lokalplan 251 til, at Bygning A, som er i én etage, kan ombygges til to boliger uden vandret lejlighedsskel.

Dispensationsansøgningen er begrundet med, at det ikke er muligt at opfylde lokalplanens bestemmelse i § 3.1 om, at: "Lokalplanens område skal anvendes til boligformål som etageboliger." Dette skyldes, at bygningerne er bevaringsværdige, og jf. lokalplanen, ikke må ombygges til to fulde etager. Det er således ikke muligt at lave et vandret lejlighedsskel mellem de to boliger, og derudover er loftshøjden lav i den ene del af bygningen. Etablering af et vandret lejlighedsskel vurderes således ikke at være mulig i forhold til bygningernes bevaringsværdi, der sætter fysiske begrænsninger for større ydre bygningsændringer.

Der er ansøgt om ombygning af de fire eksisterende bygninger samt til opførelse af to nye bygninger til boligformål. Der kan i den forbindelse senere blive forelagt en sag for udvalget om det samlede projekt, men nærværende dispensationsansøgning er principiel og vedrører udelukkende bygning A og forhold vedr. lejlighedsskel.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 251 for et område ved Kohavevej og Trørødgårdsvej – Kypergården. Lokalplanen er vedtaget den 31.05.2017.

Kypergården er at betragte som en bevaringsværdig helhed, der består af bygninger af varierende alder, hvor bygningslængerne er placeret omkring et indre gårdrum med en rotunde. Bygning A er opført som en vinkelbygning i én etage, hvor lagerbygningen fra omkring år 1944 ligger parallelt med Kohavevej og fremstår som et meget synligt bygningselement i vejbilledet.

Lokalplanen blev vedtaget med henblik på at give mulighed for, at Kypergården kunne anvendes til boligformål med mulighed for erhverv, og at nye boliger kunne opføres med hensyntagen til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse. Det er således lokalplanens formål, at bevaringsværdig bebyggelse fastholder sine arkitektoniske kvaliteter og indpasning til stedet, og at udlægge området til boligformål med mulighed for erhverv.

Området er i lokalplanen udlagt til boligformål som etageboliger, og bevaringsværdig bebyggelse skal fastholde sine arkitektoniske kvaliteter og indpasning til stedet. Følgende bestemmelser i lokalplanen er relevante for

dispensationsansøgningen:

§ 3.1: ”lokalplanens område skal anvendes til boligformål som etageboliger.”

§ 9.1: ”de på kortbilag 2 angivne bevaringsværdige bygninger skal bevares og må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Ved konstruktive ændringer af de eksisterende bygninger, ændret facadeudformning samt ændring eller udskiftning af tag, skorstene, vinduer, porte, kviste og døre mv. skal det tilstræbes, at det oprindelige helhedsindtryk fastholdes, herunder farve- og materialevalg.”

Bygning A er udpeget som en bevaringsværdig bygning på lokalplanens kortbilag 2.

Der er ansøgt om dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse i § 3.1 om at etablere de to boliger som etagebyggeri, idet bygningen er i én etage og ikke ønskes anvendt til erhvervsformål.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1, kan kun foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2. Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse, og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Dispensation fra en anvendelsesbestemmelse kan kun meddeles i ganske særlige tilfælde, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte.

Forvaltningens bemærkninger og vurderinger

Den ansøgte dispensation er, jf. ovenfor, efter forvaltningens vurdering ikke i strid med lokalplanens principper. I henhold til lokalplanens formål er anvendelsen af området udlagt til boligformål. Dertil er der i lokalplanen åbnet for, at der i Bygning A kan etableres erhverv, ligesom der i den enkelte bolig kan drives erhverv.

Da bygningen som nævnt kun er i én etage, er det ikke muligt at opfylde lokalplanens krav om, at boliger skal etableres som etageboliger, idet etablering af etageboliger forudsætter, at der er vandrette lejlighedsskel mellem boligerne. Bygningen er endvidere udpeget som bevaringsværdig og er dermed underlagt særligt restriktive krav til bygningsforandringer, og der vil således heller ikke af den grund kunne etableres etageboliger i bygning A.

En tilladelse til indretning af to boliger i bygning A vil derfor forudsætte meddelelse af dispensation fra lokalplanens § 3.1. Normalt vil indretning af flere boliger med lodret lejlighedsskel udløse krav om, at ejendommen skal kunne udstykkes i henhold til byggelovens § 10A, men det vil ikke være tilfældet her, idet byggelovens § 10A ikke finder anvendelse i de situationer, hvor bestående erhvervsbyggeri ombygges til boliger.

Det vil således efter forvaltningens vurdering være lovligt at meddele den ønskede dispensation fra lokalplanen, men en eventuel dispensation bør ske på betingelse af, at der ved konverteringen ikke sker væsentlige forandringer af bygningens ydre, herunder særsomt i bygningens facade mod Kohavevej, og at konverteringen i øvrigt vil kunne godkendes.

