

# REFERAT Byplanudvalget d. 07-11-2018

**Mødedato** Onsdag d. 07. november 2018 kl. 08:30

**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), Claus Larsen, Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Budgetopfølgning pr. 30.09.2018 - Byplanudvalget.....	4
Linde Allé 5A-9B, matr.nr. 4bp, Nærum By, Nærum – Dispensation fra lokalplan til placering af he	6
Maglelosevej 4A, matr. nr. 4af, Sandbjerg By, Birkerød – Ny garage og skur til erstatning for eksis	9
Malmlosevej 48, 2840 Holte, matr.nr. 1aøl Dronninggård, Ny Holte - Dispensation fra lokalplan o	11
Skodsborg Strandvej 288, 2942 Skodsborg, matr.nr. 1ku - Agershvile, Vedbæk - Dispensation fra lo	14
Kohave Skov, matr. nr. 1mm Holte By, Gl. Holte – Flytning af jord og terrænregulering i landzone.	16
Boligaftale 2019 - 2021.....	18
Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, afd. 1 Skoleparken.....	20
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Søllerød Sociale Boligselskab, afd. 2 Linde Allé...	22
Godkendelse af låneoptagelse - Søllerød Sociale Boligselskab, afd. 1 Sdr. Paradisvej.....	24
DAB, afd. Møllevangen - Godkendelse af skema A i renoveringssag.....	26
Henriksholm øst, Matr. 1 en, Vedbæk by, Vedbæk - plan for beplantningsbælte ud mod Banestien....	33
Skorstensfejertakster 2019.....	35
Hovedgaden 8, matr.nr. 8 bq, Birkerød By, Birkerød – Bemyndigelse til meddelelse af dispensation	37

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Områdechef Birgitte Kortegård orienterede om:

- To lovliggørelsessager om hegn på henholdsvis Svalegabet2/hjørnet af Skodsborgvej og på Øverødvej134.
- Klage over byggeri og terrænregulering på Bakkeåsen 14.
- Mulighed for ejendomsmæglerbutik på Baneskellet 3.
- Lovliggørelse af sekundært byggeri på Eskemosegårds Allé 22.
- Frederik den 5.'s skovsten på Skovlygrunden, der er beskyttet og omtalt i lokalplanen.
- Revision af Fingerplanen vedr. Nærum som særligt lokaliseringsområde. Der forventes i den sammenhæng ministerbesøg den 26.11.2018.

## **Punkt 2: Budgetopfølgning pr. 30.09.2018 - Byplanudvalget**

18/15110

### **Resumé**

Med baggrund i budgetopfølgningen pr. 30.09.2018 fremlægges forslag til positive og negative tillægsbevillingsansøgninger til budget 2018.

Budgetopfølgningen pr. 30.09.2018 viser for Byplanudvalgets eget område et samlet forslag til en negativ tillægsbevilling på 63.000 kr. for 2018. Den afledte effekt i budget 2019 og overslagsår er 17.000 kr. årligt.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

### **Sagsfremstilling**

Budgetopfølgningen omfatter alene områder, der ikke har overførselsadgang mellem budgetårene, medmindre særlige forhold gør sig gældende. For områder med overførselsadgang opgøres resultatet i forbindelse med regnskabsafslutningen, og evt. forslag til budgetoverførsler forelægges til behandling i fagudvalgene i marts måned 2019.

Efter budgetopfølgningen vil budget og forbrug vedrørende tjenestemandspensioner fra og med 2018 og efterfølgende år blive samlet under Økonomiudvalgets område. Administrationen er placeret under Personaleområdet og udgiftsført under de enkelte politikområder. Administration og kontering samles under samme udvalg for at højne styringen og lette arbejdsgangen. Den ændrede praksis vil ikke blive vist under de enkelte politikområders og udvalgs dagsordenspunkter.

I tillægsbevillingsansøgningen indgår nedenstående reguleringer:

Byplanudvalget (1.000 kr.)

Faste ejendomme mv.

Korrigeret budget pr. 30.9.2018 udgør netto 7.643.000 kr.

#### 1. Jordforsyning 121

Indtægter og udgifter vedrørende ejendom ejet af

Rudersdal Kommune.

Samlet skal der tilføres 121.000 kr. i 2018 og

131.000 kr. i 2019 og frem.

#### 2. Tilgang og afgang beboelse--323

Budgettet i 2018 skal tilpasses i forbindelse med salget af

Kohavevej 24 og Rundforbivej 221.

Derudover skal lejen vedr. Mariehøjvej 9-11 justeres,  
og budget vedr. Egevang Nord og Flintemarken 7-85  
tilpasses i 2018 og frem.

Samlet reduceres med 323.000 kr. i 2018 og  
275.000 kr. i 2019 og frem.

### 3. Erhvervsjendomme 141

Kongevejen 343 er sat til salg, og budgettet nulstilles.

Netto skal tilføres 141.000 kr. 2018 og 127.000 kr. i 2019  
og frem.

I alt Faste ejendomme mv. -61

I alt Byplanudvalget -61

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der ydes en negativ tillægsbevilling som specificeret ovenfor på netto 61.000 kr. vedr. politikområde Faste ejendomme i budget 2018, og
- 2) at der ydes en negativ tillægsbevilling som specificeret ovenfor på netto 17.000 kr. vedr. politikområde Faste ejendomme for budget 2019 og frem.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 3: Linde Allé 5A-9B, matr.nr. 4bp, Nærum By, Nærum** “ **Dispensation fra lokalplan til placering af hegn**

18/28

### **Resumé**

I forbindelse med ombygning af den tidligere erhvervsbygning til ungdomsboliger på Linde Allé 5A-9B, mangler der fastlæggelse af hegn i området.

Lokalplan 254, der gælder for området, indeholder konkrete afstandsbestemmelser i forhold til placering af hegn i skel. Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til placering af hegn i naboskel.

Der ansøges om dispensation til anden placering af hegn end fastlagt i lokalplanen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til placering af hegn i naboskel.

I forbindelse med ombygning af den tidligere erhvervsbygning til ungdomsboliger på Linde Allé 5A-9B mangler der fastlæggelse af hegn omkring ejendommen.

En af naboejendommene er der igangværende byggeri, og mod andre naboejendomme forefindes delvis eksisterende hegn, som ønskes bevaret.

Ejendommens tilknyttede parkeringspladser er alle beliggende helt op mod naboskel.

Lokalplan nr. 254 gælder for området. Lokalplanen bestemmer i § 8.2, at hegn må kun udføres som levende hegn. Der skal etableres afskærmende levende hegn, mod matrikel 4v, 4al, 2ht og 4bq, Nærum By, Nærum. Levende hegn skal plantes mindst 40 cm bag skel.

I tilfælde, hvor det af hensyn til brandredning eller vej og parkeringsforhold ikke er muligt at etablere levende hegn, kan der etableres fast hegn. Fast hegn skal være mellem 150 cm og 180 cm højt og skal begrænses med beplantning på begge sider.

Ansøger ønsker dispensation til placeringen af nye hegn samt, at beholde placeringen af eksisterende hegn, som ikke overholder afstandskravet på 40 cm bag naboskel. Normalt vil sådanne eksisterende hegn være fortsat eksisterende, lovlig anvendelse, såfremt det pågældende hegn er etableret forud for lokalplanens vedtagelse. Da forvaltningen ikke med sikkerhed kan fastslå, hvornår de eksisterende hegn er plantet, er disse imidlertid også omfattet af dispensationsansøgningen, således at den eksisterende placering lovliggøres.

Omfang og placering af nye hegn tydeliggøres på oversigtskort og ansøgers ansøgning om dispensation. Placeringen af de forskellige hegn er inddelt i områder 2-5.

#### Område 2 mod matr. 4v

Eksisterende bælgstak bag skel på nabomatriklen. Der er etableret 1,5 m højt trædhegn i skel, og det er forvaltningens vurdering, at den eksisterende hæk dækker godt af mod nabo. En ekstra hæk på den modsatte side af trædhegnet vil forringe tilkørselsforholdene for beboere og for renovationsbiler, da det vil indskrænke kørebanen, der i dag går helt ud til skel.

