

REFERAT Byplanudvalget d. 15-04-2020

Mødedato Onsdag d. 15. april 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
Areal ved Sjælsø, matr.nr. 3cr Kajerød By, Birkerød – Ny pumpestation til erstatning for eksisterende	4
Baunegård, Sandbjergvej 33, matr.nr. 6a Sandbjerg By, Birkerød – Ændret belægning på intern færse	8
Birkerød Gymnasium, Søndervangen 56B, matr.nr. 1 eh Birkerød By, Birkerød – Tilbygning til lærer	10
De Conincks Vej 2, 1ata, Dronninggård, Ny Holte - Afslag på dispensation fra lokalplan.....	12
Forslag til Lokalplan 274 for et område ved Bistrupvej og Plantagevej med Tillæg 12 til Kommune	16
Gøngehusvej 202, matr.nr. 4g Trørød By, Gl. Holte – Etablering af læskur og hestefold.....	20
Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark – Endelig vedtagelse.....	23
Lokalplan for et område ved Wesselsmindevej og tillæg til Kommuneplan 2017 - Igangsættende re	26
Matr. nr. 1ry Dronninggaard, Ny Holte, Morlenesvej 17, 2840 Holte, Vilkår for nedrivning af beboe	30
Søllerød Golfklub – Opsætning af henvisningsstolper på golfbaneareal i Søllerød Naturpark.....	32
Vestre Paradisvej 19A, Holte, matr.nr. 2sr Øverød By, Søllerød – Dispensation fra vejbyggelinje.....	35
Forslag til nyt byggeri på Konkyliegrunden, Skodsborgparken 8, matr.nr. 1hæ Agershvile.....	39
Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej, Rolighedsvej samt Tillæg 10 til Kommuneplan 2017	42
Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 1.....	46
Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 2.....	48
Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Holtegårdsvej 1-53, afd. 6.....	49
Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Skovkanten 1-86, afd. 4.....	50
Godkendelse af lejeforhøjelse og låneoptagelse - Lejerbo, Peder Mathiasensvej 1-21.....	51
Godkendelse af lejeforhøjelse og låneoptagelse - Birkebo, Byager Vænge, afd. 7.....	53
Godkendelse af revideret skema C - Birkebo, Kajerød Vænge, afd. 1.....	55

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Tjørnehøj 6 – Fravigelse af Skovlydeklarationen vedrørende tagmateriale. Sagen fremlægges på et kommende udvalgs møde.
- Matr.nr. 1 kp, Agershvile, Vedbæk – flytning af badevandsskilt.

Afdelingsleder Mette Preisler orienterede om:

- En underretning af kommunen i henhold til certificeringsordninger for dokumentation af tekniske forhold i bygningsreglementet.
- Byggesagsbehandlingstider for 1. kvartal 2020.

Punkt 2: Areal ved Sjælsø, matr.nr. 3cr Kajerød By, Birkerød – Ny pumpestation til erstatning for eksisterende ved Soldraget

20/688

Resumé

Novafos ansøger om tilladelse til at erstatte eksisterende pumpestation ved Soldraget med en ny.

Arealet med den eksisterende og ansøgte nye pumpestation med midlertidig etablering af anlægsareal ligger nord for Plejecenter Sjælsø i landzone på fredet areal og inden for den søbeskyttelseslinje, som afkastes af Sjælsø.

Der er kørende adgang til pumpestationen ad de første ca. 75 meter af det rekreative stiforløb, der forløber fra Soldraget i øst til det nord-sydgående rekreative stiforløb fra Sjælsø til Stenløkken mod vest.

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

Sagsfremstilling

Arealet med eksisterende og fremtidig pumpestation ligger på matr.nr. 3cr Kajerød By, Birkerød, som ejes af Rudersdal Kommune.

Det berørte areal gennemløbes af det rekreative stiforløb fra Soldraget til Stenløkken. Nord for stien fremstår det fredede areal åbent og med skrånende terræn mod Sjælsø. Syd for stien ligger pumpestationens kuppelbassin, som markerer sig i det fredede landskab som en svagt hævet bakke med forskellig træ- og buskbeplantning. Syd for den hævede bakke står en række større træer.

Nord for stien er et større indhegnet engareal med græssende dyr.

Den eksisterende pumpestation med elinstallationer ligger under terræn og ses alene som et areal belagt med græs og grusbelægning og et antal dæksler og udluftninger. Vest for selve pumpestationen ligger et rørbassin. Dette rørbassin markerer sig ikke i det fredede landskab.

Tilsyn og servicering af pumpestationen sker fra Soldraget med køremulighed ad det rekreative stiforløb.

Den eksisterende pumpestation, som pumper spildevandet fra en stor del af Birkerød videre til Sjælsø Renseanlæg, blev etableret i 1960'erne. Den har haft driftsstop og oversvømmelse af de tekniske installationer, men er blevet repareret og er i drift. Det har dog vist sig, at både pumpestation, trykledning og el/SRO er nedslidt og betonkonstruktionen har mindre nedbrydninger. Anlægsteknisk er det blevet vurderet, at det bedst kan betale sig at anlægge en ny pumpestation i stedet for at renovere den gamle.

Den nye pumpestation vil blive etableret ved siden af den eksisterende for at sikre fortsat drift under etableringsfasen. Udover selve pumpestationen omfatter etableringen anlæg af to nye trykledninger fra den nye pumpestation og frem til

opsamlingsbrønden og etablering af et nyt overløbsbygværk før indløb til pumpestationen. Der ændres hverken på bassiner eller udløb.

Forvaltningen har været i dialog med Novafos om projektet, herunder om alternative placeringsmuligheder af pumpestationens elinstallationer. Frem for at placere en teknikbygning på ca. 3 x 3 meter i terræn har Novafos af hensyn til det fredede landskab valgt at placere elinstallationerne under terræn.

Der vil, som for den eksisterende pumpestation, blive etableret en række dæksler og udluftninger. Der er tale om specialdæksler udført i varmekorzinket stål og nedsænket i en betonforkant. Der vil være udluftning gennem dækslerne. Der vil derudover blive etableret en aftrækshætte i en højde af 0,5 meter over terræn. Denne aftrækshætte vil være højere end den, der er i dag, men ikke højere end en hegnstolpe.

I anlægsperioden, som forventes at strække sig over 9 – 12 måneder med start primo 2021, vil der være behov for at indhegne et areal på ca. 750 m² til anlægsarbejder og byggeplads/skurby med faciliteter for håndværkere og med plads til oplag af materialer, jorddepot og kran. Der vil til brug for et sådant anlægsareal være behov for at inddrage ca. 200 m² af det indhegnede græsningsareal mod nord samt at flytte 75 - 80 meter af den rekreative sti længere mod syd.

Indhegningen af det ca. 750 m² store anlægsareal vil blive udført som trådhegn i en højde inkl. støttefod på 2,2 meter. Der vil blive opsat to – tre mandskabsskure samt en container til værksted/materialer. Skure og container vil blive opsat i et plan og have en højde på maks. 3,5 meter over terræn. De vil fremstå i neutrale farver. Både placering i et plan og etablering af indhegning som trådhegn er valgt af hensyn til udsigtsforholdene på stedet.

Hverken de permanente eller midlertidige anlæg, herunder flytningen af stiforløbet, vil medføre fældning af beplantning eller permanent terrænregulering.

Plangrundlag

Arealet, hvor der skal etableres ny pumpestation og midlertidigt anlægsareal med byggeplads/skurby, er beliggende i landzone, inden for søbeskyttelseslinje i forhold til Sjælsø og inden for Overfredningsnævnets kendelse af 11.07.1950 for arealer omkring Sjælsø.

Arealet mellem det rekreative stiforløb og Sjælsø er registreret som beskyttet eng efter naturbeskyttelseslovens § 3. Arealet mellem det rekreative stiforløb og skellet til Plejecenter Sjælsø er registreret som overdrevsareal efter samme lovparagraf.

Der er ikke udpeget Natura 2000-områder i nærheden af det berørte areal.

Fredningen er en tilstands- og udsigtsfredning, der skal sikre, at de åbne landskaber mellem byområderne mod syd og Sjælsø friholdes for bygninger og anlæg. Med relevans for det ansøgte fastlægger fredningen, under fredningspåstand for enge og opgrødearealer ved Sjælsø i pkt. D, at det navnlig er forbudt at opføre bygninger af enhver art, herunder drivhuse, boder og skure, eller anbringe andre indretninger, der kan virke mispydende, herunder ledningsmaster og lign.

De forhold, der er knyttet til anlægsfasen for den nye pumpestation, det vil sige grave- og anlægsarbejder, etablering af byggeplads/skurby med oplag af materialer, jorddepot og kran, samt indhegning af et ca. 750 m² stort anlægsareal,

forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, samt dispensation fra henholdsvis søbeskyttelseslinje og fredning.

Etableringen af nye permanente dæksler og udluftninger forudsætter meddelelse af dispensation fra søbeskyttelseslinjen. Det er forvaltningens vurdering, at de nye dæksler og udluftninger ikke forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningen, da der er tale om mindre indretninger, der ikke vurderes at virke mispydende i forhold til den fredede tilstand på stedet.

Ingen af forholdene forudsætter meddelelse af byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at projektet for etablering af ny pumpestation er hensynsfuldt tilpasset stedets beliggenhed i et åbent fredet landskab. Den nye pumpestation med nye overtryksledninger og nyt overløbsbygværk placeres under terræn. Det samme gør de nye elinstallationer.

Den midlertidige indhegning af et anlægsareal med midlertidig opstilling af en byggeplads/skurby med plads til oplag af materialer, jorddepot og kran vil i en periode på maks. et år påvirke oplevelsen af det store åbne landskab set fra det rekreative stiforløb. Det vurderes imidlertid, at der i ansøgningen er taget nogle fine hensyn til udsigtsforholdene på stedet.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinje, samt gives udtalelse til Fredningsnævnet for København til det ansøgte på vilkår om,

- a) at anlægsarealet med byggeplads/skurby umiddelbart efter anlægsarbejdes afslutning nedlægges, herunder
- b) at arealet med græs og grusbelægning retableres i samme niveau som før anlægsarbejdets start,
- c) at dyrehegnet tilbageføres efter aftale med forvaltningen, og
- d) at stiforløbet retableres som før anlægsarbejdets start.

Da der er tale om et midlertidigt anlægsarbejde, der gennemføres i en afstand af 60 – 100 meter til nærmeste naboer (Plejecenter Sjælsø mod syd og sommerhusene mod øst), og det forhold, at den nye pumpestation med tilknyttede anlæg vil ligge under terræn, er det forvaltningens vurdering, at der ikke skal gennemføres naboorientering i forhold til meddelelse af landzonetilladelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til tidsbegrænset etablering af byggeplads, herunder midlertidig flytning af mindre strækning af rekreativt stiforløb under de a) – d) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinje tidsbegrænset etablering af anlægsareal med byggeplads/skurby.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto med markering af fredning, søbeskyttelseslinje og beskyttet natur

Ortofoto af placering af pumpestation

Ansøgning om anlæg af ny pumpestation

Plan over projekteret pumpestation

Plan over byggeplads

Punkt 3: Baunegård, Sandbjergvej 33, matr.nr. 6a Sandbjerg By, Birkerød – Ændret belægning på intern færdselsvej

20/688

Resumé

Agrovi ansøger på vegne af ejeren af landbrugsejendommen Baunegård, Sandbjergvej 33, om dispensation fra lokalplanbestemmelse til ændring af overflade/belægning på eksisterende intern adgangsvej i grus.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

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 driftsbygninger, herunder ridehal, ligger samlet. Stuehus med bagvedliggende driftsbygninger ligger ca. 70 meter fra ejendommens sydlige skel mod Sandbjergvej og med adgangsvej fra denne.

Ridehallen mod øst ligger tættere på Sandbjergvej med egen adgangsvej fra denne. Begge adgangsveje er anlagt som jord- og grusveje.

Landbrugsejendommen drives med marker og hestehold, hvilket medfører kørsel med landbrugsmaskiner og lastvogne, der bringer foder og halm, og afhenter gødningscontainere.

Den interne adgangsvej med grus, der går fra ejendommens overkørsel fra Sandbjergvej og op til stuehus og bagvedliggende driftsbygninger er belastet af den tunge kørsel, hvilket er blevet forværret af de senere års voldsomme nedbørsmængder.

Der ansøges derfor om dispensation fra planbestemmelse i landzonelokalplan til udskiftning af grusbelægningen på denne interne adgangsvej med asfalt.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen er 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.

Konkret fastlægger lokalplanen i bestemmelse 5.7, at interne vejforløb og markveje skal fremstå med naturlig belægning, f.eks. grus, græsarmering og jord. Der kan ikke anvendes asfalt.

Denne bestemmelse gælder for interne vejforløb og markveje på alle typer ejendomme i landområdet, også på landbrugsejendomme, som der i begrænset omfang kan fastlægges lokalplanbestemmelser for, jf. planlovens § 15, stk. 5.

