

# REFERAT Byplanudvalget d. 03-10-2018

**Mødedato** Onsdag d. 03. oktober 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
Arealeffektivisering af kommunale ejendomme.....	4
Fælleskommunal forebyggelsesindsats.....	6
Lokalplan 261 for et område ved Grøndalsvej - Endelig vedtagelse.....	10
Sandbjergvej 22B, matr.nr. 7h Sandbjerg By, Birkerød - Nyt sommerhus.....	12
Egebækvej 105, matr. nr. 6er Holte By, Gl. Holte – Nyt helårshus til erstatning for eksisterende i la	15
Bistrupvej 137, den tidligere Furesø Koloni – Planmæssig vurdering.....	18
Ubberødvej 40-42, matr.nr. 1e Ubberød By, Birkerød.....	20
Skovlytoften 15, matr.nr. 4pq, Øverød By, Søllerød – Dispensation til opførelse af bygning delvist i	22
Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken, afd. 1 - Vinduesudskiftning...	24
Bellisbakken, Birkebo - Godkendelse af skema B i renoveringssag.....	25
Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej - Afgørelse fra Planklagenæv	29

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Klager over støj ved Vedbæk Station.
- Ønske om indretning af butik til ejendomsmægler ved Baneskellet.
- Potentiel klagesag vedr. Bueager 24.
- Stævning af Rudersdal Kommune i byggesag på Stenløkken 27. Drøftelser med grundejerforeningerne i området om ny lokalplan afventer sagens afgørelse.

## Punkt 2: Arealeffektivisering af kommunale ejendomme

18/12415

### Resumé

Økonomiudvalget vedtog den 09.05.2018 en overordnet plan for det videre arbejde med HovedMED's forslag til arealeffektiviseringer på 10 % på 10 år.

Planen omfatter, at arbejdet nu sættes i gang med forankring i de enkelte fagudvalg, og at fagudvalget beslutter egen proces for at nå frem til reduktionsforslag til Økonomiudvalget i foråret 2019.

Sagen forelægges alle fagudvalg til arbejdet med den videre proces.

### Sagsfremstilling

Økonomiudvalgets beslutning om at søge arealanvendelsen nedbragt med 10 % over 10 år har til formål at tilvejebringe et råderum til at kvalitetsudvikle de nødvendige kommunale faciliteter proaktivt og strategisk. Det kan ske ved at lade bygninger indgå som et integreret element i de faglige udviklingsplaner, masterplaner, kapacitetsplaner mv., som områderne løbende arbejder med som led i kerneopgaver og optimering af drift og serviceydelser.

Forvaltningen anbefaler, at hvert fagudvalg starter arbejdet med grundige drøftelser, fx i form af en workshop, hvor udvalgets drøfter de væsentlige faglige og strategiske udviklingsperspektiver på udvalgets politik-/fagområder, der vil/kan få direkte indvirkning på udvalgets ejendomsportefølje. Det er forvaltningens vurdering, at der på flere fagområder er behov for væsentlige strukturelle tiltag og beslutninger om nye principper/politikker for brug af kommunens bygninger og lokaler, såfremt målet om en reduktion på 10 % skal kunne nås.

Den demografiske udvikling er en naturlig del af denne vurdering og gennemgang af områdets nuværende og kommende behov for arealer.

Herudover bør det enkelte fagudvalg gennemgå nøgletal, primær og sekundær anvendelse, muligheder og udfordringer ved de enkelte ejendomme, behov for ombygninger-/tilbygninger ved reduceret arealanvendelse, ny lokalefordeling mm. En første overordnet oversigt over udvalgenes ejendomsportefølje er vedlagt dagsordenen.

De væsentligste arealreduktioner forventes i høj grad at kunne opnås ved en væsentlig mere intensiv brug af ejendomme, hvor flere funktioner tænkes sammen – både indenfor området og på tværs af fagområder.

Kommunen har herud over en række mindre ejendomme, som ved en centralisering af funktioner og beslutning om samling på større fælles enheder, kan give mulighed for frigivelse af disse mindre ejendomme til salg. Dette forventes at kunne ske over en længere horisont, hvor de større fælles faciliteter optimeres samtidig, så brugere af nuværende mindre ejendomme stadig kan bibeholde deres lokaler.

Den forøgede sam anvendelse er allerede i gang på skole- og daginstitutionsområdet og har også på Rudegård, Teglpporten og Posthuset været med til at frigive arealer, der efterfølgende kan nedlægges i kommunalt regi.

Det bør medtænkes i fagudvalgenes arbejde med de faglige udviklingsplaner og arealreduktionerne, at der gennemføres en grundig proces med brugerne. Der vil ofte være et stort ejerskab af foreninger og klubber til "deres" arealer, hvorfor det også i optimering af arealer er vigtigt at inddrage en god proces med brugerne.

Forvaltningen vil på fællesmødet for alle udvalg den 03.10.2018 gennemgå eksempler på sam anvendelse af arealer som inspiration til udvalgenes kommende arbejde.

Status for de enkelte fagudvalgs facilitets- og fornyelsesplaner og arealnedbringelser forelægges Økonomiudvalget i foråret 2019 med henblik på en samlet vedtagelse af planen i løbet af efteråret 2019.

### Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget drøfter, hvilke strukturelle eller øvrige tiltag, der vil være væsentlige for at opnå en arealreduktion på 10 % på udvalgets område, og
- 2) at udvalget drøfter, hvordan den videre proces tænkes tilrettelagt.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-10-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og drøftede sagen.

Forvaltningen meddelte, at der forelægges en sag primo 2019 vedr. kommunens udlejningsboliger og erhvervsjendomme.

Udvalget ønsker endvidere at arbejde med de planmæssige forhold vedr. kommunens større ejendomme.

### **Bilag**

Socialområdet

Skole

Kultur

Ældreområdet

Teknik og Miljø

Dagtilbudsområdet

## Punkt 3: Fælleskommunal forebyggelsesindsats

18/14914

### Resumé

Social- og Sundhedsudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Erhvervsudvalget, Byplanudvalget samt Miljø- og Teknikudvalget besluttede 11.04.2018, at der skal udarbejdes nye fælles tværgående mål og visioner om sundhed i Rudersdal Kommune. De tværgående mål og visioner skal være målrettet målgrupper, hvor analyser viser, at der er størst potentiale i at arbejde forebyggende og samtidig bidrage til at nedbringe kommunens sundhedsudgifter.

Forvaltningen indstiller på baggrund af analyser af data fra bl.a. Sundhedsprofilen 2017, og Statens Institut for Folkesundhedsvidenskabs sygdomsbyrde rapport (2016), at en visionær og fælles kommunal sundhedsfremmende indsats i de kommende år fastlægges med udgangspunkt i temaet 'Mental Sundhed'.

Sagen forelægges til godkendelse i Social- og Sundhedsudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Erhvervsudvalget, Byplanudvalget samt Miljø- og Teknikudvalget.

### Sagsfremstilling

Social- og Sundhedsudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Erhvervsudvalget, Byplanudvalget samt Miljø- og Teknikudvalget besluttede den 11.04.2018, at der skal udarbejdes fælles tværgående mål og visioner om sundhed målrettet bestemte målgrupper i Rudersdal Kommune. Det blev samtidig besluttet, at målgrupperne skal identificeres ud fra, hvor der er det største potentiale i at arbejde generelt forebyggende og sundhedsfremmende og samtidig bidrage til at nedbringe kommunens sundhedsudgifter.

Forvaltningen har på den baggrund analyseret forebyggelsespotentialerne for seks typer risikoadfærd, som udgør de største sundhedsudfordringer i Danmark, og som Sundhedsstyrelsen anbefaler, at kommunerne prioriterer som en del af den kommunale sundhedsfremmende og forebyggende indsats. Det drejer sig om rygning, alkohol, fysisk inaktivitet, stoffer, overvægt og mental sundhed.

For hver risikoadfærd er potentialet i Rudersdal Kommune undersøgt for udvalgte aldersgrupper, fx unge, voksne og ældre. Det skal ses i lyset af, at udfordringerne og de mulige indsatser kan variere mellem aldersgrupperne. For rygning gælder det fx, at indsatser over for voksne overvejende er i forhold til at hjælpe rygere til at stoppe, mens indsatser i forhold til børn og unge og rygning i høj grad også handler om, at de unge ikke begynder at ryge. Hver kombination af risikoadfærd og aldersgruppe betragtes som en målgruppe, fx "Rygning - børn", og analysen har afdækket potentialet for 19 forskellige målgrupper.

#### Analysen

Der er gennemført en analyse i to trin for at udpege hvilke forebyggelsesområder, der er størst sundhedsmæssigt og økonomisk potentiale i sætte et særligt tværkommunalt fokus på.