#### Område 3 mod matr. 4al

Eksisterende bælgstak er placeret ca. 40 cm inde på nabogrund.

Ansøger oplyser, at der efter aftale med nabogrundejerforening er monteret 1,5 m højt trædhegn i skel, og at den eksisterende bælgstak suppleres til hel udfyldt hæk.

Ansøger begrundet, at søfremt hæk skal plantes 40 cm indenfor skel på den konkrete ejendom, skal alle P-pladser op mod skel rykkes tilsvarende tilbage, da de står helt op til skellet. Det oplyses, at det vil forringe de i forvejen snævreste ind- og udkørselsforhold til parkeringspladserne samt indsatsforholdene for beredskabet.

#### Område 4 mod matr. 2ht

Her er der et eksisterende trædhegn i skel og bælgstak bag dette på nabogrund. Da bældhegn og hæk er intakt, ansøges der om at bevare eksisterende forhold frem for at plante yderligere en hæk indenfor hegnet.

#### Område 5 mod matr. 4bq

Nabogrund er ved at blive bebygget. Ansøger oplyser, at det ikke er muligt at plante hæk 40 cm indenfor skel, da eksisterende parkering går helt ud til skel, hvorfor en forskydning af disse vil forringe udkørselsforholdene til parkeringspladserne samt indsatsforholdene for beredskabet.

Ejer af nabogrund har skriftligt accepteret, at der plantes en fælles bælgstak i skel, hvorfor denne løsning ønskes udført.

#### Forvaltningens vurdering

Der ansøges om dispensation til at udføre og beholde ovennævnte hegn/hæk som beskrevet.

Placeringen af hegn nærmere skel end 40 cm kræver dispensation fra lokalplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at ansøgers dispensationsansøgning kan imødekommes, søfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med igangvarende naboorientering.

Det er søledes vurderingen, at de eksisterende hække i område 2, 3 og 4 er tilstrækkelige og dækkende. Dertil kommer, at eksisterende parkeringspladser, som flere steder ligger tæt på naboskel, vil skulle flyttes længere tilbage mod selve bygningen for at gøre plads til plantning af hæk 40 cm fra naboskel. Da dette vil medføre en indsnævring af brandvejen bag om bygningen, samt indsnævring af manøvrearealet i forbindelse med parkering af bilerne, finder forvaltningen det velbegrundet at meddele en dispensation på vilkår af, at der, som oplyst, i område 5 plantes en fælles bælgstak i skel.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til den pånskede placering og udformning af hegn under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med igangværende naboorientering og på vilkår af, at der plantes en fælles bagehæk i skel i område 5.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Oversigtskort

Ansøgning om dispensation til placering af hegn

## **Punkt 4: Maglemosevej 4A, matr. nr. 4af, Sandbjerg By, Birkerød – Ny garage og skur til erstatning for eksisterende i landzone og inden for skovbyggelinje**

18/28

### **Resumé**

Ejerne af Maglemosevej 4A ansøger om landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinjen til opførelse af ny garage og nyt skur til erstatning for eksisterende.

Ejendommen ligger i den sydlige afgrænsning af Sandbjerg Østerskov ud mod det lave morænelandskab, som er omfattet af Maglemosefredningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Ejendommen består af en matrikel med et areal på 4276 m<sup>2</sup>, hvor der i dag står opført en bolig på 333 m<sup>2</sup>, en garage på 34 m<sup>2</sup> samt et drivhus. Ejendommen er den næstsidste på Maglemosevej, hvor nærmeste nabobebyggelse ligger øst for.

Eksisterende garage og drivhus ønskes nedrevet. Til dagsordenen er vedlagt ortofoto, der viser placeringen af de eksisterende bygninger. Garagen ligger på boligens vestlige facade og ligger nærmere Sandbjerg Østerskov end boligen. Sydvest og vest for garagen ligger det åbne, fredede landskab.

Ny garage og nyt skur ønskes opført i tilknytning til boligens østlige facade, hvor der etableres en mellemgang mellem bolig og garage/skur. Bygningens i alt 100 m<sup>2</sup> fordeles til 50 m<sup>2</sup> garage, 40 m<sup>2</sup> skur og 10 m<sup>2</sup> mellemgang.

Garagen og skuret ønskes udført med kønrøg/sortmalet træbeklædning i en etage med sadeltag, som har en taghældning på 15 grader. Bygningens højde er maksimalt 3,5 meter. I garagen isættes to porte og i skuret isættes vinduer og en dør med sprosser. Døren fra skuret har adgang til haven. Dør- og vinduesrammer males hvide.

Ejendommen er beliggende i landzone og indenfor naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje i forhold til Sandbjerg Østerskov.

Planloven fastlægger i § 36, stk. 1, nr. 8, at der kan opføres garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m<sup>2</sup>, når disse opføres i tilknytning til bl.a. enfamiliehuse.

Derudover er ejendommen omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby, hvor ejendommen er beliggende i delområde 3.

Lokalplan 257 fastlægger:

at garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på en boligejendom skal placeres i en afstand af maks. 20 m fra beboelsesejendommen og minimum 1 m fra naboskel. De må tilsammen maks. være 100 m<sup>2</sup>, opføres i en etage og

have en bygningshøjde på maks. 3,5 m. En garage eller carport må dog have et areal på maks. 50 m<sup>2</sup>. Småbygningers ydre fremtræden skal opfylde § 7.4 (§ 6.18)

at garager, carporte, udhuse og lignende bygninger, bortset fra drivhuse, skal udføres i mur, træ eller andre naturlige materialer. Tag skal udføres som symmetrisk sadeltag. Mur kan filtses. Træ og andre naturlige materialer skal fremstå som naturtræ eller males i klassiske jordfarver (§ 7.4)

Da garage- og skurbygningens areal overstiger 50 m<sup>2</sup> forudsætter det ansøgte meddelelse af landzonetilladelse, hvor hensynet til skovbyggelinjen også vil indgå. Det ansøgte skal ligeledes sendes i naboorientering.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte garage- og skurbygning opfylder de nævnte lokalplanbestemmelser. Bygningens tilbagetrækning fra boligens facade mod skovbrynet og dens placering mod øst vil, i modsætning til den eksisterende garage, bidrage til at give den samlede bebyggelse et mere roligt udtryk mod skoven og det åbne fredede landskab mod sydvest og vest.

Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

1) at der meddeles landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje til opførelse af den ansøgte garage-/skurbygning under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen, og

2) at forvaltningen fremover bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, når tilladelsen ligger inden for lokalplanens rammer.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Bilag 1 - Ortofoto

Bilag 2 - Situationsplan

Bilag 3 - Plantegning

Bilag 4 - Facadetegninger

## **Punkt 5: Malmlosevej 48, 2840 Holte, matr.nr. 1aøl Dronninggård, Ny Holte - Dispensation fra lokalplan om lavenergi**

18/28

### **Resumé**

Ejer af ejendommen, Malmlosevej 48, 2840 Holte søger om dispensation fra Lokalplan 223, § 6.7, der stiller krav om, at: ”al opvarmet bebyggelse, nybyggeri og ombygning skal opføres som lavenergibygning, bortset fra ombygning af bevaringsværdige huse, mindre tilbygninger og udhuse.”

Der ansøges om, at nybyggeri kan opføres i henhold til gældende Bygningsreglement 2018, hvor lavenergiklassen er frivillig. Ansøgningen tager ikke udgangspunkt i et konkret ansøgt byggeprojekt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Ejendommen Malmlosevej 48, 2840 Holte udgør 924 m<sup>2</sup> og ligger i et boligområde i Rudersdal Kommuneplan 2017, rammenummer: HoB5.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 223, der trådte i kraft den 19.11.2013. Ejendommen ligger i lokalplanens delområde 1. Lokalplanen udlægger området til boligformål.

Følgende bestemmelse i Lokalplan 223 har relevans for den ansøgte dispensation:

I Lokalplan 223, § 6.7, er det fastsat at:

”al opvarmet bebyggelse, nybyggeri og ombygning skal opføres som lavenergibygninger, bortset fra ombygning af bevaringsværdige huse, mindre tilbygninger og udhuse. Se note 4”

”Note 4: Ved lavenergibygninger forstås bygninger, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i gældende bygningsreglement.”

