

REFERAT Byplanudvalget d. 15-09-2021

Mødedato	Onsdag d. 15. september 2021 kl. 09:45
Mødested	Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen
Mødedeltagere	Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Christian Fode (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (C), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til budget 2022-2025 for Byplanudvalget.....	4
Forslag til Lokalplan 282 for DTU Science Park og Kommuneplantillæg 2 - Vedtagelse til udsendelse.....	7
Folebakke, Sandbjergvej 26, matr.nr. 7d, 7f og 10a, Sandbjerg By, Birkerød – Landzonetilladelse til.....	11
Nærumvænge Torv 1, matr.nr. 2xy, Nærum By, Nærum - Tilladelse til ny varegård til Irma.....	19
Birkerød Kongevej 60, matr. 7c, Birkerød By, Birkerød - Ansøgning fra McDonalds om dispensation.....	22
Gammel Holtevej 139, matr.nr. 12a, Sandbjerg By, Birkerød - Tilbygning til bevaringsværdigt hus..	24
Bakkevej 30, 3460 Birkerød, matr.nr. 8ø, Kajerød By, Birkerød - Tilbygning til bevaringsværdigt hus..	27
Helhedsplan for Birkerød Idrætscenter - Anlægsbevilling.....	29
Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af kommunal garanti.....	31
Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af skema C.....	33
Ejendommen Højleddet 58, matr.nr. 3dy, Holte By, Gl. Holte - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering.....	36
Lindevangsvej 17 A, matr.nr. 75ap, Birkerød By, Bistrup – Afgørelse fra Byggeklageenheden til orientering.....	38

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Status på høring af forslag til Danmarks første havplan, jf. bekendtgørelse om Danmarks havplan.
- Byggesag, Silvan, Birkerød Kongevej 49 - Lovliggørelsesproces vedr. inddragelse af parkeringspladser.
- Byggesag, Stenløkken 27 - Forvaltningen afventer efter fornyet høring svar i forhold til ny opmåling ved landmåler.
- Stationsvej 42 ved det gamle posthus i Birkerød - Præsentation af nybyggeri, som forventes at opnå byggetilladelse.

Punkt 2: Forslag til budget 2022-2025 for Byplanudvalget

21/15405

Resumé

Som det fremgår af tidsplanen for budgetlægningen, skal fagudvalgene behandle budgetforslaget for 2022-2025 på mødet den 15.9.2021. Der henvises til det administrative budgetforslag, som blev udleveret til Kommunalbestyrelsen den 18.8.2021 og til førstebehandlingen af budgetforslaget på Kommunalbestyrelsens møde den 1.9.2021.

Endvidere henvises til de indkomne høringssvar vedrørende budgetforslaget, som blev sendt til Kommunalbestyrelsen den 6.9.2021.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på udvalgets anbefaling af budgetforslaget til Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens andenbehandling af budgettet.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af side 67-71 inkl. i "Budgetforslag 2022-2025". Nøgletalssammenligningen for udvalgets område er på side 35.

Endvidere henvises til de indkomne høringssvar, som blev udsendt til Kommunalbestyrelsen den 6.9.2021. Høringssvarene forudsættes politisk behandlet i de relevante udvalg.

Under hvert udvalg fremgår de gældende langsigtede politiske mål. Udvalget kan drøfte målene og forholde sig til den foreløbige målopfyldelse.

Direktør og områdechef vil på mødet gennemgå udvalgets budget på politikområdet.

Udgangspunkt

Budgetforslaget tager udgangspunkt i budgetoplægget for 2022-2025, som blandt andet er blevet opdateret med de seneste landsgennemsnitlige skøn fra KL vedrørende udviklingen i priser, lønninger, udskrivningsgrundlag, grundskyld og selskabsskat samt KL's skatte- og tilskudsmodel af 12.7.2021.

Budgetforslagets tal for 2020 og 2021 (herunder nøgletal) er påvirket af coronapandemien, som blandt andet medførte lavere aktivitet og øgede udgifter på en række områder. Selvom der er sket en betydelig genopretning af dansk økonomi i 2021, kan kommunens indtægter og udgifter fortsat være påvirket af pandemien i budgetperioden.

Serviceudgifter

De budgetterede serviceudgifter overholder den beregnede udgiftsramme. Af forsigtighedshensyn er der indregnet et par generelle puljer i budgetforslaget for blandt andet at tage højde for eventuelle uforudsete merudgifter og for at give plads til nedsparring af eventuelle opsparede midler fra tidligere år.

Endvidere er der indregnet en pulje under Økonomiudvalget, som skal dække forventede merudgifter som følge af ændrede love og regler mv. Denne pulje vil blive udmøntet under de relevante politikområder, når Kommunalbestyrelsen har behandlet Lov- og cirkulæreprogrammet.

Det er vigtigt, at kommunernes samlede budgetterede serviceudgifter ikke overstiger det beløb, der er aftalt med regeringen, da bloktilskuddet fra staten ellers vil blive beskåret. Endvidere er det vigtigt, at Rudersdal Kommunes afholdte serviceudgifter holder sig inden for det budgetterede beløb, da 60 procent af sanktionen vil blive pålagt kommuner, der har overskredet deres budgetter, hvis kommunerne samlet set overskrider budgettet.

Anlægsudgifter

I hele budgetperioden 2022-2025 er der afsat næsten 700 mio. kr. til anlægsinvesteringer. I dette beløb er indregnet forventede indtægter fra salg af ejendomme mv. for 58 mio. kr. Det betyder, at kommunen samlet set investerer for over 750 mio. kr. i de fire år.

Anlægsbudgettet indeholder nogle store udisponerede puljer. Der er f.eks. samlet afsat 75 mio. kr. i 2023-2024 til børn, unge og idræt samt 60 mio. kr. i 2025 til ekstraordinær bygningsvedligeholdelse.

Som ved serviceudgifterne risikerer kommunerne en økonomisk sanktion, hvis de budgetterede anlægsudgifter overskrider det aftalte beløb. Da mange kommuner har fået tilført ekstra midler som følge af udligningsreformen, øger det risikoen for en samlet overskridelse af såvel anlægsrammen som servicerammen, hvilket påkalder et skarpt løbende fokus på udgiftsudviklingen i hele kommunens budget på tværs af organisationen.

Kassebeholdning

Kommunens kassebeholdning bliver gradvis forbedret i de kommende år, og ved udgangen af 2025 er der en ultimo kassebeholdning på 131 mio. kr. Kommunalbestyrelsens målsætning om en kassebeholdning på mindst 125 mio. kr. ved udgangen af budgetperioden er dermed opfyldt. Det samme gælder målsætningen om, at ultimo kassebeholdningen ikke må være negativ i løbet af budgetperioden.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget drøfter budgetforslaget på eget område, og
- 2) at udvalget fremsender budgetforslaget til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med anbefaling.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

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

Bilag

Budgetforslag 2022-2025

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 282 for DTU Science Park og Kommuneplantillæg 2 - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring

21/52

Resumé

Byplanudvalget drøftede den 4. december 2019 helhedsplan og anmodning fra DTU Science Park om nyt plangrundlag.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg ændrer bebyggelses- og anvendelsesmulighederne indenfor rammen af Fingerplan 2019.

Forslag til Lokalplan 282 for DTU Science Park og forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 er udarbejdet i samarbejde med DTU-Science. Udgangspunktet er statens ramme for området som særligt lokaliseringsområde, et ønske om at styrke den offentlige transport til området samt et ønske om at kunne arbejde mere fleksibelt inden for området. Der arbejdes således med at styrke områdets bærende værdier som et innovativt forsknings- og erhvervsområde i attraktive grønne omgivelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse og udsendelse i offentlig høring samt afgørelse om miljøvurderingspligt.

Sagsfremstilling

DTU Science Park A/S ønsker en ny lokalplan for DTU Science Park med det formål at opnå nye anvendelser i området, friere placering af bebyggelse og parkering samt at kunne bygge højere og tættere. DTU Science Park A/S har, på baggrund af deres helhedsplan, bistået forvaltningen med at udarbejde planforslagene.

DTU Science Park er DTU's højteknologiske forskerpark, som har til formål at skabe mulighed for, at deep tech virksomheder kan udvikles. Deep tech virksomhederne i området er især hardware og software særligt indenfor biotek. Flere virksomheder har både kontor- og laboratoriearealer.

Området omfatter DTU Science Park A/S' arealer mellem Helsingørmotorvejen, Hørsholm Kongevej, Brådebæksvej og Frederiksborgvej. I området indgår et vandtårn, en kommunal børneinstitution og enkelte privatejede arealer.

Området omfatter ca. 102 ha, som fremtræder grønt og skovbevokset. Området har en stærk visuel identitet som et campuslignende miljø med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet beliggende i et skovmiljø. Eksisterende byggeri og byggeri under opførelse har et samlet etageareal på ca. 150.000 m².

Fingerplan 2019

DTU Science Park er reguleret af Fingerplan 2019, som fastlægger, at den allerede lokalplanlagte byggemulighed på 240.000 m² kan udnyttes, herunder til større byggeri over 1.500 etagemeter til forsknings-, undervisnings- og kontorformål.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens ramme for området, område Sa.E1, fastlægger, at området kan anvendes til forskningscenter, vidensbaseret virksomhed, lettere industri og værksted samt service, der understøtter anvendelsen som forskningscenter samt, at der må være en dagligvarebutik på maks. 500 m². Af rammen fremgår, at der maksimalt må opføres 240.000 m² bruttoetageareal i området.

Lokalplan 242

Byplanudvalget vedtog den 30. september 2015 Lokalplan 242 for Forskerparken Scion DTU. Lokalplanens formål er bl.a. at sikre områdets profil som forskerpark, der fremstår som en campus i et skovmiljø samt at bevare den grønne struktur.