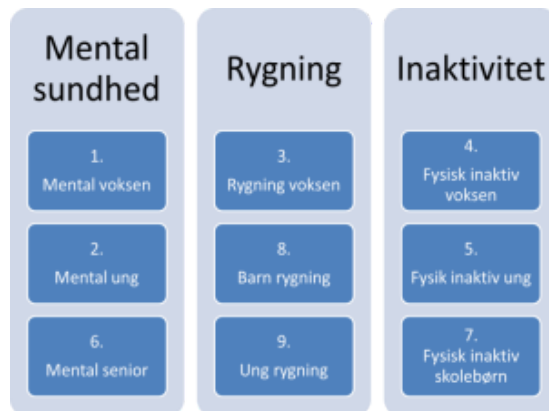
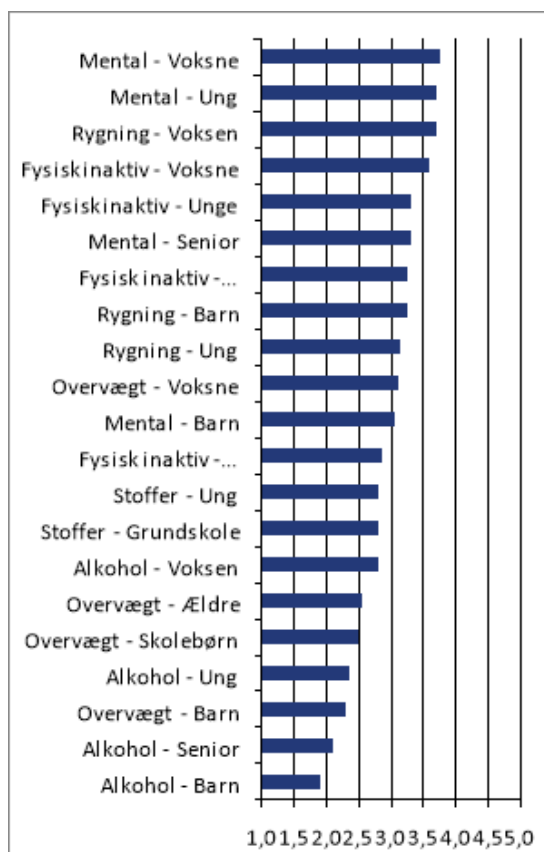
Formålet med den første del af analysen har været at rangordne de forskellige målgrupper efter deres potentiale for at arbejde generelt forbyggende og samtidig nedbringe kommunens sundhedsudgifter. Alle målgrupper er scoret i forhold til ni parametre, som er vurderet relevante i forhold til at fastlægge dette potentiale.

Resultatet af første del af analysen fremgår af nedenstående figur 1, der rangordner de forskellige målgrupper. Den målgruppe, der ifølge analysen har det største potentiale, er øverst, herefter den næstøverste og så fremdeles. Parametre samt yderligere information om analysemetoden fremgår af bilag 1.

Som det fremgår af rangordningen, så placerer de 9 øverste målgrupper sig indenfor de tre temaer: Mental sundhed, Fysisk Inaktivitet og Rygning, jf. figur 2.

Figur 1

Figur 2



Den ovenstående analyse bør ikke stå alene i udvælgelsen af målgrupper, fordi flere målgrupper scorer meget tæt på hinanden, og der er en vis usikkerhed ved hver score. Forvaltningen har derfor lavet en supplerende beskrivelse af forebyggelsespotentialer for de ni målgrupper, der scorede højest. Her inddrages yderligere faktorer, der er relevante at tage hensyn til i et endeligt valg af en fælleskommunal forebyggelsesindsats. Det drejer sig fx om målgruppernes motivation til at ændre risikoadfærden og risikoadfærdens sammenhænge med andre risikofaktorer. For at illustrere, hvad der kræves fra kommunens side i forhold til at forebygge en given risikoadfærd, er Sundhedsstyrelsens prioriterede anbefalinger til konkrete indsatser desuden beskrevet. I beskrivelsen er målgrupperne samlet i tre indsatsområder: Mental sundhed, rygning og fysisk inaktivitet.

### De tre indsatsområder med størst potentiale

Nedenfor følger en overordnet beskrivelse af de områder, hvor potentialerne ved at gennemføre en særlig fælleskommunal forebyggelsesindsats er størst. Forvaltningen anbefaler, at der som første prioritet fokuseres på ”mental sundhed” som et tværkommunalt projekt, fremfor at gøre som vi hidtil har gjort. For en mere uddybende gennemgang af de tre områder henvises i øvrigt til bilag 2.

### Mental Sundhed

Personer med dårligt mentalt helbred lever gennemsnitligt 6,5 år kortere end personer med godt mentalt helbred. Dårligt mentalt helbred er endvidere den dyreste af de analyserede risikofaktorer, bl.a. fordi personer med dårlig mentalt helbred generelt har en mere risikabel sundhedsadfærd, som på sigt påvirker udvikling af sygdom og dermed kommunens sundhedsudgifter. Derudover har mental sundhed også stor betydning for individets produktivitet på arbejdsmarkedet. Sundhedsstyrelsen estimerer, at en gennemsnitlig kommune med 59.000 indbyggere årligt har omkostninger på 124 mio. kr. relateret til dårligt mentalt helbred.

Fremme af mental sundhed er i høj grad en indsats, som bør foregå på tværs af alle kommunale forvaltningsområder, idet de rammer og indsatser, som påvirker den mentale sundhed, fordeler sig på mange forvaltningsområder.

### Rygning

Rygning er den risikofaktor, som har størst betydning for sygdom og for tidlig død i Danmark.

En storryger lever gennemsnitligt 11 år kortere end en ikke-ryger. Samfundsmæssigt medfører rygning nedsat arbejdsmæssig produktivitet i form af øget sygefravær, tabt produktion, flere førtidspensioner og øget brug af sundhedsydelse og medicin.

Sundhedsstyrelsen estimerer, at en gennemsnitlig kommune med 59.000 indbyggere årligt har omkostninger på 95 mio. kr. relateret til rygning.

Det kommunale tobaksforebyggende arbejde anbefales at tage udgangspunkt i fremme af røgfri miljøer for både børn og voksne samt fremme af rygestop.

#### Fysisk inaktivitet

Fysisk inaktive personer lever i gennemsnit 7 år kortere end fysisk aktive. Fysisk inaktive borgere har overordnet set mere risikabel sundhedsadfærd, hvilket vil sige, at de bl.a. ryger mere, spiser usundere og drikker mere alkohol end fysisk aktive personer. Det betyder også, at de generelt er mere overvægtige, har højere stressniveau og flere sygedage. Sundhedsstyrelsen estimerer, at en gennemsnitlig kommune med 59.000 indbyggere årligt har omkostninger på 52 mio. kr. relateret til fysisk inaktivitet.

Bevægelsesvaner grundlægges i barndommen, hvorfor det er afgørende, at børn og unge i Rudersdal tidligt finder glæde i fysisk aktivitet. Det skal være nemt og sjovt at være fysisk aktiv i hverdagen. Derudover er der stor social ulighed i graden af fysisk aktivitet, hvorfor et fokus på at understøtte fysisk aktivitet blandt særligt udsatte grupper er vigtigt.

#### Prioritering af indsatsområde

Mental sundhed rammer en bred indsats på tværs af fagudvalg- og områder. Det foreslås, at der iværksættes en proces for at tilrettelægge en visionær og fælles kommunal sundhedsfremmende indsats med udgangspunkt i indsatsområdet "mental sundhed". Det skal først og fremmest ses i lyset af, at målgrupperne under mental sundhed samlet set scorer højest som følge af bl.a. høj forekomst og høje økonomiske omkostninger forbundet hermed. Samtidig er fremme af mental sundhed i høj grad en indsats, der stiller krav til tværgående samarbejder mellem alle de kommunale forvaltningsområder.

For de unge er det vigtigt at understøtte indsatser til opsporing af dårlig mental sundhed og forebyggelse af frafald på ungdomsuddannelser samt styrke flere børn og unges deltagelse i fritidsaktiviteter. For voksne anbefales det at bruge naturen som mental sundhedsfremmende arena, tilrettelægge tidlig indsats for sårbare og socialt udsatte familier samt understøtte fritidsaktiviteter for sårbare borgere. For ældre er det vigtigt at understøtte forenings- og fællesskabsaktiviteter, etablere beboerkonferencer på plejecentre og målrette forebyggende hjemmebesøg til opsporing af dårlig mental sundhed blandt ældre. For alle målgrupper er det vigtigt at understøtte en aktiv hverdag og bruge naturen med afsæt i bevægelse og motion.

Det bemærkes, at initiativer som rygestopkurser mv. fortsætter sideløbende med denne særligt fokuserede sundhedsfremmende indsats.

#### Videre proces, organisering og sammenhæng til planstrategien

Forvaltningen foreslår, at der igangsættes en proces, hvor Social- og Sundhedsudvalget sammen med forvaltningen konkretiserer mål og ved en samskabende proces med borgere, virksomheder, organisationer tilrettelægger konkrete indsatser. I projektperioden nedsættes en række arbejdsgrupper med relevante interessenter og forvaltninger, som i fællesskab gennemfører udvalgte strukturelle og individrettede indsatser i relation til det prioriterede indsatsområde.

Arbejdet forankres i forvaltningen hos en projektleder med reference til direktionen. Projektlederen vil trække på de gode erfaringer med tværgående samarbejder opnået i forbindelse med iværksættelsen af den tværkommunale akutfunktion. Projektlederen vil således inddrage relevante forvaltningsområder og fagpersoner i forhold til udvikling, planlægning og gennemførelse af konkrete indsatser inden for indsatsområdet.

Forvaltningen vil i foråret 2019 vende tilbage med resultaterne af den ovenstående samskabelsesproces i form af konkrete forslag til fælles mål og indsatser for arbejdet med at styrke den mentale sundhed i kommunen.

