

# Arkitektur- og Byplanudvalget 17-08-2022

## **Punkt 4: Nørrevang 45-47, matr.nr. 1it, Ravnsnæs By, Birkerød – Ombygning af bevaringsværdig bygning til boliger og disponering af ubebyggede arealer med vejarealer, parkering m.m.**

22/905

### **Resumé**

Arkitekterne Novaform ansøger på vegne af Andelsboligforeningen Eskemosepark/KAB om tilladelse til ombygning af den oprindelige og bevaringsværdige institutionsbygning på Nørrevang 45-47 til 11 boliger med fælleslokale, herunder med indretning af ejendommens ubebyggede arealer med tilkørsel, parkering, opholdsarealer m.m.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 263 for Eskemosepark, som fastlægger bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse, vej- og parkeringsforhold, indretning af ubebyggede arealer m.m. Den ansøgte ombygning og indretning af ubebyggede arealer forudsætter meddelelse af dispensation fra nogle af lokalplanens bestemmelser og byggetilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Ejendommen Nørrevang 45-47, matr.nr. 1it, Ravnsnæs By, Birkerød, ophørte som børneinstitution i foråret 2018.

Kommunalbestyrelsens daværende Byplanudvalg ([link](#)) og Økonomiudvalg ([link](#)) vedtog i februar 2018 at gennemføre en lokalplanlægning for Eskemosepark ved Nørrevang for at give mulighed for en ombygning af institutionsbygningen til boliger og samtidig fastlægge bestemmelser for den samlede bevaringsværdige bebyggelse, der også omfatter etageboligblokkene langs Nørrevang. Kommunalbestyrelsen vedtog den 27. marts 2019 Lokalplan 263 for Eskemosepark ([link](#)).

Baggrunden for denne anmodning om nyt plangrundlag var, at børnetallet i perioden 2013 - 2018 var vigende, og den årlige lejeudgift var 900.000 kr. Samtidigt vurderedes det på

baggrund af bygningernes tilstand, at der var behov for en væsentlig renovering.

I marts 2021 undersøgte Dagtilbudsområdet muligheden for at genoptage lejemålet på Nørrevang 45-47 i forbindelse med etablering af det nye børnehus på Ravsnæsvej i Birkerød. Dette for at kunne oprette den nye institution midlertidigt i lokalerne på Nørrevang, indtil den nye bygning er indflytningsklar.

Da KAB havde ønske at omdanne bygningerne til boliger, ville det kun være muligt at leje bygningen i to år, hvilket ikke var tilstrækkeligt, og det ville være økonomisk mindre attraktiv for så kort en periode, hvorfor forvaltningen fandt en anden løsning. Herudover muliggør den gældende lokalplan alene en anvendelse til boligformål, og da det er mere end tre år siden, at bygningen har været anvendt til daginstitution, kan bygningen, jf. planloven, ikke længere anvendes til daginstitution. Bygningen kan nu derfor alene anvendes til boliger, hvilket KAB også har en berettiget forventning om mulighed for.

Som udgangspunkt for fastlæggelse af lokalplanbestemmelser for ombygningen af Nørrevang 45-47 til boligformål udarbejdede Tegnestuen Vandkunsten for Andelsboligforeningen Eskemosepark/KAB et oplæg til en ombygning med 11 mindre og handicapvenlige boliger på 55 – 74 m<sup>2</sup>, fælleslokale med køkken og toiletter samt fælles vaskerum og privat opbevaring i bygningens eksisterende kælder.

Oplægget tager udgangspunkt i en ombygning med fastholdelse af ubrudte tagflader med røde vingeteg, men med udformning af nye facader og anvendelse af skærmtegl i en rødlig brændt nuance som facademateriale.

Boligselskabet har efter lokalplanens vedtagelse ansat Arkitekterne Novaform til at stå for et samlet myndighedsprojekt, der både omfatter ombygningen af den bevaringsværdige bygning og indretningen af ejendommens ubebyggede arealer, herunder med til- og frakørsel fra Nørrevang.

Arkitekterne Novaform har udarbejdet situationsplan og snit, der viser en indretning af de ubebyggede arealer med bl.a. til- og frakørsel, parkering, opholdsarealer og areal til affaldssortering. Situationsplanen viser tilkørsel fra Nørrevang mod nord og udkørsel til Nørrevang mod syd. Derudover er vist anlæg af 21 parkeringspladser og udlæg med yderligere fire.

