

REFERAT Byplanudvalget d. 08-05-2019

Mødedato Onsdag d. 08. maj 2019 kl. 08:30

Mødested Administrationscentret Mødelokale 2

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (I), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Meddelelser..... | 3 |
| Bregnerødvej 83, matr.nr. 122a, Birkerød By, Bistrup - Ansøgning om opførelse af tilbygninger til I | 4 |
| Wesselsmindevej 9-11, matr.nr. 3 g Nærum – Forlængelse af tilladelse til midlertidige pavilloner..... | 7 |
| Hestkøb Vænge 2-4, Furesø Golfklub – Etablering af overdækket udslagssted på golfbanens driving | 9 |
| Matr.nr. 1f Rude Skov, Birkerød - Gangbro over beskyttet jorddige i Rude skov..... | 13 |
| Vatelunden, Skodsborgvej 242, matr.nr. 2ff Søllerød By, Søllerød - Ansøgning om dispensation fra | 15 |
| Attemosevej 94, matr.nr. 2 m Holte By, Søllerød – Tilbygning indenfor fredning..... | 17 |
| Haven ved Gl. Præstegård i Birkerød - Orientering om midlertidig tilladelse til etablering af nyttehø | 19 |
| Ansøgning om nyt vejnavn for adresserne Rundforbivej 26A – 30A..... | 22 |
| 25 almene familieboliger, Grøndalsvej, Kajerød - Skema A og B tilsagn..... | 23 |
| Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2020..... | 29 |

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Femsølyngvej 1 vedr. terrænforhold omkring P-areal og søen.
- Skodsborg Strandvej 73 vedr. tilbygning og terrasseudformning.
- Status vedr. lovliggørelsessager på Strandridergården, Vedbæk Strandvej 506.
- Status vedr. ny telemast i Vedbæk.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om kvitteringsbreve og hjemmeside i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Axel Bredsdorff orienterede om:

- Fælles interview med Erik Møllerup i Rudersdal Avis om lovliggørelses- og klagesager.
- Møde med ejer af Næsseslottet mfl.

Direktør Iben Koch orienterede om kontaktudvalgsmøde vedr. lokalplanforslag for Skovlygrunden.

Punkt 2: Bregnerødvej 83, matr.nr. 122a, Birkerød By, Bistrup - Ansøgning om opførelse af tilbygninger til Lions Park Birkerød

19/1510

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til at opføre 2 tilbygninger til plejehjemmet Lions Park Birkerød. Tilbygningerne iagttager ikke lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

Forvaltningen har tidligere meddelt afslag på dispensationsansøgningen med den begrundelse, at det ikke kunne lade sig gøre at dispensere, da det ville stride mod principperne i planen. Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet og hjemvist til fornyet behandling.

Sagen forelægges til Byplanudvalgets beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommens ejer, repræsenteret af arkitekt Per Dybro, ansøger om tilladelse til at opføre en uopvarmet tilbygning på 82 m² i haverummet i forlængelse af plejehjemmet Lions Parks "restaurant" samt en opvarmet tilbygning ved receptionsområdet på 20 m².

Forvaltningen gav den 25.04.2017 afslag til de ansøgte tilbygninger og afgjorde samtidig under henvisning til planlovens § 19, at det ville stride mod lokalplanens principper at meddele dispensation, hvorfor det ikke kunne lade sig gøre at dispensere, uagtet at kommunen måtte være positivt stemt overfor de ansøgte tilbygninger.

Ansøger påklagede afgørelsen til Planklagenævnet, der den 13.12.2018 hjemviste kommunens afgørelse til fornyet behandling. Planklagenævnet vurderede i sin afgørelse, at en dispensation fra lokalplanens § 6.2 ikke vil være i strid med principperne i planen, hvorfor kommunen lovligt kan meddele dispensation fra bestemmelsen. Sagen forelægges derfor til Byplanudvalgets beslutning.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 217 "for et område ved Bregnerødvej og Datavej - Lions Park Birkerød". Af relevans for ansøgningen er § 6:

Al ny bebyggelse, bortset fra mindre overdækninger og udhuse, skal opføres indenfor de på tegningsbilag 3 viste byggefeltet og således, at den samlede bebyggelse fremstår som selvstændige nord/sydgående blokke med haverum i mellem og forbundet med lette forbindelsesgange. I haverummene mellem blokkene og i det centrale haverum, kan der som en del af en samlet haveplan etableres mindre drivhuse, volierer og lignende til fælles brug for plejecenterets beboere. Bygningerne skal tilpasses bebyggelsens arkitektur og placeres minimum 5 m fra nabo og vejskel."

Forvaltningens vurdering

Tilbygningerne iagttager ikke lokalplanens § 6.2, idet de søges opført uden for de udlagte byggefeltet, som fremgår af lokalplanens tegningsbilag 3 og ikke kan rummes inden for de typer af mindre bygninger, der kan opføres uden for byggefeltet, herunder i bebyggelsens centrale haverum. I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at tilbygningerne

er uacceptabelt store og ikke tilpasset bebyggelsens arkitektur, idet de i deres helhed ligger uden for byggefeltene, hvilket er en væsentlig overskridelse.

Det vurderes derudover, at tilbygningerne, navnlig som følge af deres anvendelse, store omfang, og at de udføres som lukkede konstruktioner, ikke kan betegnes som hverken udhuse, mindre overdækninger, drivhuse, volierer eller lignende til fælles brug for plejecenterets beboere. Det lægges til grund, at tilbygningerne vil blive anvendt til længerevarende ophold og udgør større udvidelser af Lions Parks restaurant og receptionsareal. Det indgår i vurderingen, at tilbygningernes størrelse på hhv. 82 m² og 20 m², skønnes at være væsentligt større end eksempelvis et hobbydrivhus med et sædvanligt omfang.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at lokalplanens § 6.2 og tegningsbilag 3 giver mulighed for, at bygningen, hvor tilbygningerne ansøges opført, kan udvides med en 1. sal. Det vil således være muligt at opføre tilbygninger med en tilsvarende størrelse oven på den eksisterende bygning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Det indgår ligeledes i vurderingen, at en dispensation til at opføre bebyggelse udenfor de udlagte byggefelt er svært foreneligt med lokalplanens formål, som udtrykt i lokalplanens § 1:

”at fastlægge byggefelt for ny bebyggelse, således at bebyggelsens grønne præg fastholdes internt såvel mod omgivelserne og med respekt for den nuværende bebyggelses nord-sydgående orientering.”

Det er dermed en væsentlig forudsætning for at iagttage planens formål, at bebyggelsen kun opføres inden for de udlagte byggefelt. Tilbygningerne uden for byggefeltet vil give byggeriet en øget øst-vestgående orientering og inddrage en væsentlig del af bebyggelsens haverum og øvrige udearealer, der betragtes som en central del af bebyggelsens grønne præg.