Intentionen med lokalplanbestemmelsen er at sikre, at oplevelsen af landområdet ikke brydes af mørke asfalterede veje, hvor der i dag er interne vejforløb og markveje anlagt i mere naturlige materialer som jord, grus og småsten, hvilket er i større harmoni med de omgivende marker og andre ubebyggede arealer.

Det ansøgte forudsætter ikke meddelelse af landzonetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har erfaring med at anvende asfalt med tilslag af småsten (OB-belægning). Det giver en fast bund for færdsel til fods, på cykel og kørsel, hvis det er relevant. Samtidig får asfalten en overflade, der visuelt fremstår som grusbelægning.

Det er forvaltningens vurdering, at en sådan type asfalt med tilslag af småsten er en acceptabel løsning af hensyn til en daglig færdsel på interne adgangsveje, hvor der er meget vådt og derfor vanskeligt at fastholde en stabil overflade med naturmaterialer.

Det er på den baggrund forvaltningens forslag, at der meddeles dispensation fra lokalplanbestemmelse 5.7 til udskiftning af nuværende grusbelægning på eksisterende intern adgangsvej til asfalt med tilslag af småsten på vilkår om,

- a) at asfalten med tilslag af småsten får farve og struktur som grus, og
- b) at forvaltningen inden ændringens realisering får tilsendt en prøve på farve og struktur til godkendelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation fra bestemmelse 5.7 i Lokalplan 257 til ændring af overflade/belægning på eksisterende intern adgangsvej på de under a) – b) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilsvarende dispensationer inden for lokalplanens område.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto

Planlovens § 15, se særligt stk. 5.pdf

Punkt 4: Birkerød Gymnasium, Søndervangen 56B, matr.nr. 1 eh Birkerød By, Birkerød – Tilbygning til lærerbolig.

20/688

Resumé

Arkitekt Niels Laub Christoffersen søger for Birkerød Gymnasium og tilladelse til at opføre en tilbygning på den ene af 4 lærerboliger. Tilbygningen er på 16 m² og udføres i et plan i samme materialer, farve og udformning som eksisterende hus.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser Bi.D12, Partiel Byplanvedtægt 13 og Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger. Det ansøgte er ikke i strid med bestemmelserne i Kommuneplanen eller Byplanvedtægten.

Lærerboligerne er registreret med høj bevaringsværdi 3.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arkitekt Niels Laub Christoffersen søger for Birkerød Gymnasium om tilladelse til at opføre en tilbygning på den ene af 4 lærerboliger. Tilbygningen er på 12 m² og udføres i et plan i samme materialer, farve og udformning som eksisterende hus.

De tre øvrige lærerboliger er opført væsentligt større som vinkelhuse til familieboliger. Nr. 56D er på 109 m² og der ønskes tilbygget 16 m² for at gøre boligen mere familieegnet.

Tilbygningen til det 4. hus tilpasser sig de øvrige bygninger sådan, at dette hus også får karakter af et vinkelhus. Materialevalg og byggeskik respekterer således det øvrige byggeri.

Lærerboligerne er i SAVE og Lokalplan 264 registreret med høj bevaringsværdi 3. Bygningerne er i registreringen beskrevet som bygninger i moderne skandinavisk tradition. Formgivet og afdæmpet detaljering danner en helstøbt virkning.

Der er ingen grundejerforening for området, og Rudersdals Museum har tilkendegivet, at de ikke har indsigelser mod det ansøgte.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte tilbygning er pænt tilpasset og respekterer byggetradition og materialevalg.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles tilladelse til udvidelse af boligen som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan

Eksisterende forhold.

Snit og opstalter-eksisterende

Plan tilbygning

Snit og opstalter tilbygning

Matrikelkort

Punkt 5: De Conincks Vej 2, 1ata, Dronninggård, Ny Holte - Afslag på dispensation fra lokalplan

20/688

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et énfamiliehus på ejendommen De Conincks Vej 2, i Holte.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte énfamiliehus forudsætter en dispensation fra Lokalplan 55, § 8.2, der fastsætter at ”bebyggelsens ydre fremtræden d.v.s. udvendige bygningssider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældninger, farver m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning.”

Forvaltningen skønner, at det ansøgte énfamiliehus med sin ydre fremtræden, herunder bygningsgeometri, materialeanvendelse og detaljering, vil bryde med det værdifulde kulturmiljø, som ejendommen indgår i.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Det nye énfamiliehus er ansøgt opført i to etager med en stueetage på 153 m² og en 1. sal på 142 m². Enfamiliehuset rummer en integreret garage på 50 m², en overdækning på 40 m² i forlængelse af garagen, en delvis overdækket nordvestvendt terrasse i 1. sals niveau på 33 m², to åbne sydvestvendte terrasser i 1. sals niveau og i stueetagen på 24 m² og 77 m². Endvidere er der mindre overdækninger på henholdsvis 10 og 4 m².

Enfamiliehuset har en lang, smal og rektangulær form, hvor 1. salen forskyder sig ud over bygningens stueetage, hvorved der dannes en stor overdækning mod nord i forlængelse af den integrerede garage. Overdækningen har karakter af en carport. Mod syd er en mindre udkrænkning over en del af bygningens stueetage. Kælderetagen og stueetagen skyder sig ud fra den rektangulære form og danner terrasser mod sydvest.

Bygningen har et fladt tag uden hældning og med en mindre inddækning ved tagfoden.

Bygningssiderne er beklædt med lodrette felter af teglsten, der fremstår dels hvidpudsede, dels i blank mur, samt enkelte vandrette sorte bånd. Vinduerne fremstår som udskårne huller i facaderne uden inddækninger. Vinduesformatet er overvejende store vinduesflader, i et højformat, der går fra gulv til loft i bygningens stueetage samt 1. sal. I stueetagen og kælderetage ses også vinduer i vandret format.

Terrasserne har værn af glas og enkelte felter, der fremstår med lukkede flader fra gulv til loft beklædt med tegl. I situationsplanen fremstår matriklen omkranset af en hæk, og er en stor del af den nordlige del af matriklen er befæstet med et flisebelagt areal på ca. 300 m².

Sagshistorik

Den nuværende bolig på ejendommen er save-vurderet med en bevaringsværdi 4. Ejere har ansøgt om nedrivningstilladelse til ejendommen den 22.10.2019, hvortil kommunen den 11. november 2019 har meddelt tilladelse. I nedrivningstilladelsen er ejere blevet anbefalet at genoverveje nedrivning og i stedet afsøge muligheden for at renovere eksisterende bygning og reetablere bygningens originale udtryk. Det blev også anbefalet at lade en eventuel nedrivning afvente byggetilladelse til et nyt énfamiliehus.

Ejere af ejendommen ansøgte den 18.10.2019 om byggetilladelse til opførelse af et nyt énfamiliehus med integreret carport og garage. Kommunen afslog ansøgningen den 29.11.2019, på baggrund af omfanget af sekundær bebyggelse på ejendommen og med henvisning til Lokalplan 55, § 7.4. I denne afgørelse indgik det i kommunens vejledning, at et nyt énfamiliehus bør tilpasses omgivelserne, så projektet respekterer det værdifulde kulturmiljø ”Dronninggård-kvarteret og norskehusene”, som ejendommen er placeret i.

Den 12.12.2019 ansøgte ejere om byggetilladelse til et énfamiliehus. Det ansøgte projekt var i naboorientering i perioden den 20.12. til den 10.01.2020.

Kommunen har undervejs i sagsbehandlingen samt i afgørelsen den 29.11.2019 vejledt om, at et nyt énfamiliehus bør tilpasses omgivelserne, så projektet respekterer det værdifulde kulturmiljø, som ejendommen er placeret i.

Plangrundlag

Ejendommen udgør i alt 1.964 m². Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 55, ”For et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte”. Lokalplanen er vedtaget den 27. august 1986.

Følgende bestemmelser i lokalplanen har relevans for det ansøgte projekt:

§ 8.2

”Bebyggelsens ydre fremtræden, ”dvs. udvendige bygningssider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældninger, farver m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning.”

Ejendommen er desuden omfattet af det værdifulde kulturmiljø ”Dronninggård-kvarteret og norskehusene”. Området er udpeget til værdifuldt kulturmiljø i 2009. Det værdifulde kulturmiljø er geografisk afgrænset mod øst af alle villaer og haver på Norske Allé samt den ene ende af Elnasvej. Mod øst afgrænses området af Vejlesøkanalen, og mod syd af Vejlesø og Dronningestien.

”Dronninggård-kvarteret og norskehusene” er blandt de 37 områder, der i Rudersdal Kommune er udpeget som værdifulde kulturmiljøer, der hver især er et udtryk for dele af kommunens udviklingshistorie.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens anbefaling, at der ikke gives dispensation fra Lokalplan 55, § 8.2 med nedenstående begrundelser.

”Dronninggård-kvarteret og norskehusene” omfatter et boligområde, der afspejler en bygningskultur inden for villabebyggelse, særligt fra perioden i sidste halvdel af 1800-tallet og første halvdel af det 20. århundrede med haveanlæg, store generøse naturgrunde med beplantninger, der har rumdannende virkning i tæt nærhed til natur- og friluftområder.

Kommunen vurderer, at enkeltstående bygninger, der ikke er tilpasset området, kan være medvirkende til at svække området, der har vist sig sårbart overfor bebyggelse, der bryder med områdets villabebyggelse, herunder dens ydre fremtræden, bygningsgeometri, taghældning og detaljering.

I området, ”Dronninggård-kvarteret og norskehusene” ses en række villaer, der repræsenterer villabebyggelse fra sidste halvdel af 1800-tallet og første halvdel af det 20. århundrede.

De forskellige typer villaer udgør - i kraft af deres overvejende velbevarede karakter, bygningsgeometri, gedigne materialer, facadedetaljering - et helstøbt miljø, hvor den enkelte bygning synes tilpasset den enkelte ejendom og omgivelserne. Dette udgør det sammenhængende og værdifulde kulturmiljø.

På Norske Allé og Elnasvej ligger villaer, tegnet af den norske arkitekt Jacob Hanssen, som er udført i træ, med sadeltag, tagudhæng og facader dekoreret med træudskæringer. Endvidere ses der i hele området en række historicistiske og nationalromantiske villaer med stejl taghældning, detaljerede bygningsfacader, herunder blandt andet bygningssider med bindingsværkselementer samt træudskæringer.

I området ses desuden variationer over større og mindre villaer i halvanden eller to etager med taghældning. Der ses endvidere eksempler på bedre-byggeskik-inspirerede muremestervillaer med halv- og helvalm med røde teglhængte tage med afstemte bygningsdetaljer og gedigne materialer, dels pudsede bygningssider dels i blank mur. I de fleste villaer er forholdet mellem bygningssidernes lukkede flade og vinduesåbninger velafstemt, og der ses ikke mange eksempler på dominerende vinduespartier gulv til loft. Enkelte villaer fremstår dog lidt hårdhændet istandsat.

I området ses også enkelte huse fra 1960'erne, 1970'erne og 1980'erne. Kommunen bemærker desuden, at der i perioden 1990'erne – og -00'erne er opført nyere énfamiliehuse på De Conincks Vej i to plan med hvidpudsede bygningssider, en sparsom facadedetaljering og taget med lav hældning, som begynder at bryde med områdets karakter.

”Dronninggård-kvarteret og norskehusene” er hovedsageligt karakteriseret ved store og aflange matrikler med haver og karaktergivende træer og rumdannende beplantning, hvor der mange steder er sket en bearbejdning mellem bebyggelse og landskabet, der varierer mellem et stærkt kuperet og fladt terræn.

Karakteristisk ved området er et overvejende helstøbt samspil mellem omgivelser og terræn og de tilstødende naturområder med offentlig tilgængelighed, herunder Dronningestien. Villabebyggelse i tæt nærhed til naturområder, herunder det naturfredede område ved Ådalen og Furesøen.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt vil bryde med de arkitektoniske kvaliteter og den tilpasning til omgivelserne, som er karakteristisk for langt de fleste ejendomme, der er beliggende i ”Dronninggård-kvarteret og norskehusene”, og som udgør det værdifulde kulturmiljø.

Forvaltningen har vurderet, at den ansøgte bygning adskiller sig fra den omkringliggende bebyggelse ved sin bygningsgeometri, herunder den rektangulære form med det flade tag.

Bygningsdetaljerne med markante forskudte udkragninger, store vinduespartier, en facadebeklædning med store lodrette felter af skiftevis træ, blank mur og hvidpudsede felter samt vandrette sorte bånd og værn af glas adskiller sig væsentlige fra de oprindelige huse.

Det er endvidere indgået i vurderingen, at det ansøgte projekt adskiller sig fra områdets øvrige bebyggelse med et meget stort befæstet areal og dertil markante og store terrassedæk samt indvendige havemure, der omkranser énfamiliehuset. Det fremtræder således ikke som et hus i en have, men som et hus placeret i en noget mere urban udnyttelse af grunden.

