

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 16-08-2023

Mødedato Onsdag d. 16. august 2023 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Christoffer Buster Reinhardt (C), Dorte Nørbo (F), Flemming Møller Jensen (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (V), Knud Skadborg (C), Iben Koch, Jane Riskjær Hansen, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 298 tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og kommuneplantillæg 14 - Godker	4
Ny planlægning for et område omkring Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød - Forslag	7
Skodsborgparken 11, matr.nr. 6g Jægersborg Dyrehave, Vedbæk - Dispensation til om- og tilbygning	10
Henriksholms Alle 26, matr.nr. 1dc Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation til tilbygning til bevaringsv	13
Frydenlund Park 4, matr.nr. 1bf Enrum, Vedbæk - Dispensation til ændring af del af tag.....	16
Søvej 29, matr.nr. 2ei Søllerød By, Søllerød - Reetablering af terrænregulering.....	18
Kratmosevej 21, matr.nr. 3d Trørød By, Gl. Holte - Tilladelse til sammenlægning af boliger.....	20
Placering af store varmepumper.....	22
Dispensation til broer til private formål i søer - Praksisændring.....	25
Turistvej 175, matr.nr. 1bl Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Fredningsnævnet til orientering.....	27
Hyldehøj 7. matr.nr. 3cc, Øverød By, Søllerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering.....	29
Birkebo, Byager Vænge - Godkendelse af skema C renovering.....	31
D.S.I. Poul Bergsøe Kollegiet - Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse.....	36
Underskriftsark.....	38

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Dronninggårds Allé 53 - Ansøgning om nedrivning.
- Holte Stationsvej 6 - Facade og skiltning, COOP 365.
- Drøftelse af uddeling af Arkitektur- og bevaringspriserne.
- Øverødvej 79 - Lovliggørelsessag vurderes i forhold til muligheden for forbedring af parkeringsforholdene.
- Vedbæk Strandvej 330A og 330B - Orientering om påbud.
- Status på lokalplanlisten.
- Byggesagsstatistik for juni og juli 2023.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 298 tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og kommuneplantillæg 14 - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring

23/9749

Resumé

Den 9. november 2022 besluttede Arkitektur- og Byplanudvalget at igangsætte planarbejdet for en udstykningslokalplan for strandvejsområdet. Arkitektur- og Byplanudvalget besluttede samtidig at nedlægge et §-14 forbud mod en ansøgt udstykning af Skodsborg Strandvej 11, ([link](#)).

Forslag til Lokalplan 298 Tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og Tillæg 14 til Kommuneplan 2021 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse til udsendelse i offentlig høring samt afgørelse iht. screening om miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Formålet med lokalplanen er at regulere nærmere for matrikulære ændringer og udstykninger i villaområder, åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplan 298 er udarbejdet som en temalokalplan som tillæg til de eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter i strandvejsområdet. Lokalplanen omfatter alle ejendomme indenfor strandvejsområdet, hvor der efter gældende lokalplaner er mulighed for åben-lav boligbebyggelser.

Lokalplanens område dækker strandvejsområdet fra Strandmøllen i syd ved kommunegrænsen til Lyngby-Taarbæk Kommune og til kommunegrænsen mod Hørsholm Kommune i nord mellem kysten og Kystbanen. Herudover indgår områderne syd for Frydenlund og ved Henriksholm og Frederiksholm og ind til Østerskov Krat.

Lokalplanen omfatter bestemmelser om matrikulære forhold og supplerer udstykningsbestemmelser i de eksisterende byplanvedtægter og lokalplaner samt fjerner planernes muligheder for at opføre dobbelthuse med lodret lejlighedsskel samt to familiehuse.

Nye dobbelthuse har siden indsættelsen af § 10A i byggeloven i 1991 skulle kunne udstykkes enkeltvis. Fjernelse af muligheden for dobbelthuse i planbestemmelserne præciserer den retstilstand, der kom i 1991. Fjernelse af muligheden for mere end én bolig per ejendom og tofamiliehuse hindrer en uhensigtsmæssig fortætning og fastholder områdernes karakter af åbne og grønne villaområder. Fjernelsen af muligheden for tofamiliehuse blev ligeledes implementeret i lokalplan 275 for Holteområdet om matrikulære forhold.

Lokalplanen indarbejder kommuneplanens generelle rammer for udstykning i åben-lav boligområder, som blev vedtaget med Kommuneplan 2017 og præciseret i Kommuneplan 2021. De nyere lokalplaner 275 for Holteområdet 49.2 for Trørød indeholder tilsvarende bestemmelser om udstykning.

Lokalplanen har til formål at sikre, at fremtidige grunde efter udstykning eller arealoverførsel har hensigtsmæssige grundformer ift. bebyggelse og adgangsvej samt sikre oplevelsen af huse omgivet af grønne haverum. Herudover har lokalplanen til formål at sikre hovedtrækkene i den overordnede matrikelstruktur, herunder grunde med værdifulde overgange til det omkringliggende landskab og grunde med et værdifuldt samspil mellem bevaringsværdige bygninger og haverum.