Forvaltningen kan derfor ikke anbefale en dispensation til de ansøgte tilbygninger, idet en sådan dispensation er af et uacceptabelt stort omfang og ikke iagttager lokalplanens formål om at regulere bebyggelsen ved at udlægge byggefelt.

Tilbygninger med de ønskede funktionaliteter med en placering som oprindeligt ansøgt vil således efter forvaltningens vurdering forudsætte, at der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 217, som fastlægger en bebyggelsesplan med byggefelt, der kan rumme projektet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele afslag på dispensation til at opføre de ansøgte tilbygninger, eller
- 2) at Byplanudvalget beslutter, at der skal udarbejdes et tillæg til Lokalplan 217, som muliggør de ønskede funktionaliteter.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-05-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 2).

Bilag

Ansøgning

Oversigtstegninger

Myndighedstegninger

Arealopgørelse

Lokalplan 217 tegningsbilag 3

Planklagenævnets afgørelse

Punkt 3: Wesselsmindevej 9-11, matr.nr. 3 g Nærum – Forlængelse af tilladelse til midlertidige pavilloner

19/1510

Resumé

Byplanudvalget bemyndigede den 10.09.2014 forvaltningen til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje til opstilling af 3 stk. midlertidige pavilloner til CFD – center for døvblinde for etablering af to ekstra boliger samt fællesrum.

Tilladelserne blev givet dog tidsbegrænset til den 01.01.2020.

Rytter Arkitekter har ved brev af 21.03.2019 søgt om forlængelse af tilladelse til midlertidige pavillonerne til den 01.01.2022.

Forlængelsen af tilladelsen ønskes, idet CFD i forhold til opførelse af nye permanente boliger p.t. står i en uafklaret situation i forhold til ændringer af plangrundlaget og desuden er i dialog med Rudersdal Kommune omkring øvrige muligheder for placering og udformning af de nye boliger på naboejendommen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede den 10.09.2014 følgende sag om opførelse af midlertidige pavilloner på Wesselsmindevej 9-11:

Rytter Arkitekter søger på vegne af CFD om dispensation til opstilling af 3 stk. midlertidige pavilloner. Pavillonerne er på i alt 120 m² og opstilles med direkte adgang fra Døvblindehuset og skal rumme to boliger med handicapt toilet og bad samt fællesrum for beboerne og tilknyttet personale.

Pavillonerne ønskes opstillet snarest muligt, idet der er opstået akut behov for to ekstra boliger. Der søges om tilladelse til midlertidig opstilling af pavillonerne indtil oktober 2019. Det er ønsket at opføre en permanent tilbygning til Døvblindehuset, som kan tages i brug inden 2020.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for byggelinje til fredsskov. Det ansøgte kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og dispensation i forhold til naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 2. Naboejendommen med fredsskov tilhører Naturstyrelsen og byggelinjen er en ikke reduceret skovbyggelinje.

Der er ikke lokalplan eller byplan for området, og ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde Næ D14, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål.

Pavillonerne ønskes opstillet, da Døvblindehuset inden for de sidste par år har været klar over, at der er nogle døvblindfødte borgere, som inden for en forholdsvis kort tidshorisont vil få brug for en bolig, enten i form af et § 107 eller

§ 108 tilbud.

Døvblindehuset er 25 år gammel som specialtilbud for døvblinde borgere. Der er et speciale, som kræver særlige kompetencer hos alle medarbejdere, fordi borgerne er ramt på begge deres fjernsanser og derfor har brug for særlig tilrettelagt og strategisk tilgang til kommunikation.

Døvblindehuset er det største specialtilbud i Østdanmark og har borgere fra mange forskellige kommuner. I disse år er der ved at blive opbygget et ungetilbud sideløbende med tilbuddene til den midaldrende gruppe. Et tæt samarbejde med Geelsgaardskolen sikrer et nogenlunde aktuelt overblik over de unge borgere via prognoselister, der viser nogle år ud i fremtiden. Der opstår dog indimellem akutte behov før end forventet. Der er modtaget henvendelse om akut botilbud til to personer.

Forvaltningen vurderer, at med placering af pavillonerne i baghaven bag hovedbygningen delvist ud for Haveforeningen Wesselsminde og i afstand af ca. 10 m til sydskel mod fredsskoven, vil pavillonerne kunne opstilles uden genevirkning for naboerne, ligesom de ikke kan ses udefra.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen oplyser, at der på nuværende tidspunkt ikke er endelig afklaring om eventuel overførsel af ejendommene på Wesselsmindevej fra landzone og til byzone samt af ændringer i plangrundlaget. Den nye revision af "Fingerplanen" har åbnet mulighed for zoneændringen med henblik på at opføre nye boliger til Døvblindehuset. Henset til denne uafklarede situation er det forvaltningens vurdering, at ansøgningen om en forlængelse af landzonetilladelsen bør imødekommes.

Forvaltningen vil gennemføre en fornyet høring af skovejer, og meddelelse af landzonetilladelse forudsætter således, at skovejer ikke har væsentlige indsigelser til en forlængelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele ny landzonetilladelse til bibeholdelse af pavillonerne til den 01.01.2022 på betingelse af, at fornyet høring af skovejer ikke medfører væsentlige indsigelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-05-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Wesselsmindevej 11 luftfoto

Punkt 4: Hestkøb Vænge 2-4, Furesø Golfklub – Etablering af overdækket udslagssted på golfbanens driving range

19/1510

Resumé

Byplanudvalget behandlede den 15.08.2018 ansøgning fra Furesø Golfklub om etablering af overdækket udslagssted på golfbanens driving range. Ansøgningen indgik i ansøgning om flere forhold. Byplanudvalget ønskede et enklere forslag med ændret udformning og placering.

Golfklubben har set nærmere på Byplanudvalgets ønske og fremsendt et materiale med beskrivelse og visualisering af både den først ansøgte placering og en placering op mod Hestkøbgård.

Golfbanens driving range ligger i det åbne landskab øst for Hestkøbgårds bygningsanlæg med parkering i skovstykke og nord for den tværgående sti fra Nordvangsparken til parken ved Hestkøbgård.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Furesø Golfklub ønsker at opsætte en læskærm på 6 x 12 m med tag i tilknytning til det eksisterende åbne udslagssted på golfbanens driving range, som er beliggende øst for Hestkøbgårds bygningsanlæg.

Formålet med opsætningen af en læskærm er at give golfspillere og trænere mulighed for at stå i ly for regn, blæst og kulde, når der gives instruktion og oplæring i udslag.