Det er forvaltningens opfattelse, at ”Dronninggård-kvarteret og norskehusene” har vist sig sårbart overfor enkeltstående bygninger, der i sin bygningsgeometri, taghældning, materialer samt bygningsmæssige detaljering ikke indgår en god helhedsvirkning med omgivelserne, jf. Lokalplan 55, § 8.2.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles afslag på dispensation fra Lokalplan 55, § 8.2, idet det vurderes, at det ansøgte projekt vil bryde markant med helheden og områdets øvrige bebyggelse, der indgår i det værdifulde kulturmiljø, ”Dronninggård-kvarteret og norskehusene”.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

Udvalget agter at give afslag på dispensation fra lokalplanen med mindre, der sker en markant tilpasning af projektet til det særlige kulturmiljø i Dronninggårdskvarteret.

Bilag

Værdifuldt kulturmiljø. Dronninggårdkvarteret og norskehusene.

Planer

Facader og perspektiver

Situationsplan

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 274 for et område ved Bistrupvej og Plantagevej med Tillæg 12 til Kommuneplan 2017 – Endelig vedtagelse

20/688

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 18.12.2019 Forslag til Lokalplan 274 for et område ved Bistrupvej og Plantagevej samt tilhørende Tillæg 12 til Kommuneplan 2017.

Planforslagene har været i høring fra den 19.12.2019 til og med den 02.03.2020.

Ved høringsfristens udløb har forvaltningen modtaget 20 høringssvar.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Lokalplanen omfatter ejendommen beliggende Bistrupvej 137 samt matrikel 1 da, Bistrup By, Bistrup, der benyttes til vejadgang fra Bistrupvej til ejendommen. Lokalplanen har til formål at sikre, at ny bebyggelse i volumen, placering og fremtoning tilpasses områdets karakter og eksisterende bevaringsværdige bebyggelse samt at sikre de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier i de bevaringsværdige bygninger.

Anvendelsen fastlægges til boligformål for op til 22 boliger. Eksisterende bevaringsværdige bygninger kan anvendes til enten etageboliger eller tæt lav boliger. Ny bebyggelse skal anvendes til tæt lav boliger.

Det tilhørende forslag til kommuneplantillæg muliggør, at der kan etableres etageboliger. Yderligere ændres den mindste grundstørrelse til 400 m² ved udstykning til tæt lav boliger. Matr. nr. 1 da, Bistrup By, Bistrup overføres fra rammeområde Bs.B9 til Bs.B7, således at hele lokalplanens område er beliggende i samme rammeområde.

Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 20 høringssvar. De fulde høringssvar fremgår af en oversigt vedlagt dagsordenen. Endvidere er vedlagt en skematisk og opsummeret oversigt over høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelse og forslag til ændringer i planen.

Høringssvarene omfatter primært følgende temaer:

Byggeri i to etager – Indbliksgener

Flere indsigelser omhandler muligheden for at bygge i to etager, hvilket indsigerne ikke mener, har været muligt i forhold til den gamle lokalplan. Det påpeges, at byggeri i to etager vil medføre indbliksgener for naboejendommene og er et brud med områdets karakter.

Forvaltningens bemærkninger:

I Lokalplan 43 udgør Bistrupvej 137 delområde C, hvor det gælder, at bebyggelse må opføres i maks. to etager i lighed med Forslag til Lokalplan 274. Kun en mindre del af det kommende byggeri vil kunne opføres i to etager med henvisning til den fastlagte bebyggelsesprocent på 25. Indbliksgener på grund af byggeri i to etager vil dermed være begrænsede, da langt størstedelen af byggeriet er i en etage.

Bebyggelsesprocent

Høringssvarene omhandler, at bebyggelsesprocenten ikke må overskride 25. For størstedelen af Bistrup er bebyggelsesprocenten 20, og den lave bebyggelsesprocent er kendetegnet for området, hvor der er god plads mellem husene til det grønne.

Forvaltningens bemærkninger:

Det fremgår af Forslag til Lokalplan 274 § 6.1, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25. Det betyder, at bebyggelsesprocenten fastholdes i forhold til den tidligere Lokalplan 43, hvor Bistrupvej 137 udgjorde delområde C og bebyggelsesprocenten var fastlagt til 25.

Trafik – Overkørsel mod Plantagevej

Indsigere ønsker, at der kun etableres overkørsel mod Bistrupvej med begrundelser om kødannelser og gener for de omkringliggende boliger samt en forventning om øget trafik i villaområdet omkring.

Forvaltningens bemærkninger:

Overkørslen mod Plantagevej er vurderet til at være mest trafiksikker, da der er bedre oversigtsforhold og lysregulering i krydset ved Plantagevej/Bistrupvej. Yderligere er den eksisterende overkørsel mod Plantagevej flyttet lidt mod syd, hvilket giver bedre plads i forbindelse med kødannelse på Plantagevej. Kapaciteten i krydset Plantage/Bistrupvej er blevet undersøgt, og vurderingen er, at der er kapacitet til den trafik som 22 nye boliger vil give.

Grundstørrelser

Der er blevet gjort indsigelse i forhold til, at grunde til tæt lav må udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m². Indsigere ønsker, at grunde kun må udstykkes i forhold til bestemmelserne i den tidligere Lokalplan 43, hvor grundstørrelsen var fastsat til 800 m².

Forvaltningens bemærkninger:

Minimums grundstørrelse for tæt lav boliger er fastsat i forhold til Kommuneplan 2017s generelle rammer for tæt lav boliger. Lokalplan 43 foreskriver, at grunden ikke må udstykkes, før der er fastsat nærmere bestemmelser herfor i en supplerende lokalplan. Dermed gælder en minimumsgrundstørrelse på 1000 m² ikke for dette område, som er kendetegnet for villaområdet omkring.

Udstykningsbestemmelse § 4.2

Indsiger ønsker, at § 4.2 formuleres således, at hver enkelt grund har andel i det fælles ubebyggede areal, og at den mindste gennemsnitlige grundstørrelse til tæt lav boligbebyggelse skal være 400 m². Ved beregning af grundarealet medregnes andel af det fælles ubebyggede areal, der fordeles ligefrem proportionalt efter de enkelte parcellers grundareal

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanens bestemmelse præciseres således, at minimum 250 m² af grundens areal skal indgå, som en andel af et fælles friareal beliggende indenfor lokalplanens område. Dette gøres for at skabe større fællesarealer og dermed mindre private områder/matrikler. Idet alle boligerne ikke er ens, vil den enkelte matrikel heller ikke have samme areal, og dermed vil andelen af fællesarealet heller ikke være ens for alle boliger.

Terrænregulering mod Plantagevej

Den eksisterende overkørsel mod Plantagevej skal nedlægges og flyttes. I den forbindelse ønskes der mulighed for at genopfylde og dermed terrænregulere op til det omkringliggende terræn.

Forvaltningens bemærkninger:

Det præcises i lokalplanens § 8.10, at der ved den nedlagte overkørsel kan terrænreguleres til det omkringliggende terræn og +/- 0,5 m fra dette, såfremt det bliver nødvendigt.

Vejbyggelinjer

Naboejendomme beliggende nord for lokalplanområdet ønsker, at deres ejendomme ikke pålægges byggelinjer fra en kommende vej på lokalplanområdet, hvorved deres byggemuligheder eventuelt kan blive begrænsede.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanens § 5.2 tilføjes note om, at vejarealet ikke afkaster byggelinjer. Der ønskes ikke med lokalplanen at begrænse naboerne i forhold til de muligheder, som de har i dag.

Øvrige bemærkninger

Foruden ovenstående bemærkninger er der også kommet høringssvar omkring blandt andet etagehøjder, tagmaterialer, bevaringsværdige bygninger, udpegning af bevaringsværdige træer og afskærmning mod nabo.

På baggrund af indsigelserne forslår forvaltningen, at der sker følgende ændringer i lokalplanen:

§ 4.2 andet afsnit foreslås ændret til:

Minimum 250 m² af grundens areal skal indgå, som en andel af et fælles friareal beliggende indenfor lokalplanens område.

Ny tilhørende note:

Den enkelte grunds andel af det fælles friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundens størrelse og således, at den enkelte grund har et samlet areal på min. 400 m².

§5.2 – tilføjes at vejen skal være adgangsvej for matr.nr. 1bl og 1aq, begge Bistrup By, Bistrup samt tilføjet note om, at vejen ikke afkaster byggelinjer:

Vejen skal endvidere kunne danne adgangsvej til matr.nr. 1bl og 1aq Bistrup By, Bistrup beliggende udenfor lokalplans afgrænsning.

Note: vejen afkaster ikke byggelinjer.

§ 8.10 – tilføjes at eksisterende overkørsel mod Plantagevej er undtaget terrænregulering:

Der må maksimalt afviges +/- 0,5 m fra de på kortbilag 4 viste terrænkoter. Undtaget dette er legehøjen, vist på kortbilag 1, og arealet omkring den eksisterende overkørsel mod Plantagevej, som kan terrænreguleres til det omkringliggende terræn og +/- 0,5 m fra dette.

Yderligere korrigeres tre paragraffer, da de tidligere har refereret til forkerte paragraffer i lokalplanforslag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 274 for et område ved Bistrupvej og Plantagevej samt Tillæg 12 til Kommuneplan 2017 vedtages med de i dagsordenen nævnte ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i planen.

Samlet oversigt over fulde høringssvar.

Lokalplan 274 for et område ved Bistrupvej og Plantagevej - endelig lokalplan

Punkt 7: Gøngehusvej 202, matr.nr. 4g Trørød By, Gl. Holte – Etablering af læskur og hestefold

20/688

Resumé

Køber af ejendommen Gøngehusvej 202 ansøger om tilladelse til etablering af et læskur på 36 m² og en hestefold.

Der er tale om en boligejendom i landzone beliggende i værdifuldt landskab i rammeområde Tr.L1, i kommuneplan 2017. Det ansøgte forudsætter meddelelse af landzonetilladelse og dispensation fra fredning.

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

Sagsfremstilling

Ejendommen er en boligejendom i landzone med et matrikulært areal på 17.350 m². Ejendommen ligger tilbagetrukket fra Gøngehusvej med nærmeste beboelsesejendom ca. 120 m mod vest. Langs skel er der beplantning og ejendommen er bebygget med et beboelseshus på 300m² og en staldbygning på ca. 50m² plus kælder. Bygningerne er placeret mod vest på ejendommen.

Der søges om tilladelse til etablering af en hestefold og et læskur på 36 m², hvor 2-4 heste kan søge ly.

Ansøger har oplyst, at læskuret opføres som en 8-kantet bygning med en maksimal højde på ca. 3,5 m. Sider og tag beklædes med 32 mm kalmarbrædder i lærk. Taget beklædes med tagpap, harpet muld afsluttet med en levedygtig græsfrøblanding. Læskuret placeres ca. 50 m sydøst for beboelseshuset, i kanten af den eksisterende beplantning, 2-4 m fra det sydlige skel. Læskuret vil således ikke være væsentligt synligt fra de åbne fredede arealer mod syd.

Hestefolden etableres som trådhegn med træstolper. Der etableres to låger i hegnet, der udføres som klassiske ”marklåger” i trykimprægneret fyrretræ. Længde ca. 2,40 m, højde ca. 1 m.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone og i grøn kile. I Kommuneplan 2017 er området udpeget som et værdifuldt landskab, beliggende indenfor rammeområde Tr.L1, der fastlægger arealets anvendelse til jordbrug, natur og rekreative formål.

Ejendommen er omfattet af Landzonelokalplan 257, gældende for et område omkring Sandbjerg landsby. Lokalplan fastlægger, at almindeligt hestehold med behov for fysiske anlæg skal behandles efter planlovens landzoneregler (§ 3.5).

Ejendommen er omfattet af fredningen af Maglemose Rende, Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986, der har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området (§ 1). Fredningen bestemmer blandt andet, at de fredede arealer skal bevares i deres nuværende tilstand. Der må bl.a. ikke ske ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne, og der må ikke opføres yderligere bebyggelse eller foretages tilplantning (§ 2). Der må heller ikke etableres andre faste konstruktioner og anlæg, f.eks. plankeværkslignende hegn (§ 8). Der kan meddeles dispensation fra fredningen, hvis det ansøgte ikke vil komme i strid med fredningens formål (§ 11).

Det berørte areal er ikke registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. Arealet er placeret ca. 550 m sydvest for det nærmeste Natura 2000 område.

Med 2-4 heste på ejendommen anses hesteholdet for at være et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, der reguleres efter reglerne i miljøaktivitetsbekendtgørelsen. Det samlede produktionsareal på ejendommen (stald + læskur) vil i alt være på 82 m² og forudsætter ikke godkendelse efter husdyrbrugloven.

Det ansøgte kræver meddelelse af landzonetilladelse og dispensation fra fredning.

Forvaltningens vurdering

Der er forvaltningens vurdering, at det ansøgte læskur i sin udformning, materialeanvendelse og placering vil være hensynsfuldt indpasset i det værdifulde og fredede landskab. Forvaltningen finder det positivt, at læskuret placeres i ly af eksisterende beplantning og i umiddelbar nærhed af den øvrige bebyggelse på ejendommen.

