

REFERAT Byplanudvalget d. 02-12-2020

Mødedato Onsdag d. 02. december 2020 kl. 09:00

Mødested Teams

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Vedtagelse af Lokalplan 275 Tillæg til lokalplaner i Holteområdet.....	4
Anmodning om ny planlægning for Ravnsnæsset.....	6
Helhedsplan og vurdering i forbindelse med ny planlægning nord for Bregnerødvej.....	8
Lillesøgård, Lillesøvej 3, matr.nr. 8a Høsterkøb By.....	11
Lokalplan for et område omkring Borgmester Schneiders Vej og Skovlydeklarationens område – Ig	16
Lokalplanlægning for klyngehusbebyggelsen Ørnebakken og Kikhanebakken.....	19
Skovrødvej 13, 3460 Birkerød, matr.nr. 1d Skovrød.....	22
Afværganlæg Nærum Hovedgade 92 - Dispensation fra Lokalplan 164.....	25
Grøndalshuse 7n, 7p, 7r, 7s, 7t og 7u, 3460 Birkerød, matr.nr. 3fo, Kajerød By, Birkerød - Dispensa	28
Afgørelse fra Planklagenævnet - Miljøscreening Comwell.....	31
Afgørelse fra Planklagenævnet om opsættende virkning - Næsseslottet.....	33
Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 5, Skovgårdsparken, 3460 Birkerød.....	35
Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 8 Stenager.....	37
Godkendelse af skema C - Lejerbo, Rudersdalvej 112-126, 2840 Holte.....	39
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, Nobis Mølle, 1-42, 3460 Birkerød.....	42

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om, at der pågår forhøring vedr. ændring af kommuneplanramme fra erhverv til bolig for projekt på Rungsted Strandvej 5.

Anne Christiansen orienterede om et møde med Hotel Marina, der ønsker nyt plangrundlag for et revideret projekt.

Punkt 2: Vedtagelse af Lokalplan 275 Tillæg til lokalplaner i Holteområdet

20/697

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. august 2020 at offentliggøre forslag til Lokalplan 275 Tillæg til lokalplaner i Holteområdet.

Lokalplanen er et tillæg til de eksisterende ni lokalplaner og to byplanvedtægter i Holteområdet, der regulerer for åben-lav-boligområder. Med lokalplanen skærpes bestemmelserne om matrikulære ændringer og muligheden for dobbelthuse fjernes.

Kommunen har modtaget seks høringssvar i høringsperioden.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på vedtagelse og offentliggørelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 10 uger i perioden 8. september til 17. november.

Kommunen har modtaget seks høringssvar i perioden, fire fra borgere i området, et fra Erhvervsstyrelsen og et fra Holte Grundejerforening.

De fire høringssvar fra borgere angår følgende forhold;

- forholdet mellem lokalplanens regulering af udstykningsretten og ejendomsvurderingen
- tilfredshed med planens intentioner
- forslag til hvordan lokalplaner i øvrigt kan regulere med henblik på at bevare områdets åbne og grønne karakter
- lokalplanen og forholdet til ejendom, der benyttes til 2-familie hus

Holte Grundejerforening foreslår at lokalplanen også regulerer for byggeri, så det tilpasses eksisterende omgivelser, byggeri, terræn og så vidt mulig arkitektonisk stil.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanen vedtages uden ændringer på baggrund af høringssvarene fra borgere og grundejerforening.

Erhvervsstyrelsen foreslår at redegøre nærmere for de grønne kiler i Fingerplan 2019.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanens redegørelse ændres, så afsnittet om Fingerplan 2019 får følgende affatning:

”Fingerplan 2019

Områdernes anvendelse ændres ikke og Lokalplan 275 Tillæg til lokalplaner i Holteområdet er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Dele af lokalplanområdet er landzone og samtidig beliggende indenfor fingerplanens grønne kile. Ændringer, der forudsætter landzonetilladelse skal være i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser om grøn kile.”

De grønne kilers afgrænsning i forhold til lokalplanen vises også på kort.

Høringssvarene og forvaltningens bemærkninger og anbefalinger er bilagt.

Kommunen afholdt virtuelt informationsmøde den 10. november for de 10 omfattede grundejerforeninger. Repræsentanter for to foreninger deltog mens to foreninger har oplyst at de ikke deltog på grund af tekniske problemer. De deltagende foreninger havde ingen bemærkninger til forslaget.

Forvaltningen anbefaler, at forslaget vedtages med den foreslåede ændring af redegørelsen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 275 Tillæg til lokalplaner i Holteområdet vedtages med de foreslåede ændringer og offentliggøres.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Kort over LP 275 og byzone

Forslag til Lokalplan 275

Høringssvar

Notat om høringssvar

Punkt 3: Anmodning om ny planlægning for Ravnsnæsset

20/697

Resumé

Forvaltningen har modtaget ønske om ny planlægning for området Ravnsnæsset. I følge ansøgningen understøttes ansøgningen af 65 grundejere i området. Ønsket til ny planlægning omfatter primært en begrænsning af bygningshøjden, som foreslås reduceret til maksimalt 5 meter.

Baggrunden er ønsket om, at man i området vil bevare det åbne præg og udsigten til naturen.

Ravnsnæsområdet er i dag omfattet af Lokalplan 46, som fastlægger området til åben lav boligbebyggelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Området Ravnsnæsset er et boligområde med en attraktiv beliggenhed på kanten til Sjælsø, og dele af området er stærkt kuperet med markante terrænfald mod Sjælsø. Området var oprindeligt et sommerhusområde, der i dag er udbygget til at rumme ca. 240 boligejendomme. Bebyggelsen i området er relativt forskelligartet, hvor det oprindelige præg af et sommerhusområde i dag generelt er svært at aflæse i bebyggelsens arkitektur.

I forhold til den fremtidige planlægning udgør området rammeområde Hæ.B1 i Kommuneplan 2017. Kommuneplanen fastlægger anvendelsen til boligområde. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 25, og antal etager fastlægges til to. Der er mulighed for placering af en butik til områdets daglige forsyning på maks. 200 m².

Ravnsnæsset er i dag omfattet af Lokalplan 46 for Ravnsnæs vedtaget i 1987. Lokalplanens formål er at fastlægge anvendelse til boligformål, butik til områdets daglige forsyning og rekreative formål samt at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanen er inddelt i fire delområder, hvor delområde 1 og 2 er udlagt boligformål i form af åben lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten i begge delområder må ikke overstige 25, og den samlede bygningshøjde er for begge områder fastlagt til 8,5 m.

I område 1 må bygninger ikke opføres med mere end 1 etage, og i delområde 2 må bebyggelse opføres i maksimalt 1,5 etage. Området har visse steder et markant terræn, og lokalplanen indeholder en rækkes bestemmelser for delområde 1 og 2 i forhold til frilæggelse af underetager samt for udnyttelse af tagetager. Blandt andet fastlægges i delområde 2, at såfremt kælderen frilægges, må tagetagen ikke udnyttes.

Bestemmelserne er understøttet af en række illustrationer som fastlæggelse retningslinjer for bl.a. kviste, placering af stuegulv ift. terræn, udstykningsbestemmelser, hegn, frilæggelse af underetager mv.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den nuværende Lokalplan 46 har relativt præcise bebyggelsesregulerende bestemmelser, og forvaltningen anbefaler derfor ikke en ændring af plangrundlaget for området. Dette bl.a. med henvisning til, at bebyggelse i det største delområde 1, beliggende nærmest Sjælsø, allerede i dag er reguleret således, at der maksimalt må opføres bebyggelse i en etage: Det er således alene en begrænsning i højden, som ønskes.

Da området primært er udbygget og omdannet inden for de sidste 30 år, er udviklingen i området relativt begrænset og omfatter i dag primært tilbygninger og ombygninger. Forvaltningen har en restriktiv administration af lokalplanens bestemmelser, men såfremt der fremsendes en ansøgning som væsentligt og på afgørende punkter bryder med den eksisterende bebyggelsesstruktur, kan ny planlægning evt. blive aktuel.

Der er to grundejerforeninger i området, Grundejerforeningen Ravnsnæs og Lille Eskemosegaard, og det er ikke oplyst om grundejerforeningerne støtter forslaget. Generelt er det forvaltningens anbefaling, at et ønske om ny planlægning bør understøttes af områdets grundejerforeninger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der ikke igangsættes ny planlægning i området.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Udsnit af lokalplan.

Punkt 4: Helhedsplan og vurdering i forbindelse med ny planlægning nord for Bregnerødvej

20/697

Resumé

Byplanudvalget besluttede den 16.09.2020 at igangsætte arbejdet med ny lokalplan for den vestlige del af erhvervsområdet nord for Bregnerødvej.

Af den igangsættende redegørelse fremgår det, at der forud for lokalplanen skal foreligge en helhedsplan for området, så udvalget kan vurdere lokalplanområdet i en sammenhæng med det øvrige erhvervsområde. Helhedsplanen skal beskrive hvilke typer erhverv, der fremadrettet skal planlægges for, og hvilke konsekvenser det har for de eksisterende erhverv i området, idet dette vil kunne få konsekvenser for de eksisterende virksomheders udviklingsmuligheder.

Helhedsplanen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Den 16.09.2020 besluttede Byplanudvalget at igangsætte udarbejdelsen af ny lokalplan for den vestlige del af erhvervsområdet nord for Bregnerødvej. For den østlige del af område nord for Bregnerødvej er der den 12.06.2019 ligeledes igangsat udarbejdelse af en ny lokalplan.

I Kommuneplan 2017 blev anvendelsen af rammeområde Bi.BE9 nord for Bregnerødvej ændret fra erhvervsformål til blandet bolig- og erhvervsformål. De to igangsatte lokalplaner for den nordlige del af Bregnerødvej dækker tilsammen hele kommuneplanens rammeområde Bi.BE9. Anvendelsen vil med vedtagelse af lokalplanerne blive ændret fra erhverv til blandet bolig og erhverv i lighed med kommuneplanrammen.