Der er tale om et faldende terræn på ca. en meter fra Nørrevang til terrænet omkring bygningen. Den nødvendige terrænmæssige bearbejdning i forhold til nabomatriklen mod nord og syd er vist i principielle snit.

Der ansøges ikke om opførelse af carporte eller andre former for overdækkede parkeringspladser, men i det forhøjede terræn, der ligger mellem bygningen og Nørrevang, er indpasset afskærmet areal til fælles affaldssortering og tre skure til privat opbevaring på terræn for bevægelseshæmmede. Andet areal til privat opbevaring forventes indrettet i eksisterende kælder under bygningen. Det indgreb, der er nødvendigt at gøre i det forhøjede terræn for at kunne etablere til- og frakørsel samt areal til fælles affaldssortering og skure, er begrænset og vil ikke berøre de udpegede bevaringsværdige træer på det forhøjede terræn.

Forvaltningen har haft dialog med Arkitekterne Novaform om til- og frakørsler, areal til fælles affaldssortering og den terrænmæssige bearbejdning af arealerne, herunder i forhold til nabomatriklens to etageboligblokke mod nord og syd.

Arkitekterne Novaform er blevet oplyst om, at der ved fremsendelse af et konkret myndighedsprojekt til godkendelse i forhold til lokalplanens bestemmelser og meddelelse af byggetilladelse skal tages højde for en række forhold, bl.a. skal eksisterende og fremtidige terrænkoter fremgå præcist og tydeligt.

Der har derudover været dialog mellem boligselskabet, arkitekterne og forvaltningen om nødvendigheden af at udskifte det oprindelige tegltag, da dets holdbarhed er ved at udløbe. Tegltaget blev opsat for ca. 55 år siden, og det er vurderet til at have en maks. levetid på 50 – 60 år. Flere af etageboligblokkenes oprindelige tegltage er udskiftet med rød vingetegl i en klassisk model. Udskiftningen af taget ønskes at ske med samme tegltype som for etageboligblokkene og samtidig med ombygningen til boligformål, da det økonomisk er mest hensigtsmæssigt.

Forvaltningens kommentarer og anmodninger om tilretninger er medtaget i afsnittet om forvaltningens vurdering.

## Plangrundlag

Ejendommen Nørrevang 45-47 er omfattet af Lokalplan 263 for Eskemosepark, der med relevans for den ansøgte ombygning til boligformål og indretning af de ubebyggede arealer fastlægger følgende:

- At bevare bebyggelsens eksisterende miljømæssig, arkitektoniske og landskabelige værdier, herunder at bevare samspillet mellem bebyggelsen og det omgivende landskab (del af lokalplanens formål i § 1)
- Lokalplanens delområde 2 (hvor bl.a. Nørrevang 45-47 er beliggende) må kun anvendes til helårsboliger i form af rækkehusboliger, fælles opholds- og legearealer, fælles skure og garagebygninger samt parkering (§ 3.2)
- På matr.nr. 1 lit, Ravnsnæs By, Birkerød, kan etableres indkørsel/adgangsvej fra Nørrevang til ejendommens parkeringspladser, jf. §§ 5.4 og 12.2 (del af § 5.2)