Ejer af ejendommen Malmlosevej 48, 2840 Holte ansøger om principiel dispensation fra Lokalplan 223, § 6.7, vedr. krav til lavenergibygning ved nybyggeri og ombygning.

Der søges således om dispensation fra lokalplanens krav til, at alt opvarmet bebyggelse, nybyggeri og ombygning skal opføres som lavenergibygninger. Der ansøges om, at et nybyggeri i stedet kan opføres i henhold til gældende Bygningsreglement 2018, hvor lavenergiklassen er frivillig, og dermed fravige bestemmelsen i Lokalplan 223, § 6.7, at nybyggeri skal opfylde de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i gældende bygningsreglement.

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 223, § 6.7 begrundes med følgende:

- Muligheden for at stille krav om nybyggeri opføres som lavenergibebyggelse i lokalplaner er blevet fjernet ved lov pr. 1. januar 2015, dog ikke med tilbagevirkende kraft. Det er derfor stadig gældende i Lokalplan 223, som trådte i kraft 19.11.2013.
- Værdien i at bygge efter lavenergiklasse er ikke er til stede hverken økonomisk eller energimæssigt. Et krav til opførelse af nybyggeri i Bygningsklasse 2020 vil ifølge ansøger påføre unødige udgifter og kompleksitet til byggeriet.
- Bygningsklasse 2020 var frivillig i Bygningsreglementet 2015. På daværende tidspunkt forventede Transport-, Bygnings- og Boligministeriet at gøre klassen obligatorisk i 2020, men på baggrund af en evaluering af bygningsklasse 2020 i 2016-2017, besluttedes det i stedet at gøre lavenergiklassen frivillig i Bygningsreglement 2018 (Lavenergiklassen i BR18 er en erstatning for bygningsklasse 2020).
- Ansøger henviser til Faktaark om revision af bygningsklasse 2020 af 8. november 2017 fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (vedlagt), hvori der redegøres for, at den tidligere frivillige (lavenergiklasse) Bygningsklasse 2020 opretholdes som en frivillig klasse uden forventning om, at klassen gøres obligatorisk.
- Ved fortsat at gøre lavenergiklassen frivillig, også efter 2020, har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i praksis fjernet lavenergiklassen.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles principiel dispensation til fravigelse af Lokalplan 223, § 6.7, vedr. krav til opførelse af lavenergibyggeri ved nybyggeri og ombygninger, idet det ansøgte ikke er i strid med lokalplanens formål, som fastlægger området til boligformål.

I vurderingen er der lagt vægt på, at det er hensigtsmæssigt, at kravet i Lokalplan 223, § 6.7 om lavenergiklasse skal gøres frivilligt i overensstemmelse med gældende Bygningsreglement 2018, der indebærer, at bygningsklasse 2020 fortsat vil være en frivillig lavenergiklasse.

Forvaltningen har lagt vægt på, at Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har revideret energikrav fra 2020 således, at energiklasse 2020 gøres frivillig i Bygningsreglement 2018.

Revisionen er sket på baggrund af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens evaluering og erfaring med Bygningsklasse 2020, der viste, at Bygningsklasse 2020: "...ikke bliver privatøkonomisk rentabel, som det ellers var ventet ved lanceringen i 2011, er langt fra at være samfundsøkonomisk rentabel, medfører et de facto-krav om etablering af solceller eller anden vedvarende energi og kan medføre begrænsninger for, hvilken variation i bygningsløsninger der kan anvendes."

Det indgår ligeledes i vurderingen, at muligheden for at lokalplanlægge energikrav til bygninger er udgået af planloven 1. januar 2015.

Forvaltningen har foretaget en forudgående naboorientering af grundejerforening og ejendomsere i Lokalplan 223 området og vil fremlægge eventuelle bemærkninger på mødet.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at kunne meddele principiel dispensation fra Lokalplan 223, § 6.7, krav til opførelse af nybyggeri og ombygning som lavenergibygninger, og i stedet gøre det frivilligt, om et nybyggeri eller en ombygning lever op til laveste energiklasse i det gældende bygningsreglement, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at kunne meddele en lignende dispensation fra krav om lavenergibyggeri i tilsvarende sager fremover.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Malmosevej 48 dispensationsansøgning

Faktaark Bygningsklase 2020

## **Punkt 6: Skodsborg Strandvej 288, 2942 Skodsborg, matr.nr. 1ku - Agershvile, Vedbæk - Dispensation fra lokalplan til lav taghældning på tilbygning**

18/28

### **Resumé**

Ejendommens ejer søger om dispensation fra områdets lokalplan til at opføre en tilbygning til et eksisterende enfamiliehus på adressen Skodsborg Strandvej 288. Tilbygningen kræver dispensation til at udføre tilbygningens tag med en lavere hældning end det er muligt i forhold til områdets lokalplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Ejendommens ejer, repræsenteret af Spacefab Arkitekter, søger om tilladelse til at opføre en tilbygning til eksisterende fritliggende enfamiliehus. Det eksisterende enfamiliehus er opført som en række sammenbyggede bygningskroppe med en ensidig lav taghældning, der følger det naturlige terræn. Vægge er udført pudsede og malet i hvid. Vinduer og døre samt øvrige facadepartier er malet grønne. Taget er udført af tagpap. Der er senest opført en udestue med glasfacader i 1999.

Tilbygningen er ansøgt opført med samme ydre fremtræden som det eksisterende hus, herunder samme taghældning og facadematerialer.

Tilbygningen er ansøgt med et etageareal på 88 m<sup>2</sup>. Efter opførelse af tilbygningen vil ejendommens samlede etageareal udgøre i alt 305 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent for ejendommen på ca. 15. Områdets lokalplan tillader en bebyggelsesprocent på op til 22.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 70 "For et villaområde i den sydlige del af Vedbæk".

Følgende bestemmelse i lokalplanen har betydning for den ansøgte dispensation:

§ 8.2 Bebyggelsens ydre fremtræden, d.v.s.:

Udvendige bygningssider, facadehøjder, tagflader, taghældninger, materialer, farver m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning.

Eksisterende ydre fremtræden må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Facader på bebyggelse langs Strandvejen skal overvejende fremtræde hvide eller lysgrå. Tage skal have hældning på mindst 20°.

Ansøger søger om dispensation fra lokalplanens § 8.2 til at udføre tilbygningen med en taghældning på 9°, i stedet for de minimum 20° lokalplanen anviser.

Ansøgningen om dispensation begrundes blandt andet med at:

- Det eksisterende enfamiliehus på ejendommen har en taghældning på ca. 9°, og den nye tilbygning vil få samme taghældning for at give byggeriet et ensartet sammenhængende udtryk og dermed en god helhedsvirkning. Det vil ikke være muligt at skabe en god sammenhæng og ensartethed med det eksisterende enfamiliehus, såfremt taghældningen skal udføres med en hældning på 20°.
- Det eksisterende byggeri er udført efter bestemmelserne i en privatretlig deklaration fra den 9. november 1954, som blev tinglyst i forbindelse med udstykning af grunden. Denne deklaration anviser bl.a., at bygningshøjden holder sig under 3.75 m i forhold til terræn, hvorfor det eksisterende enfamiliehus har fået sin særlige udformning.

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation fra § 8.2 kan anbefales.

Forvaltningen vurderer endvidere, at dispensationen ikke vil være i strid med lokalplanens formål, som udtrykt i § 1.1, der blandt andet er:

”(...) at fastholde og forstærke villakvarterets karakter, specielt langs Strandvejen. Den eksisterende bebyggelse og den frodige varierede beplantning søges bevaret. Ny bebyggelse skal udformes i harmoni med den eksisterende (...)”

I forvaltningens vurderinger lægges vægt på, at tilbygningen udføres i harmoni med den eksisterende bebyggelse ved at blive udført med den samme taghældning som det eksisterende enfamiliehus. Det indgår i vurderingen, at området er kendetegnet ved, at en stor del af områdets øvrige byggeri er udført med flade tag eller tage med hældning under 20°. Tilbygningens taghældning på 9° vurderer forvaltningen derfor til at være sædvanlig for området og dermed medvirker til at bevare villakvarterets karakter.

