

**Beslutning: Ombygning og reovering af etagebeboelsesbygning i landzone, Ballerupvej 70A**

Sagsnr. i ESDH: 18/19988

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

**Beslutningstema**

Udvalget skal beslutte, om der skal gives landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til ændringer af bevaringsværdig etageboligbygning i landzone ved Søndersø.

**Sagsfremstilling**

I april 2017 meddelte Miljø-, Plan- og Teknikudvalget landzonetilladelse til at etablere to boliger i tagetagen på ejendommen under forudsætning af, at det kan ske uden at hæve bygningens højde, samt til opførelse af elevatortårn og dermed udvidelse af bygningens areal mod øst. Der er desuden meddelt afslag på dispensation fra søbeskyttelseslinjen til altaner, facadebeklædning og ændring af vinduesåbninger. Landzonetilladelsen udløber den 28. april 2020.

Etageboligbebyggelsen, der tidligere har tjent som funktionærboliger i tilknytning til Søndersø Vandværk, er i dag en selvstændig boligenhed med fire lejligheder. Ejendommen fremstår forfalden og er beliggende i landzone tæt på bredden til Søndersø og således indenfor søbeskyttelseslinjen. Bygningerne er SAVE-registreret og har en middel vurdering på 4. Området er ikke lokalplanlagt.

Ejeren har den 27.11.2018 søgt om ændringer af bygningen, herunder etablering af to mindre kviste, trappe- og elevatortårn mod vej, altaner eller loggiatilbygning mod sø. Ansøger søger desuden om etablering af sedumtag samt at etablere haveareal mod sø. Endelig søges om etablering af vinduestyper i stil med de oprindelige samt etablering af to adgangsdøre i stueetagen mod sø. Ejeren har fremsendt to forslag, se bilag 1 og 3.

Ansøgningen har været i høring, og der er indkommet to høringsvar fra Danmarks Naturforening og Furesø By og Land, der ønsker den gældende landzonetilladelse overholdt med hensyn til bl.a. forbuddet mod altaner og ændring af vinduesåbninger. Derudover er foreningerne positive overfor at ændre tagbeklædningen til et sedumtag, se bilag 2.

Forvaltningen vurderer, at projektforslag A er bedst i overensstemmelse med hensynet til det værdifulde naturområde, søbeskyttelseslinjen og administration af landzonen.

Forvaltningen er enig med høringsparterne i, at der bør gives afslag på etablering af loggia, altaner og store kviste mod søen, da det er i strid med hensynet, der varetages af naturbeskyttelsesloven. Bygningens bevaringsværdi og tilknytning til områdets industrihistorie medfører efter forvaltningens vurdering desuden, at sedumtag, større kviste, loggia eller altaner mod sø vil ændre bygningens fremtræden u hensigtsmæssigt taget i betragtning, at det er en historisk bygning fra begyndelsen af 1900-tallet.

Forvaltningen vurderer, at bygningens facade mod vej arkitektonisk og med hensyn til bevaring kan bære tilføjelsen af et trappe- og elevatortårn, der forbedrer adgang til bygningen og giver boligerne en bedre indretning. Forvaltningen vurderer, at genetablering af sprossede vinduer samt efterisolering, pudsning og maling af facade i lys nuance ikke kræver dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Forvaltningen indstiller på den baggrund, at der kan gives landzonetilladelse til projekt A, dog med undtagelse af etablering af altaner, sedumtag og store kviste mod sø. Forvaltningen anbefaler, at to nye kviste mod sø kan etableres med betingelse om, at de ikke må etableres større end de eksisterende tagkviste. Forvaltningen anbefaler trappe- og elevatorårn, der trapper af mellem 2. og 3. etage.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Borgerinddragelse**

Ansøgningen har været i høring i 3 uger. Danmarks Naturfredningsforening og Furesø By og Land har indsendt høringssvar.

### **Lovgrundlag**

Planloven § 35, stk. 1 og naturbeskyttelsesloven § 16 søbeskyttelse.

### **Det videre forløb**

Udvalget har den endelige beslutningskompetence.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at der meddeles landzonetilladelse til udvidelse af bygningsarealet til at
  - opføre trappe- og elevatorårn mod vej
  - opføre to kviste mod vej
- at der som betingelse stilles krav om, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse på ejendommen
- at der meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinjen til at
  - etablere adgangsvej fra stuelejlighederne mod sø
  - fjerne den eksisterende hovedadgang mod sø
  - etablere to nye kviste mod sø (med betingelse om reduktion af størrelsen)
- at forvaltningen bemyndiges til i dialog med ansøger at fastlægge mindre detaljer i projektet.

### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-06-2019**

Indstillingen blev godkendt.

Afbud:

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Ole F.

### **Bilag:**

1 -  
2042488

Åben 1: Grafisk resumé - oversigt over ansøgte  
projektvariationer

(79503/19) (H)

Udvalg for byudvikling og bolig 06-06-2019

2 - 2041122	Åben 2: Opsamling på høringssvar inkl. kopi af modtagne høringssvar	(78680/19) (H)
3 - 1902074	Åben 3: Projektmappe fra ansøger	(151673/18) (H)