- Der skal som minimum udlægges parkering svarende til to pladser pr. tæt-lav bolig ved indretning eller bygning af nye boliger samt en plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til f.eks. fælleslokaler (del af § 5.4)
- På matr.nr. 1it, Ravnsnæs By, Birkerød, må der i den eksisterende bygning indrettes maks. 11 boliger og fælleslokaler til brug for boligernes beboere og eventuelt andre beboere inden for lokalplanens område (§ 6.2)
- Sekundære bebyggelse må opføres i højst 1 etage og med en maks. højde på 3,2 meter (del af § 6.6)
- Sekundære bygninger, såsom udhuse og skure, kan opføres i samme stil, farve og materialer som de bevaringsværdige bygninger eller i en trækonstruktion malet matsort med mørk grå eller sort tagpap som tagdækning. Tage skal være symmetriske sadeltage med 22 graders hældning. Facader må ikke opføres med pladebeklædning (del af § 7.3)
- Tagflader skal fremstå ubrudte. Der må således ikke etableres kviste, vinduer, ovenlys, solceller eller solfangere i tagfladerne (§ 7.4)
- Der kan indrettes private opholdsarealer i tilknytning til nye boliger på matr.nr. 1it, Ravnsnæs By, Birkerød, øst og vest for bebyggelsen. De private opholdsarealer vest for bebyggelsen (mod Eskemosekilen) kan etableres indtil 2 meter fra facaden og kan adskilles med fast eller levende hegn. Adskillelsen skal have ens udstrækning og udtryk og må maks. være 1,2 meter i højden (§ 8.4)
- Afskærmning med fast hegn, jf. § 8.4, skal være sortmalet stakit (del af § 8.5)
- Det forhøjede terræn på matr.nr. 1it, Ravnsnæs By, Birkerød, mellem den eksisterende bygning og Nørrevang kan efter en samlet plan, jf. § 12.2, dog terrænreguleres mere end 0,5 meter ved etablering af tilkørselsveje, parkeringspladser og friarealer til nye boliger (§ 8.11)
- Den eksisterende bebyggelse, som omfatter de bygninger, der er markeret som bevaringsværdige på kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse (§ 9.1)
- Tage skal være symmetriske sadeltage med røde vingetegl og have en taghældning på 22 grader og skal fremstå med oprindelige detaljer (del af § 9.4)
- Facader på bebyggelsen på matr.nr. 1it, Ravnsnæs By, Birkerød, skal være gule tegl i blank mur i håndstrøgen kvalitet og udtryk (del af § 9.5)
- Der må ikke opsættes antenner, paraboler, solceller eller solpaneler på de bevaringsværdige bygninger (§ 9.6)
- De grønne arealer langs vejen og de grønne arealer i vejudlægget langs kørebanen skal bevares som åbne græsklædte arealer (§ 9.10)
- Inden ibrugtagning af nye boliger på matr.nr. 1it, Ravnsnæs By, Birkerød, i delområde 2 skal kommunalbestyrelsen godkende en plan for bebyggelsens ubebyggede arealer. Planen skal give mulighed for anlæg af vejadgang, parkeringspladser, sti og belysning, fælles skure på terræn og fælles opholdsareal, etablering af hegn og vise en landskabsmæssig behandling af det forhøjede terræn ud mod Nørrevang (§ 12.2)

Der er derudover en række bestemmelser, der skal respekteres, som f.eks. at skiltning og reklamering ikke må finde sted, bortset fra husnumre el.lign. ved indgangsdøre, at gangstier og parkering skal belyses med pullertbelysning, at veje, stier og adgangs- og fællesarealer skal indrettes som tilgængelige udemiljøer, og at en række forhold skal være anlagt og etableret inden ibrugtagning af nye boliger. Det er forhold, ansøgere og kommende beboere skal være opmærksomme på.

En ombygning af den bevaringsværdige bygning, herunder med udskiftning af de eksisterende vingeteglsten til en ny rød vingeteglsten i klassisk model forudsætter godkendelse i forhold til de oplyste bestemmelser, herunder meddelelse af dispensation fra §§ 9.1 og 9.4.

En indretning af de ubebyggede arealer med til- og frakørsel, parkering, fælles affaldssortering m.m. forudsætter godkendelse i forhold til de oplyste bestemmelser, herunder meddelelse af dispensation fra § 12.2.

Placering, størrelse og indretning af areal til fælles affaldssortering skal derudover kunne godkendes af kommunens affaldsteam i forhold til fastlagte størrelser på affaldsbeholdere, bestemmelser om afstande til de enkelte boliger og i forhold til afhentning af affald samt sikkerhedskrav for beholdere med brandbart affald.

Vej skal kunne godkendes et myndighedsprojekt på vejadgangen, herunder i forhold til overkørsel og oversigtsforhold mod Nørrevang. Vej har været i dialog med ansøger om dette.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en ombygning af institutionsbygningen og en indretning af de ubebyggede arealer respekterer bygningens tilbagetrukne placering i forhold til Nørrevang og den facadelinje, som tegnes af etageboligblokkene langs vejen. De mindre private havearealer mod Eskemosekilen vil med en beskeden og primært grøn fremtræden være i overensstemmelse med etageboligblokkenes grønne og hækafrænsede overgang til kilen.

Det foreslås på den baggrund, at det udarbejdede oplæg for en ombygning af institutionsbygningen til boligformål og den fremsendte situationsplan for indretning af de ubebyggede arealer godkendes principielt med bemærkning om, at der skal fremsendes et myndighedsprojekt, der viser og dokumenterer en række forhold for dels ombygningen og dels indretningen af de ubebyggede arealer, herunder i forhold til et vejprojekt.

