

REFERAT Byplanudvalget d. 12-09-2018

Mødedato Onsdag d. 12. september 2018 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til budget 2019-2022 for Byplanudvalget.....	4
Planstrategi 2019 – Fagudvalgenes bidrag.....	6
Langsigtede mål for Byplanudvalget.....	8
Banedanmarks arealer, matr. nr. 6a Jægersborg Dyrehave, Vedbæk, og matr. nr. 37a Vedbæk By, Ve Månedalen 1, matr.nr. 6 p Sandbjerg By, Hørsholm - Nyt enfamiliehus i landzone.....	9 13
Principgodkendelse - Grøn stiforbindelse fra Furesø til Sjælsø - Samarbejde om projekt.....	15
Orientering om udarbejdelse af plejeplan for Søllerød Naturpark.....	17
Møllevangen - DAB - Nedlæggelse af boliger.....	19

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegård orienterede om:

- At sagen vedr. hegn i Hovedgaden vil blive håndteret gennem dialog med ejeren.
- At det nu er oplyst, hvilke træer på Henriksholm, der anbefales fældet på grund af skader på rødder, mm. Der fremlægges en sag om ny beplantning på udvalgets oktobermøde.
- At der er givet afslag på ansøgning om dispensation i sag på Langkærgård.
- At der ikke forventes uddelt Arkitekturpris i 2018.

Punkt 2: Forslag til budget 2019-2022 for Byplanudvalget

18/13600

Resumé

I henhold til tidsplanen for budgetlægningen skal Byplanudvalget behandle budgetforslaget 2019–2022 den 12.09.2018. Der henvises til det administrative budgetforslag, som blev udleveret til Kommunalbestyrelsen den 15.08.2018 (og som bedes medbragt til mødet) og til førstebehandlingen af budgetforslaget på kommunalbestyrelsesmødet den 29.08.2018.

Endvidere henvises til indkomne høringssvar vedrørende budgetforslaget. Høringssvarene blev udsendt til Kommunalbestyrelsen den 06.09.2018.

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

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 71-75 inkl. i ”Budgetforslag 2019-2022”.

Byplanudvalgets budget omfatter følgende politikområder:

· Faste ejendomme

Der henvises til nøgletalssammenligningen på side 27-58 i budgetforslagsmappen.

Endvidere henvises til de indkomne høringssvar, der blev udsendt til kommunalbestyrelsen den 6. september 2018. Høringssvarene forudsættes politisk behandlet i de relevante fagudvalg.

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

Der blev ikke udarbejdet det sædvanlige budgetoplæg i foråret som følge af den uafklarede situation vedrørende overenskomstforhandlingerne og regeringens forhandlinger om udligningssystemet.

Rudersdal Kommunes økonomi er under et stort pres som følge af øgede udgifter til udligning og medfinansiering af regionens sundhedsudgifter mv. Hertil kommer, at skatteindtægterne tegner til at blive væsentligt lavere end tidligere forudsat.

I budgetforslaget har det været nødvendigt at indregne en samlet budgetreguleringspulje på 225 mio. kr. for 2019-2022 for at opfylde kommunalbestyrelsens målsætning om en kassebeholdning på 100 mio. kr. ved udgangen af budgetperioden. Opfyldelsen af kommunalbestyrelsens målsætning forudsætter således, at der sker en udmøntning af denne pulje.

I vedlagte notat om budgetreguleringspuljen har forvaltningen beskrevet en mulig udmøntning af puljen, herunder strukturelle ændringer for sammenlagt 65 mio. kr. Beløbet er fordelt mellem Børne- og Skoleudvalget, Social- og Sundhedsudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget samt Økonomiudvalget. Men alle fagudvalg bedes drøfte mulighederne for at bidrage med strukturevinster med udgangspunkt i forslagene i HovedMEDs strukturrapport.

Strukturevinster (mio. kr.)

Udvalg	2020	2021	2022	I alt
BSU	2	10	13	25
SOSU	5	12	13	30
KFU	1,5	1,5	2	5
ØU	1,5	1,5	2	5
I alt	10	25	30	65

Det foreliggende budgetforslag medfører en kassebeholdning på 107 mio. kr. ultimo 2022 under forudsætning af udmøntning af budgetreguleringspuljen. Som følge af den økonomiske situation er det ikke muligt at udfylde den beregnede ramme for kommunens serviceudgifter. I 2019 ligger udgifterne 63 mio. kr. under loftet, men udmøntningen af budgetreguleringspuljen kan øge afstanden.

Sammenlignet med tidligere indeholder budgetforslaget et meget skrabet anlægsbudget. Der er budgetteret med anlægsudgifter på i alt 346 mio. kr. i 2019-2022. Størstedelen af udgifterne afspejler kommunalbestyrelsens tidligere besluttede anlægsinvesteringer. Investeringerne i nye anlæg er holdt på et absolut minimum.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det under hvert udvalg nævnte budgetforslag for 2019-2022 drøftes på baggrund af de indkomne høringsvar og forvaltningens forslag vedrørende budgetreguleringspuljen, og
- 2) at udvalget fremsender budgetforslaget til Kommunalbestyrelsen med anbefaling.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-09-2018

BYPLANUDVALGET drøftede sagen og fremsender budgetforslaget til videre behandling.

Bilag

Budgetreguleringspulje i Budgetforslag 2019-2022

Punkt 3: Planstrategi 2019 – Fagudvalgenes bidrag

18/21

Resumé

Kommunalbestyrelsen skal vedtage en planstrategi inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode, dvs. inden udgangen af 2019. Planstrategien er en strategi for kommunens udvikling, som forpligter kommunen i forhold til den kommunale planlægning og beskriver kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling. Planstrategien er også en anledning til at se på tværs af kommunens forvaltninger og afsøge og styrke snitflader og fælles initiativer.

Planstrategien er således et redskab til at formidle Kommunalbestyrelsens forventninger og mål for kommunens udvikling de kommende år og formidle de temaer, som kommuneplanen skal arbejde med.

Økonomiudvalget har den 13.06.2018 igangsat arbejdet med Planstrategi 2019 og udvalgt en række centrale temaer, der skal arbejdes med i en bred borgerproces.

Sagen forelægges fagudvalgene til drøftelse af tilrettelæggelsen af det videre arbejde.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget har vedtaget, at Planstrategi 2019 udarbejdes med henblik på visionen om at styrke Rudersdal Kommunes profil som en attraktiv bokommune i smukke og grønne omgivelser.