Lokalplanen fastlægger følgende mulige anvendelser: Videnintensive virksomheder, videnintensive offentlige og private institutioner, service, lettere industri og håndværk, der understøtter og betjener områdets anvendelse som forskningscenter. Derudover kan der etableres én butik til lokalområdets daglige forsyning.

Lokalplan 242 fastlægger, at der skal være udlagt 1 p-plads / 50 m² etageareal, og at der skal være anlagt 1 p-plads / 75 m² etageareal.

Lokalplanen fastlægger, at der maksimalt kan opføres 240.000 m² etageareal, og at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom højest må være 40. Det er endvidere fastlagt, at bygningernes højde maksimalt må være 14 m, hvor enkelte bygningsdele, som f.eks. ventilation, må være op til 17,5 m.

Der er en restrummelighed for området på ca. 90.000 m² etageareal.

Forslag til Kommuneplantillæg 2

Rammen for lokalplanlægningen Sa.E1 ændres for området, så der fastlægges en maksimal bygningshøjde på 21,5 m, og der fjernes en bestemmelse om maksimalt bygningsvolumen på 3 m³/m².

Den eksisterende tankstation ved Hørsholm Kongevej udskilles som nyt, selvstændigt rammeområde Sa.E2.

Retningslinjen for detailhandel ændres, så udpegningen af hvor der kan etableres enkeltstående butikker flyttes fra, hvor den eksisterende tankstation på Hørsholm Kongevej er, til centralt i området for DTU Science Park. Ændringen skal muliggøre, at der kan etableres et mindre udsalg til områdets egen forsyning på op til 500 m².

Muligheden for en enkeltstående dagligvarebutik efter den gældende kommuneplan er ikke blevet udnyttet. Der kan efter planlovens bestemmelser fortsat etableres et mindre dagligvareudsalg i tilknytning til tankstationen.

Der fastsættes ny retningslinje med arealreservation til transportkorridor for BRT eller lignende på strækningen mellem Helsingørmotorvejen og Bøge Allé.

Retningslinjen for skovrejsning tilrettes, så en udpegning i lokalplanområdet til skovrejsning uønsket indenfor byzone fjernes. Udpegningen vurderes at være et levn fra regionplanlægningen.

Forslag til Lokalplan 282

Formålsbestemmelsen fra Lokalplan 242 videreføres uændret.

De væsentligste ændringer i lokalplansforslaget omfatter:

- Det præciseres, at den mulige anvendelse omfatter mindre overnatningsmuligheder for områdets brugere.
- Der muliggøres mulighed for BRT (Bus Rapid Transit) eller lignende gennem området, herunder direkte tilslutning mellem området og Helsingørmotorvejen.
- Parkering vil også kunne etableres indenfor fælles parkeringsarealer, udover muligheden for at etablere parkering indenfor den samme matrikel som bygningen.
- Reguleringen af bebyggelsens omfang ændres. Området inddeles i fire delområder, der hver tildeles en delmængde af de samlede etagemeter, hvor byggeriet koncentrerer sig centralt i området. Den samlede ramme på 240.000 m² etagemeter for området ændres ikke.
- Tilsvarende muliggøres højere bebyggelse centralt i området op til 21,5 m, mens der i øvrige områder er mulighed for bebyggelse op til 14 m eller 17,5 m.
- Lokalplanens afgrænsning ændres, så del af Puemosen i nord, inkl. søbred, mod villaejendomme i Hørsholm Kommune udtages fra området. Anvendelsen af søbredden mod villaerne vil herefter ikke være begrænset til erhvervsformål efter lokalplanen.
- Tilsvarende ændres afgrænsningen, så tankstationen og naboejendom med bolig i syd udtages. Ejendommene er hverken funktionelt eller ejermæssigt en del af DTU Science Park. Begge områder vil herefter ikke være reguleret efter lokalplan.

Miljøvurdering

Forvaltningen har screenet planforslagene for, om de skal miljøvurderes. Forvaltningen vurderer, at planerne ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er nødvendigt at miljøvurdere planforslagene.

Offentlighed

Planforslagene offentliggøres med en frist på mindst otte uger for høringssvar.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at forslag til Lokalplan 282 for DTU Science Park og forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring samt afgørelse om, at planforslagene ikke er miljøvurderingspligtige.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

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

Bilag

Forslag til Lokalplan 282

Forslag til kommuneplantillæg 2

Punkt 4: Folebakke, Sandbjergvej 26, matr.nr. 7d, 7f og 10a, Sandbjerg By, Birkerød – Landzonetilladelse til bygninger og anlæg i forbindelse med boliganvendelse og etablering af hestehold, opfølgning på naboorientering

21/52

Resumé

Byplanudvalget vedtog på møde den 5. maj 2021, at der på en række vilkår kunne meddeles landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan til opførelse og etablering af bygninger og anlæg i forbindelse med anvendelse af Folebakke, Sandbjergvej 26, til bolig og privat hestehold.

Vedtagelsen blev besluttet under forudsætning af, at der ikke ville komme væsentlige bemærkninger ved gennemførelse af en naboorientering.

På baggrund af gennemført naboorientering er der indkommet høringssvar til det ansøgte fra ejerne af fem naboejendomme, som hermed forelægges for Byplanudvalget til endelige stillingtagen til det ansøgte.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på møde den 5. maj 2021:

”Arkitektfirmaet Scheving & Bertelsen ansøger på vegne af ejerne af Folebakke, Sandbjergvej 26, om landzonetilladelse til ejendommens anvendelse som boligejendom med privat hestehold. Både til boligdelen og hesteholdet ønskes opført og etableret bygninger og anlæg.

Ejendommen ligger på strækningen mellem Sandbjerg landsby og Sandbjerg Østerskov. Den firelængede gårdbebyggelse, som i en årrække har været anvendt af SAGA Furs, ligger ud mod Sandbjergvej i ejendommens nordvestlige hjørne. Mod syd grænser ejendommen op til Maglemosefredningen.

Folebakke, Sandbjergvej 26, er i OIS/BBR hovednoteret som landbrugsejendom og registreret med benyttelse som beboelses- og forretnings ejendom. Ejendommen omfatter matr.nr. 7d, 7f og 10a Sandbjerg By, Sandbjerg.

Ejendommen har et samlet matrikelareal på 47.945 m² og er bebygget med en firelænget gårdbebyggelse fra 1919, der er registreret med en længe til stuehus med et boligareal på 161 m², tre længer med et boligareal på 606 m² og et erhvervsareal på 672 m². Vest for den firelængede gårdbebyggelse er ejendommen bebygget med en fritliggende bygning fra 1989, der er registreret med et erhvervsareal på 76 m² og et tilliggende overdækket areal på 135 m². Nord for den fritliggende bygning, ud mod Sandbjergvej, ligger et udhus/skur på 40 m².

Ejendommen strækker sig fra Sandbjergvej i nord og ca. 300 m mod syd til Maglemosefredningen. Der er tale om et faldende terræn fra Sandbjergvej til den sydlige del af grunden, hvor terrænet falder markant ned mod Maglemoserenden. Den nordlige del af de ubebyggede arealer fremstår som park med større græsplæne med store træer og tæt afskærmende bevoksning. Den sydlige del fremstår med åbne havearealer og spredt træbevoksning.

Ejendommen har i en længere årrække været ejet af SAGA Furs, som har anvendt bygningerne til designcenter med gæsteværelser. Fordeling af areal for dette er ikke af den tidligere ejer blevet opdateret i BBR.

Ansøgning

De nye ejere ønsker at bo og drive erhverv i den firelængede gårdbebyggelse samt at have et privat hestehold, da den ene part ridder på eliteplan.

Bolig og erhverv ønskes indrettet i den firelængede gårdbebyggelse med en helårsbolig på ca. 606 m² fordelt på hovedhuset i den sydlige længe og den del af østfløjen, der ligger syd for adgangsporten til det indre gårdrum, og erhvervsareal for ejernes to erhvervsvirksomheder på i alt ca. 672 m² i de øvrige længer. Et boligareal på 606 m² svarer til gårdbebyggelsens boligareal, da den blev opført. Ansøger har derudover bemærket, at der på sigt kan forventes behov for etablering af en bolig for en medhjælper, som skal indgå i pasningen af det private hestehold samt plejen og vedligeholdelsen af de forskellige arealer.

Til brug for bolig- og erhvervsdelen ansøges om opførelse og anlæg af følgende:

- Fritliggende garage ca. 20 m øst for den firelængede gårdbebyggelse og 5 m fra skel mod vej. Garagen får et grundareal på 80 m² til parkering af fire biler. Facaderne udføres i mur med lyst pudsede facader som gårdbebyggelsen. Taget udføres med træspån, som i farvetone vil harmonere med gårdbebyggelsens stråtag. For at proportioner og udtryk kan matche gårdbebyggelsen, ansøges om tilladelse til en højde fra terræn til kip på 6 m.
- To porte, en ved tilkørslen umiddelbart vest for den firelængede gårdbebyggelse og en ca. 55 m øst for gårdbebyggelsen. Der er tale om eksisterende overkørsler til Sandbjergvej. Porten mod vest udføres med søjler og portlåger i hvidmalet træ i en afstand af 5 m fra vejskel. Porten mod øst udføres med søjler og portlåger i gitterkonstruktion i en afstand af 10,5 m fra vejskel.
- Tennisbane med et samlet areal på 18 x 36 m og afgrænset af fast hegn i form af søjler og gitterkonstruktioner. Der opføres ikke boldmur. Tennisbanen placeres i en afstand af min. 0,5 m fra naboskel mod vest. Den eksisterende beplantning mod naboskel fortættes.
- Forlængelse af eksisterende stensætning øst for gårdbebyggelsen og frem til indkørslen mod øst og den nye port. Den eksisterende stensætning er på det højeste sted ca. 1 m over terræn. Den følger terrænets/vejens fald mod øst og ønskes forlænget frem til den østlige tilkørsel, hvor den afsluttes i en bue ind til den nye port.
- Forlængelse af eksisterende og nedslidt swimmingpool med 1,5 m til etablering af trappe ned i bassinet.