Eksisterende planlægning

Hele området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for Erhvervsbyen, der udlægger anvendelsen til erhvervsformål. De to nye lokalplaner vil dække størstedelen af området beliggende nord for Bregnerødvej. Den eksisterende Lokalplan 84 inddeler erhvervsområdet i mindre delområder. I de enkelte delområder foreskriver lokalplanen hvilke typer erhverv, der kan være i de forskellige delområder. Med opdelingen af områderne tilsigtes, at miljøgener mellem virksomheder, virksomhedstyper og boliger minimeres. Generelt skal de virksomheder, der har den største miljøbelastning placeres længst væk fra virksomheder med en lav miljøklasse og boliger.

I Lokalplan 84s delområde 1 kan der etableres virksomheder, som kan medføre miljøgener for omgivelserne (miljøklasse 5-6), hvorfor den vejledende afstand til boliger anbefales at være 150-300 meter.

Delområde 2 (miljøklasse 3-4) er udlagt til lettere industri-, håndværks- og servicepræget virksomhed, hvor den vejledende afstand til boliger er 50-100 m.

Delområde 3 kan anvendes til kontorvirksomheder inden for administration, liberale erhverv og forretningsservice samt lettere produktion og daginstitutioner, lokaler til undervisning og lignende. Af lokalplanens redegørelse fremgår det, at den vejledende afstand fra disse typer til boliger er 0-20 m, og at virksomheder i miljøklasse 2 kan indplaceres i området.

Området nord for Bregnerødvej indgår i Lokalplan 84's delområde 3, hvilket området syd for Bregnerødvej ligeledes gør, se bilag 2, som viser delområderne i Lokalplan 84.

Kommuneplan 2017

Kommuneplanen foreskriver, at rammeområde Bi.BE9 kan anvendes til blandet erhvervs- og boligformål med mulighed for indretning af institutioner. Der kan etableres administration, liberale erhverv og service. Op til 25 % af boligarealet kan være almene boliger. Yderligere foreskriver kommuneplanrammen, at i en afstand af 50 m fra Bregnerødvej skal anvendelsen fortsat være erhverv. Dette gælder dog kun for den del af rammeområdet, som er beliggende vest for Datavej. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 60 og det maksimale antal etager 3.

Ny planlægning og virksomhederne i området

Virksomhederne langs Bregnerød, som er placeret i de nye lokalplaners områder, fordeler sig inden for følgende kategorier; produktion og catering af fødevarer, servicepræget virksomheder i form af malerfirma, glarmester, byggeri, mekaniker, autoværksted, engroshandel samt kontorvirksomheder, lager og diverse liberale erhverv. Desuden er der placeret en daginstitution.

Nogle af bygningerne i området ud for Lions Park står i dag tomme, og der er et ønske om fremadrettet at anvende dem til boligformål.

Kommuneplanrammen foreskriver, at området, som er beliggende vest for Datavej og langs Bregnerødvej, skal fastholdes til erhvervsformål i en afstand af 50 m fra Bregnerødvej. I forbindelse med den nye lokalplan vil det blive fastlagt præcist, hvilke typer af erhverv der vil kunne være i området. I udgangspunktet skal det være en anvendelse, som er forenelig med boliger, og de må ikke være mere forurenende end de virksomheder, der i dag kan være i området.

Anvendelsen er i gældende lokalplan fastlagt til kontorvirksomheder inden for administration, liberale erhverv og forretningsservice, samt lettere produktion. Disse typer erhverv foreslås videreført, da det er vurderingen, at de vil være forenelige med en indplacering tæt på boliger. Hermed tilgodeses det eksisterende erhverv mest muligt, selvom det langsigtet vil være ønskeligt, at området rent erhvervsmæssigt alene var kendetegnet ved kontor-/videnserhverv.

Herudover forefindes der i dag virksomheder i de to kommende lokalplanområder med engrossalg, som i sin nuværende form kan overvejes lovliggjort i forbindelse med ny planlægning, såfremt det findes hensigtsmæssigt i forhold til den øvrige anvendelse. Dette vil i givet fald betyde, at der i anvendelsesbestemmelserne indarbejdes mulighed for lager-/engrosvirksomhed. Dog bør det i så fald overvejes at begrænse omfanget af sådanne engros/lagervirksomheder af hensyn til de kommende boliger.

Da der fastholdes erhverv i en afstand af 50 m fra Bregnerødvej, forventes det eksisterende erhvervsområde syd for Bregnerødvej ikke at blive påvirket i forhold til skærpede miljøkrav, da der ikke er boligformål i umiddelbar nærhed af denne del af delområde 3 syd i den eksisterende lokalplan. En konkret vurdering af virksomheder på begge sider af Bregnerødvej vil indgå i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner. Det skal ved udarbejdelsen af lokalplan for den vestlige del således sikres, at virksomheder og boliger placeres således, at der ikke opstår miljøkonflikter mellem de eksisterende virksomheder og nye boliger.

Den østlige del af området nord for Bregnerødvej vil ligeledes skulle anvendes til bolig og erhverv. Området er ikke underlagt krav om, at der skal fastholdes erhverv mod Bregnerødvej, hvorved hele området kan omdannes til boligformål. Dette begrundes med, at der ikke på den anden side af Bregnerødvej anvendes til ældre- og plejeboliger, hvorfor det ikke i samme omfang er nødvendigt med en bufferzone mod erhvervet. Området forventes derfor i større udstrækning at blive anvendt til boligformål med mulighed for erhverv, som kan indpasses i boligområder.

I forbindelse med udarbejdelsen af de to lokalplaner vil der blive foretaget en screening for miljøvurdering, hvori de miljømæssige forhold vil blive vurderet konkret. På baggrund af screening vil det blive vurderet, om det skal laves en egentlig miljøvurdering.

Kommuneplanrammen Bi.BE9 foreskriver en bebyggelsesprocent på op til 60, hvilket forventes at blive indarbejdet i de nye lokalplaner gældende for erhvervsformål eller, hvor eksisterende erhvervsejendomme omdannes til boliger. Ved nybyggeri til boligformål anbefales en bebyggelsesprocenten på 45 med mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 47, såfremt der indpasses fællesfaciliteter. Dette efter en konkret vurdering således, at der også på ejendommene sikres en god tilpasning med respekt for det tilliggende rekreative område og plads til friarealer samt parkering.

Forvaltningens vurdering

Erhvervsbyen Birkerød syd for Bregnerødvej fastholdes med den nuværende zonerings, hvor de mest forurenende virksomheder kan være beliggende i lokalplanens delområde 1. Der vil de være til mindst gene for boliger og er omkranset af mindre forurenende virksomheder. Delområde 2 fastholdes ligeledes som en overgang til delområde 3.

For yderligere at minimere eventuelle miljøkonflikter fremadrettet, kan det overvejes at skærpe, omfanget af virksomheder nord for Bregnerødvej, hvor blandet og boligformål muliggøres. Dette vil i så fald ske ved at begrænse muligheden for lettere produktion, håndværksvirksomheder, lagervirksomhed mv.

Endvidere kan det overvejes, om det østlige lokalplanområde nord for Lions Park skal planlægges som rent boligområde. Eksisterende erhverv vil kunne videreføres, men ikke udvikles.

Det kan i øvrigt oplyses, at der den 3. november har været en besigtigelse sammen med bebyggelsen Pilegårdsparken over for Bregnerødvej. I denne dialog er særligt afstand og belysning ud mod det fredede område samt højde og arkitektur blevet beskrevet som væsentlige opmærksomhedspunkter.

Der var der også et stort ønske om, at støj fra erhvervsvirksomhederne adresseres.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter helhedsplanen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Lokalplan 84 for Erhvervsbyen.

Helhedsplan.

Punkt 5: Lillesøgård, Lillesøvej 3, matr.nr. 8a Høsterkøb By,

20/697

Resumé

Lillesøgård, Lillesøvej 3, modtog i januar 2020 landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinje til omdannelse af et oprindeligt husmandssted til en moderne fortolkning af en landbohave. Landzonetilladelsen blev meddelt på baggrund af vedtagelse af Byplanudvalget den 6. november 2019.

Landzonetilladelsen er ikke udnyttet, og der er nu ansøgt om ny landzonetilladelse til et ændret projekt for omdannelsen, dog fortsat med fokus på en moderne fortolkning af det gamle husmandssted.

Lillesøgård ligger nordøst for Høsterkøb i det værdifulde landskab mellem Ravsnæsvej og Helsingørmotorvejen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lillesøgård, Lillesøvej 3, er beliggende i landzone og er i OIS/BBR registreret med hovedanvendelse som landbrugsejendom.

Ejendommen består af fire matrikler, matr.nr. 8a Høsterkøb By, Birkerød samt matr.nr. 4d, 5c og 5k Isterød By, Birkerød. Matriklerne har et samlet areal på 100.796 m².

Matr.nr. 8a er bebygget med en trelænget gårdbebyggelse med driftsbygninger opført i 1910 og stuehus i 1931. Syd for adgangsvejen ind til det trelængede gårdanlæg er opført to driftsbygninger i henholdsvis 1920 og 1942.

Ejendommens stuehus er i en etage med udnyttet tagetage og i BBR registreret med et boligareal på 120 m². De fire driftsbygninger er alle i en etage og i BBR registreret med et samlet bebygget areal på 409 m².

Stuehuset har ikke været beboet i en længere årrække. Ved miljøtilsyn i 2008 er der konstateret ni heste på ejendommen, og i 2008 er der hverken konstateret landbrugsdrift eller hestehold. De fire driftsbygninger og de ubebyggede arealer vest og øst for den trelængede gårdbebyggelse har af nuværende ejer været anvendt til oplag for drift af markarealer m.m. Det vestlige areal med oplag er afskærmet mod landskabet med raftehegn.