Med den kraftige vækst, der forventes i de kommende år i Hovedstadsområdet, synes det relevant, at sætte fokus på Rudersdal Kommunes særlige profil.

Med afsæt i den overordnede vision arbejdes med seks temaer:

Borgere og boliger
Levende bymiljøer
Plads til erhverv
De smukke omgivelser
Vand som et aktiv
Sundhed for alle

Den videre proces er tilrettelagt med inddragelse af fagudvalgene, der bidrager med forslag til planstrategiens mål og anbefalinger til konkrete handlinger. Det er hensigten, at der arbejdes på tværs af fagudvalg/fagområder således, at de strategiske mål kommer til at afspejle de tværgående interesser i udviklingen af kommunen.

Fagudvalgenes arbejde med planstrategiens temaer starter september 2018 og afrapporteres januar 2019. På Kommunalbestyrelsens fællesmøde den 12.09.2018 præsenteres indhold og proces i det forestående arbejde med Planstrategi 2019. Der vil på fællesmødet blive lagt op til en indledende drøftelse af planstrategiens temaer. Herefter følger processen det forløb, som er skitseret i vedlagte bilag, ”Proces – Planstrategi 2019”.

Det foreslås at temaerne fordeles således, med det ansvarlige fagudvalg øverst:

Borgere og boliger
Byplanudvalget (ansvar)
Social- og Sundhedsudvalget

Levende bymiljøer
Bycenterudvalget (ansvar)
Kultur- og Fritidsudvalget
Miljø- og Teknikudvalget

Plads til erhverv
Erhvervsudvalget (ansvar)
Byplanudvalget

De smukke omgivelser
Miljø- og Teknikudvalget (ansvar)

Byplanudvalget
Kultur- og Fritidsudvalget

Vand som et aktiv
Miljø- og Teknikudvalget (ansvar)
Byplanudvalget

Sundhed for alle
Social- og Sundhedsudvalget (ansvar)
Børne- og Skoleudvalget
Kultur- og Fritidsudvalget
Miljø- og Teknikudvalget

Forvaltningen anbefaler, at der afholdes fire dialogmøder, således at temaerne ”Borgere og Boliger” samt ”Levende bymiljøer” afholdes sammen, og med Byplanudvalget og Bycenterudvalget som ansvarlige, og temaerne ”De smukke omgivelser” og ”Vand som et aktiv” afholdes sammen og med Miljø- og Teknikudvalget som ansvarlig. Herudover afholder Erhvervsudvalget et dialogmøde om temaet ”Plads til erhverv”, og Social- og Sundhedsudvalget afholder et dialogmøde med temaet ”Sundhed for alle”.

Til hvert dialogmøde inviteres på hjemmesiden og ved direkte kontakt til relevante interessenter, aktører og borgere. De enkelte udvalg bidrager således med at udpege relevante problemstillinger og interessenter. Denne struktur for inddragelsen er valgt for at opnå en bred, men målrettet inddragelse af interessenter, hvor der fokuseres på konkrete emner og problemstillinger i dialogen.

Forvaltningen anbefaler, at udvalget på mødet drøfter de spørgsmål og problemstillinger i relation til det konkrete tema i planstrategien, der ønskes belyst samt, at udvalget drøfter, hvilke interessenter aktører, borgergrupper, mfl., som udvalget særligt ønsker inddraget.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter sagen i henhold til ovenstående.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-09-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Proces Planstrategi 2019

Punkt 4: Langsigtede mål for Byplanudvalget

18/21

Resumé

Den tidligere Kommunalbestyrelse har med det vedtagne budget fastsat langsigtede mål for alle udvalg.

Konstitueringen af den nye kommunalbestyrelse har aktualiseret en revurdering af kommunens politiske mål. Med afsæt i drøftelserne ved Kommunalbestyrelsens seminar i januar lægges hermed op til en drøftelse af udvalgets gældende langsigtede mål.

På baggrund af udvalgets møde den 15.08.2018 og en dialog om et fælles mål for erhverv med Miljø og Teknikudvalget samt Beskæftigelse og Erhverv har forvaltningen tilrettet opsamlingen på drøftelser om mål for Byplanudvalget.

Sagen forelægges til drøftelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsens langsigtede mål er en central del af kommunens mål- og rammestyring og sætter retningen for de indsatser, kommunen skal skabe sammen med borgerne.

Formålet med langsigtede mål er at styrke den politiske ledelse af Rudersdal Kommune ved at fokusere på relativt få langsigtede politiske mål for kommunens kerneydelser og derved give de relevante fagudvalg mulighed for at følge arbejdet gennem en løbende vurdering af indsatsen.

Målene er de fælles referencepunkter, som ledere og medarbejdere skal fokusere på i den løbende drift og udvikling. Udvalgets hidtidige langsigtede mål fremgår af det vedtagne budget for 2018.

Det er målet med en drøftelse af målene at understøtte den politiske målstyring af kommunen ved at sikre, at de politiske mål for området til stadighed er relevante og indebærer en styringskraft.

Forvaltningen foreslår i forlængelse heraf, at udvalget på baggrund af de gældende langsigtede mål som vedtaget i Budget 2018 samt noterne fra udvalgets drøftelse på kommunalbestyrelsens seminar januar 2018 drøfter, hvad der bør være de nye langsigtede mål med henblik på endelig beslutning i forbindelse med godkendelse af budgettet for 2019-2022.

På baggrund af udvalgets møde den 15.08.2018 og en efterfølgende dialog om et fælles mål for erhverv sammen med Miljø og Teknikudvalget samt Beskæftigelse og Erhverv, har forvaltningen tilrettet opsamlingen på drøftelser om mål for Byplanudvalget.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget drøfter langsigtede mål for udvalget.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-09-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Byplanudvalgets langsigtede mål

Punkt 5: Banedanmarks arealer, matr. nr. 6a Jægersborg Dyrehave, Vedbæk, og matr. nr. 37a Vedbæk By, Vedbæk – To nye master til forbedring af mobil- og internetdækningen i Kystbanens tog

18/21

Resumé

LCON A/S ansøger på vegne af Banedanmark om etablering af to nye master til forbedring af mobil- og internetdækningen i Kystbanens tog.

Den ene mast placeres øst for banen ved Jægersborg Hegn, på arealet op mod den gangbro, der krydser banen til stinettet omkring Bøllemosen, og den anden vest for banen i Vedbæk, ud for det nord-sydgående stiforløb og Vedbæk Tennisklubs tennisbaner. Begge master placeres på Banedanmarks eget areal.