Til brug for et privat hestehold på fire heste ansøges om opførelse og etablering af følgende:

- Ridehus på 22 x 62 m placeret ca. 90 m syd for den firelængede gårdbebyggelse og i en afstand af 0,4 m fra naboskel mod vest. Ridehuset lægges ind i det eksisterende terræn mod nord, og mod syd udjævnes terrænet med henblik på etablering af en ridebane. Ved fastlæggelse af et niveauplan for det skrånende terræn opnås en højde for ridehuset på maks. 8,5 m. Ridehuset udføres med facader i træ og med lameller foran vinduer i facader, gavle og omkring ovenlys. Nord for ridehuset opføres en mindre bagbygning til traktor og redskaber.
- Ridebane syd for ridehuset på 20 x 60 m på nivelleret terræn, der mod øst får en maks. højde over eksisterende terræn på 1,9 m. Det skyldes det forhold, at terrænet, udover at være faldende mod syd, også falder mod øst. Tre folde med en længde på 40 m og en dybde på henholdsvis 35, 20 og 20 m. Der opsættes ikke nærmere præciseret hegn om hver fold.
- Hestestald, hvor der i dag er placeret en fritstående bygning fra 1989 (den nedrives). Hestestaldens afstand til naboskel bliver 3,6 m. Den får et grundareal på 208 m² og en højde på ca. 7,7 m til tagryg. I naboskel etableres et skur med en længde på 11,2 m og en højde på 2,5 m til opbevaring af foder, sadler og vaskerum. Eksisterende, afskærmende beplantning mellem selve hestestalden og naboskellet vil blive fortættet. Hestestalden udføres i lys pudset mur og med symmetrisk sadeltag beklædt med træspån, i princippet med et materiale- og farveudtryk som den firelængede gårdbebyggelse.
- Det eksisterende skur mod Sandbjergvej opdeles til redskabsskur og mødding i lukket container til afhentning.

For ejendommens ubebyggede arealer er der i ansøgningen beskrevet en ny landskabsplan, der tager udgangspunkt i et ønske om at opdele ejendommen i to primære landskabsrum. Et landskabsrum syd for gårdbebyggelsen, som får parklignende karakter, og et landbrugsagtigt landskabsrum på ejendommens sydlige halvdel med store plateauer indpasset i det eksisterende terræn og fritstående træer. I det landbrugsagtige landskabsrum vil ridehus, ridebane og hestefolde blive indplaceret. De to landskabsrum afgrænses af en eksisterende tæt beplantning, der vil blive forstærket omkring tennisbanen. I det første landskabsrum ønskes etableret en sø til regnvandsopsamling. Ansøger vil blive bedt om at fremsende ansøgning om dette til Teknik og Miljø.

Ansøger og forvaltning har haft forhåndsdialog om et skitseprojekt for det ansøgte. Forvaltningen har i den forbindelse givet udtryk for, at behovet for opførelse af en ridehal skal kunne begrundes erhvervsmæssigt, og at den i størrelse og ved placering og udformning skal tage størst mulig hensyntagen til stedets terrænforhold, værdifulde landskab og naboforhold.

I forhold til opførelsen af en ny staldbygning skal det kunne dokumenteres, at ejendommens eksisterende gårdbebyggelse ikke kan indrettes til hestestald.

Ansøger har redegjort for, at det med de nye regler for hestehold ikke er realistisk at indrette stald i længerne i gårdbebyggelsen. Udover problemer med loftshøjde er bygningerne af den tidligere ejer ombygget væsentligt for at gøre dem egnet til erhvervsformål.

Ønsket om at indrette to erhvervsvirksomheder i den eksisterende gårdbebyggelse, og på sigt en medhjælperbolig, forudsætter fremsendelse af anmeldelser efter planlovens §§ 37 og 38 samt byggetilladelser. Planlovens § 37 giver mulighed for, at der i overflødiggjorte bygninger kan indrettes liberale erhverv og én bolig på en række betingelser. Ved fremsendelse af anmeldelser skal det dokumenteres, at der er tale om overflødiggjorte bygninger i forhold til ejendommens hovednotering som landbrugsejendom. Godkendelse af indretning af erhvervsvirksomheder og medhjælperbolig indgår ikke i sagen på nuværende tidspunkt.

Plangrundlag

Ejendommen Folebakke, Sandbjergvej 26, er beliggende i landzone og for hovedpartens vedkommende inden for naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje, som den afkastes af Sandbjerg Østerskov. Et stejlt skråningsareal mod sydvest er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen i Søllerød, Birkerød og Hørsholm Kommuner. Ejendommen er derudover omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen i værdifuldt landskab og inden for rammeområde Sa.L1, der fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål. I Fingerplan 2019 ligger ejendommen inden for indre grøn kile.

Ejendommen ligger 70-200 m fra Sandbjerg Østerskov, som er registreret som Natura 2000-habitatområde.

Der er på ejendommen hverken registreret beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, eller kulturarv, herunder beskyttelseslinjer i forhold til fortidsminder.

Kommuneplanens retningslinjer for landbrugsejendomme fastlægger,

- at hestehold, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendom, skal søges indrettet i eksisterende bebyggelse,
- at der ved placering af fritliggende læskure skal tages hensyn til stedets topografi og mulighed for visuelt at ligge i ly af eksisterende beplantning,
- at læskure og tilknyttede faciliteter skal fjernes ved ophør af heste- og dyrehold,
- at permanent oplag og parkering af hestetrailere m.m. skal ske i tilknytning til ejendommens hovedbygninger og under hensyntagen til det omgivende landskab og miljø i øvrigt, og
- at dyrehegn og hegning omkring hestefolde skal etableres som almindeligt landbrugshegn med pæle i træ og tværgående glatte tråde.

Lokalplanen fastlægger med relevans for det ansøgte,

- at nybyggeri samt om- og tilbygning sker under hensyntagen til særlige landskabelige og kulturhistoriske værdier, historisk betingede bebyggelsesstrukturer, byggeskik, eksisterende infrastruktur og naboforhold (§ 1),
- at behov for opførelse af ridehaller, fritliggende læskure og mindre staldbygninger, samt indretning af ubebyggede arealer til folde, ridebaner med mere til sådanne supplerende erhvervsaktiviteter forudsætter tilladelse efter planlovens landzoneregler (§ 3.4),
- at interne vejforløb og arealer til parkering skal fremstå med naturlig belægning, f.eks. grus, græsarmering eller jord (§§ 5.7 og 5.12),
- at området skal friholdes for nye, fritliggende bygninger, der ikke er nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller til brug for supplerende erhvervsaktiviteter på en landbrugsejendom og almindeligt hestehold (§ 6.1),
- at helårshuse eller stuehuse kan om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m² (§ 6.13),
- at garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på en boligejendom skal placeres i en afstand af maks. 20 m fra beboelsesbygningen og minimum 1 m fra naboskel. De må tilsammen maks. være 100 m², opføres i en etage og have en bygningshøjde på maks. 3,5 m. En garage eller carport må dog have et areal på maks. 50 m² (§ 6.18),
- at garager, carporte, udhuse og lignende bygninger, bortset fra drivhuse, skal udføres i mur, træ eller andre naturlige materialer. Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag. Mur kan fildes eller males i klassiske jordfarver (§ 7.4),
- at der ikke må etableres mure, portlæger, gabioner, plankeværk, lægtehegn og lignende fast hegning (§ 8.1),
- at der maks. må gennemføres terrænregulering på +/- 0,5 m (§ 8.8),
- at området skal friholdes for belysning af bygningsfacader, statuer, havearealer og lignende (§ 8.12),
- at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives eller ombygges uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og at til- og ombygninger samt istandsættelser skal ske med respekt for de bærende bevaringsværdier (§§ 9.1 og 9.2), og
- at garager, carporter, udhuse, drivhuse og lignende bygninger til bevaringsværdige bygninger skal udformes under hensyntagen til disse bygningers bærende bevaringsværdier (§ 9.4).

I forhold til lokalplanens §§ 9.1, 9.2 og 9.4 skal det bemærkes, at den firelængede gårdbebyggelse i både kommuneplan og lokalplan er udpeget med høj bevaringsværdi på grund af dens gennemførte hvide, klassisk opdelt facade og store gennemgående stråtag. Gårdbebyggelsens østlænge har en fin adgangsportal, der markerer sig tydeligt i facade og højde.

Indretning af bolig i den eksisterende gårdbebyggelse, etablering af privat hestehold samt nybyggerier og anlæg dels til hestehold og dels til brug for bolig- og erhvervsdel forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, som skal meddeles under hensyntagen til ejendommens beliggenhed inden for skovbyggelinje, i værdifuldt landskab og grøn kile samt i forhold til kommuneplanens retningslinjer og lokalplanens bestemmelser. Indretning af bolig og opførelse af garage, staldbygning og ridehal forudsætter også meddelelse af byggetilladelse. Ved meddelelse af byggetilladelse til etablering af bolig i gårdbebyggelsen vil der være fokus på, at indretningen sker under hensyntagen til gårdbebyggelsens bevaringsværdier.

Forlængelse af stensætning og etablering af nye porte forudsætter ikke meddelelse af landzonetilladelse, men skal godkendes i forhold til lokalplanen. Stensætning og porte forudsætter ikke meddelelse af byggetilladelse.

Udvidelse af swimmingpoolen forudsætter hverken meddelelse af landzonetilladelse, godkendelse i forhold til lokalplanen eller byggetilladelse.

Forvaltningens miljøområde har udtalt, at det private hestehold på 4 heste i forhold til miljølovgivningen er at betragte som et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, og at det derfor ikke er omfattet af miljøaktivitetsbekendtgørelsens bestemmelser om afstande for etablering af stald, mødding m.m. Da produktionsarealet for hesteholdet derudover vurderes at være under 200 m², forudsætter det heller ikke godkendelse efter husdyrbrug loven.