Læskærmen vil være lukket mod tre sider og åben i udslagsretningen. Læskærmen vil blive udført med ensidig taghældning med en maks. højde ved den åbne side på ca. 4,3 m og 3,1 m ved den lave og lukkede side. Siderne udføres i sortmalet træ, taget med sedum og gulvet med flisebelægning. Læskærmens opbygning, dimensioner og materialer fremgår af vedlagte bilag 4.

Over de fire udslagssteder i skurets åbne side ønskes der etableret svag belysning med LED lyskilder i loftet. Lyskilderne vil blive afskærmet, så de ikke kan ses fra omgivelserne.

Det vedlagte bilag 1 viser følgende to mulige placeringer af et overdækket udslagssted:

- Placering 1: Det overdækkede udslagssted placeres med en afstand på 10 – 12 m fra den østligste ende af det åbne udslagssted, hvor der i dag er en bunker. Placeringen ligger ca. i kote 43.00. I kort afstand mod syd og mod nordøst står enkelt træer og grupper af træer og buske.
- Placering 2: Det overdækkede udslagssted placeres ind mod skovstykket ved Hestkøbgård og drejes, så facadelinjen følger det åbne udslagssted. Placeringen ligger ca. i kote 47.00. På arealet mellem det åbne og lukkede udslagssted ønskes etableret en afskærmende beplantning.

Golfklubben ønsker at fastholde den ansøgte udformning af det overdækkede udslagssted, både i omfang og med bag- og sdestykker. Af hensyn til et sikkert arbejdsmiljø for både spillere og trænere skal der være den ansøgte højde til loft/tag og nødvendig plads på begge sider af de fire udslagssider. Siderne skal afskærme for regn, blæst og kulde.

Det er endvidere golfklubbens vurdering, at placering 1 vil synes mindst muligt fra omgivende bebyggelse, veje og stier på grund af det lave terræn og den afskærmende beplantning. Golfklubben har redegjort for de to placeringer i det vedlagte bilag 1.

Plan- og fredningsforhold

Golfbanearealerne og Hestkøbgård med omliggende parkområde er beliggende i landzone, er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25.10.2016 om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård og ligger inden for Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård. Den del af golfbanearealerne, hvor et overdækket udslagssted ønskes etableret, ligger desuden inden for den skovbyggelinje, der afkastes af skovområdet omkring Hestkøbgård.

Med relevans for det ansøgte fastlægger fredningen,

At de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier skal bevares, herunder med særlig vægt på at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab mellem Farum og Birkerød (§ 1),

At der ikke må foretages terrænændringer (§ 3),

At der ikke må opføres ny bebyggelse, skure, boder, jagtthytter og lignende eller opstilles campingvogne og andre let flytbare indretninger (§ 4), og

At der ikke må foretages ændringer, der forandrer golfbanens karakter af åbne arealer med levende hegn og bevoksninger. Der må herunder ikke opføres ny bebyggelse og tekniske anlæg mv., jf. herved også fredningens §§ 4 og 5. Eksisterende bevoksning skal bevares (§ 9).

Med relevans for det ansøgte fastlægger lokalplanen,

At golfbanearealets karakter af åbent landskab med naturpræg skal fastholdes (§ 1.1),

At kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til, at der opføres et mindre lætag over 1-2 udslagssteder på driving range i overensstemmelse med de principielle placeringer, som er angivet på lokalplanens kortbilag 1 (§ 6.4), kortbilaget er vedlagt som bilag til dagsordenen, og

At karakteren af åbent land – græsarealer med naturpræg – skal opretholdes inden for lokalplanens område 2 (golfbanearealerne). Der må ikke foretages terrænreguleringer, bortset fra reguleringer på maks. +/- 0,5 meter i forbindelse med anlæg af t-steder og greens. Eksisterende væsentlig beplantning skal bevares, og der må ikke foretages nyplantning uden kommunalbestyrelsens tilladelse (§ 8.2).

Etableringen af et overdækket udslagssted forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningens § 3 om terrænregulering, § 4 om bebyggelse og § 9 om bebyggelse og bevoksninger.

Fra lokalplanen skal der dispenseres fra § 6.4 om placering og størrelse på lætag (antal udslagssteder). Derudover skal der meddeles landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje.

Forvaltningens vurdering

Formålet med både fredningen og lokalplanen er at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til de relativt ubebyggede og åbne landskaber med naturpræg, som ligger mellem Farum og Birkerød.

Placering 2 af det overdækkede udslagssted er i princippet i overensstemmelse med lokalplanens mulighed for placering af et udslagssted, omend det omfatter fire og ikke to udslagssteder. Der er imidlertid tale om en placering, der på grund af stedets terrænforhold markerer sig tydeligt i landskabet.

Placering 1 af det det overdækkede udslagssted placeres lavere i terrænet og bag eksisterende beplantning, hvilket mindsker synligheden fra boligbebyggelsen Hestkøblund samt fra veje og stier.

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget tager stilling til placeringen af et overdækket udslagssted og anbefaler fredningsnævnet, at der det valgte sted meddeles dispensation til opførelse af et overdækket udslagssted i dimensioner og materialer som ansøgt og på vilkår om,

- a) at det overdækkede udslagssted etableres uden lyskilder, idet dagslys forudsættes at være tilstrækkelig belysning, og da kunstig belysning, uanset afskærmning, vurderes at være fremmed for det værdifulde og fredede landskab,
- b) at der alene lægges fliser inden for de tagets samt bag- og sidestykkernes afgrænsning, og
- c) at der ikke foretages afskærmende beplantning af hensyn til udsynet over det åbne landskab.

Ansøgningen om etablering af et overdækket udslagssted har ikke, i forhold til meddelelse af dispensation fra lokalplan og landzonetilladelse, været sendt i naboorientering. Begge placeringsmuligheder vurderes, på grund af de store afstande, at være af underordnet betydning for naboerne nord for Hestkøb Allé og Birkerød Parkvej samt for bebyggelsen mod øst ved Hestkøblund.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der tages stilling til en af de to beskrevne placeringer,
- 2) at den valgte placering med visualisering og beskrivelse af det overdækkede udslagssted sendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling af, at der meddeles tilladelse/dispensation til etablering af et overdækket udslagssted med størrelse, opbygning og materialer som ansøgt og på de under a) – c) nævnte vilkår, og
- 3) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplan og landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, til det ansøgte.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-05-2019

BYPLANUDVALGET beslutter placering 1 ad indstillingens punkt 1) og tiltræder Direktionens forslag ad 2) og 3).

Bilag

Fornyet ansøgning med alternative placeringer

Ortofoto med terrænkurver

Lokalplan 70 kortbilag 1

Tidligere ansøgning/placeringer

Punkt 5: Matr.nr. 1f Rude Skov, Birkerød - Gangbro over beskyttet jorddige i Rude skov

19/1510

Resumé

Naturstyrelsen Nordsjælland har ansøgt om tilladelse til etablering af en gangbro over et beskyttet dige i Rude Skov.