Begge master forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, tilladelse i forhold til skovloven og byggetilladelse. Masten i Vedbæk forudsætter meddelelse af dispensation fra skovbyggelinje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Folketinget har besluttet at forbedre mobil- og internetdækningen i tog, så togpassagerer kan anvende tog som fuldt funktionsdygtige arbejdspladser med stabile internetforbindelser.

For at kunne opfylde dette er der bl.a. brug for at kunne etablere nye master til mobil- og internetdækning for de tog, der kører på Kystbanen. Arbejdet gennemføres i et samarbejde mellem DSB, Arriva, TT-Netværket (Telenor og Telia), TDC, Hi3G og Banedanmark.

På strækningen gennem Rudersdal Kommune ansøger TELCON A/S, på vegne af Banedanmark, om etablering af to nye master med følgende placeringer:

Banedanmarks areal, matr. nr. 6a Jægersborg Dyrehave, Vedbæk
Banedanmarks areal, matr. nr. 37a Vedbæk By, Vedbæk

Placeringerne er markeret på de til dagsordenen vedlagte ortofotos.

Banedanmarks areal, matr. nr. 6a Jægersborg Dyrehave, Vedbæk
Der ansøges om én samlet tilladelse til opsætning af en gittermast på 48 meter, der skal kunne betjene op til 3 operatører, udover Banedanmarks eget udstyr. Tilladelsen skal omfatte mulighed for etablering af 12 panelantenner, 8 link-antenner og radiotekniske komponenter samt opsætning af teknikkabine ved gittermastens fod. Teknikkabineens grundplan er på ca. 5,8 x 2,4 meter og dens højde på ca. 3,0 meter.

Skriftlig begrundelse for den ansøgte højde og placering, tegningsbilag, dækningskort og visualiseringsrapport er vedlagt dagsordenen.

Gittermasten skal erstatte en eksisterende gittermast, der ligger ca. 10 meter sydøst for den nye placering. Den eksisterende mast på 45 meter vil blive nedtaget senest 7 – 14 dage efter etableringen af den nye mast.

Forvaltningen har på baggrund af ansøgningen anmodet TELCON om at give en uddybende begrundelse for den ansøgte masteplacering i forhold til dækningskort, herunder begrunde hvorfor eksisterende antennepositioner i området, herunder høje bygninger, ikke kan anvendes til opsætning af de nødvendige panelantenner m.m.

TELCON har fulgt op med begrundelse om, at den eksisterende mast ikke kan holde til belastningen af de nødvendige antenner samt, at det er vigtigt, at sendestationerne er placeret meget tæt på banen for at kunne opnå den nødvendige mobildækning i togene. De høje bygninger øst for banen ligger for langt væk.

Både den eksisterende og den nye mast ligger i landzone og fredskov, og inden for bufferzonen omkring Jægersborg Hegn, der som en del af det samlede parforcejagtlandskab i Nordsjælland, er optaget på UNESCO's liste over verdenskulturarv.

En opsætning af den nye mast forudsætter kommunens meddelelse af landzonetilladelse og byggetilladelse, hvilket skal vurderes i forhold til Kommuneplan 2017's retningslinjer for antennemaster og kulturmiljøer (bufferzonen omkring parforcejagtlandskabet i Jægersborg Hegn). TELCON vil selv sikre tilladelse i forhold til placeringen i fredskov (skovloven). Den foreligger endnu ikke.

Banedanmarks areal, matr. nr. 37a Vedbæk By, Vedbæk

Der ansøges om én samlet tilladelse til opsætning af en gittermast på 48 meter, der skal kunne betjene op til 3 operatører. Tilladelsen skal omfatte mulighed for etablering af 12 panelantenner, 8 link-antenner og radiotekniske komponenter samt opsætning af teknikkabine ved gittermastens fod. Teknikkabinsens grundplan er på ca. 5,8 x 2,4 meter og dens højde på ca. 3,0 meter.

Skriftlig begrundelse for den ansøgte højde og placering, tegningsbilag, dækningskort og visualiseringsrapport er vedlagt dagsordenen.

Byplan har på baggrund af ansøgningen anmodet TELCON om at give en uddybende begrundelse for den ansøgte masteplacering i forhold til dækningskort, herunder begrunde hvorfor eksisterende antennepositioner i området, herunder høje bygninger, ikke kan anvendes til opsætning af nødvendige panelantenner m.m.

TELCON er fulgt op med begrundelse om, at eksisterende lavere master i området ikke kan give nødvendig dækning, at det er vigtigt at sendestationerne er placeret tæt på banen, for at kunne opnå den nødvendige mobildækning i togene, og at der ikke er bygninger i området, der kan give den samme dækning.

Den nye mast ligger i landzone og fredskov, samt inden for skovbyggelinje og udpeget kulturarvsareal af international betydning.

En opsætning af masten forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, dispensation fra skovbyggelinjen og byggetilladelse, hvilket skal vurderes i forhold til Kommuneplan 2017's retningslinjer for antennemaster. TELCON vil selv sikre tilladelse i forhold til placeringen i fredskov (skovloven). Den foreligger endnu ikke.

For antennemaster fastlægger Kommuneplan 2017, at nye master skal udformes, så der er plads til flere teleoperatører, at bevaringsværdige bymiljøer og udpegede kulturmiljøer skal søges friholdt. Nye master skal tilstræbes placeret i erhvervsområder eller områder til offentlige formål af teknisk karakter.

I forhold til parforcejagtlandskabet fastlægges det, at væsentlige udsigts- og oplevelseslinjer skal sikres på tværs af Jægersborg Hegn og i forhold til den omgivende bebyggelse og forskellige landskabselementer.

Rudersdal Museer og Museum Nordsjælland har haft ansøgningerne om de to master til udtalelse i forhold til den enes beliggenhed inden for bufferzonen for parforcejagtlandskabet i Jægersborg Hegn og den andens inden for kulturarvsareal af international betydning.

Rudersdal Museer og site manageren for parforcejagtlandskabet i Nordsjælland vurderer, at nyopsætningen af en 48 meter høj mast inden for bufferzonen ved Jægersborg Hegn vil gøre det vanskeligt at forbedre helhedsindtrykket omkring verdenskulturarven.

Masten vil forstyrre udsynet både til og fra skoven væsentligt. Det anbefales, at der findes en placering til masten, der hverken ligger inden for Jægersborg Hegn eller den omgivende bufferzone.