Det skal bemærkes, at de valgte fokusområder i arbejdet med den kommende planstrategi i meget høj grad vil kunne understøtte en sundhedsfremmende indsats i relation til både mental sundhed og fysisk inaktivitet. Der er således fra forvaltningens side fokus på, at der sker en tæt koordinering mellem de to processer.

#### Økonomi

Økonomien i forbindelse med gennemførelse af de kommende sundhedsindsatser på det prioriterede område er vanskelig at estimere, idet der lægges op til, at udvalgte indsatser skal gennemføres i en samskabende og tværkommunal proces, men det vurderes, at indsatserne vil kunne rummes indenfor forvaltningens nuværende budgetter.

## Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der igangsættes et fælleskommunalt projekt til implementering af fælles mål og indsatser i relation til fremme af den mentale sundhed blandt borgerne i kommunen, herunder at udarbejde en proces for udarbejdelse af fælles visioner og mål for arbejdet med at forbedre den mentale sundhed og,
- 2) at udvalget drøfter, hvordan de konkret kan bidrage til processen.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-10-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og drøftede sagen.  
Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Analyse af potentialer

Risikofaktorer og målgrupper

# Punkt 4: Lokalplan 261 for et område ved Grøndalsvej - Endelig vedtagelse

18/24

## Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 20.06.2018 at udsende forslag til Lokalplan 261 for et område ved Grøndalsvej med tilhørende miljørapport i offentlig høring.

Forslaget og miljørapport har været i offentlig høring i 10 uger i perioden 26.06.2018 – 05.09.2018. Kommunen har i perioden modtaget 8 høringssvar.

Lokalplanen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse og offentliggørelse sammen med den sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen.

Byplanudvalget skal beslutte navn til ny vej i området.

## Sagsfremstilling

### Lokalplan

Lokalplanen muliggør 70 nye boliger i delområde A, hvoraf de 25 skal være almene. Lokalplanen er udarbejdet som projektlokalplan i overensstemmelse med det vindende projekt fra udbuddet.

### Høringssvar

I høringsperioden er der indkommet 8 høringssvar med bemærkninger og ændringsforslag til planforslaget.

Nordsjællands Brandvæsen har tekniske bemærkninger til brandvandsforsyning.

En beboer på Grøndalsvej 47 opfordrer til at sikre mulighed for fælleshus indenfor Lokalplanområdet.

En borger har bemærkninger om, at bebyggelsen vender ryggen til naboområderne, at bebyggelsens stil er afvigende fra de øvrige omgivelser, at de grønne fællesarealer placeres i 'hjørnerne' af bebyggelsen og foreslår, at de grønne fællesarealer placeres i midten af bebyggelsen, at der ikke er fælleshus, at udpegningen af asketræerne som bevaringsværdige er udsigtsløs og spørger til, hvad fagkundskaben peger på, og at der ikke stilles krav om klimasikring i form af forsinkelsesbassin, LAR og håndtering af gråt spildevand.

Beboerne på Grøndalsvej 21 og 23 nord for lokalplanområdet er bekymrede for de mulige skyggeeffekter fra den nye bebyggelse og foreslår, at bebyggelsen sænkes eller flyttes yderligere mod syd samt, at træerne i haverne ikke må skygge.

En anden borger har bemærkninger til behovet for skurplads og dagrenovation og foreslår krav om mindst 10 m<sup>2</sup> skur/bolig samt mulighed for afskærmede affaldsbeholdere.

De tre omgivende grundejerforeninger Ved Lindehøj Vænge, Lindehøjen og Kajerød Park gør indsigelse mod lokalplanens mulighed for opstilling af antennemast i lokalplanområdets nordvestlige hjørne, hvor der i dag findes en boldbane. De foreslår, at en evt. mast placeres et andet sted, som fx på ejendommen langs Birkerød Kongevej.

Endelig foreslår en borger, at lokalplanen sikrer mulighed for bofællesskab og et aktivitetshus for Kajerødområdet samt foreslår klima- og miljøtiltag i form af krav om opvarmning ved vedvarende energi, byggeri i højeste energiklasse, elladestandere til elbiler og opsamling eller forsinkelse af regnvand på tage.

Høringssvarene og notat om høringssvarene med forvaltningens bemærkninger og anbefalinger er vedlagt.

### Forvaltningens anbefalinger

Byplanudvalget behandlede på sit møde i april 2018 mulige mastplaceringer, som vist på vedlagte bilag.

På baggrund af høringssvaret om antennemast anbefaler forvaltningen, at lokalplanen ændres, så der ikke bliver mulighed for at opføre antennemast i det fælles grønne areal i lokalplanområdets vestlige del fra boldbanen i nord og til de almene boliger i syd.

Forvaltningen anbefaler, at opførelse af antennemast fastholdes i lokalplanens øvrige område for at muliggøre, at området sikres god mobildækning.

Derved vil placering af mast i punkterne B, D og E stadig være mulig, mens A og C udgår.

Forvaltningen anbefaler at fastholde lokalplanen uden ændringer i forhold til de øvrige høringssvar.

#### Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er miljøvurderet i forhold til støj ved de nye boliger fra trafikken på Birkerød Kongevej og fra Beredskabsstationen og tankstationen med vaskehal.

De afbødende foranstaltninger er indarbejdet i lokalplanforslaget, og forslaget vurderes derfor ikke at medføre væsentlige konsekvenser for miljøet.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen skal kommunen offentliggøre en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingsprocessen. Redegørelsen er vedlagt.

#### Nyt vejnavn

Ved realisering af lokalplanens muligheder anlægges en ny selvstændig vej til betjening af en del af boligområdet.

Forvaltningen anbefaler, at navnet relaterer sig til stedet og foreslår følgende forslag i prioriteret rækkefølge:

Grøndals Park  
Grøndalskrogen  
Grøndals Huse

Navneforslagene har slægtsskab med øvrige vejnavne i området, som Grøndalsvej, Grøndalshave og Grøndalsvænge længere mod nord.

Køber tiltræder forvaltningens anbefalede første prioritet til vejnavn.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Lokalplan 261 for et område ved Grøndalsvej vedtages endeligt med den af forvaltningen foreslåede ændring og offentliggøres sammen med miljøvurderingen og den sammenfattende redegørelse, og
- 2) at ny vej i området gives navnet Grøndals Park.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-10-2018**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den tilføjelse, ad 2) at navnet bør være Grøndals Huse.

### **Bilag**

Forslag til Lokalplan 261

Høringssvar

Bygherres kommentarer

Notat om høringssvar

Miljørapport

Sammenfattende redegørelse

Mulige masteplaceringer

# Punkt 5: Sandbjergvej 22B, matr.nr. 7h Sandbjerg By, Birkerød - Nyt sommerhus

18/24

## Resumé

Ejerne af ejendommen Sandbjergvej 22B ansøger om landzonetilladelse og dispensation fra fredning til opførelse af nyt sommerhus til erstatning for eksisterende.

Ejendommen ligger som en del af det skrånende terræn ned mod Maglemosen og er den sydligst bebyggede ejendom på den nord-sydgående strækning af Sandbjergvej, som er tilsluttet hovedvejen mellem ejendommene Sandbjergvej 22 og Sandbjergvej 24B.

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

## Sagsfremstilling

Ejendommen består af en matrikel med et areal på 2.885 m<sup>2</sup> og er bebygget med et sommerhus opført i 1938 og ombygget i 1994. Fra grundens indkørsel i nord til dens sydøstlige afgrænsning falder terrænet med ca. 11 meter.

Det eksisterende sommerhus er i en etage og har et bygningsareal/boligareal på 74 m<sup>2</sup>. Huset er placeret med indgang og gulv i niveau med indkørsel, hvilket på grund af det faldende terræn har givet mulighed for et frilagt kælderareal på 20 m<sup>2</sup>. Der er endvidere etableret et større hævet terrasseareal bygget på en trækonstruktion.

Det eksisterende sommerhus ønskes nedrevet på grund af dårlig stand og lille størrelse i forhold til at kunne rumme en familie på 4 og besøgende.

Det nye sommerhus ønskes opført med et beboelsesareal på 150 m<sup>2</sup> og i princippet samme placering som det eksisterende sommerhus dog således, at hele den nordlige facade ligger i en afstand af 2,5 meter fra naboskel. Kælderareal og hævet terrasse ønskes fastholdt. Der ansøges ikke om opførelse af sekundær bebyggelse, herunder garage eller carport.

Sommerhuset udføres som bjælkehus (typehus) i en etage med sadeltag med en taghældning på 22°. Husets lodrette bygningsmål er ikke angivet på den fremsendte tegning, men det er forvaltningens vurdering, at facadehøjden fra husets fod til tag er maks. 3 meter og højden fra fod til tagryg maks. 5 meter.

Sommerhusets facade og vinduesrammer males sorte og taget dækkes med græs, begge dele for at holde huset neutralt i forhold til stedets landskabelige værdier. I facader og gavle isættes vinduer med sprosser. Dobbelt dørene i husets sydfacade ud mod terrassen isættes kun glasparti i den øverste halvdel. Vindues- og dørløsningen skal mindske lysudfald mest muligt.