Både ud fra afstanden til det nærmest Natura 2000 område og ud fra karakteren af det ansøgte vurderes det ansøgte ikke at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

I forhold til miljøaktivitetsbekendtgørelsen vurderes det, at læskuret ikke vil medføre miljømæssig gene i omgivelserne, da placeringen støder op til en mark, og der vil umiddelbart ikke blive stille krav i forbindelse med opførelse af læskuret.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at det ansøgte læskur anbefales overfor Fredningsnævnet og godkendes i forhold til meddelelse af landzonetilladelse, på vilkår om at

- a) at der ikke foretages rydning af afskærmende beplantning,
- b) at hegningen foretages med tværgående tråd som beskrevet,
- c) at ejer ved deklaration sikrer, at det ansøgte læskur og hegn fjernes ved ophør af hesteholdet,
- d) at der ikke etableres belysning, fast bund eller fliser i eller omkring læskuret.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation til det ansøgte på de under a)-d) angivne vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til det ansøgte.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Hegn reference foto

Ansøgning

Læskur reference foto

Punkt 8: Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark – Endelig vedtagelse

20/688

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 20.11.2019 at udsende Forslag til Lokalplan 268 i offentlig høring.

Forslaget har været i høring i perioden 03.12.2019 til 28.01.2020. Der er modtaget 5 høringssvar.

Sagen forelægges til endelig vedtagelse af Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark i Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Lokalplan 268 har til formål at fastholde området som strandpark, give mulighed for etablering af badehus med sauna, bruse- og omklædningsfaciliteter til brug for vinterbadning samt offentligt tilgængelige træningsfaciliteter.

Med Lokalplan 268 muliggøres udbygning af den eksisterende kioskbygning. Udbygningen skal ske inden for det i lokalplanen udlagte byggefelt i direkte forlængelse af den eksisterende kioskbygning.

Udbygningen skal opføres med samme dimensioner, i samme materialer og samme farver som den eksisterende bygning. Selve badehuset kan maksimalt gives en størrelse på 28 m².

Imellem den eksisterende bygning og badehuset skal etableres en passage med fri adgang for offentligheden. Taget på den eksisterende bygning skal videreføres henover passagen og den nye badehusbygning således, at taget fremstår som en ens og ubrudt flade i hele bygningens udstrækning.

Med lokalplanen gives endvidere mulighed for etablering af en samling af træningsfaciliteter og legemuligheder på et areal på op til 100 m². Trænings- og legefaciliteter skal placeres i den sydlige del af strandparken i tilknytning til eksisterende bygninger eller parkeringspladsen.

Høringssvar

I høringsperioden er indkommet 5 høringssvar. Høringssvarene fremgår i deres fulde længde af vedlagte bilag, ”Høringssvar”. En kortere opsummering af samtlige høringssvar med forslag til bevarelse og ændringer til lokalplanen fremgår af vedlagte bilag, ”Opsummering af høringssvar”.

Der er indkommet høringssvar fra Banedanmark, som konstaterer at de ingen bemærkninger har. DN Rudersdal bemærker i deres høringssvar, at de finder lokalplanforslaget udmærket.

En nabo udtrykker stor utilfredshed med udviklingen af strandparken med alt for mange faciliteter. Han mener bl.a. at sauna m.v. bør placeres f.eks. ved Vedbæk Havn.

Handicaprådet påpeger, at der bør sikres niveaufri adgang til badehuset og udtrykker ønske om bade faciliteter for personer med handicap, f.eks. i form af en badelift på broen.

Novafos har gjort opmærksom på, at den eksisterende kioskbygning og det udlagte byggefelt ligger ovenpå en trykledning til spildevand, som Novafos ønsker at friholde for bebyggelse. Der har pågået en længere dialog mellem Rudersdal Kommune og Novafos med henblik på at finde en løsning. Novafos har meddelt, at de omlægger ledningen således, at den ledes udenom den eksisterende bygning og det udlagte byggefelt. Omlægningen påbegyndes, når der foreligger byggetilladelse til tilbygningen.

Forvaltningen foreslår, at hørings svarene besvares eller imødekommes som beskrevet i bilaget ”Opsummering af hørings svar”, og at der sker nedenstående ændringer af lokalplanen. De berørte passager af redegørelsestekst og bestemmelser i lokalplanen er anført nedenfor, og ny tekst er anført med kursiv:

Redegørelsens afsnit ”Spildevandsplan” side 11 suppleres med følgende to passager:

Den del af lokalplanområdet, hvor sauna og klubfaciliteter til vinterbaderne skal opføres, ligger udenfor kloakeret opland. Derfor udarbejdes et tillæg til Spildevandsplan 2017.

Den eksisterende kioskbygning og byggefeltet, hvor der kan opføres sauna m.v. ligger ovenpå en spildevandstrykledning. I forbindelse med etablering sauna og klubfaciliteter vil Novafos forestå en omlægning af ledningen, således at denne ledes udenom eksisterende kioskbygning og nybyggeri.

Redegørelsens afsnit ”Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser” side 11 suppleres med følgende:

Tilbygningen vil blive tilsluttet eksisterende vandstik til matriklen.

Lokalplanens § 5.3 suppleres med ”badehuset”. Bestemmelsen lyder herefter: Lokalplanens § 5.3 suppleres med ”badehuset”. Bestemmelsen lyder herefter:

§ 5.3 Adgang til strandparken, badehuset og badebroen skal være mulig for personer med handicap.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Opsummering af hørings svar

Høringssvar samlet

Lokalplan 268 for Skodsborg Strandpark

Punkt 9: Lokalplan for et område ved Wesselsmindevej og tillæg til Kommuneplan 2017 - Igangsættende redegørelse

20/688

Resumé

Den nye Fingerplan 2019 giver Rudersdal Kommune mulighed for at planlægge for en bredere anvendelse for et område ved Wesselsmindevej 2, 4-8 og 11 i Nærum, De Ovale Haver. Området er i Fingerplan 2019 taget ud af grøn kile og kan nu ved ny lokalplan overføres til byzone.

CFD, døvblindehuset har på den baggrund fremsendt anmodning om ny lokalplan for opførelse af boliger og fællesfaciliteter i tilknytning til institutionen på Wesselsmindevej 11. Projektet forudsætter tilvejebringelse af ny lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2017.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning om igangsættelse af ny lokalplanlægning for området.

Sagsfremstilling

I foråret 2016 inviterede Erhvervsstyrelsen hovedstadskommunerne til at fremsende forslag til ændringer og rettelser i Fingerplanen, det såkaldte spor 1 for revision af Fingerplanen.

Den 17.05.2017 godkendte Økonomiudvalget et høringssvar til forslag til Fingerplan 2017. Forvaltningen foreslog, at Rudersdal Kommune fremsendte kvittering for de imødekomne dele af forslaget samt genfremsættelse af de ønsker, der ikke var imødekommet.

I januar 2019 igangsatte regeringen en revision af fingerplanen, spor 2, der blev afsluttet med forslag til Fingerplan 2019.

Rudersdal Kommune fremsendte høringssvar om udvidede anvendelsesmuligheder for ejendomme beliggende i landzone i den grønne kile, ved Wesselsminde i forslag til Fingerplan 2019, således at disse ejendomme f.eks. kunne anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Fingerplan 2019 blev vedtaget og bekendtgjort med ikrafttræden fra den 29.03.2019. Fingerplanen giver hermed Rudersdal Kommune mulighed for at lokalplanlægge området ved Wesselsmindevej 2, 4-8, 11 og haveforeningen De Ovale haver i Nærum. Kommunen kan således gennem kommune- og lokalplanlægning overføre området til byzone.

CFD har fremsendt anmodning om ny lokalplan for opførelse af boliger og fællesfaciliteter i tilknytning til institutionen på Wesselsmindevej 11. De har behov for at skabe bedre rammer for borgerne, der er tilknyttet institutionen. Se Bilag 1 og 2, anmodning og projekt.

CFD vil supplere den eksisterende institution på 610 m² m. Der ønskes i den indsendte ansøgning opført 12 boliger med tilhørende fællesfaciliteter. Derudover ønskes opførelse af ca. 100 m² udhuse. Midlertidige pavilloner og eksisterende skure på ejendommen vil efter færdiggørelsen af nybyggeriet blive nedrevet. Bebyggelsesprocenten i projektet er beregnet til ca. 36.

Der foreslås opførelse af byggeri i to etager, som er sammenhængende med den eksisterende institutionsbygning af hensyn til tilgængelighed.

Det fremgår af ansøgningen, at arkitekturen vil supplere det eksisterende byggeri på matriklen og det omkringliggende nærmiljø. Der gøres opmærksom på at det vedhæftede projekt ikke er det reducerede, men det projekt som har været vedhæftet den oprindelige ansøgning og som har en bebyggelsesprocent på 42. Bygningsvolumen er aftalt reduceret til ca. 35.

Eksisterende forhold

Området ved Wesselsmindevej og De Ovale Haver er beliggende i udkanten af Nærum. Området grænser op til fredningen, Mølleådal. Ejendommen på Wesselsmindevej 11 anvendes som døgninstitution. Ejendommen på Wesselsmindevej 1 er et enfamiliehus og har et bebygget areal på 131 m². Grunden har et areal på 1.166 m².

Ejendommen på Wesselsmindevej 2 er ligeledes et enfamiliehus med et bebygget areal på 217 m². Selve grunden er på 1188 m². Ejendommen på Wesselsmindevej 4-8 er en erhvervsbygning på 1.370 m² og består desuden af en beboelseslejlighed på 70 m². Grunden er på 4475 m².

De Ovale Haver er fredet efter bygningsfredningsloven, og området vil blive fastholdt til kolonihaveformål.

Eksisterende planforhold

Området er i dag i landzone og omfattet af Fingerplanens bestemmelser om det ydre storbyområde, landområde. Dele af ejendommen på Wesselsmindevej 11 er omfattet af en skovbyggelinje efter naturbeskyttelsesloven.

Rammerne for lokalplanlægningen i området er efter i Kommuneplan 2017 Næ.R6 og Næ.D14, hvor den fremtidige zonestatus skal være landzone. For Næ.R6, De Ovale Haver, gælder, at området skal anvendes til rekreativt område i form af varige kolonihaver uden mulighed for udstykning. For Næ.D14, det øvrige område, gælder, at området skal anvendes til offentlige formål, som kontor- og serviceerhverv, administration og liberale erhverv, uden mulighed for udstykning undtagen for institutionsformål.

Vedtagelse af en ny lokalplan, der overfører området til byzone forudsætter tilvejebringelse af et kommuneplantillæg.

Forslag til ny planlægning

Forvaltningen foreslår, at ny planlægning for området udarbejdes på følgende grundlag:

Rammeområderne Næ.R6 og Næ.D14 i Kommuneplan 2017 ændres, så områdets fremtidige zonestatus er byzone. For rammeområde Næ.D14 vil den generelle anvendelse fastsættes til blandet byområde. Det foreslås, at rammerne for de bebyggelsesregulerende bestemmelser ændres i overensstemmelse med det foreslåede indhold i lokalplanen.

Lokalplanen skal omfatte det område, der er overført fra grøn kile til ydre storbyområde (landområde) i fingerplanen. Hele området skal overføres fra landzone til byzone i overensstemmelse med planlovens princip om, at byudvikling sker indefra og ud. Området består af ejendommene på Wesselsmindevej 1, 2, 4-8, 11 og De Ovale Haver i Nærum. Se bilag 3, Forslag til lokalplanafgrænsning.

Lokalplanen vil bestå af tre delområder.

Delområde 1 omfatter De Ovale Haver.

Lokalplanen vil for delområde 1 alene fastsætte, at anvendelsen må være kolonihaveformål. De Ovale Haver er omfattet af en fredning efter bygningsfredningsloven, som også omfatter haveanlægget. Fredningen har til formål at sikre bevaringen af områdets særlige karakter og arkitektoniske udtryk. Alle bygningsændringer på en fredet bygning forudsætter Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse.

Derudover er De Ovale Haver som varige kolonihaver omfattet af kolonihavelovens bestemmelser.

Den tilstødende haveforening, Wesselsminde, med nyttehaver foreslås fastholdt i landzone uden mulighed for ny bebyggelse for at fastholde de åbne grønne omgivelser mod skoven og undgå yderligere fortætning i området. Kommunens træbygning på ejendommen (en tidligere feriekoloni og spejderhytte) er planlagt nedrevet, idet der ikke længere kan findes anvendelse for bygningen, der tillige er i meget dårlig stand.

Delområde 2 består af Wesselsmindevej 1, 2, 4-8.

Anvendelsen fastsættes til offentlige formål og blandet bolig og erhverv.

For at sikre og bevare det åbne lands kvaliteter samt rekreative landskabelige værdier må erhvervsbyggeri kun omfatte administration, liberale erhverv inden for miljøklasse 1 og 2. Erhvervsbyggeri må maksimalt have en bebyggelsesprocent på 35. Byggeri må maksimalt opføres i to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten for byggeri til offentlige formål samt boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse vil blive 25. Der må maksimalt opføres bebyggelse i op til to etager og med en højde op til 8,5 meter.