Rudersdal Museer har ingen bemærkninger til opsætningen af en 48 meter høj mast i Vedbæk.

Museum Nordsjælland vurderer ikke, at der er risiko for at påtræffe fortidsminder i forbindelse med jordarbejde ved opsætning af en mast ved Jægersborg Hegn. Der skal i forbindelse med byggetilladelsen, som altid ved gravearbejder, gøres opmærksom på museumslovens § 27 (standsning ved fund af spor fra fortidsminder).

Masten i Vedbæk placeres til gengæld inden for få hundrede meter fra flere kendte stenalderlokaliteter, hvilket giver belæg for at tro, at der på stedet kan ligge en boplads. Museum Nordsjælland ønsker derfor at være til stede med et par arkæologer, når der foretages muldafrømning. Ved spor af fortidsminder skal arbejdet standes i henhold til museumslovens § 27.

Det er forvaltningens vurdering, at placeringen af to nye gittermaster på hver 48 meter bør imødekommes med følgende begrundelser:

- Gittermast og kabine opstilles inden for Banedanmarks areal, dvs. inden for det areal, der er udlagt til kystbane med nærarealer og allerede rummer et nord-sydgående baneanlæg.
- Gittermast og kabine opstilles tæt på det baneanlæg og de tog, som operatørerne på masten skal betjene.
- En gittermast giver mulighed for opsætning af udstyr i lag og vil fremstå mindre markant i et skovområde/beplantet område end en rørmast.
- Gittermast og teknikkabine vil være omgivet af skovbeplantning/beplantning. Supplerende af skovbeplantningen ud mod tilgrænsende stiforløb vil kunne sløre indblik fra forbigående.

I forhold til placeringen ved Jægersborg Hegn gør følgende sig derudover gældende:

Eksisterende gittermast kan ikke holde til belastning af udstyr fra op til 3 operatører.

Gittermasten erstatter en anden gittermast i nærområdet, som uanset den bliver 3 meter højere ikke vurderes at ville påvirke området væsentligt mere markant, jf. de vedlagte visualiseringer.

Bebyggelserne Skodsborgparken og Høje Skodsborg, som ligger 70 - 75 meter øst for opstillingen af en ny gittermast, ligger indenfor værdifuldt kulturmiljø. Bebyggelsen Høje Skodsborg er endvidere udpeget som bevaringsværdig bebyggelse.

En opsætning af panelantenner m.m. inden for kulturmiljøet vil ikke være i overensstemmelse med retningslinjerne for antenner og master i Kommuneplan 2017.

Rudersdal Museernes og sitemanagerens ønske om, at helhedsindtrykket omkring verdenskulturarven søges forbedret ved placering af en mast uden for bufferzonen, vurderes ikke at være muligt i forhold til Folketingets beslutning om forbedring af mobil- og internetdækningen i alle togforbindelser.

I forhold til kommuneplanens retningslinje om, at væsentlige udsigts- og oplevelseslinjer gennem skoven skal sikres, vurderes en ny mast til erstatning af en eksisterende i tilknytning til et eksisterende baneanlæg ikke at ændre markant på oplevelsen af Jægersborg Hegn.

I forhold til placeringen i Vedbæk kan det nævnes, at mastens ansøges placeret på et sted, hvor der mod øst ligger tennisbaner og mod vest ligger boldbaner.

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget vedtager, at der kan meddeles landzonetilladelse m.m. til placering og højde af de to master på vilkår om,

- at de to mastepositioner vil være tilstrækkelige til i en længere årrække at betjene mobil- og internetdækningen i tog på Kystbanen gennem Rudersdal Kommune,
- at der etableres beplantning, der skjuler den nederste del af hver gittermast og teknikkabine i forhold til de nærliggende stiforløb,
- at anlæggene udover at betjene togbanen også vil kunne betjene de bebyggede nærområder med mobil- og internetdækning,
- at eventuel rydning af træer til etablering af anlæggene godkendes i henhold til skovloven, og
- at anlæggene skal fjernes inden et år efter, at de er blevet teknisk overflødige eller ikke anvendes.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse til anlæggene, herunder dispensation fra skovbyggelinje til masten i Vedbæk, skal ansøgningerne sendes i naboorientering hos grundejerforening og de naboer, som det ansøgte vurderes at kunne få betydning for, det vil sige de umiddelbare naboer.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget tiltræder placering og højde af de ansøgte to master,
- 2) at forvaltningen sender det ansøgte i naboorientering, og

3) at forvaltningen, under forudsætning af at der ikke indkommer væsentlige indsigelser, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje til etableringen af nye master og teknikkabe på de ovennævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-09-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den anbefaling, at Vedbækmasten søges placeret syd for Maglemoserenden for at begrænse mastens synlighed.

Bilag

Banedanmarks præsentation af Internet i Tog

Ansøgers redegørelse for de ansøgte mastelaceringer

Visualiseringsrapport for ny mast ved Jægersborg Hegn-1

Tegningsbilag på ny mast og teknikkabine ved Jægersborg Hegn

Tegningsbilag på ny mast og teknikkabine i Vedbæk.

Masterplacering i Vedbæk, ud for tennisklubben

Mastelacering ved Jægersborg Hegn, Bøllemosen.

Dækningskort for mastelacering ved Jægersborg Hegn

Dækningskort for mastelacering i Vedbæk.pdf

Punkt 6: Månedalen 1, matr.nr. 6 p Sandbjerg By, Hørsholm - Nyt enfamiliehus i landzone

18/21

Resumé

Beboelseshuset på Månedalen 1 blev efter brand i 2006 nedrevet, og der blev søgt om landzonetilladelse, dispensation fra skovbyggelinje og byggetilladelse til opførelse af nyt hus på 250 m². Sagen blev forelagt Byplanudvalget på møde den 12.11.2017.

Efterfølgende blev der meddelt landzonetilladelse, dispensation fra skovbyggelinje og byggetilladelse.

Tilladelserne blev imidlertid ikke udnyttet, og ejer har i 2017 søgt om genoptagelse af sagen, nu med større etageareal grundet den nye planlov. Ejer har afventet vedtagelse af Lokalplan 257.

Det nye hus adskiller sig fra det tidligere godkende ved, at arealet er øget til 321m² og højden er øget fra 7,03 m til 8,44 m.

Det ansøgte kræver ny landzonetilladelse, dispensation fra skovbyggelinje og byggetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til afgørelse.