Dispensationsansøgningen er sendt i naboorientering hos de relevante naboer med frist den 29. 10.2018. Byplanudvalget vil på mødet blive orienteret om indkomne bemærkninger fra naboerne.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplan nr. 70, § 8.2, under forudsætning af, at der ikke er kommet væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Bilag 1 andragende

Bilag 2 Situationsplan

Bilag 3 Tilbygning facader Syd - Nord

Bilag 4 Tilbygning facader Øst - Vest

Bilag 5 Dispensationsansøgning

## **Punkt 7: Kohave Skov, matr. nr. 1mm Holte By, Gl. Holte – Flytning af jord og terrænregulering i landzone**

18/28

### **Resumé**

MT Højgaard har, i forbindelse med realiseringen af byggeprojektet for boliger på ejendommen for det tidligere skolehjem Skovly, ansøgt om tilladelse til at flytte jord fra udgravning til byggeri til kløft i Kohave Skov.

Kohave Skov afgrænses mod nord af Gl. Holte Kirke og Kohavevej og mod syd af Skovly-ejendommen og de åbne marker mod Trørød. Den berørte kløft i Kohave Skov ligger umiddelbart nord for skellet mod det nye boligbyggeri og de åbne marker syd for skoven.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Den sydlige del af Kohave Skov gennemløbes af et offentligt stiforløb fra Kohavevej til Kratmosevej og Trørød. Kløften, der ønskes opfyldt med jord, ligger mellem stiforløbet mod nord og Skovly-ejendommen og de åbne marker mod syd. Kløften er et resultat af tidligere gravearbejder.

Skoven ejes af Naturstyrelsen Hovedstaden.

Overskudsjorden fra byggeriet på Skovly-ejendommen forventes at have et omfang på 1170 ton. Det vil primært blive påfyldt i bunden af kløften, så de store gamle bøgetræer, i kanten af kløften, bevares med delvist blottede rødder. Påfyldningen vil det dybeste sted være på ca. 2,9 m og vil fade ud mod top, skrånende sider og bund.

Med jordpåfyldet vil der fremkomme en naturlig bakke med et skråningsanlæg på ca. 1:2½ m, som i højere grad end i dag vil kunne anvendes rekreativt, herunder til kælkebakke for områdets beboere og andre.

Kløften ligger på skovens matr. nr. 1mm Holte By, Gl. Holte.

Skoven ligger i landzone og registreret som fredskov.

I skovens sydlige skel løber et beskyttet sten- og jorddige. Den vestlige del af skoven, herunder den berørte kløft, er derudover omfattet af kirkebyggelinjen i forhold til Gl. Holte Kirke. Hverken sten- og jorddige eller bestemmelserne om kirkebyggelinje bliver berørt af det ansøgte.

Da jordpåfyldet medfører terrænregulering over 0,5 meter forudsætter det meddelelse af landzonetilladelse.

Naturstyrelsen har ikke bemærkninger til den ansøgte påfyldning, hverken som ejer eller i forhold til skovloven.

Da der er tale om flytning af jord fra en matrikel til en anden har Natur, Park og Miljø bedt om fremsendelse af jordprøver for at kunne give en miljømæssige godkendelse.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte jordpåfyld med terrænregulering på maks. ca. 2,9 meter vil give kløften et mere naturligt udtryk.

Forvaltningen foreslår, at der, under forudsætning af, at der kan gives en miljømæssige godkendelse, meddeles landzonetilladelse til det ansøgte med vilkår om,

- a) at den eksisterende skovbevoksning skånes mest muligt,
- b) at påfyldningen får et naturligt udtryk, herunder at der ikke etableres anlæg til brug for kælkebakke, og
- c) at det ikke vil påvirke skovens kulturhistorie væsentligt.

Der har ikke været gennemført naboorientering, da det ansøgte ikke vurderes at have betydning for de nærmeste naboer, som ligger nord for Kohavevej.

Rudersdal Museer har haft sagen til orientering for at vurdere, om der er særlige kulturhistoriske hensyn, der skal tages hensyn til ved kløftens opfyldning med jord. Der vil foreligge en udtalelse til udvalgets møde.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget vedtager at meddele landzonetilladelse på vilkår a) – c) til den ansøgte terrænregulering i kløft i Kohave Skov under forudsætning af miljøgodkendelse.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET meddeler afslag på landzonetilladelse af hensyn til at bevare landskabets karakter og skovens rekreative værdi. Allerede tilkøbt jord over skel skal udjævnnes efter forvaltningens nærmere anvisning. Der kan ikke ske yderligere tilkørsel af jord.

Herudover tilskrives skovens ejer, Naturstyrelsen, en henstilling om fremadrettet at sikre de nødvendige myndighedstilladelser.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Ortofoto med markering af kløftens placering

Kohave Skov , notat om jordpåfyld og terrænregulering, benævnes kælkebakke

## **Punkt 8: Boligaftale 2019 - 2021**

16/4612

### **Resumé**

Boligaftale mellem Rudersdal Kommune og de almene boligorganisationer i kommunen trådte i kraft den 01.01.2016 og ophører uden yderligere varsel den 31.12.2018.

Forvaltningen har i samarbejde med repræsentanter fra boligorganisationerne udarbejdet et forslag til ny boligaftale. Med forslaget lægges der op til en aftale med et bredt boligsocialt sigte. Målet med aftalen er, at parterne arbejder sammen om at fastholde gode almene boligområder i Rudersdal, der kan tilbyde gode boliger og et godt bomiljø.

Sagen forelægges Erhvervsudvalget, Byplanudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Social- og Sundhedsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Rudersdal Kommune indgik den 01.01.2016 en aftale med de almene boligorganisationer i kommunen, der omhandler boligsøgende borgere generelt i Rudersdal Kommune. Aftalen skal senest revideres den 31.12.2018. Den administrative styregruppe har tilvejebragt det forberedende arbejde til forslaget, som styregruppen for boligaftalen har arbejdet videre på.

Styregruppen for boligaftalen består af:

- formand, Søllerød Almene Boligselskab
- formand, Søllerød Sociale Boligselskab
- formand, Gl. Holte Boligselskab
- formand, Boligselskabet Birkebo
- formand, Den Almennyttige A/B Eskemosepark
- formand, Lejerbo Rudersdal
  
- vicekommunaldirektør, Rudersdal Kommune
- områdechef for Socialområdet, Rudersdal Kommune
- jurist, Rudersdal Kommune

Forslaget har været i høring blandt de almene boligorganisationer og er efterfølgende blevet drøftet på et møde med repræsentanter fra de almene boligorganisationer og borgmester Jens Ive den 03.09.2018.

Aftalen har til formål at fastlægge rammerne for et samarbejde mellem de almene boligorganisationer i Rudersdal Kommune og Rudersdal Kommune om øget kommunal anvisning og en boligsocial indsats. Overordnet vil boligorganisationer og kommunen arbejde sammen om at fastholde gode almene boligområder i Rudersdal, der kan tilbyde gode boliger og et godt bomiljø ud. Parterne vil således samarbejde om at sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i de almene boligområder, at kommunen får rådighed over et tilstrækkeligt antal boliger, så borgere med et betydeligt boligsocialt behov kan få et tilbud om bolig, samt at der er et godt og bredt boligudbud til de boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.