Det ansøgte kræver dispensation fra museumslovens § 29a, stk. 1, og fra fredningen vedrørende Femsølyng, Fredningsnævnets afgørelse af 8. februar 1947.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på anbefaling til Fredningsnævnet og beslutning om meddelelse af dispensation fra museumsloven.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen Nordsjælland har ansøgt om tilladelse til at etablere en gangbro over et jorddige i Rude Skov. Ansøgningen er begrundet med, at diget bliver slidt af hyppig trafik ind i skoven over diget på dette sted, og Naturstyrelsen søger derfor om tilladelse til etablering af en simpel træ-gangbro over diget, så det ikke fremover lider overlast.

Ansøger har oplyst, at gangbroen bliver bygget af robiniepæle 16-18 cm i diameter, med vanger af eg 7,5 x 20 og 12 x 22 mm planker som dæk. Ansøger har desuden oplyst, at der ikke vil blive fældet træer eller fjernet beplantning i forbindelse med etablering af gangbroen.

Diget fremstår som et lavt jorddige, der løber langs sydsiden af skovbrynet til Femsølyng og gangbroen placeres mellem matr.nr. 1f Rude Skov, Birkerød og matr. nr. 1a Rude Skov, hvor førstnævnte er beliggende indenfor fredningen vedrørende Femsølyng, Fredningsnævnets afgørelse af 8. februar 1947.

Gangbroens udformning og placering fremgår af vedlagte bilag.

Fredningen af Femsølyng har til formål at bevare arealets nuværende tilstand (§ 1), og af fredningsbestemmelserne (§ 2) fremgår blandt andet følgende: Det er navnlig forbudt, at opføre bygninger af enhver art herunder boder, skure og drivhus samt at anbringe ledningsmaster, mistbænke eller andre indretninger, der kan virke mispydende. Det skal dog være brugerne tilladt at opstille transportable læskure af en af Fredningsnævnet godkendt type, der placeres efter statsskovvæsenets nærmere anvisning.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, kan der meddeles dispensation fra en fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål.

Diget er desuden beskyttet af museumslovens § 29a, stk. 1, hvorefter der ikke må foretages ændringer i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger.

I henhold til museumslovens § 29j, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelsen i § 29a, stk. 1.

Det ansøgte kræver således dispensation fra museumslovens § 29a, stk. 1, og fredningen vedrørende Femsølyng.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af en gangbro ikke ændrer ved digets nuværende omfang og udtryk, og at digernes kulturhistoriske, landskabelige og biologiske værdi ikke vil blive ændret ved etablering af en gangbro over diget. Den ansøgte gangbro vil i størrelse og materialevalg endvidere fremstå diskret og fint tilpasset omgivelserne, ligesom den vil have en positiv effekt på digets bevaringstilstand, da slitagen, der opstår ved passage over diget, herved mindskes.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at den ansøgte gangbro ikke vil ændre tilstanden af det fredede areal. Gangbroen vil fremstå diskret og fint tilpasset omgivelserne, og forvaltningen vurderer ikke, at det ansøgte strider mod fredningens formål.

Under forudsætning af, at Museum Nordsjælland og Rudersdal Museerne ikke har væsentlige bemærkninger til det ansøgte, kan forvaltningen således anbefale, at der meddeles dispensation fra museumslovens § 29a, stk.1, til etablering af den ansøgte gangbro. Forvaltningen anbefaler ligeledes, at det ansøgte anbefales overfor Fredningsnævnet for København med henblik på dispensation fra fredningen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til, at anbefale det ansøgte overfor Fredningsnævnet for København, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra museumsloven til den ansøgte gangbro, under forudsætning af, at Museum Nordsjælland og Rudersdal Museerne ikke har væsentlige bemærkninger til det ansøgte.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-05-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Foto af dige

Skitse af gangbro

Punkt 6: Vatelunden, Skodsborgvej 242, matr.nr. 2ff Søllerød By, Søllerød - Ansøgning om dispensation fra fredning til fældning af træer

19/1510

Resumé

Ejer af Vatelunden, Skodsborgvej 242, har ansøgt om dispensation fra fredningen vedrørende Mølleådalens etape 1., Naturklagenævnets afgørelse af 7. maj 2001, til fældning af 9 rødgraner.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Der søges om dispensation fra fredningen vedrørende Mølleådalens etape 1., Naturklagenævnets afgørelse af 07. maj 2001 til fældning af 9 rødgraner. Træerne er placeret i en nord-syd orienteret række, i skellet mellem adgangsvejen til den private ejendom Vatelunden og en offentlig gang/cykelsti umiddelbart vest herfor.

Ejer begrundes ansøgningen med, at træerne er i dårlig stand, og at de udgør en fare for mennesker, der færdes på den nærliggende sti, Vatelundens indkørsel og for de huse, som i øvrigt er placeret nær træerne.

Arealet, hvor træerne er placeret, er beliggende i landzone, indenfor kommuneplanens rammeområde Sø.R4, Ravnholm Skov. Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål, natur, skovbrug, jordbrug

Arealet er omfattet af Fredningen vedrørende Mølleådalens etape 1., Naturklagenævnets afgørelse af 7. maj 2001. Fredningen har til formål (§ 1) at sikre opretholdelse og muliggøre forbedring af de kulturhistoriske, landskabelige og biologiske værdier, der er knyttet til området omkring Mølleåen fra Lyngby Sø til Øresund, samt fastholde og regulere almenhedens ret til færdsel i området.

Fredningen bestemmer desuden (§ 2), at det fredede område skal bevares i dets nuværende tilstand. Der må således ikke foretages terrænændringer, foretages ændringer i eksisterende beplantning eller opføres yderligere bebyggelse, medmindre andet fremgår af de følgende bestemmelser.

Iht. fredningens § 24 kan en dispensation fra fredningsbestemmelserne meddeles efter reglerne

i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, når det ansøgte ikke kommer i strid med fredningens formål.

Fældning af træerne forudsætter således dispensation fra fredningen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har besigtiget træerne og har konstateret, at der kan være risiko for, at der er råd under udvikling i træerne, og at de derfor bør fældes.

Det er forvaltningens vurdering, at fældning af de 9 grantræer ikke vil påvirke den landskabelige oplevelse af det fredede areal og fredningsværdierne i området. Herunder er der tale om nåltræer, der ikke er stedstypiske arter. Fældning af

træerne vil efter forvaltningens vurdering give mulighed for, at anden mere stedtypisk beplantning vil vokse op på stedet.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at det vil være vanskeligt at genplante i det eksisterende levende hegn, og det vurderes, at der er tilstrækkelig eksisterende beplantning, som vil vokse op og tage over, uden at man behøver plante nyt. Forvaltningen har i sin vurdering lagt vægt på, at træerne potentielt kan udvikle sig til risikotræer, herunder at de er placeret nær en befærdet gang- og cykelsti.