Ejendommen er beliggende i landzone, værdifuldt landskab og grøn kile samt inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje i forhold til Sandbjerg Østerskov og den i planloven fastlagte kystnærhedszone.

Derudover er ejendommen omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen i Søllerød, Birkerød og Hørsholm Kommuner og Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby, hvor ejendommen er beliggende inden for delområde 2.

Fredningen har til formål at bevare de landskabelige, arkæologiske og geologiske værdier, der er knyttet til området og fastlægger med relevans for det ansøgte:

At de fredede arealer skal bevares i deres nuværende tilstand. Der må bl.a. ikke foretages terrænændringer eller ændringer af den hidtidige anvendelse af arealerne, og der må ikke opføres yderligere bebyggelse eller foretages tilplantning (§ 2),  
At arealerne må anvendes som hidtil (§ 3), og  
At der ikke må foretages terrænændringer (§ 5).

Lokalplan 257 fastlægger:

At lokalplanområdet kan anvendes til bl.a. fritidshuse med respekt for den lovligt eksisterende anvendelse af landområdets ejendomme (§ 3.1), og

At eksisterende bebyggelse kun med kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan nedrives, genopføres, om- og tilbygges eller på anden måde ændres (§ 6.1).

Lokalplanen fastlægger ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser for fritidshuse, men det er forvaltningens vurdering, at der ved enten om- og tilbygning af eksisterende sommerhuse eller opførelse af nye skal iagttages følgende relevante bestemmelser for om- og tilbygning af helårshuse og stuehuse:

- vinduer i facader må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd, men udføres som 'hul-i-mur-vinduer' (§ 7.3, c),
- tage skal udføres som symmetriske sadeltage (§ 7.3, d)
- der ikke må isættes glaspartier eller andet materiale med dominerende lysudfald, herunder rytterlys i tag, hele tagvalme eller hele gavltrekanter (§ 7.3, e), og
- facader og gavle skal fremstå i natursten, naturtræ, i hvide nuancer eller klassiske jordfarver som angivet på bilag i lokalplanen (§ 7.3, g).

Bygningsreglementets (BR 18) umiddelbare byggeret for sommerhuse er i §§ 170 og 178 angivet til maks. en bebyggelsesprocent på 15, en etage, 5,0 meter højde for tag og 3,0 meter højde for ydervæg.

Kystnærhedszonen skal, efter planlovens § 5a, stk. 1, friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. I bemærkningerne til lovbestemmelsen står der, at der ikke er forbud mod byggeri og anlæg i kystområderne, men at der stilles særlige krav til planlægningen.

Det er forvaltningens vurdering, at en mindre ejendom, der ønsket anvendt som hidtil, og hvor et eksisterende hus ønskes udskiftet med et andet, ikke strider mod intentionerne med kystnærhedszonen.

Landzonetilladelse:

Da der er tale om opførelse af et nyt sommerhus, forudsætter det ansøgte meddelelse af landzonetilladelse med iagttagelse af relevante lokalplanbestemmelser, dispensation fra skovbyggelinje og meddelelse af tilladelse/dispensation fra fredning.

I 2015 blev der af samme ejere ansøgt om tilladelse til konvertering af eksisterende sommerhus til helårsbolig. Forvaltningen meddelte afslag på ansøgning med den begrundelse, at der ikke er tale om et oprindeligt helårshus, og at huset ikke ligger som en naturlig del af en sammenhængende bebyggelsesstruktur, der kan begrunde en konvertering af et fritidshus i landzone til helårshus.

Ejendommen ligger isoleret for enden af en privat fællesvej på kanten af et stort fredet landskab. Afgørelsen blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som ikke fandt grundlag for at tilsidesætte kommunens afgørelse.

Generelt kan der i landzone ikke etableres nybyggeri, eller ske en ændring af anvendelsen som er i strid med kommuneplanens generelle rammer om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, herunder etablering af nye helårsboliger.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte sommerhus med placering og udformning er søgt nænsomt tilpasset til det værdifulde landskab og i øvrigt opfylder de nævnte lokalplanbestemmelser og bygningsreglementets umiddelbare byggeret.

Beboelsesarealets vurderes dog at være i overkanten af, hvad der er en rimelig størrelse af et sommerhus, uden at det får karakter af helårsbolig. Et andet sommerhus i landområdet omkring Sandbjerg har et beboelsesareal 117 m<sup>2</sup>.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales fredningsnævnet at godkende et sommerhus med udtryk og materialer som ansøgt, og med fastholdelse af kælder og hævet terrasse, på vilkår om,

- a. at det opføres med et bygningsreal/boligareal på maks. 120 m<sup>2</sup>,
- b. at det opføres med en maks. højde for tag på 5,0 meter og en maks. højde for ydervæg på 3,0 meter, og
- c. at terrasse og skrånende haveareal holdes fri for belysning og havearealet for yderligere beplantning.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, til opførelse af nyt sommerhus, skal det ansøgte sendes i naboorientering hos ejere og beboere af de to naboejendomme Sandbjergvej 22A og Sandbjergvej 24A.

Det ansøgte bør derfor sendes i naboorientering inden fremsendelse til fredningsnævn.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen sender det ansøgte i naboorientering,
- 2) at forvaltningen under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra naboer, fremsender udvalgets anbefaling af det ansøgte til Fredningsnævnet for København på vilkår a) – c), og
- 3) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse / dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-10-2018**

BYPLANUDVALGET ønsker at se det reducerede projekt på maks. 120 m<sup>2</sup> med afsat byggefelt, herunder belysning af placering af kælder og terrænforholdene.

## **Bilag**

Terrænkort og ortofoto med markering af både eksisterende og nyt sommerhus

Skriftlig ansøgning med illustration af sommerhustype

Ortofoto med terrænkurver af ejendom og naboejendomme

Fotos af indkørsel til ejendommen og ejendommen set fra det omgivende landskab

Fotos af eksisterende sommerhus.pdf

# Punkt 6: Egebækvej 105, matr. nr. 6er Holte By, Gl. Holte – Nyt helårshus til erstatning for eksisterende i landzone og inden for fredning

18/24

## Resumé

Kommende ejer af ejendommen Egebækvej 105 ansøger om landzonetilladelse og dispensation fra fredning til opførelse af nyt helårshus til erstatning for eksisterende.

Ejendommen ligger på nordsiden af Egebækvej, i det grønne bælte mellem Gl. Holte mod vest og Nærum mod øst. Syd for Egebækvej ligger Egebækgaard. Mod øst, på samme side af vejen, ligger en anden helårsbolig i landzone.

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

## Sagsfremstilling

Ejendommen består af en matrikel med et matrikelareal på 863 m<sup>2</sup>.

Med facade mod vej og i en afstand på ca. 1,5 m til vejskel ligger et stråtækt bindingsværkhus, opført i 1827. Huset er i BBR registreret med en etage og et boligareal på 78 m<sup>2</sup>. Bag huset, mod ejendommens vestlige skel, ligger en kombineret garage- og udhusbygning, der er registreret med et areal på 30 m<sup>2</sup>. Huset har været ubeboet i flere år og fremstår meget forfaldent.

Ejendommens ubebyggede arealer fremstår med store træer og et blandet vildnis af buske og anden bundplantning. Der er gennem årene foretaget terrænregulering, der nogle steder får grunden til at fremstå markant ujævn.

Det eksisterende hus ønskes nedrevet og erstattet med et nyt helårshus.

Det nye helårshus ønskes opført med et beboelsesareal på 250 m<sup>2</sup> og en integreret garage på ca. 42 m<sup>2</sup>. Huset placeres med facade 3 m fra vestskel og gavl 16 m fra vejskel. Den integrerede garage trækkes frem, så den ligger 10 m fra vejskel.

Helårshuset udføres i en etage med udnyttet tagetage og sadeltag med en taghældning på 55° (målt på tegningsmateriale). Facadehøjden bliver 2,7 m og højden til tagryg 8,5 m. Mod nord er taget trukket ca. 3 m frem i forhold til gavl, så der både skabes en overdækket terrasse på terræn og en i tagetagens gulvniveau.

I facader og gavle isættes vinduer i mur, herunder dobbeltdøre med forskellig isætning af ruder og fyldninger. I tagfladerne isættes ovenlysvinduer. I den nordlige gavl isættes i stueplan to dobbeltdøre som rudepartier og i overetagen et gennemgående vindues- og dørparti som rudepartier. Taget vil afskærme for lysudfald fra rudepartierne.

For at give helårshuset en diskret fremtoning udføres facaderne i grå mursten med grå fuger. Taget udføres i naturskifer. I den vestlige tagflade ønskes isat solceller. Vindues- og dørrammer vil fremstå sorte.

Ansøger har fået udarbejdet en haveplan med angivelse af træer, der ryddes, og indretning af haveareal og forplads. Forhaven/ankomstareale vil blive indrammet af buske og klippet bøg. Øvrige havearealer vil blive anlagt med naturpræg med græsklædte terrænformer, der følger det eksisterende terræn. Naturligt forekommende buske vil blive plantet mod skel. På steder vil der blive terrænreguleret med maks. 0,5 m med henblik på at udligne tidligere markante terrænreguleringer. Udover rydningen af to birketræer mod ejendommens vestskel ryddes et egetræ i det nordøstlige haveareal. Midt på grunden vil der blive ryddet to store træer, som står i vejen for opførelsen af det nye hus.