Aftalen indebærer:

- at boligorganisationerne stiller en større andel almene familie- og ungdomsboliger til rådighed for den kommunale anvisning end den andel, der er mindstekrav i lovgivningen. Det er således aftalt, at hvert tredje ledige lejemål stilles til rådighed for kommunen til kommunal boliganvisning.
- at kommunen opretholder et boligsocialt beredskab med henblik på at håndtere sociale problemstillinger lokalt i boligområderne. Det betyder, at kommunen afsætter 1. mio. kr. årligt i aftaleperioden til den særlige boligsociale indsats.
- at alle hidtidige særlige aftaler under Socialområdet om 100 % anvisning til familie- og ungdomsboliger ophæves med henblik på at understøtte en bæredygtig beboersammensætning.
- at der kan indgås aftaler om fleksibel udlejning med henblik på at opnå en hensigtsmæssig beboersammensætning i selskabernes afdelinger,
- at det helt undtagelsesvist kan aftales, at bestemte boligafdelinger i et alment boligselskab i en periode helt eller delvist friholdes for kommunal boliganvisning.
- at den administrative styregruppe fortsætter og som udgangspunkt mødes fire gange om året med henblik på at drøfter rammerne for og udmøntningen af boligaftalen.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at boligaftalen godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.  
Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Boligaftale 2019-2021

# **Punkt 9: Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, afd. 1 Skoleparken**

18/17019

## **Resumé**

Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 1, afd. 1, Malmbergsvej 1-21 og 6-44, 2840 Holte anmoder om låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af hoveddøre til 4.192.300 kr. og renovering af kældertrapper til 2.679.100 kr.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

## **Sagsfremstilling**

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken, afd. 1 om kommunal godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af hoveddøre til nye sikkerhedsdøre budgetteret med håndværkerudgifter til 3.481.300 kr. og øvrige omkostninger til 711.000 kr. I alt 4.192.300 kr.

Finansieringen:

Realkreditlån, 30 år 4.192.300 kr.

Ydelsen på kreditforeningslån fra Realkredit Danmark udgør årligt 272.500 kr. og vil give en lejestigning på 1,74 % svarende til ca. 12,00 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Samme afdeling ansøger tillige om kommunal godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med renovering af kældertrapper budgetteret med håndværkerudgifter til 2.213.800 kr. og øvrige omkostninger til 465.300 kr. I alt 2.679.100 kr.

Finansieringen:

Realkreditlån, 30 år 2.429.100 kr.

Henlæggelser 250.000 kr.

I alt: 2.679.100 kr.

Ydelsen på kreditforeningslånet fra Realkredit Danmark udgør årligt 157.892 kr. og vil give en lejestigning på 1,01 % svarende til ca. 7,00 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I henhold til det seneste årsregnskab udgør afdelingens leje 719 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Begge renoveringsprojektet er godkendt den 14.03.2018 på ordinært afdelingsmøde og efterfølgende vedtaget af organisationsbestyrelsen den 14.06.2018. Beslutningen er således i overensstemmelse med bestemmelsen om, at arbejde og aktiviteter i afdelingen vedtages på afdelingsmødet inden iværksættelse, jf. almenboliglovens § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af hoveddøre til nye sikkerhedsdøre samt renovering af kældertrapperne er nødvendig for at fastholde gode og velfungerende lejeboliger. Da der for begge projekter er tale om lejeforhøjelser på under

5 %, skal kommunen ikke godkende de pågældende lejeforhøjelser.

Forvaltningen vurderer således, at anmodningen om optagelse af de 2 kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

# **Punkt 10: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Søllerød Sociale Boligselskab, afd. 2 Linde Allé.**

18/17018

## **Resumé**

Søllerød Sociale Boligselskab, afd. 2, Linde Allé 20-30, 2850 Nærum anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti, samt lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af vinduer.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

## **Sagsfremstilling**

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for afd. 2, Linde Alle 20-30, 2850 Nærum om kommunal godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af vinduer budgetteret til i alt kr. 2.942.700.

Bebyggelsen er opført i 1945 og består af 36 lejemål. Lejen udgør i henhold til seneste årsregnskab 858 kr. pr. m2.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter til 2.702.300 kr. og øvrige omkostninger til omkring 240.400 kr. I alt 2.942.700 kr.

Finansieringen:

30-årigt kreditforeningslån 1.892.700 kr.

Henlæggelser 1.050.000 kr.

I alt: 2.942.700 kr.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån fra Nykredit udgør årligt 113.562 kr., og vil give en lejestigning på 5,57 % svarende til ca. 48,00 kr. pr. m2 årligt.

Projektet er godkendt den 03. 11. 2015 af organisationsbestyrelsen og efterfølgende vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde den 28. 06. 2016. Beslutningen er således i overensstemmelse med bestemmelsen om at arbejde og aktiviteter i afdelingen er vedtaget på afdelingsmødet inden iværksættelse af arbejdet, jf. almenboliglovens § 37.

Anmodning om optagelse af realkreditlån sker efter almenboliglovens § 29, stk. 1. Lejeforhøjelser over 5 % kræver tillige godkendelse inden iværksættelse, jf. driftsbekendtgørelsen § 76, stk. 4.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens anmodning om optagelse af lån, samt forhøjelsen af lejen vedrørende beslutningen om vinduesudskiftningen er nødvendig for, at fastholde gode og velfungerende lejeboliger.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelse godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

# **Punkt 11: Godkendelse af låneoptagelse - Søllerød Sociale Boligselskab, afd. 1 Sdr. Paradisvej**

18/17014

## **Resumé**

Søllerød Sociale Boligselskab, afd. 1 - Sdr. Paradisvej 5-7, 2840 Holte anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af vinduer.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

## **Sagsfremstilling**

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for afd. 1, Sdr. Paradisvej 5-7 om kommunal godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af vinduer budgetteret til i alt 1.090.100 kr.

Bebyggelsen er opført i 1940 og består af 16 lejemål. Lejen udgør i henhold til seneste årsregnskab 1.086 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter til 989.200 kr. og øvrige omkostninger til omkring 100.900 kr. I alt 1.090.100 kr.

Finansieringen:

Realkreditforeningslån, 30 år 290.100 kr.

LBF-egen trækingsret 400.000 kr.

Henlæggelser 400.000 kr.

I alt: 1.090.100 kr.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån fra Nykredit udgør årligt ca. 17.406 kr. vil give en lejestigning på 1,85 % svarende til ca. 16,00 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Projektet er godkendt den 03. 11. 2015 af organisationsbestyrelsen og efterfølgende vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde den 30. 06. 2016. Beslutningen er således i overensstemmelse med bestemmelsen om at arbejde og aktiviteter i afdelingen vedtages på afdelingsmødet inden iværksættelse, jf. almenboliglovens § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af vinduer er nødvendig for at fastholde gode og velfungerende lejeboliger. Da der er tale om en lejeforhøjelse på under

5 % skal kommunen ikke godkende den pågældende lejeforhøjelse.

Forvaltningen vurderer således, at anmodningen om optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

# **Punkt 12: DAB, afd. Møllevangen - Godkendelse af skema A i renoveringssag**

18/16917

## **Resumé**

DAB, afd. Møllevangen, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af skema A i forbindelse med en omfattende renoveringssag budgetteret til 187.970.000 kr. med støtte fra Landsbyggefonden, optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## **Sagsfremstilling**

DAB, Møllevangen, har fremsendt en helhedsplan med renovering af afdelingen, hvor Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om støtte til finansieringen med behov for optagelse af realkreditlån, kommunal garanti samt kapitaltilførsel.

Byplanudvalget har den 12.09.2018 godkendt nedlæggelse af 22 lejemål og etablering af 18 tilgængelighedsboliger, idet afdelingen ønskes fremtidssikret og styrket ved at kunne råde over større og lyse lejemål i en opdateret standard.

Møllevangen er opført i 1944-1950 med 191 lejemål, fordelt på 88 rækkehuse og 103 lejligheder, i alt 13.860 m<sup>2</sup>. Herudover har afdelingen 1.293 m<sup>2</sup> erhvervsareal, der ikke er omfattet af renoveringssagen.

Afdelingen har i 2012 fået udarbejdet en tilstandsrapport samt supplerende undersøgelser, som alle peger i retning af behov for en gennemgribende renovering. Rapporten viser, at mange bygningsdele, som f.eks. tag, vinduer og tekniske installationer er udtjente og står for at skulle udskiftes.

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

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

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:

- Ombygning og sammenlægning af boliger med nye boliger til følge
- Fremtidssikring af afdelingen, herunder etablering af tilgængelighedsboliger
- 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.