Sagsfremstilling

Beboelseshuset på ejendommen blev efter en omfattende brand i 2006 nedrevet, og der blev søgt om landzonetilladelse, dispensation fra skovbyggelinje og byggetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 250 m² i et plan og med fuld kælder.

Forvaltningen anbefalede projektet, såfremt bebyggelsen opføres:

Med placering som eksisterende

I 1½ etage med sadeltag uden reflekterende tagbeklædning (bl.a. glaseret tegl)

Uden etablering af dominerende vindues- og dørpartier, ovenlys og kviste eller bygningsdele med uhensigtsmæssigt lysudkast, og

Uden oplysning af facader eller facadedele.

Byplanudvalget vedtog den 12.11.2006:

At der kan meddeles dispensation fra skovbyggelinje mod Rude Skov til opførelse af bebyggelse med ansøgt etageareal. At der, når dispensation er endelig, kan meddeles landzonetilladelse på ovennævnte vilkår.

Landzonetilladelse blev givet sammen dispensation fra skovbyggelinje og byggetilladelse den 19.11.2009.

Dispensation, landzonetilladelse og byggetilladelsen blev ikke udnyttet og er efter henholdsvis 3 år og 1 år bortfaldet.

Ejer søger i 2017 om genoptagelse af sagen på baggrund af den nye Planlov, hvor husets etageareal søges øget til 321 m² og højden øget med 1,4 m. Facadeudtryk og placering identisk med det tidligere godkendte.

Ejer ønsker som i tidligere projekt huset opført med frontispicer for at fremstå som en stateligt stuehus, facader udføres i genbrugstegl og taget tækkes med naturskifer.

Behandlingen af byggesagen har afventet vedtagelse af lokalplan 257 for et større område omkring Sandbjerg.

Efter lokalplanens § 6.13 kan helårshuse eller stuehuse om- og tilbygges til et maks. etageareal på 350 m². Det forudsætter, at grundarealet er over 1.600 m². Ejendommens grundareal er på 31.048 m²

Projektet er vurderet i forhold til bestemmelserne i Lokalplan 257 § 7 og opfylder bestemmelserne om at huset skal fremstå i blank mur, med sadeltag og vinduer som ”hul i mur-vinduer”, der er ikke ovenlysvinduer eller rytterlys, og tækkes med skifer.

Forvaltningen finder, at huset er pænt tilpasset området, i overensstemmelse med lokalplanen, og den forøgede højde og større etageareal vurderes ikke ville ændre husets påvirkning af omgivelserne.

Indstilling

Direktionen forslår, at forvaltningen bemyndiges til,

- 1) at sende ansøgning om landzonetilladelse i høring, og at meddele landzonetilladelse, såfremt høringen ikke medfører væsentlige relevante negative indsigelser,
- 2) at meddele dispensation fra skovbyggelinje (Naturstyrelsen har efterfølgende 14 dage til at fremkomme med eventuelle indsigelser), og
- 3) at meddele byggetilladelse på ovennævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-09-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Månedalen - situationsplan

Månedalen - luftfoto

Månedalen - bygningstegning

Månedalen - bygningstegning stueplan

Månedalen - facader

Punkt 7: Principgodkendelse - Grøn stiforbindelse fra Furesø til Sjælsø - Samarbejde om projekt

18/21

Resumé

Danmarks Naturfredningsforening Rudersdal har taget initiativ til et projekt, der skal sikre et sammenhængende grønt stiforløb for gående og cyklende fra Furesø til Sjælsø.

Stiforløbet vil gå gennem Rudersdal, Allerød og Furesø Kommuner og forudsætte et samarbejde mellem de tre kommuners DN lokalafdelinger og de respektive kommuner. Projektet vil omfatte såvel en opgradering af standarden på eksisterende stier og etableringen af nye. Både private og kommunale arealer vil blive berørt.

DN Rudersdal ønsker kommunens principielle godkendelse af stiforløbet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og Miljø- og Teknikudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Den overordnede vision for projektet er at sammenbinde to af de meste markante landskabsattraktioner nord for København, Furesø og Sjælsø og at skabe videre forbindelser ud i det Nordsjællandske landskab.

Allerede med Den Grønne Betænkning for Hovedstadsområdet fra 1936 indgik en stiforbindelse mellem Furesø og Sjælsø som en del af et større stiforløb, der skulle give befolkningen i Hovedstadsområdet adgang til naturoplevelser.

Med stiprojektet, som nu søges realiseret, sluttet ringen af grønne stier gennem de fredede områder omkring de tre kommuners byer. De eksisterende stier omkring Furesø og Mølleådalens til åens udspring vil blive koblet sammen med stierne langs Sjælsø, og det igangværende projekt om realisering af sti hele vejen rundt om søen. Dermed skabes sammenhæng i det overordnede stinet videre ud i det nordsjællandske landskab. Projektet vil, som det var intentionen med Den Grønne Betænkning, understøtte adgangen til de værdifulde landskaber i Nordsjælland for borgerne i hele Hovedstadsområdet.

DN Rudersdal har undersøgt de konkrete muligheder for et stiforløb mellem Furesø og Sjælsø og skitseret en mulig rute. Af det til dagsordenen vedlagte oversigtskort er nye stiforløb vist med en stiplede rød linje. Ejerforholdene er markeret med farver. Stiens konkrete forløb skal kvalificeres ved dialog med ejerne af de enkelte arealer, herunder de berørte kommuner.

Projektets organisering

DN Rudersdal har udarbejdet et foreløbigt forslag til et sammenhængende stiforløb for gående og cyklende fra Furesø til Sjælsø og været i dialog med såvel DN Sekretariatet og lokalafdelingerne i Allerød og Furesø Kommuner om et fælles projektforslag, der også involverer de tre berørte kommuner.

Sekretariatet og alle tre lokalafdelinger vil gå positivt ind i projektet. De tre DN lokalafdelinger har dannet en fælles projektgruppe, som skal stå for den faglige del af projektet, hvor den præcise linjeføring af stien skal fastlægges.

DN Sekretariatet og lokalafdelingerne tilbyder at afholde indledende drøftelser med de private lodsejere om muligheden for føre stiforløbet over deres arealer. Derudover vil de søge fondsmidler til anlæg af stiforløb på private arealer.

Kommunerne forventes

- at indgå de juridiske og praktiske aftaler med de enkelte grundejere om opgradering og nyanlæg af stiforløb,
- at foretage opgradering og nyanlæg af stiforløb over både private og kommunale arealer, og
- at afholde udgifterne til opgradering og nyanlæg af stiforløb på kommunale arealer.