Ansøgning

Det er fortsat ejers ønske at omdanne Lillesøgård til en moderne fortolkning af det gamle husmandssted med tilhørende landbohaver, der skal forsyne ejeren, dennes familie og medarbejderne med friske afgrøder.

Det projekt, der blev behandlet af Byplanudvalget den 6. november 2019, tog udgangspunkt i fodafttrykket af gårdbebyggelsens bygninger. Stuehuset skulle ombygges til et højt væksthuse med priklebord og dyrkningsmulighed for grøntsager og frugter, og de to tilknyttede driftslænger skulle anvendes til landbohaver med omgivende teglmur for at holde dyr ude.

Den sydøstlige driftsbygning i træ skulle istandsættes med henblik på fortsat brug som maskinhus med opbevaring af redskaber, og den sydvestlige og mindre driftsbygning ombygges til opholdsrum for stedets medarbejdere.

Med det nu ansøgte projekt ønskes stuehus og den sydvestlige driftsbygning erstattet af nye bygninger. Derudover ønskes den eksisterende bolig i det nuværende stuehus fastholdt om end i et nyt stuehus.

Det nye stuehus opføres i større afstand fra gårdanlæggets driftsbygninger/de fremtidige landbohaver og med den nordlige facade ca. 1,8 meter længere mod nord end facaden på det nuværende stuehus. Stuehuset udvides i sin grundplan, men opføres fortsat i en etage med udnyttet tagetage og en højde til tagryg på ca. 7,75 meter. Det får et etageareal på 253 m², som ønskes fordelt med ca. 145 m² i stueplan til personalefaciliteter og køkken/frokoststue, og ca. 108 m² i den udnyttede tagetage til helårsbolig.

Helårsboligen skal fungere som forvalterbolig for Lillesøgård og ejers øvrige landbrugsaktiviteter i landområdet omkring Høsterkøb. På sigt ønskes stuehuset at kunne anvendes til rent boligformål. Stuehusets facader vil fremstå med facader i mørkt træ og tagflader i ubehandlet træspån (shingles), som vil fremstå koks- eller sølvgrå ved patinerung.

Den sydvestlige driftsbygning erstattes af et væksthuse, som i princippet holder sig inden for det eksisterende fodaftryk. Grundplanen udvides fra 68 m² til 79 m², og højden til tagryg bliver ca. 5,4 meter. I modsætning til stuehusets ombygning til væksthuse i det tidligere projekt vil væksthuset glasfacader blive opdelt af træbeklædte facadestykker med samme udtryk som stuehusets træfacader.

Den sydøstlige driftsbygning bevares og istandsættes til fortsat anvendelse som maskinhus og redskabsopbevaring.

Der ønskes fortsat etableret landbohaver bag resterende hvidkalkede mure fra de to driftsbygninger, der ligger i tilknytning til gårdanlægget. Murene vil have en højde på 60 cm og 140 cm. På de lave mure vil der blive etableret åbent hegn/espalier, så de også får en højde på 140 cm. På det ubebyggede areal mod vest ønskes etableret mistbænke.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen er beliggende i landzone, i indre grøn kile i Fingerplan 2019 samt i værdifuldt landskab, værdifuldt kulturmiljø og rammeområde Hø.L4 i Kommuneplan 2017.

Ejendommen er derudover delvist beliggende inden for naturbeskyttelseslovens generelle søbeskyttelseslinje på 150 meter i forhold til Lillesø. På ejendommen er registreret beskyttet natur i form af to søer og et moseareal. I ejendommens nordlige, vestlige og østlige skel er registreret sten- og jorddiger beskyttet efter museumsloven.

Arealerne vest for Lillesøgård blev i 2009, forud for nedlæggelse af fjernvarmeledning fra Hørsholm til Holte, undersøgt af Hørsholm Egnsmuseum, nuværende Museum Nordsjælland. Nordvest for Lillesøgård blev der registreret svage spor efter sydsiden af et hus, et såkaldt bopladsfund. Fundet er registreret som et ikke fredet fortidsminde.

Fingerplanen fastlægger, at indre grøn kile skal forbeholdes til overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Fingerplanen giver i § 18, stk. 7 mulighed for, at der i de indre grønne kiler og kystkiler kan lokalplanlægges for ændret anvendelse af eksisterende bygninger under en række forudsætninger. Det forudsættes bl.a., at bygningerne repræsenterer en særlig samfundsmæssig, arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi, at der er tale om eksisterende bygninger, der er egnede til formålet, at der ikke foretages væsentlige om- eller tilbygninger til de eksisterende bygninger, og at eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter bevares.

Rammebestemmelserne for Hø.L4 fastlægger områdets generelle anvendelse til landområde og områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål. Der må ikke opføres bebyggelse, der kræver landzonetilladelse.

Med betydning for det ansøgte kan nævnes følgende anbefalinger i registreringen af det værdifulde kulturmiljø for Høsterkøb:

- At bevare de efter landboreformerne omkring 1800 udflyttede gårde, huse, gærder, sten- og jorddiger, levende hegn i ejendoms- og ejerlavsskel, skove, veje mv.
- At beslutninger om nye anvendelser skal træffes ud fra en betragtning om at sikre helheden i området.
- At fastholde arealerne omkring Høsterkøb til intensiv eller ekstensiv landbrugsdrift med fri udsigt over dyrkningsjorden og de udflyttede gårde.

Ingen af landbrugsejendommens fem bygninger er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2017 og Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og røde porte. Det reviderede projekt forudsætter meddelelse af ny landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinje. Nyt stuehus og væksthuse forudsætter derudover byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Byplanudvalget lagde i sagens behandling den 6. november 2019 vægt på, at den kulturhistorie, som gårdbebyggelsen repræsenterer, fortsat skal kunne aflæses i en fremtidig anvendelse, at der i en omdannelse tages udgangspunkt i den eksisterende bebyggelsesstruktur og de eksisterende bygninger, og at anvendelsen i sin hovedfunktion relateres til ejendommens anvendelse som landbrugsejendom.

Det er forvaltningens vurdering, at det ændrede projekt for den trelængede gårdbebyggelses omdannelse til en moderne fortolkning af en landbohave fortsat respekterer historiefortællingen om en periode, hvor der har fungeret et mindre husmandssted på stedet.

En anvendelse til landbohave med afholdelse af forskellige arrangementer, der har med læring om landbohaver og dermed landbrug at gøre, ligger inden for fingerplanens intentioner for indre grøn kile. En anvendelse af et nyt stuehus som servicefunktion for ansatte og bolig for en ansat tilknyttet landbrugsejendommen, og ejers øvrige landbrugsejendomme i området, hører sammen med væksthuse og landbohaver naturligt til i den grønne kile og det værdifulde landskab, så længe der er tale om arrangementer og forhold for ansatte, som har med landbohavens og landbrugsejendommenes drift at gøre.

Hvis ejer ønsker en bredere anvendelse af landbohavens faciliteter i forhold til investeringspartnere, der ikke har med landbrug at gøre, hvilket kan være mødefaciliteter o.lign., er det forvaltningens vurdering, at det vil forudsætte gennemførelse af en lokalplanlægning.

I forhold til kommuneplanens rammebestemmelse om at der ikke må opføres bebyggelse, der kræver landzonetilladelse, er det forvaltningens vurdering, at etableringen af en landbohave med nyt stuehus og nyt væksthuse, hvor både de muromkransede haver, stuehuset og væksthuset i princippet holder sig inden for det i dag eksisterende aftryk og profilet af den eksisterende trelængede gårdbebyggelse med tilknyttede driftsbygninger, må betragtes som en undtagelse fra rammebestemmelsen.

At stuehuset og væksthuset udvides i grundplanet i forhold til de eksisterende bygninger, og at stuehuset flyttes længere mod nord, ændres efter forvaltningens vurdering ikke af dette forhold.

At væksthuses etableres som erstatning for en af de sydlige driftsbygninger og dermed bliver trukket væk fra det åbne landskab og i stedet kommer til at ligge bag det nye stuehus og landbohaverne i ly af eksisterende beplantning mod syd, giver sammen med de anvendte materialer for de nye bygninger et mere afdæmpet udtryk.

Forvaltningen har ingen bemærkninger til stuehusets udførelse med større kvistvinduer i tagfladerne og heller ikke til disponeringen med både smalle og brede vinduespartier til gulv i facader og gavle. Rytme og opdeling med lukkede facadepartier vurderes at give bygningen et harmonisk udtryk.

Bygningerne vil sammen med de hvidkalkede mure omkring landbohaverne fremstå med et til stedet tilpasset og stilfærdigt udtryk.

At det nye stuehus opføres med en bolig således, at den eksisterende boligfunktion på ejendommen dermed fastholdes, har forvaltningen ingen bemærkninger til. Boligen vil fortsat blive betragtet om en bolig tilknyttet ejendommens status som landbrugsejendom. En udvidelse af boligfunktionen til hele stuehuset vil forudsætte meddelelse af byggetilladelse, men ikke ændre ved boligens anvendelsesmulighed. Stuehus med haveareal vil ikke kunne forventes frastykket landbrugsejendommen som selvstændig boligejendom i landzone.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles landzonetilladelse samt dispensation fra søbeskyttelseslinje til etablering af en landbohave som ansøgt på vilkår om,

- a) at det i dag eksisterende oplag vest og øst for landbohaverne flyttes til en mere skjult placering,
- b) at det i dag eksisterende raftehegn omkring ovennævnte oplag fjernes i forbindelse med anlæg af mistbænke, og
- c) at parkering for ansatte og husstand i stuehuset sker inden for bebyggelsens afgrænsning og dermed skjult fra det åbne landskab.