For at imødekomme lokalplanens formål om en hensigtsmæssig grundform efter matrikulære ændringer, er der fastsat bestemmelse om, at der ved matrikulære ændringer på hver grund skal kunne indtegnes et kvadrat på 20 m x 20 m mindst 2,5 m fra naboskel samt 2,5 m fra sti og 5 m fra vej. Derudover præciseres det, at kvadratet ikke må placeres inden for sø- og vejareal.

Det fastlægges desuden, at adgangsarealer skal udlægges på egen grund, have en bredde på mindst 4 m, og med krav om maksimal hældning af kørerampen.

Endvidere fastlægges det i forhold til koteletgrunde, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være på mindst 80 % af det samlede grundareal.

Lokalplanen udpeger seks grunde indenfor lokalplanområdet, som ikke må udstykkes. Udpegningen beror på en vurdering af ejendommenes kulturhistoriske værdi, ejendommenes indvirkning på det omkringliggende landskab og områdets matrikulære struktur.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget præciserer kommuneplanens generelle rammebestemmelser for matrikulære ændringer og udstykning. Kommuneplanen præciseres, så det gælder for alle fremtidige grunde, som er resultatet efter matrikulære ændringer, at de ikke må bryde med den eksisterende matrikulære struktur. I dag gælder kravet kun for de ekstra grunde, der måtte blive dannet.

Herudover præciseres det, hvordan afstand til vej og sti måles ved placering af kvadratet på 20 m x 20 m samt, at grundens adgangsareal (koteletben) skal udlægges på egen grund.

Miljøvurdering

Forvaltningen har screenet planforslagene og vurderer, at der ikke er miljøvurderingspligt. I vurderingen er der lagt vægt på, at planerne hovedsageligt præciserer og indskrænker de eksisterende muligheder for matrikulære ændringer i området, og at dette ikke medfører en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene godkendes til udsendelse i offentlig høring i otte uger.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 298 Tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og forslag til Tillæg 14 til Kommuneplan 2021 sendes i otte ugers offentlig høring, og
- 2) at lokalplanforslaget ikke er miljøvurderingspligtigt.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at Vedbæk Strandvej 478 skal medtages som ejendom, der ikke må udstykkes i lokalplanen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 298 og KPT 14

Miljøscreeningsskema

Punkt 3: Ny planlægning for et område omkring Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød - Forslag til justeringer efter dialog

23/9749

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget igangsatte den 15. marts 2023 ([link](#)) ny lokalplan for et område omkring Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød og vedtog hovedprincipper for lokalplanen. De besluttede samtidig at nedlægge § 14-forbud mod bebyggelse i to etager på tre ejendomme.

På baggrund af udvalgtes beslutning blev der den 11. maj 2023 afholdt en dialogcafé med det formål, at skabe en bredere dialog med grundejerne i lokalplanområdet omkring hovedprincipper for ny planlægning for deres område.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på beslutning om justerede principper for lokalplanlægningen samt stillingtagen til ejendomme omfattet af § 14-forbud.

Sagsfremstilling

Dialog-caféen blev afholdt på Ravnholm Skole (tidligere Vangeboskolen), hvor det i tidsrummet kl. 15.30-19.00 var muligt at komme forbi for yderligere information om ny planlægning samt at komme med bemærkninger. I dette tidsrum deltog 30-40 ejere fra området, og tilstede var formanden for Arkitektur- og Byplanudvalget samt repræsentanter fra forvaltningen.

På dialog-caféen fik forvaltningen både positive og negative bemærkninger til principperne for lokalplanen. Bemærkningerne gik overordnet på, at det var positivt, at helhedsudtrykket for området blev bevaret men også, at der skulle være flere muligheder i forhold til udformning af byggeriet. Der var blandt andet et ønske om, at planen skal muliggøre mansardtag, give mulighed for flade tage uanset tagmateriale samt give større mulighed for altaner og havede opholdsarealer.

Efterfølgende har en række ejere i området skrevet til forvaltningen samt udvalget med bemærkninger til rammer for ny planlægning. Opsamling fra dialog-caféen samt efterfølgende bemærkninger er vedlagt som bilag

Herudover er der blevet afholdt møde med Søllerød Grundejerforening omkring forslag til justerede principper for lokalplanen. Søllerød Grundejerforening var på mødet positive overfor forslaget til justerede principper for lokalplanen.

På baggrund af dialog-caféen samt bemærkninger fra ejere i området foreslås en række ændringer til de vedtagne rammer for ny planlægning for området omkring Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød. Notat som nærmere beskriver de foreslåede ændringer er vedlagt som bilag.

a) Det foreslås, at den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 m i overensstemmelse med den nuværende lokalplan. For at sikre en passende afstand til naboskel, foreslås det indskrevet skråhøjde grænseplan svarende til 1,4 m x afstanden til naboskel. Det foreslås supplerende, at dette højde-grænseplan er gældende for samtlige bygningsdele i modsætning til det skrå højdegrænseplan i det nuværende bygningsreglement.