Det ansøgte vurderes ikke at få negativ betydning for det udpegede Natura 2000-habitatområde. Den ansøgte anvendelse og bebyggelse vurderes ikke at medføre øget aktivitet i forhold til ejendommens hidtidige anvendelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en anvendelse af det tidligere designcenter Folebakke til en privat bolig og et privat hestehold med ansøgt bebyggelse og anlæg bør imødekommes på nogle vilkår i forhold til det ansøgte.

Der er tale om en anvendelse, der naturligt hører hjemme på en større ejendom med hovednotering som landbrugsejendom og som samtidig er bebygget med en større gårdbebyggelse. Boligareal på 606 m² kan indrettes i eksisterende gårdbebyggelsen og vil have samme størrelse, som stuehuset/helårsboligen havde ved gårdbebyggelsens opførelse i 1919. Der er ikke tale om nyopførelse af boligareal, men om indretning i en allerede eksisterende og bevaringsværdig bygning. Disse forhold vurderes at kunne begrunde meddelelse af landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanens § 6.13 om boligstørrelse.

De ubebyggede arealers opdeling i to landskabsrum og med afskærmende beplantning mod omgivelserne vurderes som en positiv disposition. Samtidig vurderes det at være positivt, at de ansøgte byggerier både i proportioner og materialer er søgt tilpasset den firelængede gårdbebyggelses fine arkitektoniske udtryk.

Med hensyn til spørgsmålet om at give landzonetilladelse til en ny ridehal kan forvaltningen oplyse, at der i kommunens landzoneadministration er der praksis for, at opførelse af ridehaller skal være erhvervsmæssigt begrundet (fx stuttedrift, rideskoler), og dermed at opførelse af nye ridehaller til hobbybrug normalt ikke godkendes. I denne sag er der tale om en større landbrugsejendom, der giver mulighed for indpasning af en ridehal i landskabet uden genevirkninger for omgivelserne. Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at der i denne sag kan indstilles en landzonetilladelse til en ny hal.

Der er tale om en stor ridehal på ca. 1.300 m² til et privat hestehold på fire heste. Det tidligere Natur- og Miljøklagenævn har i flere klagenævnsafgørelser vurderet, at ridehaller på 800 m² er tilstrækkelige for de fleste erhvervsmæssige hestehold, herunder stuttedrift, og at der skal tages særlige hensyn, hvis sådanne ridehaller skal opføres i et værdifuldt landskab.

At den ansøgte ridehal placeres i det sydlige landskabsrum og indlægges i det eksisterende terræn, så gulvkoten kommer til at ligge ca. 3,2 meter under det eksisterende terræn, gør, at den ikke vil virke voldsomt dominerende. Det er dog forvaltningens vurdering, at den skal reduceres i omfang, så den maks. får et grundareal på maks. 800 m².

Forvaltningens miljøområde har udtalt, at det private hestehold på 4 heste er at betragte som et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, og at det derfor ikke er omfattet af miljøaktivitetsbekendtgørelsens bestemmelser om afstande for etablering af stald, mødding m.m. Da produktionsarealet for hesteholdet derudover vurderes at være under 200 m², forudsætter det heller ikke godkendelse efter husdyrbrug loven.

Det ansøgte vurderes ikke at få negativ betydning for det udpegede Natura 2000-habitatområde.

Garagens højde på 6 m er for at sikre et sammenhængende arkitektonisk udtryk med den firelængede gårdbebyggelse. Forvaltningen har ingen bemærkninger til dette.

De to ansøgte porte og den ansøgte forlængelse af den eksisterende stensætning mod Sandbjergvej vurderes at være tilpasset ejendommens karakter. Porten mod vest erstatter en eksisterende port, og der lægges vægt på, at den ikke lukker fuldstændigt af for ud- og indsyn fra vejen. Porten mod øst ligger tilbagetrukket fra vej i en tæt skovbeplantning. Der lægges vægt på, at den med sin gitterkonstruktion er helt åben for ud- og indsyn.

Det er forvaltningens vurdering, at tennisbanen bør anlægges med en større afstand fra skel mod nabo, og at den ikke etableres med belysning.

Det er på baggrund af ovenstående forvaltningens vurdering, at der bør meddeles landzonetilladelse, herunder dispensation fra lokalplanen, til den ansøgte bolig på 606 m² i den firelængede gårdbebyggelse, det private hestehold på maks. fire heste samt den ansøgte opførelse/anlæg af garage, tennisbane med fast hegning, ridehus og hestestald på vilkår om,

- a. at en helårsbolig på 606 m² i den firelængede gårdbebyggelse indrettes med respekt for bebyggelsens bærende bevaringsværdier og uden forandringer i facader og tag. Det lægges til grund, at der ved Folebakkes opførelse var indrettet en tilsvarende stor bolig (dispensation fra lokalplanens § 6.13 i forhold til boligstørrelse),
- b. at garagen med en højde på 6 meter fra eksisterende terræn til tagryg opføres med ubrudte tagflader (dispensation fra lokalplanens § 6.18 i forhold til størrelse og højde),
- c. at tennisbanen med omgivende fast hegn placeres i en afstand af 2,0 meter fra naboskel, at der ikke etableres kunstig belysning og at der i skelbræmmen etableres afskærmende beplantning (dispensation fra lokalplanens § 8.1 i forhold til hegning),
- d. at ridehallen opføres med en grundplan på maks. 800 m², i princippet med samme proportioner og materialeanvendelse som ansøgt, herunder med en højde på maks. 8,5 meter målt fra niveauplan fastlagt i forhold til stedets faldende terræn, herunder ridehallens indlæggelse i det eksisterende terræn mod nord,
- e. at ridehal og hestestald placeres i en afstand til naboskel, der sikrer overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser om brandafstand og skrå højdegrænseplan. Anvendelsen af træspån til tag forudsætter en brandafstand til naboskel på min. 5 meter, og
- f. at hegning omkring ridebane og hestefolde udføres i naturmaterialer, det vil sige med træstolper og to tværgående brædder. Der må ikke etableres belysning ved ridebane og folde.

Forvaltningen vurderer endvidere, at der bør meddeles dispensation fra lokalplanens § 8.8 til forlængelse af stensætning, hvilket medfører en terrænregulering over 0,5 m og § 8.1 til etablering af to porte.

Naturstyrelsen har som ejer af Sandbjerg Østerskov ingen bemærkninger til det ansøgte.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan, skal det ansøgte sendes i naboorientering hos ejere, lejere og brugere af Sandbjergvej 24B, 28, 45, 47A og 47B samt Maglemosevej 2 og 3.

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan til det ansøgte på de under a) – f) nævnte vilkår og under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige bemærkninger ved gennemførelse af naboorientering.

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse til punkt d), at der skal ske flytning af ridehallen væk fra skellet af nabohensyn. Forvaltningen bedes endvidere udarbejde forslag til retningslinjer for opførelse af ridehaller i landzone med henblik på indarbejdelse i kommuneplanen. Endelig ønsker udvalget, at udvalgsformanden sammen med forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse m.v.”

Sagens opfølgning i forhold til gennemført naboorientering

Naboorienteringen har været udsendt til de nærmeste naboer med vedlæggelse af tegningsmateriale, visualiseringer og dagsordenpunkt fra Byplanudvalgets behandling af sagen den 5. maj 2021.

De indkomne høringssvar, som repræsenterer ejerne af fem naboejendomme og ejeren af en ejendom ved Østerskov Krat, omfatter følgende forhold:

- Folebakke kan ikke karakteriseres som en større landbrugsejendom. Der er tale om en lystejeendom med fine bevaringsværdige bygninger, som ikke bør skæmmes af massivt nybyggeri, porte o.a.
- Etablering af tennisbane vil medføre støjgener for naboerne, da der forventes spil både på hverdage og i weekender. En eventuel tennisbane bør flyttes op i have- og parkanlægget med stor afstand til naboer.
- Opførelse af ridehus og ridebane er ikke i overensstemmelse med lokalplanens principper og formål, der skal sikre landområdets værdifulde landskab og historiske bebyggelsesstruktur samt fastholdelse af det tidligere Naturklagenævns praksis i sager om byggeri og anlæg til private hestehold i værdifulde landskaber. Ridebanen forudsætter væsentlig udgravning og påfyldning af jord.
- Hestestalden bygges for høj og for tæt på nabo, og der bygges længere end 12 m i naboskel i forhold til bygningsreglementets bestemmelser. Der foreligger ikke tilstrækkelig dokumentation for, at den firelængede gårdbebyggelses eksisterende længer ikke kan ombygges til hestestald og garage.
- Møddingen i skel mod Sandbjergvej og tæt på naboskel vil give lugtgener og bør ikke tillades.
- Der er ikke taget højde for trafikbelastning i forbindelse med opførelse af ridehus m.m.
- Der er tale om generelt massive dispensationer fra lokalplanen, og der tages i vurderingen af det ansøgte ikke hensyn beliggenhed inden for skovbyggelinje og kystnærhedszone.

Af det til dagsordenen vedlagte notat fremgår forvaltningens bemærkninger til de enkelte høringssvar. Høringssvarene er endvidere vedlagt i deres fulde ordlyd.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte anvendelse af Folebakke, Sandbjergvej 26, til bolig, erhverv og privat hestehold fortsat bør imødekommes, da der er tale om en forventelig anvendelse af en ejendom, der er noteret som en landbrugsejendom i landzone. Dette under hensyntagen til ejendommens areal og stedets historie som landsted.