Til det tidligere godkendte projekt udtalte Rudersdal Museer i henhold til museumslovens kap. 8, at en omdannelse som ansøgt forekom at være en acceptabel løsning på gårdens fremtid, og at det var positivt, at fremtiden på stedet fortsat ville kredse om landbrugsfødevareproduktion. Rudersdal Museer fastholder denne udtalelse til det reviderede projekt.

Det reviderede projekt adskiller sig i placering og omfang ikke så væsentligt fra det tidligere godkendte projekt, at det medfører yderligere belastning af det i dag bebyggede areal, de nære omgivelser og adgangsforhold. På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke skal sendes i fornyet naboorientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinje til det ansøgte på de under a) – c) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Lillesøgård, fotos af eksisterende bygninger.

Projektbeskrivelsen Lillesøgård i Høsterkøb

Ortofoto af ejendommen med omgivelser og regulering.

Punkt 6: Lokalplan for et område omkring Borgmester Schneiders Vej og Skovlydeklarationens område – Igangsættende redegørelse

20/697

Resumé

Skovlydeklarationen, som er tinglyst 2. marts 1960, omfatter et område i Øverød i Holte. Området er foruden deklarationen primært omfattet af Lokalplan 63. En mindre del af området er omfattet af Lokalplan 66.

Der ønskes med udarbejdelsen af en ny lokalplan, og i den forbindelse en aflysning af Skovlydeklarationen, at få et mere entydigt og tidssvarende administrationsgrundlag i forbindelse med byggesagsbehandling i forvaltningen. Dette på baggrund af at deklaration og lokalplan foreskriver bestemmelse for såvel bebyggelse som beplantning på lidt forskellig vis, hvilket kan medføre uklarhed for både forvaltning og borgere.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er beliggende i Øverød i Holte og udgøres af det område, som er omfattet af Skovlydeklarationen undtaget erhvervsområdet, som er omfattet af Lokalplan 79. Området er i dag primært omfattet af Lokalplan 63 for villaområder i Øverød øst for Pilealle. En mindre del af det nye lokalplanområde er omfattet af Lokalplan 66 for et villaområde ved Højbjerggårdsvej, Højbjergvang og Oksemosen.

Skovlydeklarationen

Foruden lokalplanerne gælder Skovlydeklarationen, tinglyst 2. marts 1960 samt allonge til denne, tinglyst 18. august 1960. Deklarationen foreskriver, at for områder, der er udlagt til villabebyggelse, gælder, at der på hver grund kun må opføres et fritliggende enfamiliehus samt en garage.

Bygningernes facader og gavle skal være parallelle med eller vinkelrette på parcellernes østskel. Bortset fra enkelte parceller gælder generelt, at husene skal udformes lavt med ét beboelsesslag uden udnyttet tagetage. Højden fra højeste naturlige terræn ved bygningens fod til underkant af tagrende må ikke overstige 2,8 m. Ved huse med fladt tag måles højden til underkant af tagflade. Taghældningen må ikke overstige 30 grader.

Kommuneplan 2017

Størstedelen af det nye lokalplanområde er beliggende i rammeområde Ho.B4, som er udlagt til åben lav boliger. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 22. Det maksimale antal etager er to, og mindste grundstørrelse er fastlagt til 1000 m². En enkelt ejendom i lokalplanens område er beliggende i rammeområde Ho.B7, hvor der gælder det samme som i rammeområde Ho.B4 bortset fra, at den mindste grundstørrelse er 800 m².

Rammeområde Ho.R1 indgår ligeledes i lokalplanområdet og er udlagt til grønt område, som skal friholdes for bygninger.

Lokalplaner

Lokalplan 63 fastlægger overordnet set anvendelsen til boligformål i form af åben lav boligbebyggelse. Størstedelen af den nye lokalplans område er beliggende i Lokalplan 63's delområde A1, en mindre del er beliggende i delområde A2.

For begge delområder gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 22.

For både delområde A1 og A2 gælder, jf. lokalplanens § 7.1.4, at beboelsesbygninger ikke må opføres med mere end to beboelsesslag. Undtaget fra dette er dog et større område angivet på lokalplanens kortbilag, hvor der kun må opføres bebyggelse med et beboelsesslag. Området udgør langt den største del af det område, som er omfattet af Skovlydeklarationen.

I delområde A1 er den mindste grundstørrelse fastlagt til 1000 m², og i delområde A2 er den 800 m².

For den del af det nye lokalplanområde, som er omfattet af Lokalplan 66 gælder tilsvarende bestemmelser. Området er udlagt til åben lav boliger med en bebyggelsesprocent på 22 og maks. en etage med en mindste grundstørrelse på 1000 m².

Ny planlægning

Områdets anvendelse forbliver uændret som åben lav boliger. Det er hensigten, at fastholde karakteren af områdets bebyggelse, der hovedsageligt består af fritliggende 1-etages enfamiliehuse og et mindre område, hvor det er muligt at opføre fritliggende enfamiliehuse i 1 etage med udnyttet tagetage.

Det foreslås, at bebyggelsesprocenten fastholdes til 22 i lighed med de nuværende lokalplaner og kommuneplanrammer. Ligeledes foreslås det at videreføre krav til mindste grundstørrelse på henholdsvis 800 m² og 1000 m².

Etager og højdebestemmelser

For fremadrettet at sikre områdets karakter, som det også har været hensigten med Skovlydeklarationen, foreslås det, at der i lokalplanen indarbejdes bestemmelser, som fastlægger højdebestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen fra offentlig vej ikke fremstår med mere end 1 etage. Dette agtes fastlagt med en begrænsning af facadehøjde mod vej og de for beboelseshusets to nærmeste naboskel samt en maksimal højde for bebyggelsen. I det mindre område, hvor det i dag et tilladt at opføre bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage, skal dette fortsat være muligt. Lokalplanen vil fastlægge særskilte bestemmelser vedrørende højder for dette område.

Beplantning

I den nye lokalplan foreslås der fastlagt bestemmelser vedrørende beplantning langs veje, da det ønskes at bevare det grønne vejbillede, som i dag kendetegner området. Deklarationens meget specifikke krav til plantearter, afstand mellem planter og lignende foreslås ikke videreført, da dette er svært at håndhæve. Yderligere har bevoksningen i området i dag en meget anden karakter end, da det i 1960'erne blev udstykket på bar mark. Brugen af særligt større skovtræer mod vej som foreslået i deklARATIONEN virker voldsomme som fuldt udvoksede.

Terræn

Det foreslås, at der fastlægges bestemmelser vedrørende terrænregulering, da der i dag både fastlægges bestemmelser vedrørende terrænregulering i lokalplaner samt i Skovlydeklarationen, der definerer naturligt terræn, som det terræn der opstod i forbindelse med byggemodningen af området. Deklarationens definition af naturligt terræn har vist sig svær at fortolke i forhold til de gældende lokalplaner, hvorfor der ønskes et klart administrationsgrundlag.

Bebyggelses ydre fremtræden

Yderligere foreslås det, at bestemmelser vedrørende materialevalg genoveres i forhold til at give mulighed for en bredere variation af materialer. Der er sket en udvikling, siden deklarationen blev tinglyst i 1960 i forhold til materialevalg, hvorfor det foreslås, at bestemmelserne afspejler dette, dog med udgangspunkt i, at områdets karakter overordnet set ønskes fastholdt i stort omfang.

Inddragelse af grundejerforeninger

Lokalplanen foreslås udarbejdet i dialog med grundejerforeninger, hvor forvaltningen vil anbefale, at der til gavn for alle parter sikres et entydigt, gennemsigtigt og nutidigt grundlag for bevaring og udvikling af området. Forvaltningen anerkender fuldt ud deklarationens betydning for den oprindelige udvikling men oplever, at det for bygherrer er vanskeligt at navigere mellem deklarationens intention og bestemmelser op mod lokalplanens hjemmelgrundlag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen i dialog med grundejerforeningen udarbejder ny lokalplan for området med henblik på at kunne sikre et entydigt forvaltningsgrundlag samt aflysning af deklarationen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Lokalplanafgrensning.

Lokalplan 63 kortbilag.

Punkt 7: Lokalplanlægning for klyngehusbebyggelsen Ørnebakken og Kikhanebakken

20/697

Resumé

Klyngehusene på Kikhanebakken og Ørnebakken, der er beliggende syd for Egebækvej ud mod de fredede arealer mellem Attemosevej og Helsingørmotorvejen, er omfattet af en bebyggelsesregulerende deklaration tinglyst den 4. april 1970 og Byplan 28, Byplanvedtægt for Gl. Holte, syd, fra 1974.

Deklaration og byplanvedtægt har udfordret husejernes fælles forståelse af bebyggelsens væsentlige arkitektoniske værdier og dermed også forvaltningens byggesagsbehandling.

Forvaltningen foreslår derfor, at der udarbejdes en lokalplan for klyngehusene, som med konkrete og entydige bebyggelsesregulerende bestemmelser kan understøtte og fastholde bebyggelsens kvaliteter.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om igangsættende redegørelse for en lokalplanlægning.

Sagsfremstilling

De 110 klyngehuse på Kikhanebakken og Ørnebakken, som hører under Grundejerlauget Holte Avlsgaard, er tegnet af arkitekterne Poul Ammentorp og Peer Haubro og opført i 1970-1972.

Der er tale om en enkel og homogen bebyggelse, hvor de arkitektoniske kvaliteter er bundet op på få, men stærke virkemidler, materialer og farver. De gule mursten og det sorte træværk har stor betydning for den samlede bebyggelses helhedspræg. Derudover styrkes oplevelsen af bebyggelsens arkitektur af oprindeligt udførte bygningsdetaljer som f.eks. den fine profilering af sternbrædder, den valgte murstenstype og –farve og sternkapslerne i zink.