Inden meddelelse af en eventuel dispensation fra lokalplanens § 3.1, skal der foretages naboorientering hos de nærmeste naboer.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til indretning af to boliger på betingelse af, at der ikke foretages ændringer i facaden mod Kohavevej, og at der ikke i forbindelse med den efterfølgende naboorientering kommer væsentlige, berettigede indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

bilag 1, Kypergården, områdekort.pdf

Bilag 2, Kypergården, Plantegning byg. A

Punkt 12: Skovly Mark 46, matr.nr. 4lh Øverød By, Søllerød - Byggetilladelse til Plejecenter Skovly Vænge

19/1514

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26.06.2019 Lokalplan 265 for et område ved Borgmester Schneiders Vej samt Tillæg 6 til Kommuneplan 2017. Lokalplanen er blevet påklaget til Planklagenævnet, som endnu ikke har truffet afgørelse.

Forvaltningen har den 12.08.2019 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til at opføre et nyt plejecenter med 72 boliger på grunden.

Forvaltningen har vurderet betydningen af de verserende klagesager i forhold til at kunne meddele en byggetilladelse til projektet, som overholder Lokalplan 265 og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Lokalplan 265 blev vedtaget i Kommunalbestyrelsen den 26.06.2019. Lokalplanen muliggør opførelsen af nye plejeboliger med dertil hørende fællesfaciliteter så som køkken, opholdsrum, træningsfaciliteter, mv.

Lokalplanen er efterfølgende blevet påklaget til Planklagenævnet, og forvaltningen afventer således afgørelse herfra. Der verserer 3 klagesager hos Planklagenævnet i forbindelse med lokalplanen.

De tre klager omfatter:

1. Klage over Kommunalbestyrelsens beslutning om ikke at gennemføre en miljøvurdering indgivet den 23.04.2019.
2. Klage over Kommunalbestyrelsens beslutning om ikke at gennemføre en miljøvurdering indgivet den 24.05.2019. I denne klage er der tillige anmodet om, at klagen får opsættende virkning.
3. Klage over vedtagelse af lokalplanen indgivet den 24.07.2019.

Forvaltningen har afgivet udtalelse til Planklagenævnet i alle 3 sager:

Ad 1. Klagen er indkommet rettidigt. Der er ikke anmodet om opsættende virkning, men rekursinstansen kan altid af egen drift tillægge en sag opsættende virkning. Der er primært klaget over trafiksikkerhed og adgangsveje i forhold til en miljøvurdering. Kommunen har fastholdt sin afgørelse, idet lokalplanens forarbejder har omfattet en nærmere analyse af trafiksikkerhed og adgangsveje. Kommunen har også fastholdt vurderingen af, at opførelse af plejeboliger ikke vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Ad 2) Klagen er indgivet som høringssvar til lokalplanen og overholder ikke klagefristen i forhold til miljøvurdering. Der klages primært over, at miljøscreeningen ikke overholder lovens minimumskrav. Da klagen er indgivet for sent i forhold til planlovens klagefrist, er det forvaltningens opfattelse, at Planklagenævnet bør afvise at realitetsbehandle klagen. I

modsat fald bør Planklagenævnet snarest træffe delafgørelse i spørgsmålet om, hvorvidt klagen tillægges opsættende virkning.

Ad 3. Der er primært klaget over, at kommunen ikke er beføjet at aflyse den 60 år gamle Skovlydeklaration med lokalplanen. Da kommunen er eneste påtaleberettigede i forhold til Skovlydeklarationen, kan kommunen allerede af den grund lade deklarationen aflyse, jf. tinglysningslovens § 11.

Forvaltningen har den 12.08.2019 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til at opføre et nyt plejecenter med 72 boliger med tilhørende trænings- og servicefaciliteter samt produktionskøkken. Ansøgningen vurderes umiddelbart at overholde lokalplan og byggeret. Forvaltningen har i den forbindelse vurderet betydningen af de verserende klagesager over det til byggesagen gældende plangrundlag i forhold til at kunne meddele en byggetilladelse til projektet.

Af Bygningsreglement 2018 (BR 18), § 168, fremgår det, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten. Det fremgår ligeledes af § 166, at bestemmelserne om byggeret ikke gælder, såfremt der i en lokalplan er fastsat andre bestemmelser om det pågældende forhold. I sådanne tilfælde skal lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser ligeledes være overholdt, og kommunalbestyrelsen bør således meddele en byggetilladelse til det ansøgte, da byggeriet overholder lokalplanen.

Såfremt der i overensstemmelse med BR 18, § 168, meddeles byggetilladelse, og Planklagenævnet mod forventning efterfølgende træffer afgørelse om

- a. Opsættende virkning
- b. Giver medhold i klagen over manglende miljøvurdering
- c. Giver medhold i klagen over lokalplanen

vil Lokalplan 265 i scenarie b og c ikke længere være gældende plangrundlag, og projektet skal således – indtil der kan rettes op på forholdet – betragtes ud fra den tidligere gældende lokalplan, som ikke giver mulighed for plejeboliger. I så fald vil den meddelte byggetilladelse herefter være ugyldig.

