

## **Notat fra møde om lokalplanlægning for Kunstnerbyen i Birkerød**

5. april 2022

**Byplan**

Tid og sted: Mandag den 28. marts 2022 kl. 15

Sagsnr. 2021-5557

Deltagere: Claus S. Hansen, AlmenBo  
Lasse Vibe, AlmenBo  
Peter Sigsgaard, andelsboligforeningens bestyrelse  
Annette Hansen, andelsboligforeningens bestyrelse  
Jane Riskjær, Byplan  
Astrid Elmstrøm, Byplan  
Lone Wille Jørgensen, Byplan (ref.)

Efter en præsentationsrunde blev den udsendte dagsorden med en enkelt tilføjelse gennemgået og drøftet. Den reviderede dagsorden er vedlagt fremsendelsen af dette notat.

### Ad 2. Hvad betyder det for bebyggelsen med en ny lokalplanlægning

Med en ny lokalplan vil den samlede bebyggelses bærende værdier, både de bygningsmæssige og de grønne, kunne sikres med relevante lokalplanbestemmelser.

Beboere, boligselskab og kommune får gennem lokalplanprocessen mulighed for at afstemme forventninger til lokalplanbestemmelser for de 13 atelierhuse og tre forfatterhuse, der både tager hensyn til nutidig boligstandard, arkitektoniske værdier i helhed og detaljer, energirenovering og sammenhængende grønne træk.

Af hensyn til bebyggelsens samlede bevaringsværdi vil de tre forfatterhuse blive udpeget som bevaringsværdige bygninger, som atelierhusene allerede er med lokalplan 264.

### Ad. 3. Andelsboligforeningens og AlmenBos indstilling til en lokalplanlægning

Andelsboligforeningens bestyrelse gav udtryk for, at der er opbakning blandt beboerne til gennemførelse af en lokalplanlægning. Enkelte har dog spurgt til andelsboligforeningens interesse i gennemførelsen af en ny lokalplanlægning.

Det er AlmenBos opfattelse, at bebyggelsens interesser i en lokalplanlægning skal varetages af andelsboligforeningens bestyrelse.

AlmenBo deltager gerne i dialogen om en ny lokalplan, men vil primært have fokus på sikringen af et rimeligt huslejeniveau i forhold til en påkrævet renovering, der bl.a. vil omfatte opvarmningsform og isolering af bebyggelsens klimaskærme. AlmenBo kan bidrage med forslag til renoveringsmuligheder, der vil kunne indarbejdes i lokalplanen.

5. april 2022

**Byplan**

Sagsnr. 2021-5557

#### Ad 4. Mulige lokalplanbestemmelser

- Bebyggelsesprocent eller fastlæggelse af byggefelter:  
Det er forvaltningens vurdering, at der af hensyn til atelier- og forfatterhusenes arkitektur ikke skal kunne om- og tilbygges væsentligt til de enkelte boliger i bebyggelsen. Det bør i stedet overvejes at fastlægge byggefelter, som primært skal give mulighed for udvidet etageareal i forhold til gennemførelse af en energirenovering. Også i forhold til de forskellige grundstørrelser for de enkelte boliger er det vanskeligt at arbejde med en bebyggelsesprocent. Det vil kunne medføre forskellige restrummeligheder for tilbygninger og dermed udfordre bebyggelsens helhed og sammenhæng.  
Kommuneplan 2021 fastlægger for rammeområde Bi.B17, som omfatter bebyggelsen, en maks. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 25. Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsesprocenten overholdes, hvis den beregnes ud fra bebyggelsens samlede areal. Det skal undersøges, hvorvidt den vil kunne overholdes, hvis der bliver mulighed for at frasælge matr. nr. 17x Kajerød By, Birkerød, som hører til bebyggelsen, men ligger nord for Æblerosestien.
- Bebyggelsesregulerende bestemmelser/bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden:  
I forbindelse med det renoveringsprojekt, der på et tidspunkt blev drøftet for atelierhuset på Mosevangen 2, har forvaltningen fået et godt indtryk af bygningens omfang, fremtræden og arkitektoniske detaljer. Der ligger dermed et grundlag for udarbejdelse af et udkast til bebyggelsesregulerende lokalplanbestemmelser.
- Alternative energikilder, f.eks. solceller og varmepumper:  
Der er etableret et solcelletagudvalg i kunstnerbyen, som arbejder med en totalløsning med solcelletage og varmepumper, der skal erstatte afhængigheden af naturgas og samtidig forventes at indebære en stor CO<sub>2</sub>-besparelse.  
Andre i bebyggelsen ønsker mulighed for en fjernvarmeløsning, da de solcelletage kan blive for dominerende.  
Byplan vil vurdere, hvorvidt indpasningen af alternative energiformer kan ske uden at bryde bebyggelsens bærende