Den af Grundejerlauget Holte Avlsgaard udarbejdede bevaringsfolder indeholder byggeblade, der med detaljerede beskrivelser af bygningselementer anviser, hvordan husejerne ved ombygnings- og istandsættelsesarbejder kan værne om bebyggelsens helhedstræk og væsentlige bygningselementer og -detaljer, herunder i valget af materialer og farver.

Bevaringsfolderen indeholder beskrivelser med fotos og tegninger af:

- De gule murstensfacader med vejledning om rengøring/rensning, korrekt omfugning og udskiftning af mursten
- Materiale- og farveangivelse samt detailudførelse for rem, sternbrædder og sternkapsler på henholdsvis bolig og carport
- Valg af sort maling til træværk i forhold til glans og grunding
- Udskiftning af skydedørs- og facadepartier, så de respekterer bebyggelsens oprindelige udtryk
- Hensigtsmæssig renovering og efterisolering af flade tage
- Tilpassede skorstenspiber, ovenlys og tagantenner

Det skal bemærkes, at Grundejerlauget Holte Avlsgaard i 2017 fik tildelt kommunens arkitektur- og bevaringspris for deres arbejde med bevaringsfolderen. Folderen er vedhæftet som en pdf af folderen, hvilket gør at bilaget er liggende.

Plangrundlag

De 110 klyngehusene på Kikhanebakken og Ørnebakken udgør rammeområde Gh.B6 i Kommuneplan 2017, der fastlægger områdets anvendelse til tæt-lav boliger med en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed på 15 og et maksimalt etageantal på en.

Klyngehusene er i kommunens SAVE-database udpeget med bevaringsværdi 7. Det er en såkaldt lav bevaringsværdi, hvilket betyder, at husene hverken er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og røde porte. Dette ændrer dog ikke ved, at de 110 ens klyngehuse udgør en sammenhængende helhed, som ikke bør brydes af forskellig anvendelse af materialer og farver samt måder at foretage om- og tilbygninger samt istandsættelser på.

Klyngehusene er, som tidligere nævnt, omfattet af deklaration tinglyst den 4. april 1970 og Byplan 28, Byplanvedtægt for Gl. Holte, syd, fra 1974. Deklarationen lå til grund for udstykningen af klyngehusbebyggelsen og dens bebyggelsesregulerende bestemmelser er i princippet indarbejdet i byplanvedtægten.

Byplanen indeholder i § 6 en række bestemmelser, der regulerer materialer og farver, men ikke bestemmelser, der regulerer størrelsen af vindues-, skydedørs- og dørpartier, udformning og omfang af ovenlys m.m.

Forvaltningens forslag

Det er forvaltningens forslag, at der med udgangspunkt i den af grundejerlauget udarbejdede bevaringsfolder udarbejdes en lokalplan, der kan give et klarere og mere entydigt administrationsgrundlag for behandlingen af ansøgninger om om- og tilbygninger end den i dag gældende deklaration og byplanvedtægt.

Det er ikke alle bevaringsfolderens anvisninger, der kan medtages bestemmelser om i en lokalplan, men kombinationen af en lokalplan med regulering af bebyggelsens udformning, anvendelse af materialetyper og farver samt detailudformning af forskellige bygningselementer kan sammen med grundejerlaugets mere detaljerede bevaringsvejledning, der også indeholder anbefalinger om vedligeholdelse, være med til at sikre klyngehusenes væsentlige arkitektoniske værdier.

Lokalplanens afgrænsning foreslås at omfatte de 110 klyngehuse med tilknyttede fælles friarealer. Denne afgrænsning vil i princippet følge afgrænsningen af kommuneplanens rammeområde Gh.B6.

Det foreslås, at der i lokalplanen bl.a. fastlægges bestemmelser om følgende:

- Anvendelse og bebyggelsesprocent i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde
- Bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal sikre en fastholdelse af bebyggelsens væsentlige arkitektoniske værdier, som de kan ses fra vej og friarealer
- Standarder for tilbygningsmuligheder
- Mulig placering og omfang af alternative energikilder (solceller og solfangere)
- Placering og omfang af ovenlysvinduer og skorstenspiber
- Belysning af bygninger og lys på havearealer
- Klimatilpasning, f.eks. befæstelsesgrader
- Udearealer, hegn og skure

Der vil ikke være behov for ændring af kommuneplanens afgrænsning og bestemmelser for rammeområde Gh.B6.

Forvaltningen foreslår, at bestyrelsen for Grundejerlauget Holte Avlsgaard orienteres om, at der i første halvdel af 2021 udarbejdes et forslag til lokalplan for klyngehusbebyggelsen, der skal give et bedre plangrundlag for den kommunale byggesagsbehandling.

Forvaltningen vil, når der foreligger et udkast til lokalplanforslag, invitere bestyrelsen for Grundejerlauget Holte Avlsgaard til en orientering om forslagens indhold.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det vedtages at meddele bestyrelsen for Grundejerlauget Holte Avlsgaard,

- 1) at udarbejdelsen af et forslag til lokalplan for klyngehusene på Kikhanebakken og Ørnebakken vil blive igangsat i første halvdel af 2021, og
- 2) at det vil ske på baggrund af den ovenfor beskrevne afgrænsning og redegørelse for indhold.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto med forslag til afgrænsning af lokalplanområde for klyngehusbebyggelsen Kikhanebakken og Ørnebakken.

Bevaring af helhedspræget af klyngehusene på Kikhanebakken og Ørnebakken

Punkt 8: Skovrødvej 13, 3460 Birkerød, matr.nr. 1d Skovrød

20/697

Resumé

På vegne af ejer ansøger Typehusfirmaet Trelleborg om tilladelse til at opføre et nyt fritliggende enfamiliehus og en carport med indbygget udhus. Det eksisterende beboelseshus fra 1770 ønskes nedrevet.

Ejendommen er beliggende i landzone og opførelsen af nyt helårshus, og sekundær bebyggelse over 50 m² forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, herunder hensyntagen til beliggenhed indenfor skovbyggelinje, samt byggetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

På vegne af ejer ansøger typehusfirmaet Trelleborg om opførelse af nyt helårshus med træfacader og stråtag samt ny carport med udhus som erstatning for det eksisterende bindingsværkshus fra 1770 på 124 m², der ønskes nedrevet. Det eksisterende hus har et bebygget areal på 100 m², jf. BBR og er placeret i grundens nordvestligste hjørne, hvor terrænet er højest.

Ejendommen omfatter matr.nr. 1d Skovrød, Birkerød på 1.073 m², herunder udlæg af vejareal på 141 m², der er en del af vejforløbet Skovrødvej. Den del af Skovrødvej, der løber parallelt med Kongevejen, udgør den sidste tilbageværende stykke af den oprindelige Kongevej.

Terrænet på grunden ligger ca. 1-3 m højere end Skovrødvej, der omkranser grunden mod syd og øst. Terrænet på grunden er højest i det nordvestlige hjørne ca. i kote 47 og falder derfra mod syd og øst ca. til kote 45 ved havens afgrænsning mod syd og øst langs vej.

Området har i 1960'erne været frugtplantage og bebyggelsen fremstår meget varieret i alder, omfang, form, stil og materialer. Bagbo og genbo er ældre landhuse med stråtag. Hovedparten af de øvrige omgivende bygninger er med røde og sorte saddeltage. Facader på hovedbygninger og helårshuse fremtræder hovedsageligt i murværk eller lyse pudsede facader.

Helårshuset er længehus på i alt 208 m² i en etage med udnyttet tagetage. Det bebyggede areal er ca. 114 m². Facadehøjden er oplyst til 3,63 m, og bygningshøjden er oplyst til 7,9 m. Bygningen er placeret ca. midt på grunden, ca. 6 m fra vejskel. Huset er placeret ca. i kote 46,4 og således ca. 1-2 meter højere end vejen.

Huset udføres med stråtag. I hver tagflade er ansøgt om 3 stk. 3-fags kviste. Facaderne beklædes vandret med sortmalede brædder og er med småsprossede vindues- og dørpartier, der udvendigt er i sortmalet aluminium. Mod have fremstår facaden med 3 stk. dobbelte terrassedørspartier i glas. Mod vej fremstår facaden med 2 dørpartier og vinduespartier i varierende størrelse og placering. Gavle fremstår med symmetrisk placerede vinduespartier.

Langs naboskel mod nordvest, ud for beboelseshusets gavl, placeres en carport med udhus, der overstiger 50 m², jf. nugældende beregningsregler. Carportens højde er ca. 2,4 m. Afstand til naboskel er ikke målsat, men anslås at være

mindre end 1 m.

Bygningernes udformning og placering fremgår af vedlagte bilag.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone i "Skovrødhuse" i rammeområde Ru.B3, der er udlagt som boligområde til åben-lav bebyggelse. Ejendommen er helt beliggende indenfor 300 m skovbyggelinje for Rude Skov, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Ejendommen er endvidere beliggende i indre grøn kile og i værdifuldt landskab. Der gælder byggelinje 5 m fra matriklens skel mod vej, hvor der ikke må opføres bebyggelse. Byggelinjen er fastsat, jf. kommuneplanen.

Endvidere skal sekundært byggeri såsom carporte og udhuse placeres minimum 1 m fra skel, jf. kommuneplanen. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Beboelseshuset på ejendommen er en gammel landejendom og er en del af områdets ældste bebyggelse. Bygningen er udpeget med bevaringsværdi 6, middel bevaringsværdi, med høj værdi 3 på kulturhistorie, og lavere værdier på øvrige parametre, idet bygningens facader skæmmes af ændrede vinduesformater og bygningen står i forfald.

Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse, herunder hensyntagen til beliggenhed indenfor skovbyggelinje samt byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte helårshus er tilpasset ejendommens adgangsforhold og terræn. Det nye beboelseshus vil være trukket længere frem på hjørnegrunden end det eksisterende hus. Som følge af placering, omfang og det højere terræn inde på grunden i forhold til Skovrødvej, vurderes det nye hus at ville syne mere markant end det eksisterende.