En fældning af de 9 rødgraner vurderes ikke at have negative konsekvenser for bilag IV arter, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 3, ligesom der ikke undervejs blev registreret spættehuller eller lign. i granerne. Jf. Artsfredningsbekendtgørelsens (bek. nr. 867 af 27/06/2016) § 6, stk. 4, er der således ingen begrænsning i forhold til tidspunktet af året for fældning af træerne.

Forvaltningen vurderer således, at det ansøgte kan anbefales overfor Fredningsnævnet for København med henblik på en dispensation fra fredningen på vilkår om, at der ikke må fældes anden beplantning end de 9 rødgraner.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at meddele dispensation fra fredningen til at fælde de 9 grantræer på vilkår om, at der ikke må fældes anden beplantning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-05-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto

Oversigtskort

Billedmateriale

Punkt 7: Attemosevej 94, matr.nr. 2 m Holte By, Søllerød – Tilbygning indenfor fredning

19/1510

Resumé

Arkitekt Gorm Helles søger for ejerne af ejendommen Attemosevej 94 om byggetilladelse til opførelse af 122 m² ekstra boligareal til eksisterende hus på 228 m².

Ejendommen er en boligejendom i landzone uden landbrugspligt på en matrikel på i alt 19.229 m². Tilbygningen kræver ikke landzonetilladelse efter bestemmelserne i planloven, og der er ikke lokalplan eller byplanvedtægt for området.

Ejendommen er beliggende inden for fredningen for Søllerød Naturpark. Efter fredningens § 4 kan der ske tilbygning og udvendig ombygning af eksisterende bygninger med Fredningsnævnets godkendelse. Herudover kræves dispensation fra skovbyggelinje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arkitekt Gorm Helles søger for ejerne af ejendommen om tilladelse til at opføre tilbygning på 122 m² til eksisterende beboelseshus på 228 m². Tilbygningen består af to kvadratiske sammenbyggede bygninger på i alt 100 m² og med fuld kælder. 10 m² af kælderen og en glasmellembygning på 12 m² indgår i etagearealet, som i alt bliver på 350 m².

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af fredningen for Søllerød Naturpark. Herudover er ejendommen beliggende inden for skovbyggelinje fra den kommunale skov i ådalen mod Kikhanerenden. Boligen ligger ca. 250 m fra skoven.

Eksisterende hus ligger lige i udkanten af fredningen med matrikelgrænse til villaområde i byzone. Tilbygningen opføres mellem eksisterende hus og nabohuset i byzone.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Fredningen for Søllerød Naturpark fastlægger i § 4, at tilbygning og udvendig ombygning af de eksisterende bygninger kun kan ske efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering, størrelse og udformning herunder materiale- og farvevalg. Det kan oplyses, at der i § 12 er særbestemmelser for Langkærgård, som har fået angivet et maksimalt boligareal på 250m².

Tilbygningen udføres som kvadratiske sammenbyggede huse med pyramidetag og udføres i samme stil, materialer og udførelse som eksisterende hus. Husene er med træbeklædte facader og skifer på pyramidetage og samme vinduer som eksisterende. Bygningshøjden er på ca. 5,5 m fra terræn til spids af pyramidetag, og mindste afstand til naboskel er 3,6 m.

De to pyramidebygninger opføres forskudt i forhold til hinanden for at tilpasses terrænet som eksisterende bygninger. Terrænreguleringen er derved begrænset mest muligt.

Forslaget følger retningslinjerne for tilbygning til boligejendomme i landzone, som blev fastlagt i Lokalplan 257 for et landområde omkring Sandbjerg Landsby. Det kan oplyses, at der i § 12 er særbestemmelser for Langkærgård, som har fået angivet et maksimalt boligareal på 250m².

Forvaltningen vurderer, at da tilbygningen ligger op til mere bymæssig bebyggelse i kanten af det fredede område og er pænt tilpasset landskabet, kan byggeriet anbefales over for nævnet. Placeringen findes således at være den bedst mulige og mest skånsomme i forhold til omgivelserne, særligt mod ådalen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at projektet anbefales overfor Fredningsnævnet, og at der meddeles dispensation fra skovbyggelinje.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-05-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Plan- og facadetegninger

Situationsplan

Plan Kælder

Plan Stueetage

Luftfoto

Punkt 8: Haven ved Gl. Præstegård i Birkerød - Orientering om midlertidig tilladelse til etablering af nyttehaver.

18/11386

Resumé

Foreningen Haver til Maver, Birkerød har ansøgt om godkendelse af etablering af nyttehaver for børn i en mindre del af haven ved Gl. Præstegård i Birkerød. Foreningen indgår i et samarbejde med Toftevangskolen om projektet.

Efter aftale på udvalgmøderne den 03.04.2019 har formændene fra henholdsvis Miljø- og Teknikudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget den 12.04.2019 været i dialog med foreningerne omkring Gl. Præstegård.

I forlængelse heraf er der den 12.04.2019 tilladelse til midlertidig etablering af nyttehaver i mindre omfang og under forudsætning af, at alt kan reetableres.

Sagen forelægges Miljø- og Teknikudvalget, Byplanudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Foreningen Haver til Maver, Birkerød har ansøgt om godkendelse af et projekt, hvor man i samarbejde med børn fra 4. klasse vil etablere og dyrke nyttehaver i den sydøstlige del af haven ved Gl. Præstegård, der vender ud mod bagsiden af Irma.

Formålet er at skabe et læringsrum, hvor børn og unge styrker deres fortrolighed med og forståelse for madens vej fra jord til bord, for naturen, for økologi, for madkvalitet og for sund levevis.

Det forventes, at projektet på sigt skal udbydes via Åben Skole. I første omgang er der indgået aftale om et samarbejde med Toftevangskolen.

Have til Maver, Birkerød ønsker at etablere 14 højbede inden for et samlet felt på 12 x 10 meter. De enkelte bede er 3,5 x 0,8 meter med tre dyrkningsfelter i hver. Endvidere ønskes område på 6 x 12 m til 4 borde, 4 transportable bålkomfurer samt et vaskebord. Der ønskes adgang til udendørs vandhane, toilet samt mindre depotplads.

Til etableringsomkostningerne har Haver til Maver, Birkerød modtaget 25.000 kr. fra Friluftsrådet, 26.000 kr. fra Johannes Fog Fonden og 25.775 kr. fra Veluxfonden, i alt 76.775 kr.