arkitektoniske værdier.

Andelsboligforeningens bestyrelse ønsker en afklaring snarest muligt.

- Bevaringsværdige træer og anden beplantning:

Der er enighed om, at der skal sikres træer og eventuel anden beplantning, men at det ikke behøver at være med bestemte arter. Der kan arbejdes med bestemmelser om stedtypiske arter og bestemmelser om grønne hegn/hække.

- Fælles eller individuel affaldssortering:

Andelsboligforeningens bestyrelse ønsker at fastholde den individuelle affaldssortering i bebyggelsen, også når der kommer flere fraktioner.

Der skal arbejdes med bestemmelser, der sikrer at affaldscontainere kan placeres på egen matrikel, eventuelt afskærmet af beplantning, og rulles ud, når der er afhentning.

Andelsboligforeningens bestyrelse oplyste, at det vil være hensigtsmæssigt at placere affaldscontainere i de enkelte gårdrum.

- Parkering og adgangsforhold:

Der er i dag maks. en bil pr. bolig. Der parkeres langs vejstykkerne. Parkeringspladsen nord for Æblerosestien, som er en del af matr. nr. 17x Kajerød By, Birkerød, anvendes sjældent. Der er enkelte garager og carporte i bebyggelsen, men muligheden for at kunne opføre flere garager og carporte er ikke et ønske, som andelsboligforeningens bestyrelse har.

Der vil blive arbejdet med bestemmelser, der hindrer opførelse af garager og carporte.

#### Ad 5. Ønske om frasalg af matr. nr. 17x Kajerød By, Birkerød, og til hvilken anvendelse

Andelsboligforeningen anvender ikke det fælles friareal på matr. nr. 17x Kajerød By, Birkerød, og har svært ved at se en mulighed fremtidig anvendelse af arealet. Arealet ønskes frasolgt og en indtægt anvendt til et energirenoveringsprojekt for den samlede bebyggelse.

Forvaltningen vil se nærmere på muligheden for et frasalg med lokalplanlægning for en eventuel udstykning til villagrunde.

#### Ad 6. Tilskudsmuligheder for gennemførelse af renoveringsprojekt for den samlede bebyggelse

Kommunen har ikke mulighed for at yde tilskud. Det blev anbefalet at se nærmere på fonde, f.eks. hos Realdania, Nordea og Nykredit.

5. april 2022

**Byplan**

Sagsnr. 2021-5557

Forvaltningen giver gerne en udtalelse om vigtigheden af, at gennemføre en energirenovering, der tager hensyn til bebyggelsens særlige historie og arkitektoniske kvaliteter.

5. april 2022

**Byplan**

Sagsnr. 2021-5557

Ad 7. Tilbageføring af lovlige, men uheldige til- og ombygninger

Der følger ikke handlepligt med en lokalplan. Lovlige men uheldige til- og ombygninger skal derfor håndteres på anden måde.

Andelsboligforeningens bestyrelse og AlmenBo må ved beboerskifte forsøge at få fjernet til- og ombygninger, der ikke følger den nye lokalplans bestemmelser.

Ad 8. Tids- og handlingsplan

Et udkast til lokalplanforslag vil blive udarbejdet hen over sommerperioden og kan forventes forelagt til politisk vedtagelse i oktober 2022.

Inden den politiske behandling kan der efter behov afholdes 1-2 dialogmøder om et udkast.

Et lokalplanforslag kan forventes offentliggjort i 8 uger, hvor beboere, boligselskab, naboer og andre kan kommentere på forslaget.

Endelig vedtagelse af lokalplan kan forventes primo 2023.