Det ansøgte længehus fremstår rimeligt indpasset i den overordnede bebyggelsesstruktur, herunder med stråtag, som de nærmeste naboer. Husdybden og de sortmalede træfacader vil imidlertid adskille sig fra den omgivende bebyggelse ud mod Kongevejen, som i det væsentlige har fastholdt det oprindelige udtryk af landsby. Skovrødhuse-bebyggelsen er således præget af variation i karakter og udtryk, og selvom de nærmeste naboer ud til den gamle Kongevej er ældre bondehuse med et traditionelt udseende, og den øvrige husrække langs den gamle Kongevej overvejende har traditionel landsbykarakter, er den ansøgte bebyggelse søgt tilpasset den oprindelige bebyggelse med sit stråtag og karakter af et nutidigt længehus.

Det er forvaltningens vurdering, at facade mod haven, der er med 3 stk. dobbelte terrassedørspartier i småsprossede ruder i fuld højde, har opnået en balance mellem åbne og lukkede flader. Gavle fremstår ligeledes pænt afpassede. Facade mod øst, adgangssiden, vurderes dog ikke at have samme grad af ro, takt eller balance, og bør efter forvaltningens vurdering bearbejdes yderligere.

Forvaltningen foreslår, at det vedtages at meddele landzonetilladelse, under hensyntagen til beliggenhed indenfor skovbyggelinje til det ansøgte helårshus med sekundær bebyggelse med vilkår om,

- a) at facade mod øst bearbejdes yderligere for opnåelse af større harmoni i facaden, i dialog med forvaltningen.
- b) at sekundær bebyggelse gives en afstand til naboskel på minimum 1 m.

Sagen har været i naboorientering, fristen er udløbet d. 10. nov., og der er ikke indkommet høringssvar. Inden der kan meddeles landzonetilladelse til opførelse af et helårshus med carport, skal det ansøgte også i høring hos skovejer.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender det ansøgte på de under a) - b) nævnte vilkår, og forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort Skovrødvej 13.

Situationsplan Skovrødvej 13.

Facader Skovrødvej 13.

Punkt 9: Afværgeanlæg Nærum Hovedgade 92 - Dispensation fra Lokalplan 164

20/697

Resumé

Forvaltningen har den 10. september 2020 modtaget ansøgning om opsættelse af afværgeanlæg på Nærum Hovedgade 92, 2850 Nærum.

Der planlægges opførelse af udhus til opbevaring af anlægget. Når jorden er rensset, fjernes udhus og afværgeanlæg. Projektet kræver dispensation fra Lokalplan 164 ”for et område omkring Nærum Hovedgade”.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 10. september 2020 modtaget ansøgning om opsættelse af afværgeanlæg på Nærum Hovedgade 92, 2850 Nærum.

Afværgeanlægget er en del af Region Hovedstadens afværgeprojekt til oprensning af grunde i regionen, og det skal derfor anvendes til at oprense grunden, da den er klassificeret som en jordforurening V2.

I forbindelse med opsætning af anlægget, skal der opføres et udhus, så anlægget beskyttes mod vind og vejr. Udhuset placeres på siden af eksisterende udhus og carport, ud mod Nærum Hovedgade. Udhus og carport var opført før lokalplanen blev vedtaget.

Efter jorden er rensset fjernes anlægget, og udhuset nedrives. Det forventes, at rensningen tager ca. 10 år.

Planmæssige forhold

Ejendommen på Nærum Hovedgade 92 er omfattet af Lokalplan 164 ”for et område omkring Nærum Hovedgade”.

Det kommende projekt kræver dispensation fra Lokalplan 164, som bl.a. bestemmer følgende.

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70. Det bebyggede areal må højst udgøre 1/3 af grundarealet.

7.2 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor byggefelterne vist på tegningsbilag 3.

Ny bebyggelse skal opføres med facader mod Nærum Hovedgade og i den fastlagte facadelinie angivet på tegningsbilag 3.

Bebyggelsen må ikke placeres med gavl mod Nærum Hovedgade. Ubrudt facadelinie må ikke overstige 30 m.

Carporte, garager, skure og lignende kan placeres udenfor byggefelterne, men må dog kun opføres bag den ovenfor nævnte facadelinje.

Forvaltningen har endnu ikke sendt projektet i naboorientering.

Forvaltningens vurdering

Der vil blive oprettet en særskilt sag for redegørelse af sekundært byggeri på ejendommen, da der er registreret forhold på ejendommen, som kan udmønte sig i en efterfølgende lovliggørelsessag.

Med det ansøgte vil udhuset være placeret uden for facadelinjen, hvilket kræver en dispensation fra Lokalplan 164, § 7.2. Den eksisterende carports facade overskrider lokalplanens bestemmelse, hvilket kan ses af lokalplans tegningsbilag 3. Udhusets facade placeres ca. 135 mm tættere på Nærum Hovedgade end carportens stern (tagkant).

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt er i kommunens interesse, da det er Region Hovedstaden, der vil rense en del af jorden i Rudersdal Kommune, hvilket vil forbedre levevilkårene på ejendommen samt styrke miljøet i Nærum Hovedgade.

Det er indgået i vurderingen, at udhuset ikke vil svække Nærum Hovedgade som en del af bydelscentret i Nærum.

Forvaltningen vurderer desuden, at dette skur i sig selv ikke udløser en dispensation fra bebyggelsesprocenten og/eller udnyttelsesgraden.

Forvaltningen kan derfor anbefale, at det kommende projekt godkendes med den nødvendige dispensation for facadelinjen.

Det anbefales således, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 164, § 7.2 således, at det kommende projekt kan realiseres, såfremt der ikke i den kommende høringsproces fremkommer væsentlige, berettigede indsigelser mod projektet.

I forbindelse med en eventuel byggetilladelse vil der blive tinglyst en nedrivningsdeklaration, når rensning af jorden er udført.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 164, § 7.2, såfremt der ikke i den kommende høringsproces fremkommer væsentlige, berettigede indsigelser mod projektet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Facade mod nord og syd

Facade mod øst og vest

Principsnit.

Tilrettet skurhøjde til max 2400mm.

Punkt 10: Grøndalshuse 7n, 7p, 7r, 7s, 7t og 7u, 3460 Birkerød, matr.nr. 3fo, Kajerød By, Birkerød - Dispensationsansøgning til hævnning af sti

20/697

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 261 til at hæve eksisterende bevaringsværdige sti og udføre gravearbejde i strid med lokalplanens bestemmelser om bevaring af allétræer ved den nye boligbebyggelse på Kajerødskolens grund. Terrænreguleringen sker for at skabe tilfredsstillende tilgængelighed til de nye boliger og samtidig skabe et godt helhedsindtryk for bebyggelsens ubebyggede arealer.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 261, ”for et område ved Grøndalsvej” vedtaget 24. oktober 2018.

Forvaltningen anbefaler i denne konkrete sag, at der undtagelsesvis meddeles dispensation til at udføre terrænreguleringen under forudsætning af, at ejendommens ejer kan redegøre for, at arbejderne udføres på en måde, der ikke skader de bevaringsværdige allétræer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Bebyggelsen er nyopført og består af række- og dobbelthuse. Det har undervejs i byggeriet vist sig, at det er svært at leve op til bestemmelserne om maksimal hældning på adgangsveje til boligerne i bygningsreglement 2018, § 49, stk. 2 på grund af et terrænfald mod Grøndalsvej, og samtidig anlægge stierne, som det tilstræbes i områdets lokalplan.

Ansøger begrundet ansøgningen med, at den ansøgte løsning æstetisk er at foretrække samtidig med, at den kan løse problemer med håndtering af regnvand for enden af stien. Der tages behørigt hensyn til de eksisterende allétræer for ikke at skade disse.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 261, ”for et område ved Grøndalsvej” vedtaget 24. oktober 2018.

Den ansøgte terrænregulering og hævnning af sti med op til 52 cm kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

- § 8.4:

”For at beskytte alléens træer mod skader må der ikke graves inden for en afstand på 3 m fra stammerne i bevaringsværdig allé, jf. § 9.1. Kommunalbestyrelsen kan tillade gravning i forbindelse med vedligeholdelse af belægning eller ledningsarbejder.”

- § 8.12:

”Der må ikke foretages terræ ændringer tættere end en meter fra naboskel, og terrænreguleringen må ikke overstige $\pm 0,5$ m (...) ”

- § 9.1

” (...) Den bevaringsværdige allé omfatter to rækker af asketræer (*Fraxinus Excelsior*), sti med belægning, forløb og bredde samt et frit rum indenfor 5 m fra de to rækker af stammer, svarende til træernes drypzone. (...)”

Det ansøgte iagttager ikke de ovenstående bestemmelser, fordi der graves inden for 3 m fra allétræernes stammer, der terrænreguleres op til 52 cm, og der ændres på stien, som er en del af den bevaringsværdige allé.

Forvaltningen kan anbefale, at dispensation fra de ovenstående bestemmelser gives under forudsætning af, at der inden påbegyndelse af arbejdet kan redegøres detaljeret for, at de ansøgte arbejder udføres på en måde, der ikke forringer de bevaringsværdige allétræers vækstbetingelser, herunder:

- At træerne beskyttes under arbejdet ved indpakning af stammerne. Ingen rødder må beskadiges under arbejdet.
- At bærelaget under stien og den øvrige terrænregulering udføres i en permeabel luftåben opbygning, der sikrer, at der tilføres tilstrækkeligt regnvand og luft til træernes rodnet.
- De eksisterende chaussésten genbruges og brolægges i samme forbandt og bredde som den eksisterende sti.
- At arbejderne projekteres og udføres af personer med den nødvendige specialviden om pleje af træer og skånsom opbygning af stiens bærelag og terrænregulering.
- At eventuelle beskadigede træer udskiftes med nye allétræer i overensstemmelse med lokalplanens § 9.6.