I Rudersdal Kommune vil en realisering af det skitserede stiforløb, som det fremgår af oversigtskortet, betyde et nyanlæg af ca. 821 meter sti over kommunalt ejet areal.

Forvaltningens bemærkninger

Af temaet for stier og motionsruter i Kommuneplan 2017 fremgår det bl.a., at kommunen vil arbejde for fortsat

- at skabe større sammenhæng i det rekreative stisystem ved bl.a. at forbinde byen med naturområder, forbinde rekreative områder og forbinde adskilte byområder med rekreative stier
- at udvikle stinet og aktiviteter på tværs af kommunegrænsen, og
- at de rekreative stier samtidig tjener et trafikmæssigt formål, dvs. at de tjener som gang- og cykelforbindelse fra boligområder til skoler, arbejdspladser og fritidsaktiviteter m.m.

Temaets oversigtskort viser, at der mangler et sammenhængende stisystem mellem Furesø og Sjælsø.

Hovedparten af stiforløbet ligger i landzone og inden for landskabsfredninger. Det betyder, at de endelige konkrete stiforløb skal vurderes i forhold til de fredninger, de ligger inden for, og eventuelt godkendes af Fredningsnævnet for København.

Forvaltningen foreslår, at oplægget til et sammenhængende grønt stiforløb godkendes principielt med henblik på at indarbejde forløbet som del af Kommuneplan 2021.

Når der foreligger et gennemarbejdet projekt for opgradering og nyanlæg af stiforløb på hele strækningen fra Furesø til Sjælsø, vil Byplan få forelagt en sag om godkendelse af nye stiforløb i forhold til fredningsbestemmelser.

Miljø- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget vil samtidigt få forelagt en sag om de økonomiske, juridiske og praktiske aspekter af stiforløbets opgradering og nyetablering over private arealer, samt den kommunale økonomi i projektet.

Forvaltningen oplyser, at der ikke er afsat anlægsmidler til projektet. Anlæg af de kommunale stistrækninger vil derfor indgå i udvalgets almindelige prioritering af anlæg af rekreative stier for hele kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at oplægget til et sammenhængende grønt stiforløb godkendes principielt med henblik på at indarbejde forløbet i Kommuneplan 2021.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-09-2018

BYPLANUDVALGET støtter principielt ideen om et stiforløb mellem Furesø og Sjælsø, men udvalget finder, at der skal ske en væsentlig kvalificering af stiforløbet inden eventuel optagelse i kommuneplanen.

Bilag

Vision for grønt stiforløb fra Furesø til Sjælsø

Oversigtskort med grønt stiforløb fra Furesø til Sjælsø med angivelse af ejerforhold

Beskrivelse af de konkrete stistrækninger

Punkt 8: Orientering om udarbejdelse af plejeplan for Søllerød Naturpark

18/11986

Resumé

Fredningsnævnet for København traf den 07.04.2014 afgørelse om fredning af Søllerød Naturpark ved en samling af 28 eksisterende fredninger i én samlet fredning.

Rudersdal Kommune skal, jf. fredningsbestemmelserne, udarbejde et forslag til en plejeplan i samarbejde med Naturstyrelsen. Plejeplanen skal udstikke rammerne for den fremtidige udvikling af Søllerød Naturpark, og har til formål at sikre, at fredningens formål opretholdes.

Fredningsnævnet har godkendt en udsættelse således, at et samlet forslag til plejeplanen først skal foreligge senest den 01.12.2018.

Udarbejdelsen af plejeplanen går nu ind i den fase, hvor de berørte lodsejere inddrages.

Sagen forelægges Miljø- og Teknikudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Søllerød Naturpark er en landskabsfredning, og fredningen har derfor hovedsageligt til formål at bevare det karakteristiske landskabsbillede af store, sammenhængende åbne arealer med vide udsigter, der både forbinder søer og skove, men også adskiller bydannelser indbyrdes.

Naturparken omfatter både statslige, kommunale og privatejede arealer, og for at have det rette grundlag for at kunne fastsætte det nødvendige plejeniveau gennemføres der registreringer af flora m.v., også på de private arealer. De berørte borgere får besked via digital post.

Endvidere omfatter naturparken Søllerød Golfklubs baner, hvor der i fredningsbestemmelserne er anført, at vedligeholdelse og pleje af golfbanearealerne skal ske på baggrund af en af plejemyndighederne i fællesskab udarbejdet plejeplan.

Størsteparten af golfbanens arealer ejes af Staten eller er private arealer, mens Kommunen kun ejer et mindre skovareal og nogle mindre arealer ved klubhuset. Forvaltningen drøfter derfor p.t. med Naturstyrelsen (som den absolut største plejemyndighed for golfbanearealerne), hvorvidt Naturstyrelsen kan forestå den samlede plejeplan for golfbanens arealer, så den kommunale del af plejeplanen begrænses til de kommunale og private arealer udenfor golfbanens areal.

Den endelige organisering aftales med Naturstyrelsen, men forvaltningen anbefaler, at repræsentanter fra DN og Søllerød Golfklub inddrages i arbejdet, og at der også tidligt gennemføres en borgerinddragelsesproces, jf. nedenstående. Projektgruppen skal bestå af Rudersdal Kommune og Naturstyrelsen med Rudersdal Kommune som formand.

Udarbejdelsen af plejeplanen omfatter borgerinddragelsesprocessen, hvor de private lodsejere får mulighed for at komme med deres ideer til den fremtidige pleje af Søllerød Naturpark, og hvor det drøftes, hvorledes den enkelte lodsejer kan bidrage til plejeprocessen.

Borgerinddragelsen er et vigtigt led i udarbejdelsen af plejeplanen, da det er med til at give lodsejerne forståelse for det fredede landskabs værdi og ikke mindst, hvor vigtig deres plejeindsats på egen grund er for at bevare fredningens unikke karakter.

Plejetiltag i form af rydninger m.v. på privat grund foretages af lodsejeren selv, uden udgift for kommunen. Et vigtigt formål med borgerinddragelsen er således at skabe grobund for et fremtidigt samarbejde mellem lodsejer, kommune og naturstyrelse, ved at motivere lodsejerne til at tage aktiv del i at pleje det unikke landskab, de er bosiddende i.