Der ønskes etableret et støjhegn mod Egebækvej, som på begge sider vil være dækket af grøn beplantning, f.eks. efeu. Der foreligger ikke detaljerede tegninger af et støjhegn.

Ejendommen er beliggende i landzone, inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje i forhold til fredskovsarealet mellem Egebækvej og Helsingørmotorvejen mod vest og Trørød Skov mod øst, og er omfattet af fredningsdeklaration af 13. december 1952, som har fredningsnævnet som påtaleberettiget. Ejendommen er derudover omfattet af en 10 m vejbyggelinje.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen i rammeområde Gh.B11, der fastlægger områdets anvendelse til åben lav boliger i maksimalt 2 etager og en mindste grundstørrelse på 1000 m<sup>2</sup>. Rammeområdet fastlægger ikke bebyggelsesprocent.

Fredningsdeklarationen fastlægger, at det navnlig, uden fredningsnævnets tilladelse, er forbudt

atopføre bygninger af enhver art (§ 1, a),  
atfjerne noget som helst af den på arealet stående beplantning af træer, buske og levende hegn bortset fra  
nødvendig forstmæssig udtynding (§ 1, b),  
atforetage nogen beplantning af arealet udover vedligeholdelse af det eksisterende (§ 1, c), og  
atforetage afgravning eller påfyldning af det naturlige jordsmon (§ 1, d).

Opførelsen af et nyt enfamiliehus med integreret garage samt etablering af støjhegn forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, dispensation fra fredningsdeklaration og byggetilladelse.

Oprydning i grundens beplantning forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningsdeklaration.

#### Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har i processen foreslået at det kommende byggeri sker med respekt for den nuværende bygnings karakter af klassisk landejendom, og her er det vurderingen, at det foreslåede byggeri mere har karakter af en fritliggende villa i landzone.

Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at der umiddelbart ikke er hjemmel til at fastholde karakteren af det nuværende byggeri, og det ansøgte helårshus trods alt er placeret fornuftigt på grunden. Med sin enkle udformning og anvendelse af naturmaterialer vil det ikke påvirke det omgivende landskab uheldigt. De større rudepartier i den nordlige gavl vil ikke, på grund af det fremtrukne og afskærmende tag, medføre et u hensigtsmæssigt lysudfald. Et boligareal på 250 m<sup>2</sup> er i øvrigt i overensstemmelse med den rummelighed for boligejendomme i landzone, som er fastlagt for landområdet omkring Sandbjerg landsby i Lokalplan 257.

Det er ikke forvaltningens anbefaling, at der gives mulighed for etablering af støjhegn. Dog kan der uden for vejbyggelinien etableres et mindre dige, som kan skærme mod dækstøj.

Forvaltningen foreslår, at projektet oversendes til fredningsnævnet med en kommentar om, at vi gerne så en større respekt for udtrykket i det oprindelige hus. Da projektet imidlertid respekterer skala, og de generelle retningslinier i en landzonetilladelse oversendes projektet til nævnet på vilkår om:

- a) at det ansøgte enfamiliehus opføres med fordelingen af vinduer, døre og glaspartier som vist på det ansøgte tegningsmateriale,
- b) at der som alternativ til de gråstrøgne teglsten i facaden og naturskifer i taget som ansøgt arbejdes med hvidkalkede facader og et for det oprindelige hus steds- og tidstypisk tegltag eller stråtag.
- c) at der ikke kan etableres faste hegn, herunder støjhegn på ejendommen, men der kan efter nærmere godkendelse etableres traditionelle sten- og jorddiger i en højde på 1.20 m. Mod vej kan der etableres hæk- eller buskbeplantning, der er naturlige for vejstrækningen, og
- d) at der efter rydning af større træer og oprydning i vildnis af buske og anden bundplantning plantes 2-3 træer langs ejendommens vestskel således, at ejendommen kommer til at fremstå mere grøn mod det omgivende landskab samt, at der i øvrige skel plantes som angivet i den ansøgte haveplan.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, til opførelse helårshus med integreret garage og etablering af støjhegn, skal det ansøgte sendes i naboorientering hos Egebækgaard, Egebækvej 98, som ejer landbrugsarealerne omkring ejendommen, og ejerne af Egebækvej 107.

Forvaltningen vurderer ikke, at Gammel Holte Boligselskab og beboere langs Malmbergsvej skal have det ansøgte sendt i naboorientering, da der er en afstand på ca. 90 meter mellem ejendommen Egebækvej 105 og den sydøstligste boligrække ved Malmbergsvej.

Det ansøgte bør sendes i naboorientering inden fremsendelse til fredningsnævn.

## Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget godkender det ansøgte på de under a) – d) nævnte vilkår,

- 2) at forvaltningen sender det ansøgte i naboorientering,
- 3) at forvaltningen under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra naboer, fremsender udvalgets anbefaling med vilkår af det ansøgte til Fredningsnævnet for København,
- 4) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, og
- 5) at forvaltningen sammen med udvalgsformanden bemyndiges til at godkende placering og udformning af sten- og jorddige.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-10-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse at, ad vilkår d) ændres til ”mindst 3 træer” og suppleres med, at der ”plantes større buske langs vestskel (f.eks. bærmispel)” samt tilføjelse af et vilkår e): ”at der, henset til de fredede træer mod nord og husets indpasning i landskabet, ikke gives tilladelse til den ansøgte overdækkede terrasse mod nord”.

## **Bilag**

Ortofoto af ejendom og naboejendomme

Tegningsmateriale på helårshus med integreret garage

Haveplan

Skriftlig ansøgning

Ejendommen set fra Malmbergsvej og fra den vestlige strækning af Egebækvej (fotos).pdf

# Punkt 7: Bistrupvej 137, den tidligere Furesø Koloni – Planmæssig vurdering

18/21

## Resumé

Københavns Kommune har gennem længere tid haft ejendommen Bistrupvej 137 til salg.

Forvaltningen har afholdt en række møder med potentielle købere. Alle købere har udtrykt et behov for at udfordre det nuværende plangrundlag og kommuneplanens rammer for ejendommen. Dette med henvisning til det økonomiske grundlag for at udvikle ejendommen, når der er tre bevaringsværdige bygninger at tage hensyn til.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget med henblik på at meddele Københavns Kommune forudsætningerne for en igangsættende redegørelse ved anmodning om ny lokalplan.

## Sagsfremstilling

Ejendommen Bistrupvej 137, matr. nr. 1u Bistrup By, Bistrup er ejet af København Kommune og har tidligere været anvendt som feriekoloni, institutionstilbud og som udflugtsmål for socialt udsatte børn og familier i Københavns Kommune.

Ejendommen har et grundareal på 11.332 m<sup>2</sup> og er bebygget med en et hovedhus og to længebygninger, opført i 1913. Disse bygninger og deres gårdstruktur er vurderet med høj bevaringsværdi. Derudover er der en staldbygning hæftet på den vestlige længe samt flere småbygninger og legepladsarealer på grunden. Den resterende del af ejendommen har parklignende karakter med mange store og markante enkeltstående træer.

Ejendommen har vejadgang fra Bistrupvej og Plantagevej og er omkranset af villaområdet i Bistrup.

### Lokalplan 43

Ejendommen udgør Delområde C i Lokalplan 43 for Bistrup. Anvendelsen er fastsat til boligformål bestående af åben og tæt/lav bebyggelse jf. § 3.3. Lokalplan 43 forudsætter i § 6.2 udarbejdelse af ny lokalplan for delområde C, som er Furesøkolonien. Lokalplanen fastlægger endvidere, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25, og at bygninger ikke må opføres i mere end 2 etager.

### Kommuneplan 2017

Ejendommen udgør i Kommuneplan 2017 rammeområde Bs.B7, som for den fremtidige planlægning fastlægger følgende:

- Områdets anvendelse til åben lav og tæt lav boliger.
- Minimum grundstørrelsen fastlægges til 800 m<sup>2</sup> både for tæt lav og åben lav boliger.
- Et maksimum etageantal på 2 og en bebyggelsesprocent på 25.
- At del af eksisterende park skal bevares som fælles friareal.
- Til hver bolig skal etableres to p-pladser jf. de generelle rammer.

Såfremt ovennævnte fraviges i forbindelse med den en kommende lokalplan, vil der i forbindelse med planen skulle udarbejdes kommuneplantillæg.

### Henvendelser

København Kommune har i deres udbud henvist til rammen for den fremtidige planlægning fastlagt i Kommuneplan 2017. Der har været en del interesse omkring ejendommen, og forvaltningen har afholdt en række møder med interesserede. Gennemgående for de interesserede er, at man ønsker at udfordre kommuneplanens rammebestemmelser, særligt hvad angår bevaringsværdierne, mindste-grundstørrelsen for åben lav og tæt lav bebyggelse på 800 og parkeringsnormen på 2 p-pladser pr. bolig. Den fastlagte grundstørrelse medfører, at der maksimalt kan etableres 14 boliger.

Oplæg og skitseprojekter overholder således ikke kommuneplanens ramme, og ifølge ansøgerne er det vanskeligt at udvikle ejendommen, når der også skal tages hensyn til renovering og omdannelse af den eksisterende bevaringsværdige bygningsmasse.

### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der i udvikling og planlægning for grunden bør tages hensyn til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, grundens nuværende parklignende kvaliteter og relationen til det omgivende villakvarter.

I forhold til den eksisterende bebyggelse er det gårdstrukturen og særligt hovedhuset, som er afgørende at bevare. For at hovedbygning og gårdanlæg kan fastholde sin bevaringsværdi er det vigtigt at sikre omgivelserne og plads til en større del af det nuværende haveanlæg, så det oprindelige gårdanlæg har et have/landskabsrum, som understøtter bevaringsværdierne.

Det anbefales således, at en eventuel ny bebyggelse etableres som tæt-lav boliger i den østlige og sydlige del af grunden. Endvidere bør de eksisterende vejadgange fra Bistrupvej og Plantagevej bevares.

For at bevare udtrykket af den eksisterende bevaringsværdige gårdbebyggelse kan det overvejes om denne del af bebyggelsen kan indrettes til etagebyggeri med mulighed for fællesfunktioner.

Samlet set anbefaler forvaltningen:

At der i forbindelse med fremtidig lokalplanlægning kan indgå et kommuneplantillæg, som giver mulighed for også at etablere etageboliger i de eksisterende bevaringsværdige bygninger, og at der alene vil blive tilladt et nybyggeri, som er en samlet tæt/lav bebyggelse.

At ny bebyggelse skal indplaceres efter en retningsgivende bebyggelsesplan, og så den fastholder et parklignende haverum omkring hovedhuset.

At der i forbindelse med ny planlægning stilles krav til bevaring af de 3 bevaringsværdige bygninger og at der fastholdes et miljø omkring den oprindelige gårdbebyggelse.

At krav om en bebyggelsesprocent for grunden i sin helhed på 25 % og en mindstegrundstørrelse på 400m<sup>2</sup>.

At der samlet set maksimalt kan etableres 18 – 20 boliger på grunden i sin helhed.

At antallet af p-pladser til tæt/lav bør fastholdes til 2 og for etagebyggeri fastholdes et krav på 1,5 p-plads pr. bolig.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at ovenstående meddeles Københavns Kommune.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-10-2018**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Bilag**

Bistrupvej 137- oversigtskort

## Punkt 8: Ubberødvej 40-42, matr.nr. 1e Ubberød By, Birkerød

18/24

### Resumé

Ejer af overstående ejendom har søgt om dispensation fra Overfredningsnævnets kendelse af 10. juli 1972, vedrørende fredningen af arealer i Sandbjerg By og Ubberød By, til udspredning af sediment i forbindelse med oprensning af vandhul.

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

### Sagsfremstilling

Der søges om dispensation fra fredningen til udspredning af sediment, der opgraves i forbindelse med oprensning af vandhul på samme ejendom. Det opgravede sediment udsprede umiddelbart øst for vandhullet. Ansøger har oplyst, at der oprenses 20-70 cm (ca. 175 m<sup>3</sup>) løst bundsediment ned til fast bund. Det oprensede sediment vil blive planeret ud på et ca. 1000m<sup>2</sup> stort område, umiddelbart øst for vandhullet. Sedimentet vil have en tykkelse på maksimalt 20 cm, uden synlig terrænændring til følge.

Arealet, hvor sedimentet udsprede, fremstår i dag som et åben, relativt flad, græsareal, afgrænset mod syd af et beskyttet stendige.

Ejendommen er beliggende i landzone, indenfor kommuneplanens rammeområde Sa.L1. Arealets anvendelse er fastlagt til jordbrug og rekreative formål.

Ejendommen er omfattet af landzonelokalplan 257, der bestemmer, at der maksimalt må gennemføres terrænregulering på +/- 0,5 meter samt Overfredningsnævnets kendelse af 10. juli 1972 om fredning af arealer i Sandbjerg- og Ubberød by.

Fredningen har til formål at bevare det daværende landskabsbillede, fortrinsvis som landbrugsareal. Fredningsbestemmelserne anfører bl.a., at "den naturlige jordsmon ikke må ændres ved afgravning eller opfyldning. Der må ej heller foretages opfyldninger af søer eller vandløb" samt, "at der ikke må foretages beplantning ud over vedligeholdelse af den eksisterende beplantning".

Den nordøstlige del af ejendommen er desuden omfattet af skovbyggelinje, og langs ejendommens sydlige skel løber et beskyttet stendige.

Udspredning af sediment forudsætter dispensation fra fredningen, da det naturlige jordsmon derved ændres.

Selve oprensningen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Forvaltningen har vurderet, at der kan meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til det ansøgte, da projektet vil være med til at forbedre den økologiske tilstand i søen, herunder levebetingelser for vandhulsdyr, da det blandt andet kan tjene til at begrænse fremtidig udtørring.

Ansøger har oplyst, at formålet med oprensningen er at sikre en bedre vandkvalitet og et rigere dyre- og planteliv. Samtidig forventes det, at oprensningen vil bidrage til at forbedre tilstanden i søen, idet risikoen for sommerudtørring reduceres. Det er forvaltningens vurdering, at selve oprensningen af vandhullet ikke kræver dispensation fra fredningen. Oprensningen af vandhullet er en del af en naturpleje, der sikrer at vandhullet også fremadrettet vil fremstå som et vandhul.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte oprensningen vil bidrage positivt til opretholdelsen af det tilstandsfredede areal, og at det ansøgte dermed er i overensstemmelse med fredningens formål om "at bevare det daværende landskabsbillede".

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte udspredning af maks. 20 cm sediment, over et areal på ca. 1000m<sup>2</sup>, er af et omfang, der i det konkrete tilfælde ikke vil påvirke den landskabelige oplevelse af det fredede areal og fredningsværdierne i området, såfremt det oprensede sediment planeres ud i et tyndt, jævnt lag på maks. 20 cm, der følger terrænets kurver.

Forvaltningen lægger vægt på, at sedimentet stammer fra sedimentoprensning på samme ejendom.

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt har tidligere meddelt dispensation fra fredningen til udspredning af sediment i forbindelse med oprensning af vandhuller på vilkår om, at "Det oprensede materiale skal planeres jævnt omkring søerne i tynde lag, ikke over 20 cm" (FS 81100, FS 79/05).

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte kan anbefales overfor Fredningsnævnet for København med henblik på en dispensation fra fredningen på vilkår om, at det oprensede materiale planeres ud i et tyndt, jævnt lag på maks. 20 cm, der følger terrænets kurver.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at meddele dispensation fra fredningen til at foretage udspreddning af sediment i forbindelse med oprensning af vandhul på ovennævnte vilkår.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-10-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Oversigtskort.

# Punkt 9: Skovlytoften 15, matr.nr. 4pq, Øverød By, Søllerød – Dispensation til opførelse af bygning delvist i 2 etager

18/24

## Resumé

Tvede Rådgivende Ingeniører og Arkitekter søger på vegne af Rudersdal Ejendomme om dispensation fra Lokalplan 79 til at opføre en ny tilbygning til daginstitutionen ”Skovlyhuset”, der herefter delvist vil fremstå med 2 etager.

Områdets lokalplan muliggør bebyggelse i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage. Forvaltningen kan anbefale at dispensationen meddeles.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Ejendommen sammenlægges af to matrikler, matr.nr. 4pq og 4pp. Den eksisterende bebyggelse består af to daginstitutionsbygninger, hvoraf den ene bygning mod nord nedrives for at gøre plads til den ansøgte tilbygning.

Den blivende eksisterende bygning er udført i 1 etage med et symmetrisk saddeltag og murværk i tegl. I forbindelse med opførelse af den ansøgte tilbygning nedrives den nordlige af de eksisterende daginstitutionsbygninger.

Den ansøgte tilbygning er organiseret omkring en højloftet multisal og udformet med en asymmetrisk tagkonstruktion, der muliggør, at institutionens personalefaciliteter og teknikrum kan placeres på første sal med facade, der fremstår i to etager mod Borgmester Schneiders Vej. Tilbygningen udføres med en højde på 8,7 m. hvor lokalplanen muliggør en maksimal bygningshøjde på 10 meter. Bygningen beklædes med træ.

Ansøger begrundet dispensationsansøgningen som følger:

- Skovlyhuset er en idrætsinstitution, der har et stort ønske om at kunne udvikle og optimere det pædagogiske arbejde med bevægelse og idræt ved at have en højloftet multisal, der kan rumme institutionens særlige aktiviteter.
- For at opnå det ønskede antal kvadratmeter i forhold til lokalplanens bestemmelser om bygningens omfang og placering, er personalefaciliteterne placeret på 1. sal. Dette medvirker samtidig til, at institutionens daglige funktion optimeres.
- Idet tilbygningen udføres med en asymmetrisk tagform, er det muligt at holde den samlede bygningshøjde væsentligt under de maksimalt tilladte 10 m. Dette skaber en bedre arkitektonisk sammenhæng med den eksisterende bygning, idet den ansøgte tilbygning ikke vil tårne sig op ved siden af den eksisterende bygning.
- I dispensationsansøgningen henviser ansøger til, at den nye tilbygning ikke vil adskille sig væsentlig fra lokalplanområdets øvrige bebyggelse. Ansøger henviser konkret til adresserne Skovlytoften 5 og 7, der begge er udført med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

### Planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 79 ”For erhvervsområdet ved Skovlytoften og Skættekæret i Øverød”. Ejendommen er placeret i den enkeltskraverede del af lokalplanens område A, der som udgangspunkt er udlagt til erhvervsformål som håndværk, lager, værksted og servicevirksomhed. Dog kan det enkeltskraverede områdes eksisterende anvendelse til institutionsformål fortsætte indtil denne anvendelse ophører.