Under forudsætning af at arbejderne udføres som beskrevet ovenfor, og at eventuelt beskadigede træer udskiftes med nye allétræer i overensstemmelse med lokalplanens § 9.6, skønnes den ansøgte løsning at skabe det bedste helhedsindtryk for den samlede bebyggelse.

Forvaltningen lægger i vurderingen stor vægt på, at arbejderne sker for at sikre god tilgængelighed til nye boliger. Det indgår i forvaltningens vurdering, at terrænet mellem de nyopførte boliger og Grøndalsvej og den i lokalplanen fastlagte placering af bebyggelsen, gør det svært at skabe tilfredsstillende tilgængelighed til boligerne uden at være nødt til at udføre en supplerende lang sti, parallelt med alléen og uden for zonen, hvor der ikke må graves. Dette vil ikke bidrage til et godt helhedsindtryk for bebyggelsens ubebyggede arealer. Derfor kan løsningen med terrænregulering omkring stammer og hævning af sti undtagelsesvis anbefales.

Dispensationsansøgningen er sendt i orientering hos ejerne af de nye boliger i bebyggelsen med frist for at indsende bemærkninger til dispensationsansøgningen senest den 1. december 2020.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til fra Lokalplan 261, § 8.4, § 8.12 og § 9.1, under forudsætning af, at der træffes de nødvendige foranstaltninger for at beskytte allétræerne, og at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Billede af stien.

Plan og snittegning med hældning på stier.

Dispensationsansøgning.

Punkt 11: Afgørelse fra Planklagenævnet - Miljøscreening Comwell

20/697

Resumé

Rudersdal Kommune har den 28. februar 2018 truffet afgørelse om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 259, et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej (Comwell).

En nabo til lokalplanområdet klagede den 19. marts 2018 til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Den 20. juni 2018 har Rudersdal Kommune endeligt vedtaget lokalplanen.

Planklagenævnet har efterprøvet klagen over kommunens screeningsafgørelse og har opretholdt kommunens afgørelse. Rudersdal Kommunes lokalplan 259 er herefter gyldigt vedtaget og gældende.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone. Inden for planområdet ligger i forvejen bl.a. et konferencecenter med 113 hotelværelser og 24 møde- og konferencelokaler. Derudover består lokalplanområdet af grønne områder med træbevoksning samt veje og parkeringspladser. Mod nord afgrænses området af et eksisterende erhvervsområde. Mod vest ligger det fredede område "Dumpedalen". Mod øst grænser området op til en stribe af åben-lav boliger langs Kongevejen, og mod syd ligger boliger mellem området og Vasevej.

Lokalplanforslaget muliggør

Forslaget muliggør bl.a. udvidelse af det eksisterende konferencecenter fra 113 til 152 værelser og udvidelse af parkeringspladser fra 130 til 173. Det eksisterende konferencecenter kan udvides ved en større tilbygning i 2 etager. Derudover muliggør lokalplanforslaget, at konferencecentret udvides med 2 etager på den vestlige side af centret, ligesom der kan udvides med op til 3 etager på den østlige side af centret. I den sydlige del af området muliggør lokalplanforslaget, at der kan laves en tilbygning i 2 etager samt parkeringsplads. Lokalplanforslaget muliggør endelig, at der kan bygges en forbindelsesgang, som forbinder de to bygningsmasser. Bygningshøjden må maksimalt udgøre 12,5 m.

Natura 2000

Rude Skov, der ligger 75 m øst for planområdet på den anden side af Kongevejen blev den 1. november 2018, udpeget til Natura 2000-område. Et andet Natura 2000 område (Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov) ligger ca. 575 meter sydøst for planområdet.

Klagen

I forhold til miljøscreeningen er der navnlig klaget over følgende:

- Miljøscreeningen er udarbejdet uden involvering af eksterne myndigheder og borgere.
- Der skal udarbejdes en miljøvurdering i forhold til støj, lys, luft, sikkerhed og trafik.

- Området grænser op til et fredet naturområde i form af Dumpedalen.

Planklagenævnets afgørelse:

Planklagenævnet har ikke fundet, at der på baggrund af klagen eller i øvrigt er grundlag for at fastslå, at miljøscreeningen ikke er sket i overensstemmelse de kriterier for screening, som fremgår af loven, ligesom nævnet ikke har fundet anledning til at tilsidesætte kommunens vurdering af, at planen ikke kræver en miljøvurdering. Nævnet har herved navnlig lagt vægt på,

at lokalplanforslaget muliggør en mindre udvidelse af de eksisterende faciliteter på ejendommen, og at området ikke ændrer karakter.

Rudersdal Kommunes screeningsafgørelse opretholdes af rekursinstansen, og lokalplanen er hermed endelig gyldig.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse

Punkt 12: Afgørelse fra Planklagenævnet om opsættende virkning - Næsseslottet

20/697

Resumé

Rudersdal Kommune har den 28. maj 2020 truffet afgørelse om, at meddele landzonetilladelse til supplerende anvendelse af hovedbygning og park på "Næsseslottet" beliggende Dronninggårds Allé 136, 2840 Holte.

Landzonetilladelse har opsættende virkning i medfør af planloven, såfremt tilladelsen påklages. Det betyder, at ansøger ikke kan udnytte sin tilladelse, førend der er truffet afgørelse i klageinstansen.

Planklagenævnet har den 6. november 2020 delvist ophævet den opsættende virkning af klagen.

Afgørelsen forlægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Da Rudersdal Kommunes afgørelse om at meddele landzonetilladelse til aktiviteter på Næsseslottet af omboende blev påklaget til Planklagenævnet, kunne ejer af Næsseslottet på grund af den opsættende virkning ikke udnytte kommunens tilladelser.

Ejer af Næsseslottet bad nævnet om at ophæve den opsættende virkning, og nævnet har primo november truffet afgørelsen om, delvist at ophæve opsættende virkning for så vidt angår tilladelse til indendørs offentlige, erhvervsmæssige og private arrangementer med tidsbegrænsede udendørsanvendelse af haveanlægget i op til 2 timers varighed, hvorfor landzonetilladelsen kan udnyttes for den del, mens klagesagen verserer.

Planklagenævnet ophæver ikke den opsættende virkning af klagen for så vidt angår tilladelsen til fire større udendørs offentligt tilgængelige kulturarrangementer med kunst, musik og optræden.

Det fremgår som en begrundelse for afgørelsen, at nævnet finder det overvejende sandsynligt, at man vil opretholde kommunens landzonetilladelse for så vidt angår de arrangementer, der primært foregår indendørs.

Nævnet ophæver ikke den opsættende virkning for så vidt angår de fire årlige udendørs arrangementer. Planklagenævnet gør opmærksom på, at nævnet ikke herved implicit har givet en forhåndstilkendegivelse i forhold til nævnets endelige afgørelse i sagen.

Planklagenævnets afgørelse:

Planklagenævnet har delvist ophævet den opsættende virkning, som er en følge af klage over en landzonetilladelse, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i planklagebekendtgørelsen

Planklagenævnets afgørelser er vedlagt til orientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse-om-opsættende-virkning

Punkt 13: Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 5, Skovgårdsparken, 3460 Birkerød

20/30029

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 5 – Skovgårdsparken, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med kollektiv råderet af forbedringer af køkken og/eller bad.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med kollektiv råderet, hvor lejere selv bestemmer individuelle forbedringer til køkken og/eller bad.

Bebyggelsen er opført i 1959 og består af 115 beboelseslejemål.

Afdelingen er i gang med en omfattende renovering med støtte fra Landsbyggefonden, og skema A er godkendt af Kommunalbestyrelsen den 26. februar 2020.

En række af lejemålene har løbende fået renoveret køkken og bad med optagelse af lånetilbud godkendt af kommunen den 17. august 2016.

Beboerne har på et ordinært beboermøde den 9. maj 2019 besluttet, at der kan gennemføres forbedringer af køkken og badeværelser for de øvrige lejemål for maksimalt 150.000 kr. pr. bolig. Beslutningen om kollektiv råderet er efterfølgende godkendt på et organisationsbestyrelsesmøde den 3. juni 2019. Beslutningen om kollektiv råderet er truffet korrekt i henhold til de beboerdemokratiske bestemmelser, jf. almenboliglovens § 37b, stk. 1.

På baggrund af, at de individuelle forbedringer af henholdsvis køkken og bad skal ske i forbindelse med afdelingens støttede renovering, udgør huslejekonsekvensen en relativ mindre stigning.

Den forventede individuelle huslejestigning er beregnet til gennemsnitligt at udgøre 2,03 % eller svarende til ca. 14 kr. årligt.

For en bolig på 75 m² med en gennemført forbedring af køkken eller bad på 70.000 kr. svarende til et tillæg på 106 kr. pr. måned.

Den samlede renoveringsudgift til køkken eller bad eller en kombination forventes at beløbe sig til 5.061.000 kr. med følgende finansiering:

30-årigt kreditforeningslån 2.361.000 kr.

Trækningsret 1.000.000 kr.

Henlæggelser 1.700.000 kr.

5.061.000 kr.

Nykredit har den 26. oktober 2020 givet et lånetilbud på 2.361.000 kr.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte forbedring af køkken og bad er nødvendig for at opretholde gode og velfungerende boliger, der tillige vil gøre lejemålene mere tidssvarende.

Forvaltningen vurderer, at der ikke vil være problemer med udlejning af boligerne som følge af, at den enkelte lejer benytter den kollektive råderet, der vil give individuelle lejetillæg for den enkelte lejer alt efter, hvor stor en andel af køkken eller bad, der bliver renoveret. Da lejetillæg ikke er en del af afdelingens driftsbudget, skal der ikke ske kommunal godkendelse af lejetillæg. Men låneoptagelsen skal godkendes af kommunen.