Det ansøgte byggeri er i udformning og materialeanvendelse tilpasset stedets topografi samt landskabelige og bebyggelsesmæssige værdier. Der er samtidig arbejdet med en række nabohensyn. Forvaltningen vurderer, som det fremgår af vedlagte notat, at det ansøgte kan tillades i forhold til planlovens landzonebestemmelser, Landzonelokalplan 257 og klagenævnspraksis.

På baggrund af dette er det forvaltningens anbefaling, at høringssvarene besvares som foreslået i notatet, og at nødvendige tilladelser til det ansøgte meddeles på vilkår som tidligere vedtaget, dog med følgende supplerende vilkår:

- g. at tennisbanen søges placeret i have- og parkanlægget i en større afstand fra naboskel end ansøgt, og uden både kunstig belysning og højtaleranlæg, og
- h. at ridehus og ridebane flyttes længere væk fra naboskel mod vest dog sådan, at der fortsat kan ske indlæggelse i eksisterende terræn for at mindske oplevelsen af ridehusets højde på maks. 8,5 m.

Ejerne af Folebakke, Sandbjergvej 26, er efter henvendelse til forvaltningen orienteret om de indkomne høringssvar og har i forhold til bemærkningerne om ridning på eliteplan gennem deres advokat udtalt, at der er tale om en rytter, som deltager på nationalt niveau og har vundet flere mesterskaber. Derudover har ejer udtalt, at de i modsætning til indsigelserne finder, at nævnets afgørelse af 30. juni 2016, j.nr. NMK 31 – 01732, understøtter den vedtagne landzonetilladelse.

I denne afgørelse har nævnet lagt vægt på, at ridehallen var pænt indpasset og ikke havde indflydelse på ind- og udsigtsforhold.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalgsformanden sammen med forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse m.v. til det ansøgte på de under a. – h. nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET genoptager sagen på et kommende møde.

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

Bilag

Advokat Tina Grønnings brev

Notat med referat af høringssvar og forslag til svar

Tegningsmateriale; oversigtsplan og forskellige tegninger

Ortofoto af ejendommen og dens omgivelser med markering af regulering

Visualiseringer

Skriftlig ansøgning af 8.3.2021

Ansøgers supplerende bemærkninger af 8.4.2021

Høringssvar samlet i et dokument

Punkt 5: Nærumvænge Torv 1, matr.nr. 2xy, Nærum By, Nærum - Tilladelse til ny varegård til Irma

21/52

Resumé

Ak 83 Arkitekter søger for lejer COOP A/S Danmark om tilladelse til at opføre en delvist overdækket varegård ved vareindleveringen til Irma ud mod Skodsborgvej.

Å

Varegården og containerinddækning ønskes og anbefales af Irma og ejer af E/F Nærumvænge Torv, da oplaget afskærmes set både fra vej og overliggende lejligheder. Herudover dækkes støj fra vareelevatoren, og Irmas ejendele lukkes inde.

Å

Nærumvænge Torv er registreret med høj bevaringsværdi 3. Det ansøgte kræver dispensation i forhold til Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune, hvorefter alle ydre facadeændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. Å§ 9.2. Herudover skal projektet afstemmes med Lokalplan 240 for Nærumvænge Torv i forhold til byggefelt, facader, parkering mv.

Å

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ak 83 Arkitekter søger for lejer COOP A/S Danmark om tilladelse til at opføre en delvist overdækket varegård ved vareindleveringen til Irma ud mod Skodsborgvej. Projektet rummer, ud over overdækket varegård, også skjulere til affaldscontainere og sikret adgang til trapperum og elevator til overliggende lejligheder.

Å

Overdækningen er på 30 m², og den nederste del fremstår med lukket, vandret bræddebeklædning, mens den øverste del fremstår som delvist åben bræddede- / listebeklædning. Varegården overdækkes med skræstillede brædder, som afskærmer for Irmas overboer.

Projektet er anbefalet af E/F Nærumvænge Torv.

Å

Det ansøgte begrundes med, at varegården og containerinddækning ønskes og anbefales af Irma og ejer af E/F Nærumvænge Torv, da oplaget afskærmes set både fra vej og overliggende lejligheder. Herudover dækkes støj fra vareelevatoren og Irmas ejendele lukkes inde.

Å

Nærumvænge Torv er omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune og er registreret med høj bevaringsværdi 3 efter SAVE-registreringen. Efter Å§ 9.2 gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Herudover er ejendommen omfattet af den bevarende Lokalplan 240 for Nærumvænge Torv.

Å

I forhold til Lokalplan 240 er anvendelsen af det ansøgte areal i tegningsbilag 2 udlagt til parkering og varelevering, men det er ikke omfattet af udlagt byggefelt.

Å

Efter Â§ 6.1 gâlder, at ny bebyggelse alene kan etableres som tilbygning til bygning 6 (Meny) og skal placeres inden for det pÅ tegningsbilag 2 viste byggefelt. Efter Â§ 6.2 kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse opfÅres mindre, lette overdÃkninger til kundevogne, afskÃrmning af affaldscontainere, varegÃrde og lignende pÅ maksimalt 50 m². OverdÃkningerne skal placeres hensigtsmÃssigt i forhold til anvendelsen, hensyn til beboelse, og bygningernes bevaringsvÃrdighed. Efter Â§ 7.4 kan tage pÅ overdÃkninger udfÅres med fladt tag og med tagdÃkning af ikke reflekterende stÃl.Â

Â

Ved det ansÃgte nedlÃgges 2 p-pladser, som ansÃger finder kan ærstatte af 2 eksisterende pladser parallelt med bygningen langs bagvejen. Efter Lokalplan 240 Â§ 5.4 gâlder, at ved nedlÃggelse af p-pladser skal erstatningspladser anvises inden for lokalplanområdet. Arealet er i lokalplanen udlagt til parkering og varelevering, men kan nok ikke betegnes som nye erstatningspladser.Â

Â

Rudersdal Museum mener, at en tilbygning som den ansÃgte overdÃkkede varegÃrd ikke vil klÃde dette fine byggeri. Museet finder, at en tilbygning lig de tilbygninger, der blev udfÅrt i 2009 ved de Ãvrige varegÃrde, mÃske vil kunne accepteres.

Â

Det ansÃgte findes ikke i strid med lokalplanens formÃl eller anvendelsesbestemmelser, men det krÃver godkendelse i forhold til facader samt dispensation i forhold til byggefelt og erstatningsparkeringspladser.

Â

Forvaltningen oplyser, at der ind imellem er klager fra de overliggende lejligheder over stÃj fra Irmas vareelevator ned til kÃldereren. SkÃrmvÃgge og overdÃkning vil uden tvivl begrÃnse stÃjen fra elevatoren. Klagerne har medfÅrt begrÃnsning i forhold til tidspunkt for brug af elevatoren samt omfanget.

Â

Det skal dokumenteres, at overdÃkningen ikke overskrider vejbyggelinje pÅ 5 m til Skodsborgvej. Herudover skal det dokumenteres, at tilbygningen ikke kommer ind over manÃvreringsareal for lastbilers adgang til bagvejen / varelevering.

Â

I forhold til hÃndtering af affald fra butikkerne er der containere i varegÃrdene, men ogsÃ langs dele af nordfacaden ud mod Skodsborgvej. Dette kan vÃre et problem, idet de brandmÃssige afstandskrav fra containere med brandfarligt oplag til bygninger, som ikke er brandsikret, er 5 m.Â Denne afstand er ikke opretholdt sÃfremt, der er containere med pap, papir, husholdningsaffald o. lign, som er klassificeret som brandfarligt affald.

Â

Forvaltningen finder, at eventuel overdÃkning af varegÃrd og affaldscontainere bÃr udfÅres som forlÃngelse af de overdÃkninger, der blev godkendt og udfÅrt i 2009. Dels for tilpasning til den eksisterende, bevaringsvÃrdige bebyggelse og dels sÃ adgang til lejlighederne udfÅres som til de Ãvrige lejligheder. Det skal dokumenteres, at overdÃkningen ikke overskrider vejbyggelinje pÅ 5 m til Skodsborgvej. Tilbygningen skal holdes i materialer og farver som eksisterende bygning.

Â

Tilbygningen bÃr som udgangspunkt holde afstand til eksisterende gavl pÅ ca. en stens afstand, men dette er vanskeligt at opfylde, da Irmas elevator er opfÅrt ud til gavl.

Â

Det er forvaltningens vurdering, at der kan anbefales en dispensation fra det gÃldende lokalplan og tillade et revideret forslag til overdÃkning under forudsÃtning af:

- at projektet tilpasses de Ãvrige varegÃrdsarealer, og
- at projektet afstemmes i forhold til drejeradier ved vejadgang, brandsikring og parkering.

Â

SÃ¥fremt projektet Ãndres, er det muligt, at E/F NÃrumvÃnge Torv skal fremsende fornyet fuldmagt til revideret projekt.

Indstilling

Direktionen foreslÃr, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra det gÃldende lokalplangrundlag og tillade et revideret forslag til overdÃkning under de nÃvnte vilkÃr a.-b.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET tiltrÃder Direktionens forslag. Udvalget Ãnsker endvidere, at der tages sÃrligt hensyn til beboernes indgang.

Â

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

Bilag

Irma Nærumvænge Torv, varegård.

Punkt 6: Birkerød Kongevej 60, matr. 7c, Birkerød By, Birkerød - Ansøgning fra McDonalds om dispensation fra parkeringskrav

21/52

Resumé

Der har igennem længere tid været problemer med kødannelse i forbindelse med drive in i tilknytning til McDonald på Birkerød Kongevej. McDonald har derfor søgt dispensation fra de eksisterende parkeringskrav for at kunne håndtere kundetilstrømningen til deres drive in.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der har gennem længere tid været dialog mellem ejer, Food Folk Danmark ApS, Rudersdal Kommune og politiet om trafikafvikling ved McDonalds på Birkerød Kongevej 60.

Nu har politiet givet McDonalds påbud om at bringe forholdene i orden sådan, at afvikling af deres kø til drive in ikke belaster trafikafviklingen på Birkerød Kongevej.