Foreningens ansøgning har været drøftet med de øvrige brugere af Gl. Præstegård: Birkerød Kunstforening, Birkerød Petanque Klub og Præstegårdens Havekreds.

De to første foreninger er positivt stemt for forslaget. Præstegårdens Havekreds har givet udtryk for, at haven omkring Gl. Præstegård er fredet, og at det område af haven ved Gl. Præstegård, som Haver til Maver, Birkerød ønsker til sin aktivitet, indeholder efter havekredsens opfattelse sjældne planter og frugttræer af gamle danske sorter. Havekredsen har længe planlagt et projekt, hvor netop dette område af havens værdier fremhæves og forstærkes.

Økonomi

Der er ingen udgifter for kommunen i forbindelse med etableringen. Der vil på sigt være øgede udgifter til vandforbrug.

Myndighedsforhold

Haven omkring Gl. Præstegård er omfattet af lokalplan 92 for Birkerød bymidte og Overfredningsnævnets kendelse af 08.03.1952 om fredning af Birkerød kirkes omgivelser.

Såfremt der alene graves nogle bede i haven i det skitserede omfang men uden nogen form for anlæg af højbede og lignende, kan Haver til Maver, Birkerød iværksætte deres projekt efter tilladelse fra Kulturområdet uden tilladelse efter lokalplan og fredning.

Hvis der efterfølgende ønskes etablering af højbede og fast opstillet inventar i form af borde og faciliteter til udekøkken, skal der ske myndighedsbehandling i Byplanudvalget og videre til Fredningsnævnet.

Efter aftale på udvalgsmøderne den 03.04.2019 har formændene fra henholdsvis Miljø- og Teknikudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget sammen med Kulturområdet den 12.04.2019 været i dialog med foreningerne omkring Gl. Præstegård, hvor initiativet blev drøftet.

I forlængelse heraf har forvaltningen den 12.04.2019 givet tilladelse til Haver til Maver, Birkerød, som giver mulighed for en opstart her og nu, hvor der alene graves bede i haven. Det er en forudsætning for tilladelsen,

- at bedene etableres i den del af haven, hvor der allerede findes to bede, det vil sige i den sydøstlige del af haven,
- at bedene etableres adskilt med græs og inden for et samlet areal på 10 m x 12 m, inkl. de to eksisterende bede,
- at bedene holdes nede i eksisterende niveau for terræn, og
- at havens forskellige brugere, både organiserede og uorganiserede, fortsat kan anvende haven efter indgåede aftaler og som offentlig bypark.

Der kan således ikke ske anlæg af hævede bede, borde m.m.

Et projekt, som oprindeligt skitseret af Haver til Maver, Birkerød, med etablering af hævede bede, bålkomfur og borde, herunder vaskeborde, forudsætter meddelelse af tilladelse / dispensation fra lokalplan 92 for Birkerød bymidte og Overfredningsnævnets kendelse af 08.03.1952 om fredning af Birkerød kirkes omgivelser. En ansøgning skal forelægges både for Byplanudvalget og Fredningsnævnet for København.

Byplans vurdering i forhold til fredningen, er foretaget som tilsynsmyndighed på fredningen, jf. naturbeskyttelseslovens § 73.

Haver til Maver, Birkerød har den 15.04.2019 tilkendegivet, at man ønsker at fastholde den oprindelige ansøgning. Forvaltningen forventer at fremlægge sag herom i juni eller august 2019.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-05-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Udvalget har 07.05. modtaget mail med bilag fra Præstegårdens havekreds i Birkerød.

Punkt 9: Ansøgning om nyt vejnavn for adresserne Rundforbivej 26A – 30A

19/1510

Resumé

Beboerne på Rundforbivej 26A – 30A, Trørød, 2950 Vedbæk har fremsendt ansøgning om nyt selvstændigt vejnavn. De har foreslået vejnavnet Elmelund.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Byplan har modtaget ansøgning om en nyt vejnavn til en stikvej til Rundforbivej. Beboerne er enige om vejnavnet Elmelund, som henviser til områdets øvrige vejnavne, og at der er Elmetræer i området.

I forbindelse med navngivning af veje skal det sikres, at samme eller næsten enslydende vejnavne ikke findes inden for en radius af 15 km.

Forvaltningen har forinden fået reserveret og godkendt vejnavnet hos Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at vejnavnet Elmelund godkendes som nyt vejnavn for stikvejen til Rundforbivej 26A - 30A Trørød, 2950 Vedbæk.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-05-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kort Elmelund.

Ansøgning om nyt vejnavn Elmelund.

Punkt 10: 25 almene familieboliger, Grøndalsvej, Kajerød - Skema A og B tilsagn

19/9628

Resumé

Furesø Boligselskab v/KAB har fremsendt anmodning om skema A og skema B tilsagn til opførelse af 25 almene støttede familieboliger. Byggeriet har allerede været udbudt i en rammeaftale i 2016. Boligerne ønskes opført på del af matr. nr. 3h Kajerød By, Birkerød.

Den samlede anskaffelsespris udgør 58.888.080 kr.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Furesø Boligselskab ønsker at opføre 25 almene familieboliger på en udstykning fra kajerødgrunden, andel af matr. nr. 3h Kajerød By, Birkerød, der af kommunen er solgt til Kajerød Invest A/S, jf. betinget købsaftale underskrevet af parterne ultimo 2017.

Furesø Boligselskab har indgået grundkøbsaftale med Kajerød Invest A/S om køb af grunden, delnr. 46 af delområde 1 af matr. 3h Kajerød By, Birkerød. Prisen er 8.955.000 kr.

Grundkøbsaftalen er underskrevet af sælger, Kajerød Invest A/S den 26.03.2019 og underskrives af organisationsbestyrelsen i Furesø Boligselskab den 07.05.2019.

Furesø Boligselskab har oplyst, at udstykningen er i proces, idet den er sendt til Geodatastyrelsen i december 2018 og hvor der kan gå op til 5 måneder før udstykningen er færdigbehandlet. Det er endvidere oplyst, at grundkøbsskødet fremsendes til tinglysning inden udgangen af april 2019.

Furesø Boligselskab er beliggende i Farum, Furesø Kommune og har fire boligafdelinger med i alt 1.939 boliger samt en afdeling Allerød Kommune med 60 ældreboliger.

Den nye afdeling vil udgøre en selvstændig afdeling under Furesø Boligselskab og opfylder dermed bestemmelsen i almenboligloven § 16, stk. 1. Den nye afdeling vil få navnet Grøndalsvej, Kajerød.

Boligerne vil blive opført som tæt lav, 2-etages familieboliger med 23 lejemål mellem 99 og 104 m², samt 2 lejemål på 52 m² med vandret lejlighedsskel.