I den situation, hvor der bygges i henhold til en byggetilladelse, der er ugyldig, skal kommunen standse det igangværende byggeri, og i den forbindelse bliver det ikke uvæsentligt, at bygherre begrænser et eventuelt tab herunder sikrer sig, at omkostninger holdes nede. Ejeren har som udgangspunkt pligt til at begrænse mulige tab og skader.

En kommunes erstatningsansvar beror på flere forhold/forpligtelser, bl.a. om myndigheden har pådraget sig et erstatningsansvar, som kan bestå i at tilbagekalde en tilladelse, hvor ansøger er i god tro. Det er derfor vigtigt at oplyse bygherre om risikoen ved at gå i gang med byggeriet, inden Planklagenævnet har truffet endelig afgørelse således, at bygherre er bekendt med risikoen og kan indrette/tilrette projektet efter den givne situation.

Hvis klagen tillægges opsættende virkning, er den meddelte byggetilladelse ikke ugyldig, og byggearbejdet bør standses, indtil Planklagenævnet efterfølgende træffer afgørelse i klagerne.

Såfremt der gives medhold i, at kommunen burde have gennemført en miljøvurdering er mangelfuld, eller i klagen over vedtagelsen af lokalplanen, vil afgørelserne blive ophævet og sagen hjemsendt til fornyet behandling. Det betyder, som

ovenfor nævnt, at en eventuel byggetilladelse vil være i strid med gældende plangrundlag. Kommunen vil kunne reparere herpå ved at udfærdige en ny miljøvurdering, og ved at vedtage en ny lokalplan.

En miljøvurdering offentliggøres med det nye lokalplanforslag, som skal ligge i offentlig høring. Høringsperioden er normalt 8 uger i henhold til planloven, men kan i denne sag nedsættes til 4 uger henset til, at planforslaget lige har været i offentlig høring og stort set er enslydende. Herefter kan planforslaget endeligt vedtages, hvorefter byggetilladelsen kan gives (igen).

På baggrund af ovenstående og henset til indholdet i de tre klager, er det forvaltningens vurdering, at forvaltningen bør meddele byggetilladelse til det ansøgte projekt, idet kommunen samtidigt skal oplyse bygherre om risikoen ved at gå i gang med byggeriet, inden Planklagenævnet har truffet endelig afgørelse således, at bygherre er bekendt med risikoen og kan indrette/tilrette projektet og de kontraktuelle forhold efter den givne situation.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 13: Godkendelse af låneoptagelse - afd. Hestkøblund, DAB

19/18845

Resumé

DAB, afd. Hestkøblund, Hestkøblund 2-42 og 1-131, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af ventilationsanlæg.

Sagen forelægges Byplanudvalg til godkendelse.

Sagsfremstilling

DAB ansøger som administrator for afd. Hestkøblund om kommunal godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af ventilationsanlæg i bygningerne.

Bygningerne er opført i 1978 og består af 250 lejemål, etage- og rækkehuse med et samlet areal på 19.853 m². Lejen udgør 1.026 kr. pr m², jf. seneste årsregnskab.

De nuværende kulfilteremhætter udskiftes med emhætter for trykstyret anlæg med mulighed for grundventilation samt forceret ventilation. I badeværelserne monteres fugtstyret udsugningsarmatur. I forbindelse med emhætter samt fugtstyret udsugning på badeværelserne monteres lyddæmpere på begge udsugningskanaler. Der etableres fælles udsugningsventilatorer i tagrum for mere effektiv udsugning. Det giver en større luftudskiftning, som dermed giver et markant forbedret indeklima for beboerne. Derudover vil der i tagrummene blive etableret nye adgangsveje i både rækkehuse og etagehusene, hvilket er et krav, jf. arbejdsmiljøloven.

De samlede udgifter til håndværkerudgifter, projekteringsudgifter, renter og låneomkostninger er beregnet til 9.412.000 kr.

Finansieringen:

Lån af egne midler 10 år	2.000.000 kr.
Realkreditlån 10 år	5.462.000 kr.
Hensatte midler	1.950.000 kr.
I alt	9.412.000 kr.

Den årlige ydelse på lån af egne midler, som udgør 200.000 kr., er indarbejdet i afdelingens budget. Den årlige ydelse på kreditforeningslånet i Realkredit Danmark forventes at udgøre 634.834 kr.

Der er for budget 2020 indarbejdet et beløb på 450.000 kr. til at dække ydelsen på realkreditlånet. For at dække ydelsen fuldt ud skal der ske en forhøjelse af budgettet på 184.834 kr., hvilket medfører en mindre lejestigning på 0,91 % svarende til 9,30 kr. pr. m² årligt.

Da lejestigningen ikke overstiger 5 % årligt, skal der ikke ske kommunal godkendelse, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Renoveringsarbejdet og finansieringen er vedtaget på beboermødet den 14.05.2019 og efterfølgende den 12.06.2019 af selskabsbestyrelsen. Beslutningen er således i overensstemmelse med de beboerdemokratiske bestemmelser i almenboligloven § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af ventilationsanlægget er nødvendig for at have moderne boliger med et sundt indeklima.

Forvaltningen vurderer, at anmodning om låneoptagelse kan godkendes, jf. almenboligloven § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-09-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.