Den mindste grundstørrelse ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse fastsættes til 1.200 m² for at sikre, at området ikke får karakter af decideret boligudvikling.

Delområde 3 består af ejendommen på Wesselsmindevej 11.

Forvaltningen foreslår, at delområdet udlægges til offentligt område i form af institution og offentligt boligformål.

Forvaltningen foreslår, at byggeriet maksimalt må opføres i to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 35, som svarer til mange tæt lav-bebyggelser. Der vil blive fastlagt byggefelt for at sikre en hensigtsmæssig placering af ny bebyggelse, der er med til at sikre gode friarealer og omgivelser. Forvaltningen foreslår, at bebyggelsens ydre fremtræden skal harmonere med hovedhuset på ejendommen. Dette vil sikre, at byggeriet vil underordne sig omgivelserne og opføres i gode materialer.

Forvaltningens vurdering er at 35 % kan indpasses på grunden, men foreslår at placering bearbejdes yderligere, så der tages størst muligt hensyn til det eksisterende haveanlæg og samspillet med omgivelserne.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der igangsættes ny planlægning for et område ved Wesselsmindevej og De Ovale Haver i Nærum.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt og ønsker samtidig et notat fra forvaltningen, der belyser muligheder og begrænsninger ved lokalplanlægning i henholdsvis by- og landzone for det pågældende område.

Bilag

Situationsplan, plan og pincipsnit

Anmodning om lokalplan for Døvblindehuset matrikel 3G Nærum by

Forslag til lokalplanafgrænsning.pdf

Punkt 10: Matr. nr. 1ry Dronninggaard, Ny Holte, Morlenesvej 17, 2840 Holte, Vilkår for nedrivning af beboelseshus

20/688

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af beboelseshuset på ejendommen Morlenesvej 17, Holte. Ejendommen har en registreret V2 forurening, hvor oprensning af grunden ønskes igangsat hurtigst muligt af miljømæssige hensyn. Beboelseshuset er registreret med bevaringsværdi 4 i Kommuneplan 2017.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har den 21.02.2020 modtaget en ansøgning om nedrivning af beboelseshuset på Morlenesvej 17. Byplanudvalget blev på møde den 11.03.2020 orienteret om nedrivningsansøgningen og besluttede, at der skulle varsles et § 14 forbud mod nedrivning, idet huset vurderes at have høj miljømæssig værdi i forhold til det samlede udtryk langs Morlenesvej.

Huset ønskes nedrevet, idet der er registreret en V2 olieforurening under 2/3 dele af huset. Ejendommens ejer har i januar 2020 modtaget en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven af kommunens miljøafdeling til oprensning og nedrivning af huset.

Forvaltningen har efterfølgende vurderet, hvorvidt det er muligt at opnå en tilstrækkelig oprensning af ejendommen og samtidig bevare huset. Det er vurderingen, at der er stor usikkerhed omkring muligheden for at fjerne al forurening under huset, hvis huset skal bevares. Derudover kan der være risiko for, at en evt. restforurening kan medføre, at sundhedsskadelige dampe kan stige op i boligen.

Med en nedrivning af huset er forureningen let tilgængelig og kan bortgraves. Efterfølgende kan der udtages prøver til dokumentation af, at forureningen er fjernet, og kortlægningen på V2 kan slettes.

Ejendommen er beliggende indenfor Lokalplan 62, for et villaområde omkring Kongevejen nord for Holte centerområde. Lokalplanen udpeger ikke bevaringsværdig bebyggelse, men har til formål at fastholde karakteren af villakvarteret ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser. I forhold til bebyggelsens ydre fremtræden skal bebyggelse på den enkelte ejendom fremstå som én beboelsesbygning i såvel arkitektonisk som fysisk henseende. Bebyggelsens ydre fremtræden, det vil sige udvendige bygningssider, skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne, opnås en god helhedsvirkning.

Huset på Morlenesvej er opført i 1906 i stilarten klassicisme og betegnes i SAVE registreringen, som et hus uden facaderetning, hvormed der menes, at bygningsformen fremstår kubisk og uden længderetning. Facaderne fremstår med symmetri og et harmoniske forhold mellem bygningens dele.

Bygningens kubiske form, med kælder, høj stueetage og udnyttet tagetage er fint tilpasset områdets øvrige bebyggelse. Husets mansardtag er med til at give bygningen karakter og understreger bygningens kubiske grundform. Bygningsdetaljerne som de rundbuede vinduer, der er symmetrisk placeret på alle etager, muret gesimsbånd, der danner overgang mellem tag og mur og balancen mellem lukkede murflader og vinduer, er kendetegnende for huset og stilarten.

Huset er ikke udpeget som bevaringsværdigt og er derfor ikke omfattet af den bevarende lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de Røde Porte. Det er dog forvaltningens vurdering, at bygningen indgår i et fint samspil med øvrig bebyggelse på Morlenesvej - et samspil som ønskes fastholdt, når et nyt hus opføres på ejendommen.

Forvaltningen foreslår derfor, at der af hensyn til olieoprensning på grunden kan meddeles byggetilladelse til at huset kan nedrives. Det er således forvaltningens vurdering, at der ikke bør nedlægges et § 14 forbud mod nedrivning, men at der meddeles nedrivningstilladelse på vilkår om, at et nyt beboelseshus opføres i overensstemmelse med Lokalplan 62 og med nedenstående skærpende vilkår:

- a) Nyt beboelseshus må maksimalt udføres i to etager, eventuelt i 1 etage med udnyttet trempeletage, og gives en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter over naturligt terræn eller fra fastsat niveauplan.
- b) Bebyggelsens fodaftrek begrænses til at kunne udgøre 18 %, hvor den samlede bebyggelsesprocent for ejendommen udgør 22.
- c) At facade på nyt beboelseshus placeres i en afstand fra Morlenesvej på mellem 5-7 meter for at følge den eksisterende bebyggelsesstruktur i området.
- d) Vinduer i facader må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd mod vej, men udføres efter princippet ”hul i mur” og sprossede, tilpasset traditionel byggestil i området.
- e) Facader skal fremstå i blank mur, fuldpudsede, malede eller kalkede. Træ kan indgå som en del af facadebeklædningen
- f) Tag skal udføres som mansardtag eller symmetrisk saddeltag, eventuelt med valm. Eventuelle kviste skal placeres med respekt for bygningsfacadernes takt, herunder opdeling i dør og vinduesfag. Eventuelle ovenlys eller kviste skal isættes med samme afstand fra tagfod

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles nedrivningstilladelse på vilkår a – f.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Fotos Morlenesvej 17

Punkt 11: Søllerød Golfklub – Opsætning af henvisningsstolper på golfbaneareal i Søllerød Naturpark

20/688

Resumé

Søllerød Golfklub ansøger om tilladelse til opsætning af henvisningsstolper på fredet golfbaneareal.

Golfbanearealet strækker sig fra Øverødvej i syd til markerne og det øst-vestgående levende hegn syd for Høje Sandbjergvej i nord. Hovedparten af arealet er ejet af Naturstyrelsen. En privat lodsejer og Rudersdal Kommune ejer relativt mindre dele af golfbanearealet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Søllerød Golfklubs gæstespillere giver ofte udtryk for, at det er svært at finde rundt mellem golfbanens forskellige huller, f.eks. fra green til næste udslagssted.

De oplysningsskilte, som fredningen giver mulighed for at opsætte ved indgangene til golfbanearealerne fungerer fint i forhold til motionister, hundeluftere og andre, men er ikke tilstrækkelige for golfklubbens gæster.

For at løse dette vejvisningsproblem ansøger golfklubben om tilladelse til opsætning af i alt 14 henvisningsstolper. Henvisningsstolperne ønskes opsat på den nordlige halvdel af golfbanearealet med fem henvisningsstolper på privat ejet areal hørende til Højbjerggård og ni på Naturstyrelsens areal, se vedlagt bilag til ansøgning med markering af henvisningsstolpernes placering.

Henvisningsstolperne ønskes udført som de grønne træpæle med piktogramhenvisninger, der i dag hjælper ryttere til at finde rundt på områdets ridestier.

Henvisningsstolperne vil have en højde på 95 cm og en dybde/bredde på 12 cm. De vil være af træ med afrundet kant foroven, i grøn eller sort farve, og påsat samme enkle piktogramhenvisning som er på henvisningsstolperne for ryttere.

Golfklubben ønsker at placere stolperne på grænsen til golfbanearealernes rough-areal, så de kan ses af golfspillerne samtidig med at det visuelle udtryk i forhold til de åbne golfbanearealer begrænses.

Naturstyrelsen og ejeren af arealerne tilhørende Højbjerggård har udtalt sig positivt over for en opsætning af henvisningsstolper som ansøgt.

Plangrundlag

Golfbanearealerne er beliggende i landzone og er omfattet af skovbyggelinje. Derudover ligger arealerne inden for Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. maj 2016 om fredning af Søllerød Naturpark.

Fredningen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- at formålet bl.a. er at muliggøre, sikre og regulere offentlighedens ret til færdsel, ophold og rekreativ udnyttelse af dele af områdets arealer, (et af formålene i § 1),
- at reklamer af enhver art ikke er tilladt. Dog kan der på tee-stedskilte anbringes et reklameskilt udformet som et graveret messingskilt eller andet diskret skilt uden farve bortset fra sort fyldning af graving eller tryk. Skiltet må maksimalt være 6 cm højt og skal placeres langs tee-stedsskiltets underkant (fra bilag B), og
- at det påhviler ejeren at opsætte skilte ved indgangen til golfanlægget til orientering og vejledning af publikum (fra bilag B).

Bestemmelsen i fredningens bilag B om, at der kan opsættes skilte ved indgangen til golfbaneanlægget, skal sikre, at besøgende i Søllerød Naturpark og golfspillere kan blive oplyst om oplevelsesmuligheder, stiforløb og indretning af golfbanearealer.

Det er forvaltningens vurdering, at en opsætning af henvisningsstolper som ansøgt forudsætter fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/disensation fra fredningens bilag B, herunder hensyntagen til fredningens § 1. Opsætningen forudsætter hverken meddelelse af landzonetilladelse eller dispensation fra skovbyggelinje.

På golfbanearealerne er der, som det fremgår af vedlagte ortofoto, registreret arealer med forskellige former for beskyttet natur. Registreringen er sket efter naturbeskyttelseslovens § 3.

På bilaget til ansøgningen er flere af henvisningsstolperne vist placeret tæt på registreret beskyttet natur.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har forståelse for, at det kan være svært for gæster på golfbanen at finde vej mellem de enkelte huller og at problemet ikke er løst med et skilt med oversigtskort over det samlede store areal ved indgangen til golfanlægget.

Størrelse, udformning, farve og placering af de 14 henvisningsstolper vurderes at være valgt under hensyntagen til intentionen med fredningsbestemmelsen om at sikre de forskellige åbne landskabsrum, som golfbanearealerne ligger i, mod markant synlig skiltning. Det er dog vigtigt, at der tages hensyn til den registrerede beskyttede natur.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddelelse tilladelse/disensation fra fredningen til opsætning af 14 henvisningsstolper som ansøgt på vilkår om,

- a) At de henvisningsstolper, der ønskes opsat tæt på registreret beskyttet natur holdes ca. 1 meter fra registreringsgrænsen, og at den præcise placering aftales nærmere med forvaltningens Natur, Park og Miljø, og
- b) At henvisningsstolperne udføres som grønne træpæle med mål og påsætning af piktogramplader, som ansøgt og så de matcher de grønne træpæle, som vejleder rytterne i området.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til etablering af henvisningsstolper på de under a) – b) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Henvisningsstolper placering

Beskyttet natur oversigtskort

Ansøgning til henvisningsstolper

Punkt 12: Vestre Paradisvej 19A, Holte, matr.nr. 2sr Øverød By, Søllerød – Dispensation fra vejbyggelinje

20/688

Resumé

I forbindelse med opførelse af carport-/udhusbygning på ovenstående ejendom er der ansøgt om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 63, §§5.1 - 5.2, der bestemmer, at der langs samtlige veje pålægges en byggelinje på 5 m fra vejskel, og at arealet mellem byggelinjen og skel mod vej eller sti må ikke anvendes til bebyggelse, heller ikke lette carporte opført med tagkant 1 m fra vejskel.

Carport-/udhusbygningen ønskes opført med tagkant minimum 1m fra vejskel.

Det er den 11.01.2019 meddelt ansøger, at carport-/udhusbygningen kunne opføres uden tilladelse.

Forvaltningen har den 07.08.2019 trukket afgørelsen tilbage og er indgået i dialog med ansøger om placeringen af byggeriet.

Ansøger fastholder sin ansøgning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 63 for villaområder i Øverød øst for Pileallé, beliggende i område A1. Lokalplanen er offentliggjort og gældende fra den 14.01.1986. Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bebyggelsesprocent, beboelseslag og vejbyggelinjer.

Lokalplanen fastlægger, at området er et boligområde, og at bebyggelsen overvejende skal bestå af fritliggende en - og tofamiliehuse.