Forvaltningen vurderer således, at anmodningen om låneoptagelse i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1 og 3, kan godkendes.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 14: Godkendelse af låneoptagelse - Birkebo, afd. 8 Stenager

20/30584

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 8 – Stenager, Bistrupvej 101, 105A-111C, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med renovering af tag, isoleringsarbejde af 1. sal, maling af svalegange, altaner, hoveddøre og havehegn, boilerrum samt etablering af nedgravet affaldsløsning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med en række renoveringsarbejder af tag, isoleringsarbejde af 1. sal, maling af svalegange, altaner, hoveddøre og havehegn, boilerrum, samt etablering af nedgravet affaldsløsning.

Bebyggelsen er opført i 1986 og består af 98 beboelseslejemål.

Afdelingsbestyrelsen i afd. 8 Stenager har på et beboermøde den 29. marts 2019 godkendt de forestående renoveringsarbejder, og at der skal optages et lån til finansieringen af arbejdet.

Selskabsbestyrelsen har efterfølgende den 25. maj 2020 godkendt renoveringsarbejdet. Der har i afdelingen den 26. maj 2020 været afholdt urafstemning, hvor renoveringen og finansiering er vedtaget.

Med henvisning til at de overordnede rammer og aktiviteter har været fremlagt på et afdelingsmøde til godkendelse, inden arbejdet iværksættes, er den beboerdemokratiske proces overholdt, jf. driftsbekendtgørelsens § 37, stk. 1.

Låneoptagelsen vil medføre en mindre lejeforhøjelse på 2,62 %. Lejeforhøjelser under 5 % skal ikke godkendes af Kommunalbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Renoveringsarbejder er budgetteret med håndværkerudgifter på 5.731.000 kr. og omkostninger på 1.067.560 kr. I alt 6.798.560 kr.

Finansieringen er fordelt efter følgende:

30-årigt kreditforeningslån 4.798.560 kr.

Tilskud dispositionsfond 847.000 kr.

Trækningsret 1.153.000 kr.

I alt: 6.798.560 kr.

Nykredit har den 24. april 2020 skriftligt oplyst, at optagelsen af kreditforeningslånet kan ske uden kommunal garanti.

Lejen udgør 1.262 kr. pr. m², jfr. seneste årsregnskab.

Det færdige projekt vil medføre en lejeforhøjelse på 2,62 % svarende til 33 kr. pr. m² årligt.

Gennemsnitligt svarer det til en stigning på 194 kr. pr. måned pr. lejemål.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtig over en bred kreds af boligsøgende.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1 og 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 15: Godkendelse af skema C - Lejerbo, Rudersdalvej 112-126, 2840 Holte

20/30583

Resumé

Lejerbo, afd. 173-0 Rudersdalvej 112-126 anmoder om godkendelse af skema C, idet renoveringen er afsluttet den 26. oktober 2016, og det endelige reviderede byggeregnskab foreligger med underskrevet revisionsprotokollat den 29. maj 2020. Den samlede anskaffelsessum udgør 72.376.108 kr.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte skema A med en anskaffelsessum på 51.800.000 kr. den 19. december 2012. Skema B blev godkendt den 28. januar 2015 til en samlet anskaffelsessum efter udbud på 67.062.000 kr. Renoveringen er afsluttet i oktober 2016 og udgør i alt 72.280.374 kr.

Senest seks måneder efter byggeriets aflevering skal bygherre indsende byggeregnskab til kommunens godkendelse. Årsagen til, at det først har været muligt at fremsende byggeregnskab og de sidste oplysninger til den endelige godkendelse af skema C, har ifølge Lejerbo været flere uheldige sammenfald, herunder administrative fejl, som har haft den konsekvens, at udarbejdelsen af skema C i denne sag er blevet forkert prioriteret.

Den gennemførte renovering af ejendommen, bestående af 48 lejemål, omfatter betonarbejder og efterisolering af facaderne og etageadskillelsen samt isolering af tag, udskiftning af tærede rør og udskiftning af gulve, udskiftning af vinduer og døre, fornyelse af facaderne ved opgangene, glasaflukning af altaner samt installation af brandalarmer i alle lejemål.

Der er tillige udført miljøforbedrende foranstaltninger af de udendørs arealer, der omfatter ny beplantning og belysning af terræn med supplerende nye belægninger samt nye bænke, espalier og nye terrasser. Herudover er der ske renovering af legepladser.

I forhold til skema B har der været et merforbrug, hvor den altovervejende årsag til overskridelsen har været udskiftning af jord, som følge af blød bund og forurening. Udskiftningen var nødvendig i forbindelse med understøtning af trapper og gavle. Det betød, at det ikke var muligt at udføre de planlagte istandsættelser uden først at reparere underlag og murværk.

Herudover har der været økonomiske overskridelser på en række øvrige renoveringsarbejder, idet der er gennemført ændringer af tagpladerne for at sikre mod fremtidig vandindtrængning. Understøtning af altaner og etablering af niveaufri adgang, ændringsarbejder på loftet og vægge i bad, hævnning af radiatorer for at sikre en korrekt varmeudnyttelse samt ændringer på varmforsyningen.

Skema B og finansieringen var følgende

Støttede arbejder 38.584.000 kr.

Ustøttede arbejder 28.778.000 kr.

I alt: 67.062.001 kr.

Skema C og endelig finansiering udgør følgende

Støttede arbejder	43.103.329 kr.
Ustøttede arbejder	26.897.000 kr.
Henlæggelser	1.000.000 kr.
Tilskud, egen trækningsret	320.000 kr.
Tilskud, fællespulje	960.000 kr.
I alt:	72.280.374 kr.

Lejerbo har oplyst, at Landsbyggefondens den 2. januar 2019 er informeret om overskridelse af de støttede arbejder samt den samlede anlægssum. Lejerbo har løbende holdt telefonmøder med Landsbyggefondens.

Landsbyggefondens har den 22. juni 2020 tilkendegivet, at der som følge af en større andel af støttede arbejder og et højere støttet lån vil afdelingen få tildelt yderligere driftsstøttelån.

Landsbyggefondens har den 4. november 2020 fremsendt mail til kommunen, der bekræfter forøgelsen af ydelsesstøtte som følge af større andel af støttede arbejder.

Afdelingens leje blev godkendt til 960 kr. pr. m² i skema B og vil ikke blive ændret.

Nykredit har beregnet størrelsen af den endelige kommunegaranti for det støttede lån. Den er beregnet til at udgøre 100 % og udgør 43.104.000 kr. med regaranti på 50 % fra Landsbyggefondens.

Nykredit har pr. den 14. august 2020 oplyst, at der ikke er behov for en kommunegaranti for den del, der udgør det ustøttede lån opgjort til 26.987.000 kr.

Ernest & Young har revideret og godkendt byggeregnskab, skema C, den 29. maj 2020 på en samlet anlægsudgift på 72.280.374 kr. Revisionsprotokollen konkluderer, at den udførte revision ikke har givet anledning til bemærkninger, og det oplyses, at de har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

Forvaltningen vurderer, at Landsbyggefondens og boligorganisationens renoveringssag kan afsluttes, idet det er oplyst, at en overskridelse af anlægsudgiften ikke finansieres ved lejeforhøjelse. Det må samtidig bemærkes, at det har været uhensigtsmæssigt at afslutte en renoveringssag og skema C mere end tre år efter færdiggørelsen af renoveringsarbejdet.

Den forhøjede anlægsudgift er fuldt finansieret i henhold til almenboligloven, der gør at lånefinansiering kan optages, jf. § 29, stk.1 og 3. For ydelsesstøtte er det tillige en forudsætning, at kommunen godkender kommunegaranti for det støttede lån, jf. § 91, stk. 1 og 6, samt § 127.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at skema C og den samlede anlægssum og lånefinansiering godkendes, og
- 2) at kommunegaranti for det støttede lån beregnet til 100 % svarende til 43.104.000 kr. med 50 % regaranti fra Landsbygefonden godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 16: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, Nobis Mølle, 1-42, 3460 Birkerød

20/30585

Resumé

Lejerbo, afdeling 241 – Nobis Mølle, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af badeværelser.

Sagen forelægges Byplanudvalg til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator for den almene boligorganisation, afd. 241 Nobis Mølle 1-42, 3460 Birkerød, om kommunal godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af omkring 10 badeværelser budgetteret til kr. 1.504.000.

Bygningerne er opført i 1984 og består af 42 boliger.

Lejen udgør kr. 978 pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på 1.226.250 kr. og øvrige udgifter på 277.750 kr. I alt kr. 1.504.000.

Finansieringen gennemføres ved:

20-årigt kontantlån, Nykredit 624.000 kr.

Tilskud dispositionsfonden 200.000 kr.

Egne henlæggelser 680.000 kr.

I alt: 1.504.000 kr.

Anvendes det maksimale beløb på kr. 60.000 pr. badeværelse vil det medføre et lejetillæg pr. bolig på 299 kr. pr. måned, inklusiv finansieringsomkostninger, de næste 20 år. Tillægslejen er beregnet til mellem 3-9 % årligt afhængigt af størrelsen på boligerne og den konkrete renovering.

Da tillægslejen overstiger en lejeforhøjelse på 5 % årligt, skal kommunen godkende forhøjelsen.

Udskiftningen af badeværelser samt finansieringen er vedtaget på afdelingsmødet den 11. september 2019 og af organisationsbestyrelsen den 26. september 2019.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for, at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen for lejemålene fortsat er rimelige og attraktive for boliger af den type.

Forvaltningen vurderer, at Rudersdal Kommune kan godkende låneoptagelsen, jf. almenboligloven § 29, stk. 1 og 3 samt lejeforhøjelsen for forbedringsforhøjelse, jf. lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelse og lejeforhøjelse godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 02-12-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.