McDonalds er fremkommet med et forslag om etablering af to opmarch baner. Dette forslag vil imidlertid nødvendiggøre en dispensation fra parkeringskravet i byggetilladelsen. Ved ovenstående ændring af drive-in, reduceres antallet af p-pladser med 8 fra 28 til 20 p-pladser.

Forvaltningen har vejledt ejer og McDonalds lokalt om, at de ved nedlæggelse af indendørs og udendørs siddepladser vil kunne etablere de to opmarch baner uden at skulle have dispensation fra parkeringskravet. Dette forslag til lovgivning har McDonalds ikke været interesseret i.

Krav til parkering er defineret i lokalplan 78 Kongevejen 38 – 68, og ejendommen er beliggende i delområde D. Lokalplanen bestemmer blandt andet følgende:

§ 5.8 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til en plads pr. 40 m² etageareal, der anvendes til kontorvirksomhed, 1 plads pr. 3 siddepladser til restaurations- og cafevirksomhed og 1 plads pr. 50 m² erhvervsetageareal til andet erhverv.

Af hensyn til sagens hastende karakter foreslås det, at forvaltningen bemyndiges til at afslå den ansøgte dispensation, og at der i stedet stilles krav om at nedlægge siddepladser for derigennem at imødekomme kravene til parkering for en virksomhed af denne karakter.

Baggrunden for denne anbefaling er det generelle behov for parkeringspladser i området samt en forventning om, at der gradvist vil blive flere, som igen vil køre ind og spise på McDonalds fremfor at tage maden med hjem.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at godkende en løsning med etablering af to opmarchbaner og nedlæggelse af parkeringspladser gennem nedlæggelse af indendørs og udendørs siddepladser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

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

Punkt 7: Gammel Holtevej 139, matr.nr. 12a, Sandbjerg By, Birkerød - Tilbygning til bevaringsværdigt hus

21/52

Resumé

Ansøger ønsker at opføre tilbygning i form af en havestue på syd gavl af beboelseshus. Beboelseshuset er udpeget med høj bevaringsværdi, SAVE 1.

Beboelseshuset indgår i sammenhæng med avls- og driftsbygninger, der er udpeget med bevaringsværdi 4, som er middelhøj bevaringsværdi.

Det ansøgte forudsætter meddelelse af dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, hvorefter alle ydre bygningsændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune, Byplan, har den 2. november 2020 modtaget ansøgning om mulighed for at opføre en tilbygning ved en udestue på 26 m² på syd gavl af det bevaringsværdige beboelseshus "Bakkegaarden", beliggende på Gammel Holtevej 139, 2970 Hørsholm. Det samlede boligareal ved opførelse af en uopvarmet havestue vil herefter være 289 m².

Ejendommen har et matrikulært areal på 75.891 m², er beliggende i landzone og dele af grundens sydlige del, der ikke er bebygget, er beliggende indenfor Søllerød Naturpark fredning. Hele ejendommen er beliggende indenfor et område omfattet af landskabelige værdier. Tidligere driftslænger er i dag konverteret til erhvervsformål.

Der er i forbindelse med det ansøgte projekt fremsendt arealopgørelse for den samlede bebyggelse på ejendommen. Nuværende ejer vil efterfølgende ansøge om en ændret arealfordeling mellem bolig- og erhvervsareal, herunder om nedlæggelse af aftægtsbolig.

Længerne er udpeget med middelhøj bevaringsværdi, SAVE 4, hvor beboelseshuset er udpeget med højeste bevaringsværdi, SAVE 1. Beboelseshuset er opført i 1911 i traditionel byggestil med fine bygningsdetaljer omkring tagudhæng, døre og vinduer. Huset er opført med stram symmetri, og bygningen fremstår flot velholdt.

Ansøgning om havestue

Den ansøgte uopvarmede havestue ønskes opført ud fra beboelseshusets gavl mod syd. Havestuen ønskes opført i en mindre bredde end beboelseshuset, og havestuen er søgt arkitektonisk tilpasset det bevaringsværdige hus. Havestuens begrænsede etageareal samt reducerede højde i forhold til det eksisterende beboelseshus, får den nye tilbygning til at fremstå som en tilpasset, men underordnet bygningsdel. Ny havestue tilpasser sig blandt andet ved markerede bygningshjørner, der kan ses med relation til markering omkring det eksisterende hus døre ud mod gårdrummet.

Der er i det ansøgte vist, at overgange mellem vinduer og brystning er udført med respekt for detaljen, at vinduer placeres let tilbagetrukket, og inddækning over brystning udføres med vandnæse. Ved bygningshjørne samt ved terrassedør gives

udestuen et klassisk udtryk med søjler, der markerer bygningshjørne samt indgangsdør.

Sokkel på eksisterende hus videreføres i ny havestue, og facader på havestue afsluttes mod tag ved et bredt gesimsbånd, hvor overkant følger bånd på eksisterende hus.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Landzonelokalplan 257. Det ansøgte forudsætter ikke dispensation fra Lokalplan 257.

Idet beboelseshuset er udpeget med høj bevaringsværdi, er bygningen omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Temalokalplan 264 indeholder i § 9.2 bestemmelse om, at Kommunalbestyrelsen skal godkende alle ydre bygningsændringer på bevaringsværdig bebyggelse. Der er derfor søgt om dispensation fra § 9.2 til at udføre ændringer i bygningens ydre ved opførelse af en uopvarmet udestue.

Ejendommens sydlige arealer er beliggende indenfor Søllerød Naturpark fredningen. Grunden har et matrikulært areal på 75.891 m², hvor al bebyggelse er placeret fri af areal omfattet af fredning.

Matriklens østlige skel er delvis beliggende indenfor skovbyggelinje, men det ansøgte placeres fri af skovbyggelinje.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det bevaringsværdige hus også ved tilbygning af en havestue som ansøgt fremadrettet vil fremstå arkitektonisk velartikuleret herunder, at udestue er tilpasset arkitektur, proportioner og understøtter bygningens bevaringsværdi. Forvaltningen bemærker, at der i syd gavl i dag er etableret to skydedøre, der afviger fra bygningens øvrige vindues- og døråbninger. Dog vurderes markering omkring skydedøre samt frise i gavl, at være væsentlige detaljer, der skal bevares.

Der har tidligere været opført en havestue på samme gavl, der misklædte bygningen og derfor er nedrevet. Tidligere havestue havde ikke arkitektonisk reference eller tilpasning til beboelseshuset.

Det bemærkes, at Rudersdal Museum i forbindelse med tidligere projekt har anbefalet, at der ikke gives tilladelse til en havestue.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan anbefales en dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, til den ansøgte havestue på følgende vilkår:

- a. at detaljering omkring eksisterende døre i gavl mod syd bevares herunder, at dørhul ikke udvides, og
- b. at facademur på gavl også ved tilbygning af en havestue fremstår som en ydermur og således ikke kan beklædes med andet materiale, men fastholdes som øvrige facader.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation og byggetilladelse til den ansøgte havestue på ovennævnte vilkår a.-b.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

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

Bilag

Områdekort, Gammel Holtevej 139

Opstalt - Syd - Fremtidige forhold

Opstalt - Vest - Fremtidige forhold

Opstalt - Øst - Fremtidige forhold

Plan - Udestue - Fremt. forhold

201004 BBR opmåling

Punkt 8: Bakkevej 30, 3460 Birkerød, matr.nr. 8ø, Kajerød By, Birkerød - Tilbygning til bevaringsværdigt hus

21/52

Resumé

Ejendommens ejere søger om byggetilladelse til at opføre en tilbygning til et bevaringsværdigt hus. Projektet forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264, § 9.2.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte tilbygning udføres med respekt for husets bærende bevaringsværdier, og at en dispensation kan anbefales.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommens ejere søger om byggetilladelse til at opføre tilbygning til et bevaringsværdigt hus. Forvaltningen gør opmærksom på, at der er tale om et skitseprojekt, der er blevet til i dialog med forvaltningen. Projektet skal detaljeres yderligere før, der kan gives byggetilladelse.

Huset er senest SAVE-vurderet som bevaringsværdigt den 28. juni 2011 med bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi). Huset fremstår originalt.

Ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264 "Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte". Det fremgår af Temalokalplan 264, § 9.2, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Det medfører, at den ansøgte tilbygning om ombygning kræver dispensation/tilladelse fra temalokalplanen.

Projektet er ikke i strid med tinglyste servitutter for ejendommen.

Det bevaringsværdige hus

Enfamiliehuset er opført i 1944. Huset fremstår som et længehus med symmetrisk sadeltag.

Husets arkitektur er opført i en nyklassicistisk stil i tråd med bevægelsen "Bedre byggeskik". Navnlig i perioden 1915-1940 stod denne særlige arkitektoniske retning for brug af klassiske detaljer, der skabte enkle, velproportionerede huse i gode, bestandige materialer, hvilket i sin helhed sikrede en høj kvalitet i byggeriet.

Tilbygning og ombygning

Tilbygningen ansøges med at etageareal på 66 m² i en etage og bygges sammen med østfacaden på det eksisterende hus. Tilbygningen opføres med et fladt begrønnet tag med sedum og facadebeklædning af naturfarvet træ, der med tiden vil komme til at fremstå sølvgråt.

Tilbygningen bygges sammen med det eksisterende hus med en lav mellembygning i glas, der møder huset under gesimsen, hvorved denne vigtige bygningsdetalje bevares.

Tilbygningens arkitektur er i kontrast til det eksisterende bevaringsværdige hus, men sammenbygningen bevarer de vigtigste detaljer på det eksisterende hus og udføres i et enkelt og diskret udtryk. Tilbygningen underordner sig størrelsesmæssigt det eksisterende hus og derved skabes et tydeligt hierarki mellem bygningskroppene, hvor det eksisterende bevaringsværdige hus træder tydeligst frem. Tilbygningen vil i vid udstrækning ikke være synlig fra vej, hvor huset vil fremstå som oprindeligt.