Bebyggelsen placeres i to stænger af henholdsvis 15 boliger i (bygning 1) og 10 boliger i (bygning 2). De to stænger vil blive placeret med skråtstillede boligmoduler, alle med syd-vestvendte terrasser. Bygningernes forskydninger og skråtstillede tage skaber en karakteristisk profil og bidrager samtidig til boligerne med en højloftet 1. sal, hvor der suppleres med ovenlys. Den modulære og enkelte bygningsstruktur skaber desuden en semiprivat indgangszone samt en ligeværdig terrassesituation med optimal sol- og lysforhold, ligesom det frigiver en række rumligheder til bebyggelsens private og fælles uderum.

Boligerne opføres indenfor AlmenBolig+5-rammen, hvilket betyder, at boligerne udføres som lavenergi, præfabrikerede modulbyggeri.

Planforhold

Lokalplan 261 er godkendt af kommunalbestyrelsen den 24.10.2018. Lokalplanen giver mulighed for, at der på del af matr. nr. 3h Kajerød By, Birkerød opføres 25 almene boliger.

Lokalplansområdet ligger i kommunens energiforsyningsområde for fjernvarme. Der er tilslutningspligt til den kollektive opvarmning.

Boligerne kan opføres som sammenbyggede enfamiliehuse eller som etageboliger i op til to etager med flade tage med en maksimal hældning på 11 grader og med et samlet boligetageareal på 2.450 m². Til hver bolig skal der etableres skur på mellem 4-10 m².

Facader opføres med mursten i mørk grå eller mørk grå-brunlig nuance, som enten blank mur eller tyndpudset i puds med mørk grå eller grå-brunlig nuance. Facader kan alternativt opføres i mørk naturskiffer. Mindre partier af facaderne kan opføres i oliebehandlet ægte træ af vejrbestandig sort, zink eller af metal malet i mat sort farve.

Inddækninger, vinduesrammer og lignede skal udføres i oliebehandlet ægte træ af en vejrbestandig sort. Tage kan begrønnes med levende vækster, som for eksempel mos, sedum eller græs.

Den nye afdeling under Furesø Boligselskab har pligt til at være medlem af grundejerforeningen Grøndals Park. I henhold til vedtægterne for grundejerforeningen kan det årlige bidrag pr. almene boliger ikke overstige 4.000 kr. årligt. Beløbet kan indekseres en gang årligt.

Grundejerforeningen skal sikre etablering, drift af vedligeholdelse af nødvendige anlæg med mere til afledning, forsinkelser eller nedsivning af overfladevand.

Udbudsoplysninger

Projektet er udbudt i et rammeudbud i totalentreprise i første halvår af 2016 sammen med andre tilsvarende projekter i KAB. Den valgte totalentreprenør, der er blevet udpeget til opgaven af de 25 AlmenBolig+-Boliger, er BM Byggeindustri sammen med arkitektfirmaet Tegnastuen Vandkunsten. Det pågældende team har allerede opført en række boligbyggerier for KAB med høj kvalitet.

ABT 93 indgår som en del af kontraktgrundlaget med tilføjelser og afvigelser, indarbejdet i byggesagsbeskrivelsen til kommunens godkendelse.

Forvaltningen har gennemgået byggesagsbeskrivelsen og kan godkende de anførte tilføjelser og afvigelser i forhold til ABT 93.

Projektet i hovedtal

Boligarealet for nybyggede almene familieboliger må udgøre indtil 110 m² i gennemsnit pr. bolig inklusiv fællesarealet og kan ikke overstige 115 m² pr. bolig, jr. støttebekendtgørelsens § 15.

Grundarealet er anført til 1.834 m².

Etagearalet er anført til at udgøre 2.388 m² i to plan fordelt som tæt lavt byggeri.

Den årlige leje pr. m² udgør 749 kr. og den årlige drift pr. m² udgør 423 kr. inklusiv bidrag til grundejerforeningen, svarende til en samlet leje på 1.171 kr. pr. år eksklusiv forbrug.

Den månedlige leje pr. lejemål udgør følgende:

2-rums bolig: 2 stk. á 52 m² 5.080 kr.

3-rums bolig: 20 stk. á 99 m² 9.630 kr.

4-rums bolig: 3 stk. á 104 m² 10.200 kr.

Forvaltningen har vurderet størrelsen på den samlede leje for den nye afdeling, der svarer til et fornuftigt lejeniveau for nybyggede almene familieboliger. Til sammenligning kan anføres Søllerød Almene Boligselskab, afd. Vedbæk Park med 51 nybyggede almene boliger til 1.150 kr. pr. m² og afd. 9 Buskehøj Haveby til 1.105 kr. pr. m².

Finansiering og garanti

Der kan maksimalt i 2019 bygges for 23.630 kr. pr. m² og med et energitillæg for lavt byggeri på 1.030 kr. pr. m², i alt 24.660 kr. pr. m². Beløbene er faste og kan ikke overskrides senere i byggeprojektets forløb.

Den støtteberettigede anskaffelsessum for 2.388 m²:

Rammebeløb 56.428.440 kr.

Energitillæg 2.459.640 kr.

I alt 58.888.080 kr.

Den samlede fordeling:

Kommunens bidrag, 10 % 5.888.808 kr.

Beboerindskud, 2 % 1.177.762 kr.

Realkreditlån, 88 % 51.821.510 kr.

I alt: 58.888.080 kr.

Det er en forudsætning for støttet byggeri, at der stilles en kommunal garanti i tilknytning til realkreditlånet, jf. almenboligloven § 127.

Opførelsen af de 25 almene familieboliger, inklusiv energitillæg, er opgjort til 24.660 kr. pr. m², og er i overensstemmelse med almenboliglovens bestemmelser for nybyggeri.

Tilsyn, styringsdialog og anvisning

I henhold til almenboligloven og driftsbekendtgørelsen er det den kommune, hvor boligselskabet har hjemsted, der har tilsyn og afholder styringsdialog. Furesø Boligselskab, samt den nye afdeling har i henhold til deres vedtægter hjemsted i Furesø Kommune. Fremadrettet vil det være Furesø Boligselskab, der har ansvaret for tilsyn og afholdelse af styringsdialog med den nye afdeling. Furesø Kommune er forpligtet til at informere Rudersdal Kommune ved at fremsende referater fra afholdte styringsdialoger med Furesø Boligselskab.

Det følger af almenboligloven, at det er boligselskabet, der anviser ledige boliger. For at komme i betragtning til en bolig i den nye afdeling skal kommende lejere være optaget på venteliste i Furesø Boligselskab.