Når forslaget til plejeplanen er udarbejdet, skal kommunen sende den i høring i 4 uger hos Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet. Det er kommunen, der som tilsynsmyndighed på fredningen er ansvarlig for, at plejeplanen overholder fredningens bestemmelser, og Fredningsnævnet skal således ikke godkende plejeplanen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Miljø- og Teknikudvalget den 15-08-2018

MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.
Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-09-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Arealoversigt for fredning

Punkt 9: Møllevangen - DAB - Nedlæggelse af boliger

18/13789

Resumé

DAB, afd. Møllevangen, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse til nedlæggelse af 16 boliger i forbindelse med en gennemgribende renovering med støtte fra Landsbyggefonden.

Sagen forelægges til Byplanudvalget til godkendelse og Bycenterudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Møllevangen er opført i 1944-1950 med 191 boliger, heraf 88 rækkehuse og 103 lejligheder med et samlet beboelsesareal på 13.860 m². Herudover har afdelingen 1.293 m² erhvervsareal.

Afdelingen råder over 12 2-værelses lejligheder på omkring 62-64 m², enkelte er dog 72 m², 87 3-værelses lejligheder mellem 64-71 m² samt et mindre antal 3-værelses på 75 m², 3 4-værelses lejligheder på 86 m² og en enkelt lejlighed med 5 værelser på 146 m².

Alle rækkehusene er indrettet med 4 eller 5 værelser mellem 64-75 m², enkelte med et areal på 88 m².

Møllevangens byggeudvalg har i 2013 fremsendt forslag til en helhedsplan til Landsbyggefonden.

I samarbejde med Friborg og Lassen A/S Arkitektfirma er der udarbejdet et projektforslag for afdelingen, der konkret belyser problemstillingerne på de bygningsfysiske forhold. De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Fremtidssikring af afdelingen, heriblandt etablering af tilgængelighedsboliger
- Ombygning og sammenlægning af boliger med nye boliger til følge
- Udskiftning af vinduer og døre
- Renovering af badeværelser
- Renovering af tage
- Etablering af ventilation med varmegenvinding
- Tekniske installationer renoveres
- Fælleslokalerne udvides og renoveres samt gøres tilgængelige
- Udearealer forskønnes.

Landsbyggefonden har besøgt afdelingen i juni 2014 med deltagelse af Rudersdal Ejendomme.

Årsagen til at Møllevangen anmoder om nedlæggelse af de pågældende 16 lejemål er, at man ønsker at styrke afdelingen ved at kunne råde over lejligheder, der er større og i en opdateret standard. Herved ønsker afdelingen at opnå bedre mulighed for at kunne tiltrække ressourcestærke familier, som ønsker at blive boende i afdelingen.

Landsbyggefonden kom i juni 2014 med en klar melding om, at der i forbindelsen med renoveringen af afdelingen skulle skaffes et mere varieret udbud af større tidssvarende familieboliger end det eksisterende. Dermed en klar tilkendegivelse om etablering af flere 4-værelses lejligheder end de 3 stk., der reelt er i afdelingen i dag.

Landsbyggefonden har den 24.01.2018 meddelt tilsagn om støtte til renovering, der tillige omfatter etablering af tilgængelighedsboliger samt etablering af tidssvarende større familieboliger. Dette vil omfatte nedlæggelse af 16 lejemål.

Rækkehusenes antal på 88 og areal ændres ikke i forbindelse med den kommende renovering.

Den samlede renoveringssag er af DAB budgetteret til 187.970.000 kr. Heraf omfatter det støttede arbejde etablering af tilgængelighedsboliger, ombygning/sammenlægning af lejligheder, miljøarbejde og opretningsarbejder anslået til 102.977.853 kr.

Den nuværende leje udgør 860 kr. pr. m², jf. seneste regnskab. Efter renoveringen stiger lejen 1.022 kr. pr. m².

Fremlæggelsen af renoveringssagen med skema A forventes i løbet af efteråret 2018.

Tilgængelighedsboliger

I Møllevangen 13-29, bygningsnr. 3 jf. BBR er opført i 2 etager og uden elevator. Stueetagen indeholder 18 3-værelses lejligheder mellem 67-71 m², der ønskes ombygget til tilgængelighedsboliger. Boligerne er ikke gennemlyste og badeværelserne er meget små.

Tilgængelighedsboliger er kendetegnet ved at have niveaufri adgang, både fra det fri, men også inde i boligerne. Desuden stilles der krav om en venderadius til kørestol på Ø150 bl.a. i køkken og ved siden af sengen. Det er ved ombygning til tilgængelighedsboliger muligt at opnå støtte til totalreovering af lejlighederne.

For at opnå niveaufri adgang til boligerne placeres adgangen til boligerne på havesiden og muligheden for en helt ny boligtype opstår. Fra entre er der adgang til et stort lyst badeværelse med plads til vaskemaskine. Der etableres nyt køkken i åben forbindelse med stuen således, at boligerne bliver gennemlyste. Fra køkken bliver der adgang til soveværelse med indbyggede skabe. Der etableres nye varme- og brugsvand-/afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding. Vinduer udskiftes, og der etableres nye terrassedøre og adgangsøre.

Ændringen medfører, at 18 3-værelses stuelejligheder ændres til 18 2-værelses stuelejligheder med samme etagekvadratmeter antal.

Sammenlægning af lejligheder

Møllevangen 13-29, bygningsnr. 3, jf. BBR indeholder på 1. og 2. etage 36 3-værelses lejligheder. På 1. etage er der 18 lejligheder på 71 m² og på 2. etager 6 lejligheder på 70-71 m² og 12 lejligheder på 64 m².

En sammenlægning af lejlighederne i Møllevangen 13-29 vil medføre, at der kommer 24 nye 4-værelses lejligheder fordelt med 12 stk. på 110 m² og 12 stk. på 103 m².

Ombygningen medfører, at der sker en nedlæggelse af 36 3-værelses lejligheder, og at der etableres 24 nye 4-værelses lejligheder, hvilket betyder en reduktion på 12 lejemål.

Møllevangen 31-35, bygningsnr. 3, jf. BBR, indeholder i stueplan 6 3-værelses lejligheder mellem 67-71 m²., 1. etage indeholder 6 3-værelses mellem 67-71 m².

En sammenlægning af lejlighederne i Møllevangen 31-35, 1. og 2. etage vil medføre, at der kommer 8 nye 4-værelses lejligheder fordelt på 4 lejligheder på 107 m², 2 lejligheder på 102 m² og 2 lejligheder på 99 m². Ombygningen medfører, at der sker en nedlæggelse af 12 3-værelses lejligheder, mens der efterfølgende etableres 8 nye 4-værelses lejligheder.