Ejendommens grundareal er 877 m². Efter opførelse af tilbygningen vil ejendommens samlede etageareal udgøre 173 m², hvilket medfører en bebyggelsesprocent på 19,7.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan med bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering. Kommuneplan 2021 anviser en maksimal bebyggelsesprocent for området på 25. Ejendommen er derudover omfattet af deklaration tinglyst 7. november 1978, der bl.a. udlægger et byggefelt på ejendommen. Det er forvaltningens vurdering, at servituten iagttages med det ansøgte. Forvaltningen skønner derved, at det samlede ansøgte omfang svarer til det sædvanlige i området. Den ansøgte tilbygning iagttager endvidere bestemmelserne om byggeret i Bygningsreglement 2018.

Ejendommen ligger ikke i et område med grundejerforening.

Da det ansøgte projekt stadig er på skitsebasis, skal det detaljeres yderligere før, der kan træffes endelig afgørelse i sagen. Rudersdal Museum har gjort indsigelser til det oprindeligt ansøgte projekt, der ikke blev vurderet tilstrækkeligt tilpasset det bevaringsværdige hus.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygningen i omfang, placering, samt detaljering og materialevalg er tilstrækkeligt tilpasset det bevaringsværdige hus i skala. Herudover tillægges det betydning, at tilbygningen ikke ændrer væsentligt på oplevelsen af huset set fra Bakkevej. Husets bærende bevaringsværdier skønnes derfor at være iagttaget med det ansøgte projekt. Forvaltningen kan derfor anbefale dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2 til at gennemføre det ansøgte projekt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Temalokalplan 264, § 9.2 til opførelse af tilbygning til det bevaringsværdige hus.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at tilbygningens side-facader trækkes tilbage i forhold til hovedhuset.

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

Bilag

Skitseprojekt

Billeder af det eksisterende hus fra SAVE-registrering 28. juni 2011

Facadetegninger af oprindeligt ansøgt projekt.

Punkt 9: Helhedsplan for Birkerød Idrætscenter - Anlægsbevilling

20/4217

Resumé

Kommunalbestyrelsen har den 28. oktober 2020, som en del af handleplanen for Idrætsanalysen, godkendt, at der skal arbejdes med en helhedsplan for Birkerød Idrætscenter som et byudviklingsprojekt.

Sagen fremlægges for Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse af start og med henblik på frigivelse af en anlægsbevilling på 1 mio. kr. samt Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. oktober 2020, at der i 2021 skal udarbejdes et kommissorium for et helhedsprojekt i Birkerød med Birkerød Idrætscenter som omdrejningspunkt, herunder evt. med en ny svømmehal.

Beslutningen omfatter et ønske om en helhedsplan for området ved Birkerød Idrætscenter, som derudover rækker ind i byen Birkerød, butiksliv, skole, gymnasium m.v., og som endvidere undersøger forskellige nye forhold, f.eks. etablering af ungdomsboliger.

Senest har Kultur- og Fritidsudvalget den 15. august 2021 godkendt, at Skjold Birkerød Fodbolds ønske om etablering af klubhus indgår i arbejdet med helhedsplanen. Dog iværksættes en proces med henblik på at etablere forslag til et midlertidigt klubhus.

Projektet

Helhedsprojektet vil være et byudviklingsprojekt med fokus på udvikling af idrætsfaciliteterne ved Birkerød Idrætscenter, hvor synergi, sammentænkning og transparens til Birkerød Bymidte endvidere er et stort fokus.

Til projektet engageres en projektleder med kompetencer og referencer såvel til det byplanfaglige som det kulturelle/idrætsfaglige.

Til projektet knyttes indledningsvist en rådgiver med fokus på proces, og som i forskellige interessenkoncepter, dialog og involvering skal fremkomme med forslag til kommissorium med borgerinvolvering for indsatsen samt efterfølgende et eller flere forslag til overordnet ideskitse til projektet.

Afslutningsvis skal projektlederen og rådgiveren aflevere et kommissorium indeholdende et skitseret ideprojekt, evt. med en til to alternativer. (f.eks. som ved indsatsen om Holte bymidte – helhedsplan).

Tidsplan

Der er følgende tids- og handleplan for projektet:

Tidspunkt	Aktivitet
September / november 2021	Ansættelse og engagering af projektleder og rådgiver
Februar/marts 2022	Fremlæggelse af forslag til kommissorium med proces for borgerinvolvering
September/oktober 2022	Fremlæggelse af skitseret ideprojekt, evt. med forslag til delprojekter

Økonomi

På projekt nr. 300123, Birkerød Idrætscenter, helhedsplan, proces og rådgivning er der optaget et rådighedsbeløb på 1 mio. kr. i 2022.

Forvaltningen foreslår, at der gives en anlægsbevilling på 1 mio. kr. i 2021 finansieret af det tilsvarende rådighedsbeløb på projekt 300123.

Endvidere foreslår forvaltningen, at der sker fremrykning af rådighedsbeløbet på 1 mio.kr. fra 2022 til 2021.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges udvalget til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

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

Punkt 10: Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af kommunal garanti

21/15393

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 2 – Bellisbakken, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af kommunal garanti vedrørende lån til udvendig maling af alle bygningerne.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget har den 11. november 2020 godkendt optagelsen af realkreditlån på 5.494.973 kr. beregnet af Nykredit til finansiering af udvendig maling af alle bygningerne. Lånegodkendelse blev indstillet uden en kommunal garanti, hvilket efterfølgende har givet udfordringer for afdelingen for den samlede finansiering. Det er derfor nødvendigt, at der også godkendes en kommunal garanti til låneoptagelsen.

Nykredit har den 9. juni 2021 foretaget en ny vurdering af afdelingens ejendomme og har beregnet, at der skal stilles en 100 % kommunal garanti i tilknytning til optagelsen af lånet på 5.494.973 kr.

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Birkebo, afd. 2 - Bellisbakken om godkendelse af kommunal garanti til lånet på 5.494.973 kr.

Bellisbakken er opført i 1959 med 178 boliger i et plan med tilhørende have eller terrasse.

Afdelingen har gennemført en omfattende renovering med støtte fra Landsbyggefonden. Renoveringssagen blev afsluttet ultimo maj 2020 og maj 2021 for sekundære bygninger m.v.

Maling af facaderne var ikke en del af den støttede renoveringssag og i tilknytning til færdiggørelsen af renoveringen, blev det på et afdelingsmøde den 5. marts 2020 besluttet, at godkende låneoptagelsen til maling af alle facaderne, så alle bygningerne fremstår ensartet.

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

Låneoptagelsen har medført en mindre lejeforhøjelse på 2,28 % svarende til 22 kr. pr. m² årligt, hvilket udgør 141 kr. pr måned. Lejeforhøjelser under 5 % skal ikke godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Håndværksudgifter for malerarbejdet udgør 5.610.000 kr. og øvrige 864.973 kr. I alt 6.474.973 kr. Finansieringen er fordelt efter følgende:

30 årigt kreditforeningslån, Nykredit	5.494.973 kr.
Langtidsplanlægning	980.000 kr.
I alt	6.474.973 kr.

Lejen udgør 1.050 kr. pr. m2, jf. seneste årsregnskab.

Nykredit har den 9. juni 2021 beregnet, at der skal stilles en 100 % kommunal garanti knyttet til låneoptagelsen. Det pågældende malerarbejde er ekstraordinær renovering, idet det ikke er en del af den støttede renovering under Landsbyggefonden. Det følger af almenboligloven § 98, at der for ekstraordinær renovering kan ydes kommunal garanti.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at holde bygningerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende.

Herudover er det vurderet, at udvendig maling af de nyrenoverede bygninger er med til at højne afdelingens ensartede udtryk.

Forvaltningen anbefaler, at den kommunale garanti godkendes, jf. almenboliglovens § 98.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at den 100 % kommunale garanti til låneoptagelse på 5.494.973 kr. godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET udsætter sagen, idet udvalget ønsker en nærmere redegørelse for, hvorfor maling af facaderne ikke har været en del af det oprindelige renoveringsprojekt.

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

Punkt 11: Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af skema C

21/15394

Resumé

Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, Bellisbakken 1-37, 55-83, 2-154 m.fl., 3460 Birkerød anmoder om godkendelse af skema C. Renoveringen blev afsluttet den 29. maj 2020, og det endelige reviderede byggeregnskab forelå med underskrevet revisionsprotokollat den 7. juli 2021.

Den samlede anskaffelsessum udgør 288.585.950 kr.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte skema A med en anskaffelsessum på 154.635.000 kr. den 30. august 2017. Skema B blev godkendt den 24. oktober 2018 til en samlet anskaffelsessum efter udbud på 186.050.000 kr. Renoveringen blev afsluttet i maj 2020 og udgør i alt 288.585.950 kr.

Senest seks måneder efter renoveringens aflevering skal bygherre indsende byggeregnskab til kommunens godkendelse. Årsagen til at det først har været muligt at fremsende byggeregnskabet og de sidste oplysninger til den endelige godkendelse af skema C, har ifølge Boligkontoret Danmark/Birkebo været, at hovedrenoveringen, der startede i foråret 2019 medførte, at der blev afholdt aflevering af hovedprojektet den 29. maj 2020. Efterfølgende blev der udført sekundært byggeri med aflevering i to omgange, sidste gang i maj 2021. Derudover har der fra primo 2021 været forhandlinger med LBF omkring forhøjelse af støtterammen, hvilket blev afsluttet den 4. maj 2021. Byggeregnskabet har således først kunne igangsætte fra maj 2021.