Der vil blive behov for en delvis genhusning af afdelingens beboere. Genhusning vil blive aktuelt for de boliger, der er beliggende i Møllevangen 13-35 og Møllevangen 32-74. Behovet for genhusning varierer fra 2 – 7 måneder. Det er planen at beboerne genhuses i Rudersdal Kommune.

Der har den 27.02.2018 været holdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor renoveringens omfang og økonomi er gennemgået og vedtaget. Efterfølgende er renoveringssagen og finansieringen vedtaget af organisationsbestyrelsen den 22. 03. 2018.

#### Byggeteknisk vurdering

Bebyggelsens fremtoning med røde facader og røde teglstenstage er tidstypiske og skal bevares, idet andre materialer ikke må anvendes på tag og facade. På rækkehuse samt en af etageejendommene er teglstenene udskiftet til nye faldstagsten i tegl, mens teglsten på 3 etageblokke er ændret til betontagsten.

Bebyggelsens varmforsyning er konverteret fra individuelle naturgasfyr til fjernvarme fra 2 varmecentraler i etagehusene og decentrale varmeunits i kælderrum under hvert rækkehus.

Der er udarbejdet en rapport om tilstanden af vand- og varmeanlæg. Baggrunden for undersøgelsen var registrering af et stadig stigende antal rørbrud på vand- og varmerør inden for en kort tidsperiode. Der blev suppleret med destruktive undersøgelser af vand- og varmerørens tilstand. Brugsvandør har udstået sin maksimale levetid med væsentlige og vedvarende reparationsudgifter til følge.

Afdelingen har i slutningerne af 1980'erne fået udskiftet samtlige vinduer i rækkehusene og etageboligerne fra de oprindelige koblede trærammевinduer til plastvinduer med dreje/kip-funktion. I samme periode er alle entredøre og terrassepartier udskiftet til plastdøre. Etageboligerne fik opsat nye lette altaner på facaderne mod vest. Der er foretaget destruktive undersøgelser af bebyggelsens plastvinduer for afdækning af vinduernes profil- og fugeopbygning. De nuværende vinduer har store udfordringer med fugt og kuldebroer og har udstået sin maksimale levetid.

I forbindelse med vinduesudskiftningen er tagbelægningen på 3 etageblokke udskiftet til dobbelte S-betonteglsten, der på daværende tidspunkt blev betragtet som tæt tag på baggrund af dobbelt-fals i samlingen. Herved kunne understrykning med mørtel undlades. Efterfølgende har tagbelægningen vist sig at være utæt og tagflader er understrøget med fugekit i alle tagstenssamlinger på hele flader. Ved tag- og vinduesudskiftning på etageblokke er eksisterende kvistvinduer totalrenoveret.

Afdelingen har i 2012 fået udarbejdet en rapport vedrørende undersøgelser af tagkonstruktionen m.v. på boligblokken Møllevangen 19-35. Baggrunden for undersøgelsen var konstatering af vedvarende fugtproblemer i spidsloft og omkring ovenlysvinduerne.

Konklusionen af de mange undersøgelser viser, at afdelingen har tærede faldstammer og brugsvandsrør, delvis gamle elinstallationer med stofledninger, ét-strengt varmeanlæg i etageblokkene, nedslidte tage i Møllevangen 19-35, som ikke udført iht. gældende byggetekniske retningslinjer, defekte fuger og sten i murværk, rygningsssten i dårlig stand på Søndervangen 10-42 og Toftevej 7-31, nedslidte vinduer med kraftig kuldebro, dårligt indeklima grundet dårlig/manglende ventilation i boligerne, udtjente kloakstrækninger, miljøfarlige stoffer indvendigt og udvendigt samt udearealer med forbedringspotentiale.

Målet for renoveringen er at bibeholde de røde teglflader, både på tage og på facader, således at de klassiske og tidstypiske farver fra byggeriets opførelse understøttes og bevares.

Når tagbeklædninger/tagsten skiftes vil det være til en tagsten, der passer i både materiale, farve og form til de eksisterende tagsten i afdelingen således, at et harmonisk og sammenhængende helhedsindtryk bevares i afdelingen.

Ligeledes vil nye vinduer og døre fortsat være hvide, idet de hvide vinduer også er tidstypiske fra byggeriets opførelse.

Udearealer forbedres, gøres grønne og forskønnes således, at brugen af arealerne understøtter trivsel og samvær for alle i afdelingen heriblandt også børn og gangbesværede.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet rent byggeteknisk er velunderbygget, og forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

### Energiforbedringer

I forbindelse med renovering af Møllevangen gennemføres flere energitiltag, omfattende efterisolering af tagkonstruktion, udskiftning af vinduer og døre samt montering af ventilation med varmegenvinding. På baggrund af byggeriets nuværende opbygning og de energitiltag, der skal udføres, har man vurderet, hvor stor besparelsen kan blive for en boligtype.

Ved renovering af lejlighedsblokkene, kan varmetabet reduceres med 15-20 % for gavlboligerne og ca. 25-30 % for midterboligerne. Ved renovering af rækkehusblokkene i ét plan kan varmetabet reduceres med op til 10-18 % for gavlboligerne og 25-30 % for midterboligerne. Ved renovering af rækkehusblokkene i to plan kan varmetabet reduceres med ca. 10-15 % for gavlboligerne og ca. 15-20 % for midterboligerne.

Udskiftning af døre/vinduer udgør i denne sammenhæng størstedelen af energibesparelsen. I de boligtyper, hvor øverste bolig ligger under tag med skrå vægge og tagkonstruktion direkte mod rum, vil der opnås en større besparelse ved efterisolering af taget. Vurderingerne er generelle betragtninger for en boligtype med udgangspunkt i gavl- og midterboliger.

Man kan derfor ikke konkludere, at alle boliger vil opleve samme energiforbedring. Der tages ikke højde for, om boligen er placeret ved taget eller i stueplan. Derudover er brugeradfærd et stort element, der ikke kan indgå i vurderingerne. Energibesparelser indgår derfor principielt ikke i legeberegningen i renoveringsprojekter.

### Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger er på det foreliggende grundlag anslået til 187.970.000 kr. fordelt som følger:

#### 30 årig realkreditbelåning:

- Støttede lån 102.977.854 kr.

- Ustøttet lån	65.892.146 kr.	
Trækningsret, dispositionsfonden:	5.500.000 kr.	
Fællespuljebidrag, Landsbyggefonden:		4.100.000 kr.
Henlæggelser		8.000.000 kr.
Kapitaltilførsel:	1.500.000 kr.	
I alt:	187.970.000 kr.	

Den støttede del af renoveringsarbejdet omfatter i hovedtræk følgende arbejder:

Nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding, etablering af 18 stk. tilgængelige boliger med niveaufri adgang, 22 stk. sammenlagte og ombyggede boliger, forbedrede fællesarealer med bl.a. handicap p-pladser, adgangsplint og nye skure til tilgængelige boliger og udvidelse og forbedring af fælleslokale.

Når der gennemføres en sag med støtte fra Landsbyggefonden er det en forudsætning at kommunen påtager sig en kommunal garanti, jf. almenboligloven § 91. Til den kommunale garanti er der knyttet en regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden.

Den ustøttede del af renoveringen er forbedring og modernisering og omfatter i hovedtræk følgende arbejder: Nye vinduer i alle facader, udbedring af defekt murværk, puds og fuger, opretning af kældertrapper, nyt tag på Møllevangen 19-35, modernisering af tekniske installationer, supplerende p-pladser, renovering af kloak, nye kviste og tagvinduer, modernisering af badeværelser.

For den ustøttede del af renoveringen kan kommunen påtage sig en garanti, men det medfører, at der som udgangspunkt skal være tale om ekstraordinært renoveringsarbejde, jf. almenboliglovens § 98. Det er kommunen, der vurderer om der er tale om ekstraordinært renoveringsarbejde.

Den anførte trækningsret på 5.500.000 kr. er beregnet af landsbyggefonden og kommer fra midler afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på 4.100.000 kr. et tillige beregnet af landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

#### Kapitaltilførsel

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

Landsbyggefonden har foreløbigt udmeldt pr. 23.03.2018, at fonden medvirker til kapitaltilførselssager i form af en 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92. Aftaler med realkreditinstitutterne indgås først ved skema B.