Af et ombygningsprojekt skal følgende fremgå ved fremsendelse af et konkret myndighedsprojekt med ansøgning om godkendelse/dispensation i forhold til lokalplanens §§ 9.1 og 9.4:

a) At ombygningen respekterer bygningens sokkelafgrænsning, herunder med fastholdelse af kælder til vaskerum, opbevaring m.m. I forhold til krav om isolering kan der eventuelt arbejdes med en begrænset fremskydning af facadelinjer, såfremt det kan dokumenteres, at bebyggelsen fortsat opleves som en slank bebyggelse i en etage og med et tagudhæng som det eksisterende.

- b) At facader udføres i gule tegl i blank mur i håndstrøgen kvalitet og udtryk, jf. lokalplanens § 9.5.
- c) At de eksisterende tagfladers vingetegl udskiftes med en ny rød vingetegl i en klassisk model, i princippet som det er sket for flere af bebyggelsens etageboligblokke. Tegltagets oprindelige hældning, tagudhæng og overgang til facader skal fremstå med de oprindelige dimensioner, jf. lokalplanens § 9.4.
- d) At boligernes private opholdsarealer mod vest, mod den grønne Eskemosekile, etableres indtil 2 meter fra facaden og adskilles med fast eller levende hegn. Adskillelsen skal have ens udstrækning og udtryk og må maks. være 1,2 meter i højden, jf. lokalplanens § 8.4.

Af situationsplan og snit for de ubebyggede arealer skal følgende fremgå ved fremsendelse af et konkret myndighedsprojekt med ansøgning om godkendelse/dispensation i forhold til lokalplanens § 12.2:

- e) De konkrete indgreb i det forhøjede terræn mod Nørrevang samt terrænreguleringen i forhold til naboskel mod nord og syd, og i forhold til overkørsel og oversigtsforhold mod Nørrevang, skal dokumenteres med visning af nuværende og fremtidige terrænkoter og -kurver. I forhold til naboskel skal det kunne vises, at terrænreguleringen kan holdes på egen matrikel.
- f) At der anlægges 21 parkeringspladser og udlægges areal til fire, som kan anlægges, når et behov eventuelt opstår. Lokalplanens § 5.4 vil hermed være opfyldt.
- g) At indhegning af fællesareal til affaldssortering afskærmes med sortmalet stakit, jf. lokalplanens § 8.5, og at skure opføres i trækonstruktion malet matsort med mørk grå eller sort tagpap som tagdækning, jf. lokalplanens § 7.3. Der kan ses positivt på meddelelse af dispensation til et i princippet fladt tag.
- h) At hovedledninger (vand, kloak m.m.) ikke berøres med de ansøgte anlæg.
- i) At Vej i et konkret myndighedsprojekt kan godkende et vejanlæg i forhold til hældninger, overkørsel og oversigtsforhold mod Nørrevang, kørsel med større køretøjer til afhentning af affald, beredskab m.m. samt indskrænkning med en sideparkering langs Nørrevang.
- j) At kommunens affaldsteam kan godkende et konkret projekt for affaldssortering.

Et konkret myndighedsprojekt skal, inden fremsendelse til kommunen, godkendes af boligselskabet og beboerdemokratiet i Eskemosepark.

Det foreslås, at forvaltningen bemyndiges til at godkende et tilpasset og konkret myndighedsprojekt.

Sideløbende med behandlingen af et tilrettet og konkret myndighedsprojekt skal der gennemføres procedure for godkendelse af skema A og B med bl.a. tildeling af kommunal grundkapital såfremt, de nye boliger skal bygges. Ansøgning om grundkapital og indstilling om støtte vil i givet fald blive fremlagt i en særskilt sag til kommunalbestyrelsens godkendelse.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at meddele Andelsboligforeningen Eskemosepark/KAB og Arkitekterne Novaform, at et tilrettet myndighedsprojekt som beskrevet i pkt. a) – j) for ombygning og indretning af ubebyggede arealer skal fremsendes til kommunen, når det er godkendt af boligselskabet og beboerdemokratiet i Eskemosepark, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at godkende et tilrettet og konkret myndighedsprojekt i forhold til lokalplan og meddelelse af byggetilladelse.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 17-08-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Redegørelse for behov for udskiftning af tegltagsten

Oplæg til ombygning af institutionsbygning til boliger

Situationsplan

Snit A-A, B-B, C-C

Snit D-D

Brug af Nørrevang 45-47 i Eskemosepark som daginstitution i Rudersdal Kommune