Den gennemførte renovering af bygningerne, bestående af 178 lejemål, omfatter etablering af omfangsdræn, efterisolering af tage, udskiftning af tagpapdækning, etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding i boligerne, etablering af målerbrønd inkl. vandmålere samt etablering af indvinding af luftmålere.

I forhold til skema B har der været en overskridelse på 102.535.950 kr., som overordnet omfatter større omfang af udgravninger og forurennet jord, udskiftning af belægning og beplantning efter udgravninger, større forekomst af skimmel, udvidelse af omfang af asbest og skimmelsanering inkl. følgearbejder, udvidet reparation af eksisterende dræn, kloak og brønde m.v., udbedring af smuldrede fundamenter, udbedring af råd- og svampeskader i tagkonstruktioner, udbedring af underdimensioneret og ulovlig el, løbende gennemførelse af afværgeforanstaltninger, nedrivning og opførsel af sekundært byggeri, udvidet byggeplads og øget generelle omkostninger i forbindelse med byggelån og rådgivning.

Skema B og finansieringen var følgende:

Støttede arbejder 86.895.000 kr.

Ustøttede arbejder 99.155.000 kr.

I alt: 186.050.000 kr.

Skema C og endelig finansiering udgør følgende:

Støttede arbejder	140.848.000 kr.
Ustøttede arbejder	99.155.000 kr.
LBF trækningsret	5.000.000 kr.
Fællespuljetilskud	3.560.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.
Energitilskud	395.528 kr.
Reguleringskonto	38.127.722 kr.
I alt:	288.585.950 kr.

Birkebo, Bellisbakken har på grund af overskridelsen af de støttede arbejder og den samlede anlægssum løbende været i kontakt med Landsbyggefonden og senest den 29. april 2021.

DANACON har den 14. oktober 2019 udarbejdet et projektnotat, hvor der redegøres for den økonomiske overskridelse af renoveringens omfang. Landsbyggefonden er informeret om de pågældende økonomiske overskridelser, der særligt relaterer sig jordarbejde vedr. bortkørsel inkl. deponeringsafgift, afløb i jord vedr. regnvandskloak, ventilation vedr. stigninger i ventilationsanlæg, stigninger vedr. el og mekanisk anlæg samt sekundære bygninger.

Det tildelte energitilskud følger af et krav om, at energiselskaberne i Danmark, jf. energispareaftalen gældende i perioden 2016-2020, skal medvirke til at nedbringe energiforbruget. Derfor kunne energiselskaberne købe de energibesparelser som f.eks. renoveringen i Bellisbakken har medført, ved at der etableres ventilation og efterisolering. Den samlede energibesparelse er beregnet ud fra nogle faste parametre, hvilket giver et udbetalt engangsbeløb fra energiselskabet Ørsted, som er benyttet til finansiering af byggesagen.

I størstedelen af alle Landsbyggefondssager sker der løbende henlæggelse til en reguleringskonto i en ikke altid fastlagt periode, men typisk fra støttetilsagn til aflevering. De henlagte midler på reguleringskonto har til formål at dække f.eks. ekstraudgifter til fysisk opretning, underskud ved lejetab eller uforudsete budgetproblemer efter gennemførelsen. I Bellisbakken er reguleringskonto opgjort fra omkring støttetilsagnet i 2013, og de samlede midler er ikke øremærket til konkrete arbejder, men skal ses som en finansiering af den samlede anskaffelsessum.

Lejen efter Landsbyggefondssagen var på 970 kr. pr. m² godkendt i skema B. Lejen er i 2020 blevet indeksreguleret til et niveau omkring 1.000-1.050 m² kr. pr. m². Dette skal sikre, at Landsbyggefonden eller dispositionsfonden ikke yder støtte til afdelinger, hvis husleje derved kommer under tilsvarende afdelinger. Bestemmelsen er reguleret i almenboligloven § 95, regulativ om særlig driftsstøtte m.v. fra Landsbyggefonden og driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3.

Finansieringen af det støttede arbejde på 140.848.000 kr. består af to lån beregnet af Nykredit. Det ene lån er på 86.895.000 kr. og er godkendt i forbindelse med skema B. Den tilhørende 100 % garanti med 50 % regaranti til Landsbyggefonden er underskrevet af kommunaldirektør og borgmester den 20. november 2019. Det andet lån, der er et tillægslån, er af Nykredit beregnet til 53.953.000 kr. Her er der også beregnet en garanti med en 50 % regaranti til Landsbyggefonden. Garantien vedrørende tillægslånet skal underskrives umiddelbart efter godkendelse af skema C.

Finansiering af det ustøttede arbejde opgjort til 99.155.000 kr. er ligeledes godkendt i forbindelse med skema B. Nykredit har beregnet garantien til 57,80 % svarende til 57.313.000 kr., der er underskrevet af kommunaldirektør og borgmester

den 20. november 2019.

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har revideret og godkendt byggeregnskabet, skema C, den 7. juli 2021 på en samlet anlægsudgift på 288.585.950 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 Landsbygefondens og boligorganisationens renoveringssag kan afsluttes. 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 de støttede lån, jf. § 91, samt § 127.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at skema C og den samlede anlægssum og lånefinansiering godkendes, og
- 2) at kommunegaranti for det støttede tillægslån beregnet til 100 % svarende til 53.953.000 kr. med 50 % regaranti fra Landsbygefonden godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET udsætter sagen, idet udvalget afventer en nærmere redegørelse for punkt 10, Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af kommunal garanti.

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

Punkt 12: Ejendommen Højledet 58, matr.nr. 3dy, Holte By, Gl. Holte - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

21/52

Resumé

Rudersdal Kommune har den 10. marts 2020 truffet afgørelse om at tillade opførelse af to boliger på Højledet 58, 2840 Holte. En nabo har klaget herover, og Planklagenævnet har den 11. august 2021 opretholdt kommunens afgørelse.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejendommen er på 1.621 m², og en mindre del heraf udgøres af sø.

Ejendommen er omfattet af ”Lokalplan nr. 48 Et villaområde nord for Gl. Holte – Gl. Holte Nord.” Planen er vedtaget den 30. april 1985.

Det følger af lokalplanens § 3.1.2, at der på hver ejendom alene må opføres eller indrettes én bolig for én familie. På grunde over 1.600 m² skal det dog være tilladt at opføre eller indrette 2 boliger.

Beregninger af grundens størrelse skal ske efter de beregningsregler, der var gældende på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanen.

Beregningen af grundstørrelsen er derfor sket efter 1985-reglementet (BR-S 85), som bestemmer, at vandarealer inden for en grunds matrikulære grænse ikke medregnes i grundstykkets areal med mindre, kommunalbestyrelsen bestemmer andet.

Da Rudersdal Kommune har valgt at medregne vandarealet indenfor grundens matrikulære afgrænsning, er ejendommens størrelse over 1.600 m², og det påklagede er derfor af både kommunen og nu også af Planklagenævnet anset som umiddelbart tilladt, hvorfor Planklagenævnet har opretholdt kommunens afgørelse.

Den nuværende kommuneplan muliggør ikke denne udstykning, men da ejendommen ikke er omfattet af Lokalplan 275, som er et tillæg til lokalplaner i Holteområdet, vil det forudsætte et forbud, jf. § 14 i planloven, at hindre denne type af udstykninger i området.

I Lokalplan 275 tillægget er der i § 4 under matrikulære forhold taget stilling til, at der skal kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 m inden for en 2,5 m fra sti og naboskel. Dette kvadrat må ikke indtegnes på vejareal eller fredskovsareal udlagt i matriklen eller søareal.

Indstilling

Direktionen foreslår, at klagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

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

Bilag

Afgørelse fra PKN

Punkt 13: Lindevangsvej 17 A, matr.nr. 75ap, Birkerød By, Bistrup – Afgørelse fra Byggeklageenheden til orientering

21/52

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 19. august 2019 byggetilladelse til opførelse af en tilbygning til et eksisterende enfamiliehus på ejendommen matr.nr. 75ap, Birkerød By, Bistrup beliggende Lindevangsvej 17 A i 3460 Birkerød. Tilladelsen blev påklaget af en nabo.

Byggeklageenheden har den 13. august 2021 truffet afgørelse om at opretholde Rudersdal Kommunes byggetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Klagen omhandlede primært, at byggeriet ikke overholdt det vandrette højdegrænseplan mod klagers ejendom, idet byggeriet af klager fandtes højere end 8,5 meter, når højden blev målt fra naturligt terræn.

Kommunen har i sin afgørelse vurderet, at det ansøgte byggeprojekt opfyldte de byggeretlige betingelser som beskrevet i BR18. Kommunen har bl.a. påset, at bebyggelsesprocenten på maks. 30 blev overholdt, at bebyggelsen ikke oversteg to etager samt, at både bygningshøjde og afstandsforhold opfyldte byggerettens betingelser.

Udgangspunktet for måling af højder er, at der måles lodret fra naturligt terræn. Begrebet ”naturligt terræn” betyder, at terrænets udseende ikke for nyligt har været gjort til genstand for ændringer. Som terræn menes ”jordoverflade” og ikke en kunstig skabt flade.

Byggeklageenhedens afgørelse

Byggeklageenheden har fundet, at der ikke i sagsmaterialet findes sikre oplysninger, som godtgør, at det naturlige terræn er blevet ændret. Byggeklageenheden har lagt vægt på, at kommunen har foretaget en konkret og saglig vurdering af det naturlige terræn, hvor kommunen har sammenholdt koteoplysninger fra ansøgningsmaterialet med koteoplysninger fra tidligere byggesager fra 1995/2003 og højdemodel fra 2014/2015. Byggeklageenheden finder således, at kommunen har truffet afgørelse på et retvisende grundlag.

Da kommunen således findes at have tilvejebragt fyldestgørende oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, er undersøgelsespligten opfyldt.

Byggeklageenhedens afgørelse er vedlagt til orientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at afgørelsen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

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

Bilag

Afgørelse fra Byggeklageenheden