#### Kommunal garanti

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

Nykredit har på baggrund af det foreliggende budget vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på 102.977.854 kr. skal stilles en 100 % kommunal garanti med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den ustøttede del på 65.892.146 kr. har Nykredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 100 % af lånet.

Det er forbeholdt kreditforeningsinstitutterne at beregne størrelsen på de endelige garantier. Den endelige beregning vil først kunne foretages, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og der foreligger et revideret byggeregnskab samt kommunal godkendelse af skema C.

#### Huslejen

Renoveringsprojektet, helhedsplan, budget, tidsplan og fremtidig husleje har været forelagt beboerne med efterfølgende vedtagelse på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27.02.2018. Organisationsbestyrelsen har den 22.03.2018 godkendt finansieringen.

Det nuværende lejeniveau er i gennemsnitligt på 902 kr. pr. m<sup>2</sup>. Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for, at holde huslejen på et passende niveau, hvilket vil medføre en stigning svarende til 120 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 1.022 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Den samlede årlige støtte udgør 5.025.000 kr. og består af tilskud fra dispositionsfonden, driftsbesparelser, nedsættelse af henlæggelser, fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden, driftsstøtte fra Landsbyggefonden. Beløbet svarer til at leje pr. m<sup>2</sup> er reduceret med 690 kr. pr. m<sup>2</sup>.

#### Udbud og tidsplan

Renoveringsprojektet planlægges udbudt i løbet af 2020. Forventet byggestart omkring medio 2021. Renoveringsperioden forventes at være på omkring 36 måneder og afsluttet medio 2024.

#### Procedure

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

Ansøgning om godkendelse sker i henhold til, at renoveringssagen har været forelagt beboerne i afdelingen, jf. almenboliglovens § 37.

Væsentlig forandring af en ejendom tilhørende en almene boligorganisation kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. almenboliglovens § 28.

Kommunalbestyrelsen skal godkende optagelse af pant vedrørende realkreditbelåning, jf. almenboliglovens § 29. Støttede lån og ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden samt kommunal garanti, jf. almenboliglovens § 91. Ustøttede lån med kommunal garanti, jf. almenboliglovens § 98. Kapitaltilførelse, jf. almenboliglovens § 92.

### Plangrundlag og byggesagsbehandling

Boligbebyggelsen Møllevangen, der består af etageejendommene på Møllevangen og Hovedgade, rækkehusene på Møllevangen samt Søndervangen, er underlagt Lokalplan nr. 27 fra oktober 1982.

Rækkehusene omkring Toftevej er underlagt Lokalplan nr. 77 fra december 1997.

Lokalplan nr. 77 indeholder tillige bestemmelser for Birkerød Bymidte. For bymidten er der udarbejdet en ny lokalplan nr. 92, der ophæver de dele af Lokalplan nr. 77, som er indeholdt i lokalplan nr. 92. Toftevejs-husene hører fortsat under Lokalplan nr. 77.

Bestemmelserne i lokalplanerne betegner bebyggelsens bygninger som bevaringsværdige, hvad angår den udvendige arkitektur. Bebyggelsens ydre rammer kan derfor ikke umiddelbart ændres Dog er det tilladt at opføre terrasseoverdækninger efter et fælles projekt.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet umiddelbart er i overensstemmelse med lokalplanens bevaringsbestemmelser.

### Forvaltningens vurdering

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

Renoveringen tilgodeser, at arbejdet gennemføres med respekt for det oprindelige udseende i forhold til både valg af farver og materialer, der netop er tidstypisk for Møllevangens arkitektur.

Det er vurderet, at den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at det støttede arbejde ikke vil kunne gennemføres, såfremt det ustøttede arbejde ikke også gennemføres for at opnå en tidssvarende afdeling.

Det ustøttede renoveringsarbejde er nødvendigt for den samlede renovering og for at opnå sunde og lyse boliger med et godt indeklima, og hvor der tillige er opnået en forbedret kvalitet og effektiv drift.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema A tilsagn til den samlet renovering,

- 2) at afdelingen kan optage realkreditlån,
  
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til 2 kommunale garantier på henholdsvis 102.977.854 kr. og 65.892.146 kr. samt tilsagn til en 5-delsordning angående lån på 300.000 kr., og
  
- 4) at tilsagnet betinges af, at kommunen som støttemyndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den tilføjelse, at garantibeløbene skal fremgå af indstillingens punkt 3.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Møllevangen - Temaavis - 31 08 2018 - HBAE.pdf

## **Punkt 13: Henriksholm øst, Matr. 1 en, Vedbæk by, Vedbæk - plan for beplantningsbælte ud mod Banestien**

18/28

### **Resumé**

I forbindelse med anlægsarbejderne på Henriksholm er der sket en væsentlig indgriben i terræn og beplantning i og ved beplantningsbæltet langs Banestien i øst.

Det har haft den konsekvens, at de fleste træer udpeget som bevaringsværdige, har man af hensyn til bl.a. banens sikkerhed været nødt til at fælde, derudover er der fjernet en del af den øvrige beplantning, som enten var beskadiget, eller i så ringe stand, at det ikke gav mening at fastholde denne opvækst af træer.

Udvalget forelægges derfor et forslag til reetablering af beplantning, som skal sikre at der inden for få år står et tæt og frodigt hegn, som forudsat i lokalplan

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

I henhold til lokalplan 249 § 8.2 skal der langs Banestien etableres et sammenhængende og tæt beplantningsbælte på minimum 3 meter. For at sikre et grønt bælte skulle de store blivende træer suppleres med hvad der modsvarer tre rækker levende hegn, i form af nye enkeltstående træer og blomstrende buske. Intentionen er at bæltet skal få karakter af et skovbryn.

Vedhæftede oversigt gennemgår beplantningsbæltet langs med banestien. Både ift. lokalplanen, de faktiske forhold og hvad bygherre foreslår at gøre på stedet.

Oprindeligt blev der af hensyn til de eksisterende træer foreslået primært indpasset meget unge træer (hejstere) Det er nu ændret så der i større omfang i de områder, hvor der ikke er beplantning tilbage plantes flere større træer i stedet for hejstere.

I processen har Byplanudvalget været orienteret om forløbet, herunder at nogen af de bevaringsværdige træer er fældet. Det blev aftalt at forslag til reetablering ville blive forelagt udvalget, når man kendte det fulde omfang af skaderne og de deraf følgende fældninger. Der har således siden januar 2018 været tilknyttet sagen et uvildigt grønt fagtilsyn, som skulle sikre, at der kun blev fældet det absolut mest nødvendige og eventuelle beskæringer og jordarbejder i nærheden af de tilbageværende træer sket med udgangspunkt i at kunne bevare så meget som muligt.

En af årsagerne til fældningen er et behov for at ændre terrænet i tilknytning til de almene boligernes interne vej langs Banestien. For at sikre et naturligt forløb mellem sti og den interne vej foreslås terrænet udjævnet i beplantningsbæltet udjævnet, hvor det ikke vil beskadige eksisterende beplantning.

For at sikre at det bliver et levende hegn og ikke en træække med lave buske, foreslår forvaltningen, at forvaltningen bemyndiges til at sikre:

- At terrænet på de dele af strækningen, hvor det er uden indgriben i eksisterende beplantning udformes som en jævn skråning.
- At der indplantes flere mellemhøje vækster, som er en forudsætning for at det bliver sammenhængende hegn med karakter af et skovbryn.

## **Indstilling**

Direktion foreslår,

- 1) at nærværende beplantningsplan vedtages, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at godkende planen med de ovennævnte forbehold.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Vedbæk Park, levende hegn

# Punkt 14: Skorstensfejertakster 2019

18/28

## Resumé

Kommunalbestyrelsen fastsætter gebyrer for det lovpligtige skorstensfejerarbejde, der foretages af de skorstensfejermestre, kommunen har aftaler med.

Gebyrerne justeres årligt i overensstemmelse med Kommunernes Landsforenings vejledende gebyrer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

I henhold til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om brandværnsforanstaltninger for aftrækssystemer og fyringsanlæg (skorstensfejerbekendtgørelsen) er det kommunalbestyrelsen, der skal fastsætte beregningsmåden for gebyrerne (taksterne) og gebyrstørrelsen m.v. for det lovpligtige skorstensfejerarbejde. Bekendtgørelsen er fastsat i medfør af byggeloven.