Til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen skal den almene boligorganisation/afdeling stille indtil hver fjerde ledige familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen. På tværs af kommunegrænser er det i den kommune, hvor en afdeling er beliggende, dvs. beliggenhedskommunen, der er modtager af hver fjerde ledige bolig til løsning af boligsociale opgaver.

I den konkrete sag betyder det, at Furesø Boligselskab skal stille hver fjerde ledige bolig i den nye afdeling til rådighed for Rudersdal Kommune.

Men henvisning til at størstedelen af de nye almene boliger indeholder 3 eller 4 værelser ønsker Rudersdal Kommune dialog med Furesø Boligselskab om at indføre fortrinsret for børnefamilier i forbindelse med førstegangsudlejning.

Den nye boligaftale gældende for perioden 01.01.2019 – 31.12.2021 er en frivillig aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne i Rudersdal Kommune. Den nye afdeling vil som udgangspunkt ikke være omfattet af boligaftalen med mindre, det vil være muligt at indgå en aftale.

Støttetilsagn

Forudsætningen for at give et støttetilsagn er, at bestemmelserne i almenboligloven og støttebekendtgørelsen er overholdt.

Det følger tillige af almenboligloven § 115, at det er i den kommune, hvor afdelingen kommer til at ligge, der meddeler støttetilsagn.

Når kommunen har meddelt et tilsagn, har den også påtaget sig at yde en garanti, som efter den 01.07.2018 er en regaranti for lån ydet på grundlag af tilsagn efter almenboliglovens § 115.

Kommunen kan ikke efterfølgende afvise, at underskrive en garantierklæring eller stille nye betingelser for en sådan underskrift, hvilket skyldes, at garantien i princippet først kan beregnes endeligt, når byggeriet er færdigopført.

Der skal foreligge endelig afklaring af plangrundlaget, herunder en endelig vedtaget lokalplan, inden tilsagn kan gives og lokalplanen skal være registeret i Planregisteret, jf. støttebekendtgørelsens § 20.

Betingelserne for at give et støttetilsagn til nybyggeri ved et skema A er opfyldt i den konkrete sag, idet byggeriet er i overensstemmelse med Lokalplan 261, der er registeret i Planregisteret.

Efterfølgende, men inden for 15 måneder, fremlægges den endelige sag efter udbud og endelig økonomi. Inden et skema B støttetilsagn kan godkendes skal den nye afdeling have tinglyst endeligt skøde. Tinglyst skøde på grunden i forbindelse med skema B støttetilsagn skal sikre, at kommunen kun udbetaler grundkapital til den ejer, der har opnået ejerskab til grunden ved endeligt tinglyst skøde og efterfølgende har til hensigt, at opføre almene boliger.

Før påbegyndelsen af selve byggeriet er det tilstrækkeligt, at bygherre råder over grunden ved underskrevet skøde eller slutseddel. Bygherre skal have endeligt tinglyst skøde på ejendommen, hvor det støttede byggeri skal opføres, senest ved byggeriets påbegyndelse (skema B godkendelse), jf. støttebekendtgørelsen § 22.

I den konkrete sag fremlægges både skema A og B, hvilket er muligt efter almenboliglovens bestemmelser.

Furesø Boligselskabs køb af grunden er betinget af at Rudersdal Kommune godkender købet af grunden, jf. almenboliglovens § 26, og at der gives skema A og B efter almenboliglovens bestemmelser.

Da der endnu ikke er tinglyst endeligt skøde på grunden betyder det, at grundkøbsskødet først tinglyses efter en politisk godkendelse af skema B.

Forvaltningen anbefaler godkendelse af køb af grundstykket, jf. almenboliglovens § 26, stk. 1 samt at skema A til nybyggeri af 25 almene familieboliger godkendes og støttetilsagn meddeles efter almenboliglovens § 115, stk. 1, litra 1, finansiering jf. § 118 - § 118a samt grundkapital og garanti, jf. almenboligloven § 120 og § 127 ligeledes godkendes.

Forvaltningen vurderer på det foreliggende grundlag, at skema B godkendes under forudsætning af, at der tages endeligt skøde på grunden inden selve byggesagen kan igangsættes.

Kommunen betaler grundkapitalindskuddet på 10 % af den støtteberettigede anskaffelsessum.

Grundkapitalen forfalder til betaling, når Landsbyggefonden bekræfter kommunes støttetilsagn. Kommunen modtager efterfølgende en opkrævning fra Landsbyggefonden på beløbet.

Der er i 2019 afsat 7,4 mio. kr. i rådighedsbeløb på projekt 151047, Etablering af 25 almene boliger, Kajerød. Når skema B godkendes kan kommunens grundkapital kræves udbetalt.

Det foreslås, at 5,9 mio.kr. overflyttes til funktion 083224 Indskud i Landsbyggefonden mv. Derfor anbefaler forvaltningen, at der gives en bevilling på 5,9 mio. kr. i 2019 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb på projekt 151047,

og at restrådighedsbeløbet tilbageføres til kommunekassen.

Herefter kan projekt 151047, Opførelse af 25 almene boliger udgå.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at det godkendes, at Furesø Boligselskab køber grunden, andel af matr. nr. 3h Kajerød By, Birkerød,

- 2) at skema A støttetilsagn godkendes til opførelse af 25 almene familieboliger med finansiering af kommunal grundkapital, og at garanti meddeles,

- 3) at skema B godkendes, idet forvaltningen bemyndiges til at påse, at der tinglyses endeligt skøde med Furesø Boligselskab som ejer, inden grundkapital udbetales og byggeriet påbegyndes,

- 4) at der gives en bevilling på 5.9 mio. kr. i 2019, på funktion 083224 Indskud i Landsbyggefonden mv. til kommunens betaling af grundkapital, finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2019 på projekt 151047, Etablering af 25 almene boliger, Kajerød, og

- 5) at restrådighedsbeløbet på projekt 151047 på 1.5 mio. kr. tilbageføres til kommunekassen samt at projektet herefter udgår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-05-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Visualisering - 25 almene boliger - Kajerødgrunden.pdf

Tegninger - 25 almene boliger, Kajerødgrunden.pdf

Punkt 11: Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2020

19/7449

Resumé

De enkelte stående udvalg skal godkende udvalgets egen mødekalender for 2020, jf. den kommunale styrelseslov § 20, stk. 1.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Direktionen har udarbejdet et forslag til mødekalender for møder i Kommunalbestyrelsen, Økonomiudvalget, de stående udvalg og Bycenterudvalget.

Mødekalenderen er med respekt for skoleferier indpasset i kalenderen i alle årets måneder.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 20.03.2019 forslaget for så vidt angår Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens møder. Forslaget er dateret 20.03.2019.

Indstilling

Direktionen foreslår, at mødekalenderen for 2020 godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-05-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kommunalbestyrelsens mødekalender 2020