Der er den 18.12.2018 ansøgt om et nyt enfamiliehus på 171 m² og carport-/udhus bygning på i alt 48 m², heraf 16,5 m² udhusbygning på ejendommen.

Carporten opføres i en trækonstruktion med et samlet areal på 48 m² - heraf udhus med niche for affaldsspande på 16,5 m². Carportens facader mod nord og vest udføres af trælameller med afstand imellem således, at carportens sider vil være semi-transparente.

Der er den 11.01.2019 udstedt byggetilladelse til et nyt enfamiliehus på 171 m² på ejendommen og samtidig truffet afgørelse om, at den sekundære bygning ikke kræver tilladelse.

Afgørelsen er truffet med baggrund i Kommuneplan 2017 - Generelle rammer vedrørende vejbyggelinjer, hvorefter der ikke pålægges vejbyggelinjer på private stikveje med højst fire ejendomme.

Ved afsætning af bolig og carport-/udhusbygning bliver ansøger af landinspektøren gjort opmærksom på, at placeringen af carport-/udhusbygningen kræver en dispensation fra lokalplanens bestemmelse vedr. vejbyggelinje.

Forvaltningen har den 07.08.2019 trukket afgørelsen tilbage, efter at ansøger har gjort opmærksom på dispensationskravet, og er herefter indgået i dialog med ansøger om placeringen af byggeriet.

Ansøger fastholder fortsat sin ansøgning.

Enfamiliehuset forventes færdigmeldt snarest. Carport-/udhusbygningen er ikke opført endnu. Der er ikke anden bebyggelse på grunden.

Dispensationsansøgningen blev sendt i naboorientering den 18.03.2020 vedrørende dispensation fra vejbyggelinjen. I naboorienteringen blev der bl.a. henvist til Kommuneplanens retningslinjer. Af indsigelse indkommet den 19.03.2020 fremgår det bl.a., at stikvejen som antaget ikke kun giver adgang til 4 ejendomme, men til 5 ejendomme.

Indsiger har i øvrigt ingen bemærkninger til at carport-/udhusbygningen opføres med tagkant min. 1 m fra vejskel. Indsigelsen går alene på antal af ejendomme med vejret, fastholdelse af den tinglyste vejbredde på 6 m samt eventuel fornyelse af deklaration vedrørende vejret, som kommunen og de berørte ejendomme er påtaleberettiget på.

Det er forvaltningens vurdering, at vejbredden bibeholdes, idet vejen nu er udlagt til vej, og at en eventuel fornyelse af deklarationen om vejret derfor ikke er nødvendig, men kan ske på foranledning af de berørte ejendomme.

Projektet er pt. i fornyet naboorientering vedrørende dispensation fra vejbyggelinjen med de nye oplysninger. Der er fastsat en frist for fremsendelse af bemærkninger til den 14.04.2020. Resultat af orienteringen forelægges på mødet.

Forvaltningens bemærkninger

Ejendommen er beliggende i byzone, på en privat fællesvej. Vejen er en sammenlægning af 2 koteletben og er en stikvej til Vestre Paradisvej. Stikvejen er adgangsvej til 5 ejendomme. Den 5. ejendom er en hjørnegrund, ud mod Vestre Paradisvej (hovedvejen).

Der er ansøgt om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 63, §§ 5.1 - 5.2, som fastlægger, at "langs samtlige veje pålægges en byggelinje på 5 m fra vejskel" og

"arealet mellem byggelinjen og skel mod vej eller sti må ikke anvendes til bebyggelse".

Det er forvaltningens vurdering, at den ønskede placering af carport-/udhusbyggeriet ikke er i konflikt med lokalplanens formål i § 1 om at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter, der er et område præget af fritliggende

bebyggelse, tilbagetrukket fra hovedfærdselsårene, idet ejendommen er beliggende på en stikvej, til selve Vestre Paradisvej.

Der er lagt vægt på, at intentionerne med vejbyggelinjerne i lokalplanen er at bibeholde og forstærke det grønne vejbillede langs hovedfærdselsårene, hvorimod der på stikveje kan tillades en højre grad af fortætning af bebyggelsen uden, at dette påvirker det overordnede grønne vejbillede i kvarteret.

Forvaltningen anbefaler i den konkrete sag en dispensation til det ansøgte. Baggrunden herfor er, at bebyggelsen generelt på stikvejen er placeret tættere på vejskel end de fem meter

Bemyndigelse

En generel bemyndigelse til dispensation for vejbyggelinjerne ved stikveje med adgang til maksimalt 4 ejendomme vil efter forvaltningens vurdering være i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer i forhold til vejbyggelinjer.

Kommuneplan 2017 foreskriver i de Generelle rammer, at ”Indtil 5 m fra vejskel må der ikke opføres bebyggelse, carporte, garager, skure og lignende. Arealet mellem byggelinje og vej skal anlægges som have.

I byzone fastsættes ikke byggelinjer langs private fællesveje, der giver adgang til højst fire boliger.

... Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bebyggelse må kun opføres i én etage minimum en meter fra naboskel...”

Forvaltningen skal virke for Kommuneplanens bestemmelser, som gælder som retningslinjer for fremtidig planlægning, og det vil således være muligt efter en konkret vurdering at dispensere fra bestemmelser i lokalplaner med henvisning til kommuneplanens retningslinjer.

Forvaltningen anbefaler for at lette sagsgangen i lignende sager, at forvaltningen bemyndiges til at afgøre dispensationssager vedrørende vejbyggelinjer på private stikveje med maksimalt fire ejendomme, idet der i hver enkelt sag vil være tale om en konkret vurdering på baggrund af vejens og eksisterende bebyggelse karakter og placering. Der lægges således ikke op til en generel lempelse af administrationen af vejbyggelinjer.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanen til det ansøgte carport-/udhusbyggeri, og anvendelse af arealet mellem vejbyggelinjen og skel mod vej under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra lokalplaners bestemmelser vedrørende vejbyggelinjer på private stikveje med maksimalt fire ejendomme.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Situationsplan

Plan og facader

Punkt 13: Forslag til nyt byggeri på Konkyliegrunden, Skodsborgparken 8, matr.nr. 1hæ Agershvile

20/688

Resumé

Den tidligere kommunale ejendom Skodsborgparken 8 er solgt med udgangspunkt i det nuværende plangrundlag.

Den nye ejer ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre en mindre etageejendom med op til seks lejligheder. Dette vil være i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2017, men er ikke muligt inden for den gældende Byplanvedtægt 12. Det foreliggende projekt vil derfor kræve udarbejdelse af ny lokalplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen Skodsborgparken 8 har tidligere været anvendt til kommunal daginstitution, men er i 2019 afhændet indenfor rammerne af det eksisterende plangrundlag, som i dag er Byplanvedtægt 12. Den nye ejer af Skodsborgparken 8 ønsker at nedrive den eksisterende bygning og opføre en mindre etageejendom med i alt seks lejligheder. Det foreliggende projekt vil ikke kunne opføres indenfor rammerne af det gældende byplanvedtægt og kræver derfor udarbejdelse af ny lokalplan.

Eksisterende forhold

Skodsborgparken 8, matr.nr. 1hæ Agershvile, Vedbæk har et grundareal på 1798 m² (inkl. 208 m² tidligere vejareal). På ejendommen er en eksisterende villa i to etager fra 1935 med et areal på ca. 277 m², som indtil 2015 har været anvendt til daginstitution. Ejendommen har et markant terræn, skrående mod kysten.

Skodsborgparken 9, matr.nr. 1bi Agershvile, Vedbæk er en ubebygget kommunalt ejendoms grund. På grunden er et fredet fortidsminde med en udgravet rundhøj fra slutning af stenalderen. Der er offentlig adgang til fortidsmindet, og der er en beskyttelseslinje på 100 m fra foden af højen, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Ny bebyggelse kræver derfor en særskilt dispensation fra fortidsmindebeskyttelsen og udarbejdelse af ny lokalplan, såfremt det ligger uden for fodaftrykket af den eksisterende bygning.

Kommuneplan 2017

Området er beliggende i kommuneplanens rammeområde Sk. B8, Skodsborg Strandhave mm. Rammen omfatter geografisk, udover ejendommen Skodsborgparken 8, også grunden matr.nr. 1bi Agershvile, Vedbæk (gravhøjen), etageboligbebyggelsen Solgården samt etageboligbebyggelsen syd for Skodsborgvej. Området er stationsnært (mindre end 600m) i forhold til Skodsborg Station. I henhold til kommuneplanens ramme fastlægges:

- Områdets anvendelse til boligformål.
- Etageboliger og lokalt center. Institutioner som kan indpasses uden gene for omgivelserne. Butikker til områdets daglige forsyning med maks. butiksstørrelser på 1000 m² for dagligvarer og 200 m² bruttoetageareal for udvalgsvarer.
- Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 50 for den enkelte ejendom.
- Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager.
- Området er og forbliver byzone.

Byplanvedtægt 12

Området er omfattet af Byplanvedtægt 12 som omfatter Skodsborg, på strækningen fra Strandmøllen til Høje Skodsborgs nordgrænse. Byplanvedtægten blev vedtaget af det daværende Søllerød Kommune i 1959 og fastlægger bl.a. bebyggelse regulerende bestemmelser for opførelse af Skodsborg Parken. Området /ejendommen er beliggende i et område som er udlagt til etagebebyggelse. I henhold til Byplanvedtægten fastlægges bl.a.:

- Området udlægges til boligformål.
- At ny bebyggelse opføres iht. den retningsgivende bebyggelsesplan.
- Det maksimale etageantal er fastlagt til 4.
- Udnyttelsesgraden for område D i sin helhed må ikke overstige 45.
- Der er fastlagt en etagehøjde på 3 m.
- Der skal etableres 1 p-plads pr bolig.
- Der er fastlagt en byggelinje 10 m fra vejmidte.
- Friarealer skal fremstå som park.
- Gravhøjen på matr.nr. 1ib Skodsborg By, Vedbæk er udlagt som fredet areal.

Skitseprojektet

Det foreliggende skitseprojekt er udarbejdet med udgangspunkt i kommuneplanens rammebestemmelser, dog med en bebyggelsesprocent på 45. Ejer ønsker at hæve bebyggelsesprocenten til 50 i overensstemmelse med kommuneplanens ramme.

Projektet indeholder 6 boliger fordelt på tre etager. Samlet er bebyggelsen på ca. 800 m², og der etableres 6 parkeringspladser i konstruktion med adgang fra Skodsborgparken.

Byggeriet er skitseret som et nutidigt hus med fladt tag i lighed med Skodsborgparken. Der er således arbejdet med et kubistisk hus med relativt store vinduesflader og altaner. Husets skala og placering er i lighed med Skodsborgparkens, og friarealer udformes, så de respekterer samspillet med Skodsborgparkens parkanlæg.

Forvaltningens vurdering

En bebyggelsesprocent på 45 svarer ca. til udnyttelsesgraden fastlagt i den nuværende byplanvedtægt, og det er forvaltningens vurdering, at dette er den maksimale bebyggelsesprocent, såfremt man skal opnå en bebyggelse, som kan iagttage hensynet til fortidsmindet.

Det er herudover forvaltningens vurdering, at den nye bebyggelses indpasning i terrænet er væsentligt. Særligt er det vigtigt, at kælderetagen ud mod kysten ikke kommer til at fremstå som en yderligere etage. Det vil sige, at bebyggelsens kælderetage ikke bør fritlægges bortset fra indkørsel til parkeringskælder og evt. andre udgange fra kælderetagen. Det anbefales, at der ved nybyggeri sikres, at byggeriets højde ikke overstiger 10,5m fra terræn.

Det foreslåede byggeri ligger væsentligt uden for det nuværende byggeris fodaftryk og det byggefelt, som er angivet i byplanvedtægten. En særlig opmærksomhed er således hensyn til fortidsmindet, den kystnære placering samt den omkringliggende eksisterende bebyggelse.

I forhold til byggeriets ydre fremtræden er det forvaltningens vurdering, at huset er nutidigt i sit udtryk og materialevalg. Særligt vinduespartierne mod gravhøjen og altanernes bør bearbejdes, så vinduer og altanernes nedtones og integreres mere i selve husets krop. Et særligt opmærksomhedspunkt er forholdet til terrænet mod kysten og ud mod Skodsborgpark, hvor det foreslåede hus ligger længere ude på den gamle kystskrænt. Huset er mod øst placeret, så det flugter med Skodsborgparken, men denne placering kan få betydning for vurdering i forhold til fortidsmindets beskyttelseslinje.

Vedrørende parkerings- og adgangsforhold bemærkes det, at området formelt har vejadgang fra Skodsborgparken, men at projektet vil forudsætte, at der etableres en overkørsel til ejendommen og parkeringskælder under ny bebyggelsen. Projektets 6 parkeringspladser modsvarer ikke de 9 parkeringspladser, som kommuneplanen foreskriver for etagebyggeri.

Endelig er det væsentligt for området at bevare indkik til gravhøjen fra Strandvejen, og det bør derfor overvejes om friarealer skal fastholde en parklignende karakter i lighed med Skodsborgparken.