Til brug for fastsættelse af gebyrerne for skorstensfejerarbejder udsender KL hvert år vejledende takster. I Rudersdal Kommune har KL's vejledende takster også i tidligere år dannet grundlag for gebyrer for skorstensfejerarbejder. Af det vedlagte takstblad fremgår taksterne for 2018 og 2019.

Gebyrerne er fra 2018 til 2019 reguleret op med 2,14 %. Hvis skorstensfejeren selv bærer udgiften til indkøb af sodposer samt til bortskaffelse af soden, tillægges gebyret 3 %. Gebyrreguleringen er beregnet efter de parametre, som hidtil har været anvendt af KL.

Godkendelse af taksterne sker i medfør af byggeloven. Da det lovpligtige skorstensfejerarbejde i Rudersdal kommune afregnes direkte mellem skorstensfejermesteren og kunden, er der ikke tale om kommunale takster, og taksterne fremgår derfor heller ikke af kommunens takstblad.

Det er forvaltningens vurdering, at den årlige godkendelse af gebyrerne, som fastsat af KL, ikke behøver at blive forelagt Økonomiudvalget eller Kommunalbestyrelsen.

Da afgørelser efter byggeloven i henhold til delegationsplanen er delegeret fra Byplanudvalget til forvaltningen, anbefaler forvaltningen, at Byplanudvalget godkender, at fastsættelsen af taksterne for det lovpligtige skorstensfejerarbejde fremover afgøres administrativt i forvaltningen. Såfremt taksterne på et tidspunkt ikke længere følger de af KL regulerede takster, forelægges en ny sag Byplanudvalget.

## Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at KL's vejledende gebyrer for skorstensfejerarbejde i 2019 fastsættes som gældende i Rudersdal Kommune i 2019, idet skorstensfejermestrene kan tillægge taksterne 3 % til dækning af deres indkøb af sodposer og bortskaffelse af sod, og

2) at de vejledende gebyrer fremover fastsættes af forvaltningen, så længe de følger de af KL regulerede takster.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

KL Vejledende gebyrer for lovpligtigt skorstensfejerarbejde 2019

# **Punkt 15: Hovedgaden 8, matr.nr. 8 bq, Birkerød By, Birkerød – Bemyndigelse til meddelelse af dispensation fra lokalplan**

18/28

## **Resumé**

Den 20.07.2018 meddelte forvaltningen byggetilladelse til en om- og tilbygning af ejendommen Hovedgaden 8 i Birkerød. Byplanudvalget er den 07.03.2018 blevet orienteret om sagen og desuden om sagens status på møderne den 11.04. og 15.08.2018.

Byggetilladelsen er blevet påklaget til henholdsvis Planklagenævnet og Statsforvaltningen, som endnu ikke har truffet afgørelse.

Et af klagepunkter er, at forvaltningen burde have behandlet en dispensation i henhold til lokalplanen, inden der blev meddelt byggetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Den 20.07.2018 meddelte forvaltningen byggetilladelse til en om- og tilbygning på ejendommen beliggende på Hovedgaden 8 i Birkerød.

Den eksisterende ejendom har fladt tag og fremstår i henholdsvis 3 og 4 etager, idet grunden er skrånende.

Ombygningen omfatter ombygning af eksisterende erhvervslejemål til boliger, med undtagelse af 2 af de eksisterende erhvervslejemål, som fastholdes. Tilbygningen omfatter opførelse af en ekstra etage på ejendommens eksisterende flade tag, således at ejendommen fremadrettet fremstår i henholdsvis 4 og 5 etager. Den nye etage er godkendt med anvendelse til boliger.

Byggetilladelsen er blevet påklaget til Planklagenævnet og Statsforvaltningen. Ovennævnte klageinstanser har bedt forvaltningen om en udtalelse i sagen og har således ikke truffet afgørelse i endnu.

Ejendommen på Hovedgaden 8 er omfattet af Lokalplan nr. 92 ”for Birkerød bymidte – centerområdet”. Ejendommen er placeret i lokalplanens område 1.

Lokalplanens § 3.9 fastlægger, at

- på bygninger med flade tage og i uudnyttede tagetager kan der efter byrådets nærmere tilladelse, og såfremt det kan ske som arkitektoniske og funktionelle helhedsløsninger for de pågældende bebyggelser, bygges og indrettes nye boliger.

Endvidere fastlægger lokalplanens § 1.1, at lokalplanen blandt andet har til formål, at

- give mulighed for boligudbygning og en kvalitetsforbedring af eksisterende boliger i centerområdet, herunder at give mulighed for etableringen af boliger i uudnyttede tagetager eller ved påbygning af nye tagetager på flade tage.

Forvaltningen har i forbindelse med sagsbehandlingen anset det for at være umiddelbart tilladt efter lokalplanen at tilbygge en ny etage under de givne forudsætninger. I denne fortolkning er indgået, at muligheden for etableringen af boliger i uudnyttede tagetager eller ved påbygning af nye tagetager på flade tage indgår som en del af lokalplanens formål. Forvaltningen har således anset projektet for at være i overensstemmelse med lokalplanen og har på denne baggrund meddelt byggetilladelse. I vurderingen har forvaltningen endvidere lagt vægt på, at om- og tilbygningen medfører et samlet kvalitetsløft af ejendommen.

Et af klagepunkterne går på, at klagers advokat ikke er enig i forvaltningens afgørelse. Klagers advokat hævder med henvisning til formuleringen i § 3.9 ”kan der efter byrådets nærmere tilladelse”, at bestemmelsen er en kompetencenorm, og således kræver fravigelse ved en dispensation efter fremgangsmåden i planlovens § 19 og 20.

Det er forvaltningens vurdering, at en eventuel dispensation i givet fald er meddelt indirekte med den meddelte byggetilladelse, og at byggetilladelsen derfor bør fastholdes. I denne vurdering er der lagt vægt på,

- at forvaltningen i sin sagsbehandling har forholdt sig til bestemmelserne i §§ 1.1 og 3.9 i Lokalplan 92,
- at Byplanudvalget har været positive for projektet i forbindelse med orienteringen om sagen på mødet den 07.03., hvor forvaltningen bl.a. fremlagde en vurdering af ejendommens højde set i forhold de øvrige bygninger i randbebyggelsen i Hovedgaden, og
- at berørte naboer er blevet partshørt i forbindelse med byggesagen, og forvaltningen derfor har taget stilling til parternes indsigelser, inden byggetilladelsen blev meddelt.

Forvaltningen agter at oplyse dette i sin udtalelse til Planklagenævnet for så vidt angår dette klagepunkt. Måtte nævnet imidlertid mod forventning træffe afgørelse om hjemvisning af sagen med den begrundelse, at projektet forudsætter en formel dispensation fra Lokalplan, § 3.9, og at byggetilladelsen derved lider af en sådan retlig mangel, at sagen bør gå om, anbefaler forvaltningen, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 92, § 3.9, efter at have gennemført fornyet partshøring samt den fornødne naboorientering.

Såfremt der i forbindelse med en sådan høringsproces fremkommer berettigede, nye indsigelser mod projektet, forelægges sagen på ny.

Det er forvaltningens vurdering, at en sådan dispensation kan meddeles, idet den som tidligere nævnt ikke er i strid med lokalplanens principper. Forvaltningen kan derfor anbefale en retlig lovliggørelse i form af en dispensation fra § 3.9 vedrørende påbygning af en ekstra etage, såfremt projektet efter Planklagenævnets opfattelse lider af en sådan retlig mangel, at byggetilladelsen ophæves og sagen hjemvises.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til dispensere fra lokalplanens § 3.9, såfremt Planklagenævnet mod forventning hjemviser forvaltningens byggetilladelse til om- og tilbygning af Hovedgaden 8 og forudsat, at der ikke i høringsprocessen fremkommer væsentlige berettigede indsigelser mod projektet.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-11-2018**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.