I forbindelse med ombygningen og sammenlægningen vil der i nr. 13-29 og i nr. 31-35 ske en samlet reduktion på i alt 16 lejemål.

I dag råder afdelingen over 103 lejligheder med følgende fordeling:

2-værelser 62-75 m² 12 stk.

3-værelser 64-75 m² 87 stk.

4-værelser 86 m² 3 stk.

5 værelser 146 m² 1 stk.

I alt 103 stk.

Efter ombygningen vil afdelingen råder over 87 lejligheder med følgende fordeling:

2-værelses 62-75 m² 30 stk.

3-værelses 64-75 m² 21 stk.

4-værelses 86, 99, 102, 103 og 107 m² 35 stk.

5-værelses 146 m² 1 stk.

I alt 87 stk.

Klubværelserne

I Møllevangen 31-35, bygningsnr. 3, jf. BBR indeholder 6 2-værelses lejligheder på 2. etage hver på 62 m². De pågældende 6 lejemål, der tilsammen udgør 12 værelser har gennem en længere årrække været udlejet som klubværelser med delebad og delekøkken, primært til unge, der flytter hjemmefra første gang. Men den pågældende ordning er utidssvarende og fungerer dårligt.

Lejlighederne ønskes erstattet af 6 nye 2-værelses lejligheder fordelt med 3 stk. på 66 m² og 3 stk. på 63 m².

Erhvervsarealer og tagetage

Møllevangen råder over en række erhvervslejemål beliggende på Hovedgaden 13-17, der alle er udlejede. Det er på nuværende tidspunkt vurderet, at erhvervslejemålene i stueplan vil kunne ombygges til 7-8 boliger. Herudover vil man tillige kunne etablere ca. 6 tagboliger på samme adresse, idet tagetagen ikke er udnyttet. I Møllevangen 13-17 er tagetagen heller ikke udnyttet, og her vil der kunne etableres 3 tagboliger. I alt ca. 16 nye boliger.

Den pågældende ombygning vil skulle behandles som nybygning af almene boliger, hvor der maksimalt må bygges for 24.450 kr. pr. m² (opgjort i 2018-tal), og ombygningen vil ændre anvendelsen fra erhverv til boliger i stueetagen og hæve bebyggelsesprocenten. Dette vil forudsætte en sag for Byplanudvalget og Bycenterudvalget, da området ligger inden for Birkerød Bymidte. Det kan nævnes, at Møllevangen i forskellige sammenhænge har givet udtryk for, at der er en bekymring omkring den situation, at afdelingen måske vil komme til at stå med tomme erhvervslejemål, der stort set ikke vil kunne udlejes ved en fortætning af Birkerød Bymidte omkring centerpladsen.

Såfremt boligerne i gennemsnit opføres med et areal på 80 m² pr. bolig, vil det samlede areal udgøre 1.280 m², hvilket svarer til en samlede udgift på ca. alt 31.296.000 kr. Finansieringen af nybyggeri vil ske med 2 % beboerindskud, 88 % realkreditbelåning og 10 % kommunal grundkapital svarende til 3.129.600 kr., såfremt tilsagnet gives inden den 31.12.2018.

Efter 2018 ændres bestemmelsen, og finansieringen sker med 2 % beboerindskud, 84 % realkreditbelåning og 14 % kommunal grundkapital svarende til 4.381.440 kr.

Beregningerne af erhvervsarealerne og tagetagen til boligareal er på nuværende tidspunkt stadig forsigtige beregninger, der i første omgang viser de muligheder, der er til stede i afdelingen. Beregningerne er ikke behandlet i afdelingen eller af selskabsbestyrelsen.

Forvaltningens vurdering

Det er vurderet, at den forestående nedlæggelse af lejligheder med en konkret reduktion af 16 lejemål samt omdannelse af de 12 klubværelser til 6 toværelses lejligheder er med til, at afdelingen får et langt mere tidssvarende udbud af boliger. Dette forhold vil tillige være med til at tiltrække nye familier og formentlig også mere resursestærke lejere. Omvendt er der fortsat behov for mindre og billige boliger i kommunen, hvorfor der i andre sager er givet afslag på sammenlægning af boliger.

For at opretholde antallet af boliger er der forbud mod, at to eller flere boliger sammenlægges uden kommunalbestyrelsens samtykke. Bestemmelsen findes i boligreguleringsloven § 46, der tillige omhandler de almene boliger.

Det er forvaltningens vurdering, at nedlæggelse af boligerne som en del af det forestående renoveringsprojekt kan anbefales, såfremt der samtidigt kan arbejdes for, at nye boliger kan etableres i de nuværende butiklokaler og i tagetagerne. Dette vil imidlertid bero på en række principielle beslutninger;

- Beslutning om at tillade fortætning i det ønskede omfang.
- Beslutning om en ny centerafgrænsning af Birkerød Bymidte, i overensstemmelse med Visionsplanen for Birkerød.
- Afsætning af den nødvendige kommunale grundkapital til etablering af de nye boliger.

Da både inddragelse af tagetagen og omdannelsen af erhvervslejemål til boliger ikke indgår i renoveringsprojektet af lovgivningsmæssige grunde og ovennævnte principielle årsager, vil der være behov for en godkendelse af nedlæggelsen af boligerne her i første omgang.

Forvaltningen anbefaler således, at nedlæggelse af de 16 + 6 boliger godkendes, og kommunen samtidig tilkendegiver at ville se positivt på etablering af et antal nye boliger gennem inddragelse af tagetagen og omdannelse af erhvervslejemål inden for en kortere årrække.

Da en evt. ændring af centerafgrænsningen indgår i Bycenterudvalgets opgaver med Birkerød Bymidte, forelægges sagen samtidig til Bycenterudvalgets drøftelse. Herudover bør spørgsmålet drøftes i forbindelse med det forestående arbejde med den nye planstrategi.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget principgodkender nedlæggelsen af de 22 boliger som ansøgt, og
- 2) at spørgsmålet om en ændret centerafgrænsning af Birkerød Hovedgade drøftes i Bycenterudvalget og i forbindelse med den kommende planstrategi.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-09-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad pkt. 1 med den tilføjelse, at udvalget vil se positivt på, at boligselskabet arbejder for etablering af kompenserende boliger, som eventuelt kan opføres som andels-/ejerboliger og eventuelt i andre bebyggelser i kommunen.