Lokalplanens § 7.3 anviser at:

”Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage”.

### Ansøgning om dispensation

- A. Der ansøges om dispensation fra Lokalplan 79, § 7.3 om, at bebyggelse maksimalt kan opføres i 1 etage med udnytteligtagetage, til at opføre en tilbygning til daginstitutionen ”Skovlyhuset”, der delvist vil fremstå med to etager.

### Naboorientering

Den ansøgte dispensation er sendes i orientering i lokalplanområdet med frist for at indsende bemærkninger den 11.10.2018.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen kan anbefale, at den ansøgte dispensation meddeles idet:

1. At ansøgningen om dispensation er fyldestgørende begrundet i at optimere daginstitutionens pædagogiske virke, og at det derfor er nødvendigt med et relativt stort bygningsvolumen på grund af den store multisal. Derudover redegør ansøger fyldestgørende for, at tilbygningens omfang svarer til det sædvanlige i området.
2. At den ansøgte tilbygning udføres i et omfang og placering samt etageantal, der er sædvanligt i området. Det indgår i vurderingen, at flere bygninger i området i forvejen er udført i to etager og en tilsvarende eller større samlet bygningshøjde.
3. At tilbygningen er tilpasset arkitektonisk til den eksisterende daginstitutionsbbygning og øvrige bebyggelse i området.
4. At den samlede bygningshøjde holdes væsentligt under de maksimalt 10 m i lokalplanens § 7.4, hvorfor tilbygningen ikke adskiller sig væsentligt fra den eksisterende bygning og holdes i et formsprog, der i forvejen ses i lokalplanområdet.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at den ansøgte dispensation kan meddeles, idet den ikke er i strid med lokalplanens principper, udtrykt i lokalplanens formålsparagraf (§1), der blandt andet er:

”at sikre en harmonisk helhedsvirkning ved områdets videre udbygning”.

I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at tilbygningens samlede omfang og placering svarer til det sædvanlige i området og derfor sikrer en harmonisk helhedsvirkning.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere til fra § 7.3 i Lokalplan 79 til at udføre den ansøgte tilbygning i op til to etager, under betingelse af, at der i forbindelse med naboorienteringen ikke kommer væsentlige indsigelser til dispensationen.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-10-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget efter 11.10.2018 orienteres om de indkomne høringssvar.

## **Bilag**

Dispensationsansøgning

Facadetegning set fra øst

Facadetegning set fra nord

Facadetegning set fra vest

Snittegninger gennem tilbygningen

Plantegning stueetage fremtidige forhold

Situationsplan fremtidige forhold

# Punkt 10: Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken, afd. 1 - Vinduesudskiftning

18/14798

## Resumé

Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 1, afd. 1, Malmbergsvej 1-21 og 6-44, 2840 Holte anmoder om ny kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af vinduer. Kommunalbestyrelsen har 08.02.2017 godkendt låneoptagelsen, men da vinduesudskiftningen bliver dyrere end oprindeligt budgetteret og i sammenhæng med, at der er givet tilskud fra Vejdirektoratet, vil forøgelse af låneoptagelsen kræve ny kommunal godkendelse.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken, afd. 1 om kommunal godkendelse af ny låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af vinduer til nye med støjdæmpende glas, oprindeligt budgetteret til 11.351.000 kr., men nu budgetteret til 15.380.256,00 kr.

Bebyggelsen er opført i 1949 og består af 264 lejemål. Lejen udgør kr. 719,00 pr. m<sup>2</sup>, jf. seneste godkendte årsregnskab.

Det nye budget indeholder håndværkerudgifter på 13.931.118 kr. og øvrige omkostninger på 1.449.138 kr., i alt 15.380.256.

Finansiering:	Tidligere	Ny
30-årigt kreditforeningslån	6.810.720 kr.	7.704.643 kr.
Trækningsret, LBF	4.540.480 kr.	4.540.480 kr.
Tilskud, Vejdirektoratet		3.435.113 kr.
I alt	11.351.000 kr.	15.380.256 kr.

Optagelse af det nye realkreditlån på 7.704.643 kr. udgør en forøgelse på 593.923 kr.

Ydelsen på det nye forhøjede realkreditlån vil være lavere, idet der er opnået en bedre rente, og den nye årlige ydelse udgør 367.270 kr. mod 442.697 kr. i den tidligere godkendte.

Den gennemsnitlige lejestigning pr. bolig pr. måned vil være 116,00 kr. mod tidligere 140,00 kr. pr. bolig pr. måned. Lejestigningen svarer til 2,35 %.

Den nye finansiering er godkendt af organisationsbestyrelsen den 14.06.2018 og er i overensstemmelse med almenboliglovens § 37B.

Den pågældende lejeforhøjelse, der fortsat er under 5 %, skal ikke godkendes kommunen.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om optagelse af det nye kreditforeningslån med en bedre rente og dermed en lavere årlig ydelse, kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-10-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# Punkt 11: Bellisbakken, Birkebo - Godkendelse af skema B i renoveringssag

18/14774

## Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 2 – Bellisbakken, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af skema B med igangsættelse af renoveringssagen inklusiv optagelse af realkreditlån med kommunal garanti og kapitaltilførsel.

Sagen forelægges til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30.08.2017 skema A med et budget på 154.639.000 kr., der omfatter etablering af omfangsdræn, efterisolering af tage, etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding i boligerne, etablering af målerbrønd inkl. vandmålere, samt etablering af indvending af luftmålere.

Bellisbakken er opført i 1959 med 178 boliger med et samlet etageareal på i alt 13.731 m<sup>2</sup>.

Boligerne er i et plan med lille have eller terrasse tilknyttet boligen. Boligerne er opført i letbeton og build-up tage med tagpapbelægning.

Genhusning vil blive relevant i løbet af renoveringssagen, der gennemføres i forbindelse med opsætning af beboelsescontainere på matriklen.

Boligkontoret Danmark ansøger efter afholdt licitation i Bellisbakken, og på baggrund af det mest fordelagtige tilbud fra entreprenør MT Højgaard A/S, om godkendelse af skema B for det samlede renoveringsprojekt på 186.050.000 kr. og igangsættelse af renoveringen.

Efter afholdelse af licitation er fordelingen af renoveringsomkostningerne følgende:

	Skema A	Skema B
Håndværkerudgifter inkl. omkostninger		
Støttede arbejde	69.839.000 kr.	86.895.000 kr.
Ustøttede arbejde	84.800.000 kr.	99.155.000 kr.
I alt	154.639.000 kr.	186.050.000 kr.
Lån/bidrag		
30-årigt kreditforeningslån	144.597.000 kr.	175.990.000 kr.
Trækningsret	5.000.000 kr.	5.000.000 kr.
Fællespuljebidrag	3.560.000 kr.	3.560.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.
I alt	154.639.000 kr.	186.050.000 kr.

Huslejeniveau

Ny husleje (Indeks 2015/2016)	970 kr./m2/år	970 kr./m2/år
Finansieringsbehov	7.417.400 kr.	8.994.994 kr.
Finansiering		
Tilskud fra dispositionsfonden	3.409.400 kr.	4.986.994 kr.
Huslejeindtægt	410.000 kr.	410.000 kr.
Driftsbesparelser	300.000 kr.	300.000 kr.
Nedsættelse af henlæggelser og energibesparelser	250.000 kr.	250.000 kr.
Fritagelse for indbetaling til dispositionsfond (200.000 kr.) og LBF (600.000 kr.)	800.000 kr.	800.000 kr.
Mango-lån, husleje- eller driftsstøtte fra LBF (afklares endeligt ved skema C)	2.248.000 kr.	2.248.000 kr.
I alt	7.417.000 kr.	8.994.994 kr.

Budgetoverskridelsen i forhold til skema A er på 31.411.000 kr.

DANAKON har skriftligt redegjort for, at budgetoverskridelsen delvist kan forklares med tilgående håndværksmæssige ydelser, som under projekteringen har vist sig nødvendigt at indbygge i projektet. Derudover er størstedelen af budgetpriserne i skema A i 2014-priser, hvorfor der er en generel fordyrelse (indeksregulering) frem til 2018.

Der ligger også en del ekstraudgifter, især på byggepladsen i forbindelse med renoveringen grundet den meget begrænsede plads i området og etablering af byggepladsveje gennem haver, da det ikke er muligt at hejse maskiner og materiel fra gaden og ind på grundene. Området er meget stort og derfor krævende i forhold til overholdelse af arbejdsmiljøloven.