Ejer har haft en konstruktiv dialog med de omkringliggende grundejerforeninger, og såfremt Byplanudvalget finder, at projektet, eventuelt i bearbejdet form, skal muliggøres, anbefaler forvaltningen, at der forinden afholdes et møde med de omkringliggende grundejerforeninger forud for igangsættelse af eventuel ny lokalplan.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter projektet og mulighederne for at udarbejde en ny lokalplan.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

Byplanudvalget drøftede sagen og besluttede, at projektet bør tilpasses med maksimalt fire boliger, med opfyldelse af fuld parkerings-norm, med større afstand til gravhøjen og mere tilbagetrukket fra skrænten.

Bilag

Udearealer

Snit fra Skodsborgparken mod Strandvejen

Facade - Øst

Facade - Vest

Facade - Syd

Facade - Nord

Situationsplan Eksisterende forhold

Situationsplan projekt

Placering af nyt projekt i forhold til nuværende bebyggelse

Punkt 14: Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej, Rolighedsvej samt Tillæg 10 til Kommuneplan 2017 - Endelig vedtagelse

20/686

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30.10.2019 Forslag til Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej – Rolighedsvej samt tilhørende tillæg 10 til Kommuneplan 2017.

Planforslagene har været i høring fra den 07.11.2019 til og med den 06.01.2020.

Ved høringsfristens udløb har forvaltningen modtaget fire høringssvar, herunder et underskrevet af flere grundejere i området.

Forslag til Lokalplan 267 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 10 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagen oversendes til Byplanudvalget fra Kommunalbestyrelsen med anmodning om, at formuleringen i § 7 stk. 4 genovervejes inden endelig vedtagelse af lokalplanen.

Sagen forelægges Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 267 omfatter et kommunalt ejet området ved Stationsvej – Rolighedsvej. Lokalplanen har til formål at skabe mulighed for ny bebyggelse og fastlægge bebyggelses-regulerende bestemmelser således, at en konvertering af eksisterende bygninger og nybyggeri sker i respekt for områdets karakter i forhold til Administrationscenteret, stationsområdet og det omkringliggende villaområde. Samtidigt udpeges bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet og fastlægge bestemmelser for disse.

Det tilhørende forslag til kommuneplantillæg muliggør, at den oprindelige villa kan anvendes til én åben lav bolig. Herudover fastlægges en ændret beregning af bebyggelsesprocent, og afgrænsningen af rammeområdet ændres således, at et tidligere parkeringsareal indgår i lokalplanområdet.

Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 4 høringssvar. De fulde høringssvar fremgår af en oversigt vedlagt dagsorden. Endvidere er til dagsorden vedlagt en skematisk og opsummeret oversigt over høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelse og forslag til ændringer i planen.

Høringssvarene omfatter primært følgende temaer:

Bebyggelsesprocent

Flere høringssvar finder, at en bebyggelsesprocent på 50 er for høj og vil medføre en markant fortætning af området set i forhold til det omkringliggende boligområde, som forsat er omfattet af en ældre Byplanvedtægt, der fastlægger en udnyttelsesgrad på 0,2.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanområdet har en by- og stationsmæssig nærhed, som efter forvaltningen vurdering, kan bære en fortætning og bymæssighed, som kan medvirke til at skabe en overgang mellem byen og det mere åbne og lave boligområde. Bebyggelsesprocenten på 50 er i Kommuneplan 2017 fastlagt under hensyn til de bevaringsværdige bygninger og det nærliggende boligområde og er relativ lav for et bymæssigt- og stationsnært område.

Bygningshøjder

Høringssvarene påpeger, at en bygningshøjde på maksimalt 10 m for nybyggeri er markant for højt og vil medføre en ændring af områdets karakter. Forslår en maksimal bygningshøjde på 8 m og en byggelinje på 5 m fra naboskel.

Forvaltningens bemærkninger:

Hensynet til nærområdet er i lokalplan indarbejdet ved bl.a. en byggelinje mod Jakob Knudsens Vej på 5 m samt en zone på yderligere 5 m, hvor bebyggelsen maksimalt må være i to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Der er således indarbejdet en zone mod Jakob Knudsens Vej og naboskel, hvor reglerne for ny bebyggelse er de samme som for det omgivende villakvarter. Endvidere fastlægges, at for bebyggelse i tre etager skal den 3. etage fremstå som en udnyttet tagetage med saddeltag, hvilke vil medvirke til en bedre indpasning af ny bebyggelse i forhold til den eksisterende bebyggelse.

Hensynet til Jakob Knudsens Vej og øvrige vejforhold

Flere af høringssvarene henviser til Jakob Knudsens Vejs er en mindre og smal vej med en særlig karakter, herunder forsynet med græsrabatter. Naboerne er nervøse for, at nybyggeriet vil påvirke vejen og foreslår vejadgang fra Stationsvej /Rolighedsvej.

Forvaltningens bemærkninger til høringssvar:

Med henvisning til terrænet og eksisterende trafikanlæg er det ikke muligt at vejbetjene hele området fra Stationsvej/ Rolighedsvej.

Jakob Knudsens Vej er beliggende uden for lokalplanens område, så det er ikke muligt at regulere vejens udformning i lokalplanen. Antallet af overkørsler er begrænset til maksimalt to fælles overkørsler netop af hensyn til vejen karakterer og således, at der ikke kan etableres individuelle overkørsler til ny tæt lav bebyggelse i området.

Forvaltningens forslag til følgende ændringer til planen

Af trafiksikkerhedsmæssigt hensyn foreslås det på kortbilag 2 viste vejudlæg til matr. nr. 132i Birkerød By, Birkerød ændret således, at det principielle vejudlæg placeres mindst 12 m fra det østlige skel og har en bredde på mindst 4 m.

For at præcisere at de to mulige overkørsler til Jakob Knudsens Vej kan placeres i forhold til et kommende byggeri tilføjes til § 1.5 ”I princippet som vist på kortbilag 2”.

For at tydeliggøre at afstandskravet i § 6.7 ikke gælder skel mellem tæt lav bebyggelse (rækkehuse) suppleres § 6.7 med ”Gælder dog ikke skel mellem tæt lav boliger”.

Det har det vist sig, at naboejendommen Tornevangsvej 2 (matr.nr. 132o) har benyttet et areal i lokalplanens nordvestlige hjørne til adgangsareal, og der er truffet aftale om, at dette areal overgår til matr nr. 132o. Lokalplanens afgrænsning på kortbilag 1 og 2 og kommuneplanens rammeområde tilpasses den kommende matrikulære afgrænsning.

Vedrørende § 2.1 der ved en fejl fastlægger, at området er inddelt i delområder, ændres § 2.1 til ”Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1”.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej – Rolighedsvej samt tillæg 10 til Kommuneplan 2017 vedtages med de i dagsordenen nævnte ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Økonomiudvalgets indstilling

Økonomiudvalgets indstilling forventes at foreligge til mødet.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 01-04-2020

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 01-04-2020

KOMMUNALBESTYRELSEN sender sagen tilbage til Byplanudvalget med anmodning om, at formuleringen i § 7 stk. 4 genovervejes inden endelig vedtagelse af lokalplanen.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i punktets behandling.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 267 for et område ved Stationsvej – Rolighedsvej samt tillæg 10 til Kommuneplan 2017 vedtages med de i dagsordenen nævnte ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

Byplanudvalget indstiller Direktionens forslag tiltrådt og besluttede samtidig en ændring af § 7.4, der herefter har følgende ordlyd:

”For ny bebyggelse gælder, at mindst 50 procent af facadens areal skal opføres i teglsten¹² i naturfarver som gule eller røde teglsten. Facaden kan fremstå som blank murværk eller med hvidpudsede tegl, filset eller sækkeskuret murværk.

Den øvrige del af facaden kan opføres i træ, metal eller som dør- og vinduespartier.”

Bilag

Opsummerede høringssvar

Originale høringssvar

Lokalplan 267

Punkt 15: Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 1

20/8369

Resumé

Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 1, afd. 1, Malmbergsvej 1-21 og 6-44, 2840 Holte anmoder om godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med etablering af nedgravede affaldscontainere.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 1 afd. 1, om kommunal godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med nedgravede affaldscontainere, budgetteret til i alt 2.449.000 kr.

Bebyggelsen er opført i 1949 og består af 264 lejemål. Lejen udgør 739 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på 2.197.300 kr. og øvrige omkostninger til omkring 251.700 kr. I alt 2.449.000 kr.

Finansieringen:

30-årigt kreditforeningslån	2.449.000 kr.
-----------------------------	---------------

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån forventes årligt at udgøre 134.695 kr. svarende til en lejestigning på 0,81 % eller gennemsnitligt 6,00 kr. pr. m² årligt.

Projektet for den nye affaldssortering har været drøftet på et afdelingsmøde. Den valgte model forventes at være en ordning, der vil kunne holde de næste 30 år. Projektet og finansieringen er godkendt på afdelingsmødet den 13.03.2019. Forelæggelse på et afdelingsmøde af det konkrete projekt er et krav, inden arbejdet kan igangsættes. Den pågældende beslutning er dermed i overensstemmelse med almenboliglovens § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om etablering af nedgravede affaldscontainere er en god og velfungerende løsning af de kommunale bestemmelser om håndtering af affaldssortering, der kun medfører en meget lille stigning af den årlige husleje. Da der er tale om lejeforhøjelse på under 5 %, skal kommunen ikke godkende lejeforhøjelse.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, idet realkreditlån optaget af en almen boligafdeling skal godkendes af kommunen inden optagelsen, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 16: Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 2

20/8380

Resumé

Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 2, afd. 2, Malmbergsvej 45-189 m.fl. og Mariehøjvej 20-42, 2840 Holte anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med nedgravede affaldscontainere.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 2, afd. 2 om kommunal godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med nedgravede affaldscontainere, budgetteret til i alt 2.448.100 kr.

Bebyggelsen er opført i 1956 og består af 129 lejemål. Lejen udgør 880 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på 2.195.600 kr. og øvrige omkostninger på omkring 252.500 kr. I alt 2.448.100 kr.

Finansieringen:

30-årigt kreditforeningslån	2.448.100 kr.
-----------------------------	---------------

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån forventes årligt at udgøre 134.646 kr. svarende til en lejestigning på 1,19 % eller gennemsnitligt 10 kr. pr. m² årligt.

Projektet for den nye affaldssortering har været drøftet på et afdelingsmøde. Den valgte model forventes at være en ordning, der vil kunne holde de næste 30 år. Projektet og finansieringen er godkendt på afdelingsmødet den 14.03.2019. Forelæggelse på et afdelingsmøde af det konkrete projekt er et krav, inden arbejdet kan igangsættes. Den pågældende beslutning er dermed i overensstemmelse med almenboliglovens § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om etablering af nedgravede affaldscontainere er en god og velfungerende løsning af de nye kommunale bestemmelser om håndtering af affaldssortering, der kun medfører en meget lille stigning af den årlige husleje. Da der er tale om lejeforhøjelse på under 5 %, skal kommunen ikke godkende lejeforhøjelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 17: Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Holtegårdsvej 1-53, afd. 6

20/8400

Resumé

Gl. Holte Boligselskab, Holtegårdsvej 1-53, afd. 6, 2840 Holte anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med nedgravede affaldscontainere.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Gl. Holte Boligselskab, Holtegårdsvej 1-53, afd. 6, godkendelse til låneoptagelse i forbindelse nedgravede affaldscontainere, budgetteret til i alt 681.300 kr.

Bebyggelsen er opført i 1990 og består af 50 ældreboliger. Lejen udgør 1.315 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på 563.100 kr. og øvrige omkostninger på omkring 118.200 kr. I alt 681.300 kr.

Finansieringen:

30-årigt kreditforeningslån, i alt 681.300 kr.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån forventes årligt at beløbe sig til 37.472 kr. svarende til en lejestigning på 0,91 % eller gennemsnitligt 12 kr. pr. m² årligt.

Projektet for den nye affaldssortering har været drøftet på et afdelingsmøde. Den valgte model forventes at være en ordning, der vil kunne holde de næste 30 år. Projektet og finansieringen er godkendt på afdelingsmødet den 19.03.2019. Forelæggelse på et afdelingsmøde af det konkrete projekt er et krav, inden arbejdet kan igangsættes. Den pågældende beslutning er dermed i overensstemmelse med almenboliglovens § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om etablering af nedgravede affaldscontainere er en god og velfungerende løsning af de nye kommunale bestemmelser om håndtering af affaldssortering, der kun medfører en meget lille stigning af den årlige husleje. Da der er tale om lejeforhøjelse på under 5 %, skal kommunen ikke godkende lejeforhøjelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 18: Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Skovkanten 1-86, afd. 4

20/8394

Resumé

Gl. Holte Boligselskab, Skovkanten, afd. 4, Skovkanten 1-86, 2840 Holte anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med nedgravede affaldscontainere.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Gl. Holte Boligselskab, Skovkanten, afd. 4, godkendelse til låneoptagelse i forbindelse nedgravede affaldscontainere, budgetteret til i alt 1.022.300 kr.

Bebyggelsen er opført i 1985 og består af 86 lejemål. Lejen udgør 1.092 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter til 867.300 kr. og øvrige omkostninger til omkring 155.000 kr. I alt 1.022.300 kr.

Finansieringen:

30-årigt kreditforeningslån, i alt 1.022.300 kr.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån forventes årligt at beløbe sig til 56.277 kr. svarende til en lejestigning på 0,89 % eller gennemsnitligt 10 kr. pr. m² årligt.

Projektet for den nye affaldssortering har været drøftet på et afdelingsmøde. Den valgte model forventes at være en ordning, der vil kunne holde de næste 30 år. Projektet og finansieringen er godkendt på afdelingsmødet den 12.03.2019. Forelæggelse på et afdelingsmøde af det konkrete projekt er et krav, inden arbejdet kan igangsættes. Den pågældende beslutning er dermed i overensstemmelse med almenboliglovens § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om etablering af nedgravede affaldscontainere er en god og velfungerende løsning af de nye kommunale bestemmelser om håndtering af affaldssortering, der kun medfører en meget lille stigning af den årlige husleje. Da der er tale om lejeforhøjelse på under 5 %, skal kommunen ikke godkende lejeforhøjelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 19: Godkendelse af lejeforhøjelse og låneoptagelse - Lejerbo, Peder Mathiasensvej 1-21

20/8476

Resumé

Lejerbo, afd. 003-0, Peder Mathiasensvej 1-21, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse til lejeforhøjelse og låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af afdelingens tage.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator for afd. 003-0 Peder Mathiasensvej 1-21, om kommunal godkendelse til lejeforhøjelse og låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af afdelingens tage budgetteret til 6.033.000 kr.

Bebyggelsen er opført i 1948 og består af 11 udlejningsejendomme, hver på 59 m². De nuværende tage, der er de oprindelige, er røde falstagsten. De nye tagsten bliver i samme farve og materiale. Der etableres ny 250-300 mm isolering i skråvægge og på hanebåndsloft. Der etableres fast undertag med brædder og tagpap, tagrumsventilering og tudsten samt nye tagrender og nedløb i zink.

Afdelingen gennemfører også en udskiftning af gasfyr til nye hybrid-gasfyr med varmepumper, der finansieres af henlæggelser. Det forventes på baggrund af både nye gasfyr og tagudskiftning, at der fremadrettet vil være mærkbare besparelse i varmeudgifterne.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 20.11.2019 vedtaget udskiftningen af afdelingens tage. Beslutningen er efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen den 27.11.2019. Forelæggelse på et afdelingsmøde af det konkrete projekt er et krav, inden arbejdet kan igangsættes. Den pågældende beslutning er dermed i overensstemmelse med almenboliglovens § 37.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på 4.812.500 kr., øvrige udgifter, rådgiverhonorar, uforudsete udgifter samt byggesagsomkostninger til 1.220.500 kr. I alt 6.033.000 kr.

Finansieringen gennemføres ved:

30-årigt realkreditlån 3.146.000 kr.

Tilskud fra dispositionsfonden 2.887.000 kr.

I alt: 6.033.000 kr.

Den nuværende leje udgør 873 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Tagudskiftningen vil medføre en årlig lejestigning på 117 kr. pr. m². Herefter vil den nye leje årligt udgøre 990 kr. pr. m² svarende til en stigning på 13 %.

Da der er tale om lejeforhøjelse på over 5 %, skal kommunen godkende lejeforhøjelsen.

Optagelse af lån kræver ligeledes godkendelse af kommunen.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af de nuværende tage, samt etablering af ny isolering, samt de øvrige tiltag vil betyde, at afdelingens ejendomme bliver i en rigtig god og tidssvarende stand samtidig med, at de opnår mærkbare besparelse i varmekonsumet. Den anførte lejeforhøjelse vurderes i den sammenhæng at være rimelig, der ikke vil give udfordringer i forbindelse med udlejningen.

Forvaltningen vurderer, at lejeforhøjelsen kan godkendes, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4 og optagelse af kreditforeningslån også kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at lejeforhøjelsen og låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 20: Godkendelse af lejeforhøjelse og låneoptagelse - Birkebo, Byager Vænge, afd. 7

20/9156

Resumé

Boligselskabet Birkebo, Byager Vænge, afd. 7 ansøger om godkendelse til lejeforhøjelse og låneoptagelse i forbindelse med vedtagelse af individuel råderet vedrørende badeværelser, køkkener, indbygget skab i bryggers, fliser i bryggers og markiser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Birkebo, Byager Vænge, afd. 7, om godkendelse af lejeforhøjelse og lån uden kommunal garanti i forbindelse med renovering af køkkener, badeværelser samt etablering af indbygget skabe, opsætning af fliser i bryggers og montering af markise.

Bebyggelsen er opført i 1977 som klyngehusbebyggelse med 124 almene boliger, fordelt på 29 ungdomsboliger og 95 almene familieboliger.

Lejen udgør gennemsnitligt 1.122 kr. pr. m², jfr. seneste årsregnskab.

Byager Vænge er i gang med en større renoveringssag med støtte fra Landsbyggefonden, der forventes afsluttet i september 2020. Kommunalbestyrelsen har givet skema B tilsagn den 27.09.2017. Indeholdt i den politiske sag er der taget stilling til, at beboerne vil få mulighed for renovering af køkkener og badeværelser via råderetten ved individuelt tilkøb eller finansiering.

Renovering af køkkener og badeværelser gennemføres ikke samtidig i alle lejemål, men kan igangsættes efterhånden som den enkelte lejer melder sig til ordningen. Det samme gør sig gældende for opsætning af fliser og/eller skabe i bryggers og montering af markise.

Afdelingerne har vedtaget ordningen således, at det enkelte lejemål kan gennemføre de pågældende forbedringer på følgende måde:

- Køkken for 70.000 kr. svarende til en huslejestigning på 590 kr. pr. måned og med tilbagebetalingstid på 15 år.
- Badeværelse for 70.000 kr. svarende til en huslejestigning på 500 kr. pr. måned og med tilbagebetalingstid på 20 år.
- Indbygget skabe for 30.000 kr., svarende til en huslejestigning på 255 kr. pr. måned og med en tilbagebetalingstid på 15 år.
- Fliser i bryggers for 30.000 kr. svarende til en huslejestigning på 215 kr. pr. måned og med en tilbagebetalingstid på 20 år.
- Markiser for 30.000 kr. svarende til en huslejestigning på 330 kr. pr. måned og med en tilbagebetalingstid på 10 år.
- Ved en samlet forbedring af både køkken, bad, skabe, fliser i bryggers og montering af markise kan dette gøres for maksimalt 140.000 kr. svarende til en huslejestigning på 979 kr. pr. måned og med en tilbagebetalingstid over 20 år for bad og fliser i bryggers, 15 års tilbagebetalingstid for køkken og indbygget skabe og 10 år for markiser.

En modernisering på 140.000 kr., som afvikles over 20 år, vil for et lejemål på 70 m² medføre en månedlig lejeforhøjelse på ca. 979 kr. – svarende til 11.748 kr. årligt. Pr. m² svare det til et tillæg på 167 kr., hvilket udgør en årlig stigning i lejen på 14,8 %.

En modernisering på 140.000 kr. som afvikles over 20 år, vil for et lejemål på 54 m² medføre en månedlig lejeforhøjelse på ca. 979 kr. – svarende til 11.748 kr. årligt. Pr. m² svare det til et tillæg på 217 kr., hvilket udgør en årlig stigning i lejen på 19 %.

Den individuelle lejeforhøjelse indbetales af det enkelte lejemål ved et tillægsleje og bortfalder, når det er tilbagebetalt.

Finansieringen gennemføres ved optagelsen af et 20-årigt realkreditlån på 3 mio. kr.

Muligheden for at få udført de forskellige forbedringer i de enkelte lejemål med tilhørende lejestigning er godkendt på afdelingsmødet den 04.03.2019. Forelæggelse på et afdelingsmøde af de forskellige muligheder for individuelle forbedringer er et krav, inden arbejdet kan sættes i gang. Projektet er efterfølgende godkendt af selskabsbestyrelsen den 29.04.2019.

Den pågældende beslutning er dermed i overensstemmelse med almenboliglovens § 37b.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om at give beboerne adgang til at vælge mellem forskellige muligheder for renovering af individuel karakter og dermed også en mulighed for selv at beslutte det økonomiske omfang, er en fornuftig løsning.

Da der vil være meget forskellig lejeforhøjelse, er der taget udgangspunkt i de højeste lejestigninger, der vil forekomme. Da en stor del af de forskellige former for renovering vil give lejeforhøjelser over 5 %, skal kommunen godkende lejeforhøjelsen.

Forvaltningen vurderer, at lejeforhøjelsen kan godkendes, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4 og optagelse af kreditforeningslån også kan godkendes, idet realkreditlån optaget af en almen boligafdeling skal godkendes af kommunen inden optagelsen, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at lejeforhøjelsen og låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 21: Godkendelse af revideret skema C - Birkebo, Kajerød Vænge, afd. 1

20/8504

Resumé

Birkebo, Kajerød Vænge, afd. 1 har gennemført en omfattende renovering med støtte fra Landsbyggefonden og med skema C godkendelse af kommunalbestyrelsen den 23.11.2016. Ved gennemgang af den konkrete sag har Landsbyggefonden vurderet, at det støttede lån opgjort til 191.710.366 kr. skal ændres til at udgøre 222.712.637 kr. Endvidere vil kommunegarantien blive mindre.

Sagen forelægges for Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Kajerød Vænge, der har 126 lejemål har gennemført en omfattende renovering af afdelingen bestående af ny tagbelægning, etablering af ventilationsanlæg, efterisolering af gavle, fundamenter, etageadskillelser og facader samt udskiftning af vinduer og terrassedøre.

Herudover er der gennemført større og mindre renoveringer af samtlige køkkener og badeværelser. Der er gennemført renovering af store forekomster af skimmelsvamp samt en omfattende miljøsanering, inklusiv genhusning. Samtlige nedslidte vandinstallationer er udskiftet. Alle gulve er udskiftet, da de var lagt forkert på bjælkelaget.

Der er gennemført ekstra kloakudskiftning samt gennemført ændring af udformningen af omfangsdræn.

Udearealerne er opgraderet herunder belysning, hegn, gangstier og p-pladser.

Under renoveringen kom det frem at facaderenoveringen var udført med de fugtsugende MgO plader. Landsbyggefonden tilkendegav at de dækkede alle udgifter til MgO pladerne med krav om, at der blev igangsat en voldgiftssag. Birkebo, Kajerød Vænge har vundet den anlagte voldgiftssag, men ikke helt uden omkostninger.

Skema C godkendt af kommunalbestyrelsen den 23.11.2016 havde følgende fordeling:

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

Nykredit havde beregnet størrelsen af den endelige kommunegaranti for det støttede lån til at udgøre 174.693.000 kr. med en regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden.

Fordeling mellem støttede og ustøttede lån pr. 23.11.2016:

Støttede lån 191.170.366 kr.

Ustøttede lån 50.816.710 kr.

Lån i alt: 242.527.076 kr.

Ny fordeling mellem støttede og ustøttede lån:

Støttede lån 222.712.637 kr.

Ustøttede lån 19.814.439 kr.

Lån i alt: 242.527.076 kr.

Den tidligere beregnede garanti vil ikke længere være gældende, og derfor har Nykredit beregnet en ny kommunegaranti til det støttede lån, der fortsat er med en regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden. Den nye beregnede kommunegaranti udgør 153.768.000 kr.

Fordelingen mellem støttede og ustøttede lån samt beregning af ny garanti med regaranti fra Landsbyggefonden udløser ingen øvrige ændringer i finansieringen.

Landsbyggefondens beregning af støttede lån og ydelsesstøtte sker efter almenboliglovens § 91 og den kommunale garanti efter almenboliglovens § 127, stk. 1, der er en betingelse for at opnå ydelsesstøtte.

Årsagen til at Landsbyggefonden har bevilget 31.002.271 kr. mere som støttede lån i stedet for ustøttede lån skyldes, at sagen blev bevilget under renoveringsstøtteordningen som arbejder, der kunne støttes.

For boligafdelingen og for boligorganisationen betyder det, at Landsbyggefonden kan hjælpe med ekstra støtte i forhold til at arbejderne tidligere var klassificeret som ustøttede arbejder. Den nye fordeling vil ikke påvirke lejen i afdelingen, men det forhold at afdelingen får en større andel af støttede lån vil påvirke den samlede økonomi i afdelingen positivt, idet støtten fra Landsbyggefonden dækker et større beløb.

Forvaltningen vurderer, at Landsbyggefondens udmelding om en ændret fordeling mellem det støttede og ustøttede lån samt ny beregning af kommunegaranti, kan godkendes.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at den nye lånefordeling godkendes, og
- 2) at ny kommunegaranti for det støttede lån på 153.768.000 kr. med 50 % regaranti fra Landsbygefonden godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-04-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.