#### Renoveringssagen

Den nærmere redegørelse for budgetoverskridelsen omfatter udelukkende det ustøttede renoveringsarbejde og beskrives som følgende:

- Jordarbejde for ledninger. Her skyldes budgetoverskridelsen, at der er behov for et større omfang af kloakledninger og dermed større omfang af deponering af jord.
- Nedrivnings- og miljøarbejder. I forbindelse med udarbejdelse af hovedprojektet er det vurderet, at der er et større omfang af miljøfarlige stoffer end i forprojektet samt, at punktet på skema A kun omhandlede PCB og asbest, hvor tilbuddet også omhandler bly. Der er ved supplerende miljøundersøgelse fundet asbest i fyrrum for de gule boliger samt i vinduer, hvilket også har medført en fordyrelse.
- Beplantning og anlægsarbejde. På grund af behovet for større omfang af kloakledninger bliver der efterfølgende også et større arbejde med reetablering af arealer samt reetablering efter byggepladsveje m.v. gennem haver.
- Ventilationsanlæg. Budgetoverskridelsen må tilskrives, at der ikke er medtaget en indeksregulering fra skema A i 2014 til skema B i 2018.
- El- og mekanisk anlæg. Ved etablering af ventilationsanlæg skal der foretages en opdatering af eksisterende tavler og målere. Eksisterende tavler og målere er bygget på gamle trærammer, og tavlekomponenterne er udtjente og kan ikke udskiftes en til en, da reservedele ikke længere kan skaffes. Desuden er der ikke medtaget en indeksregulering i 2018-priser.
- Sekundære bygninger. Rudersdal Kommune kræver for at godkende skema B, at alle sekundære bygninger i afdelingen skal erstattes efter en kommunegodkendt designmanuel.

- Afværgeforanstaltninger. Her er der en stigning fra skema A til skema B, hvilket skyldes, at der løbende konstateres fugtproblemer, som udbedres.

- Optioner. Omfatter arbejder, som er prissat på tilbudslisten, men som endnu ikke er besluttet. Alle optioner er fordelt under de enkelte typer af arbejder, og disse afklares i forbindelse med gennemførelse af byggeriet og er derfor medtaget i det samlede budget.

Renoveringsprojektets omfang og niveau ligger ikke udover et standardniveau for lignende opgaver. Derfor vurderes det ikke muligt ved en sparerunde at bringe håndværkerudgifterne ned således, at budgetrammen kan overholdes og samtidig få et acceptabelt byggeri, der imødegår de udfordringer, der er udgangspunktet for, at byggeopgaven bliver igangsat.

#### Trækningsret/fællespuljebidrag

Den anførte trækningsret på 5.000.000 kr. er beregnet af Landsbyggefonden og kommer fra midler, som afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på 3.560.000 kr. er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførelse.

#### Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af 5-delsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførelse af 1.500.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 300.000 kr.

Nykredit har den 13.09.2018 bekræftet, at der er indgået aftale om realkreditinstitutternes medvirken til kapitaltilførelsessager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

#### Lån og kommunal garanti

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6, § 98, jf. § 127.

Nykredit har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på kr. 86.896.000 skal stilles en 100 % kommunal garanti med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den ustøttede del på 99.155.000 kr. har Nykredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 65,60 % af lånet svarende til 65.045.000 kr.

Det er forbeholdt kreditforeningsselskaberne at beregne størrelsen på de endelige garantier, såfremt de måtte ændre sig. Den endelige beregning vil således blive foretaget, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og skema C skal godkendes.

#### Huslejen

Det samlede renoveringsprojekt har været forelagt beboerne med efterfølgende vedtagelse på et ekstraordinært møde i boligselskabet Birkebo den 21.06.2018.

Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på et passende niveau, hvilket vil medføre en stigning svarende til 30 kr. pr. m<sup>2</sup>. Herefter vil den nye leje efter afsluttet renovering udgøre 970 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

#### Tidsplan

Renoveringsarbejdet forventes at gå i gang november 2018 og forventes afsluttet ultimo 2019/primus 2020.

#### Sekundær bebyggelse

Området er udformet som kædehusbebyggelse bestående af 3 grundtyper på henholdsvis 52, 74 og 88 m<sup>2</sup> samt et tilhørende sekundært areal med indgang/udhus benævnt koksrum, hvor arealerne er henholdsvis 13 eller 15 m<sup>2</sup>.

Mange af boligerne har inddraget ekstra sekundære bebyggelser til beboelse i form af overdækket terrasser, carporte og udhuse, hvilket gør, at der er et stort areal, der er inddraget til beboelse på ulovligt grundlag.

I forbindelse med renoveringssagen vil alle ulovlige sekundære bebyggelser blive fjernet således, at omfangsdrænen alene lægges omkring lovligt opført bebyggelse.

Birkebo har oplyst, at der ca. er 40 ulovlige udestuer, ca. 60 ulovlige overdækkede terrasser, ca. 90 ulovlige udhuse og ca. 80 ulovlige indgange. Alle de pågældende bygninger vil blive fjernet i forbindelse med renoveringen således, at

omfangsdrænet kan etableres korrekt.

Fritstående ulovligt opførte carporte vil ikke blive fjernet i forbindelse med renoveringen. Her ønskes en afvikling og lovliggørelse over en periode på 10 år.

Der vil blive forelagt en særskilt sag for Byplanudvalget på et kommende møde med forslag til ny bebyggelsesplan, der omfatter sekundær bebyggelse, og som samtidig er en plan for lovliggørelse af den sekundære bebyggelse. Der vil tillige blive taget stilling til det arkitektoniske udtryk i form af en designmanual, som er udarbejdet i et samarbejde mellem boligselskabet og forvaltningen.

#### Procedure

Det er forvaltningens vurdering, at den forestående samlede renovering bestående af såvel støttede som ustøttede arbejder er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidsvarende boliger.

Den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at den del af arbejdet der er støttet ikke vil kunne gennemføres optimalt, såfremt det ustøttede arbejde ikke også gennemføres. Det ustøttede arbejde vurderes som ekstraordinært renoveringsarbejde, der på alle måde vil være nødvendig for hele renoveringssagen og for at opnå en afdeling med velfungerende boliger.

Ansøgning om godkendelse sker i henhold til, at renoveringssagen har været forelagt beboerne i afdelingen, jf. almenboliglovens § 28. Optagelse af pant vedrørende realkreditbelåning sker jf. almenboliglovens § 29. Finansieringen sker med optagelse af realkreditlån vedrørende støttelån og kommunal garanti, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6 og 7. For den ustøttede del af lånet med en kommunal garanti, jf. almenboliglovens § 98. Kapitaltilførsel, jf. almenboliglovens § 92.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema B tilsagn til igangsættelse af renoveringen med forbehold for LBFs godkendelse,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditlån, og
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til 2 kommunale garantier og tilsagn til 5-delsordning angående lån på 300.000 kr.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-10-2018**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Byplanudvalget bemærker, at budgetoverskridelser i det beskrevne omfang er beklagelige.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling på grund af inhabilitet.

# **Punkt 12: Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej - Afgørelse fra Planklagenævnet**

18/24

## **Resumé**

Planklagenævnet har i afgørelse af 14.09.2018 givet Rudersdal Kommune delvist medhold i sag vedrørende aktindsigt i forslag til Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej. Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

## **Sagsfremstilling**

Rudersdal Kommune modtog den 11.04.2018 anmodning om aktindsigt i sag vedrørende forslag til Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej.

Klagen kom fra en journalist, der henviste til, at i det tilfælde, hvor offentlighedsloven fra 2013 giver en bedre mulighed for aktindsigt end offentlighedsloven fra 1985, skal den nyeste lovgivning benyttes. Klageren mente på baggrund heraf, at dokumenter, der tidligere har været givet afslag i at få aktindsigt i, derfor skulle udleveres.

Rudersdal Kommune har ved afgørelse af 18.04. givet delvist aktindsigt i den ansøgte sag. Kommunen gav afslag i aktindsigt i enkelte dokumenter med den begrundelse, at der var tale om interne arbejdsdokumenter, og at visse indeholdt personlige oplysninger. Der var tale om udkastversioner af dagsordenspunkter, udkastversioner af lokalplan samt udkastversioner af screening for miljøvurdering. Kommunen henviste til, at der var givet aktindsigt i det endelige dagsordenspunkt, det endelige lokalplanforslag samt den endelige screening for miljøvurdering.

Rudersdal Kommune har præciseret, at det ved kommunens vurdering er indgået, at klageren er journalist, og at kommunen har foretaget en konkret afvejning af offentlighedens interesse i en udlevering over for de interesser, der varetages ved at afslå udlevering. Kommunen har herefter vurderet, at hensynet til beskyttelse af kommunens interne beslutningsproces i den konkrete sag er så tungtvejende, at offentlighedens og klagerens interesse i udlevering af så mange miljøoplysninger som muligt må vige herfor.

Kommunen har i den forbindelse lagt vægt på, at de interne arbejdsdokumenter alene vedrører interne faglige overvejelser og ikke er sådanne faktiske oplysninger, som må antages at have offentlighedens interesse. Kommunen har desuden præciseret, at dokumenterne ikke er udleveret til hverken myndigheder eller private personer.

## **Planklagenævnets afgørelse**

Planklagenævnet har givet delvist medhold i Rudersdal Kommunes afgørelse af 18.04.2018. Nævnet har givet aktindsigt i en enkelt af de undtagne akter med begrundelse om, at akten indeholdt faktiske oplysninger, der er relevante for sagen, jf. offentlighedslovens § 28, stk. 1. Akten indeholdt fotos af træer i lokalplanområdet.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-10-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Afgørelse fra Planklagenævnet.pdf