- b) Det foreslås, at lokalplansforslaget indarbejder en bestemmelse om, at det er muligt at etablere bebyggelse med mansardtage (to etager), såfremt bebyggelsen etableres min. 6,25 m fra naboskel (10 alen), og at facadehøjden ikke overstiger 5 m. Dog vil der være gavle, frontkviste mv., hvor facadehøjden må være mere end 5 m.
- c) Det foreslås, at porte af trafikmæssige årsager skal placeres 5 m fra vejskel for ejendomme med overkørsel til de større veje, det vil sige Skodsborgvej, Vangebovej og Mothsvej på hovedstrækningen. På de øvrige veje skal porte holde sig 1 m fra vejskel, så de flugter det levende hegn.
- d) Det foreslås, at det skal være muligt at etablere tagterrasser, dog må de ikke være af en størrelse således, at det regnes og fremstår som en etage, det vil sige maksimalt 15 m² (generelle rammer i kommuneplanen). Endvidere skal tagterrassen være placeret min. 6,25 m fra naboskel.
- e) Det foreslås, at terrasser, som er hævede mere end 1 m over eksisterende terræn, kun må etableres i tilknytning til beboelseshuset og i niveau med stueplan eller underetage som udnyttet til beboelse. Hævede terrasser skal placeres min. 6,25 m fra naboskel.
- f) Det foreslås, at altaner, som har en udstrækning ud over bygningsafgrænsning, skal overholde en afstand til naboskel på 6,25 m. Ved dette afstandskrav foreslås øvrige krav at udgå.
- g) Det foreslås, at der indarbejdes særlige bestemmelser for et område ved Vangebovej og Sandskrænten, herunder for placering af ny bebyggelse, tagmaterialer og tag udformning. Den enkelte bygning udpeges ikke som bevaringsværdig.
- h) Det foreslås, som det fremgår ovenfor, at den ældre privatretslige servitut (fra 1899 og 1900), afstandsbestemmelse på 10 alen (6,25 m), indbygges i flere sammenhænge i lokalplanen, men samtidig gives der større frihed til bebyggelse af den enkelte ejendom, f.eks. ved etablering af altaner, hævede opholdsarealer, etablering af særlig tagformer mv. Servitutten er privatretlig og bibeholdes, idet den ikke vil være uforenelig med ny planlægning og dermed ikke kan aflyses med lokalplanen.

Mulighed for dispensation

Lokalplanområdet omfatter et stort område, og det kan derfor være vanskeligt at udarbejde lokalplanbestemmelser, som alle ejendomme vil have mulighed for at opfylde. Det vil blandt andet for en del ejendomme være vanskeligt at opfylde afstandskravene i punkt D, E og F med henvisning til grundenes bredde.

Der foreslås derfor indskrevet en dispensationsmulighed ved særlig grundudformning, herunder ved meget smalle grunde, særligt terræn og bygningens indretning. En dispensation vil dog altid bero på en konkret vurdering, og der vil evt. være tilknyttet betingelser.

Proces for ejendomme omfattet af § 14-forbud

Ejendommen Skodsborgvej 130A har modtaget byggetilladelse til et hus i én etage, der følger principperne vedtaget den 15. marts 2023. Ejendommen Skovagervej 13 har ikke henvendt sig efter vedtagelse.

Ejerne af Mothsvej 69 har skitseret et nyt hus i én etage, og der har været dialog med dem om projektet samt om afholdt dialogcafé. De drømmer om et hus med mansardtag og ønsker at udarbejde et projekt for dette, såfremt de justerede

principper bliver vedtaget. I den forbindelse har de spurgt til mulighederne for en hurtigere proces frem mod godkendt byggeandragende.

Forvaltningen vurderer, at det er muligt at ophæve et § 14-forbud til et byggeandragende, der efterlever de justerede principper. Dette vil være muligt indtil, der er vedtaget et lokalplanforslag. I perioden efter endt høring af lokalplanforslaget og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, vil det være muligt for ejendomme, hvor der er nedlagt § 14-forbud, at meddele byggetilladelse til et byggeandragende såfremt, det lever op til lokalplanforslagets bestemmelser, og der ikke er indkommet væsentlige indsigelser mod forhold, der er relevant for det indsendte byggeandragende.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at de i dagsorden nævnte ændringer indarbejdes i rammer for ny planlægning for området omkring Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød, og
- 2) at der for ejendomme omfattet af et § 14-forbud kan meddeles byggetilladelser til byggeri i overensstemmelse med de justerede principper a) - h) eller vedtaget lokalplanforslag under forudsætning af, at der i høringsperioden ikke er kommet væsentlige indsigelser omkring forhold, som er relevante for byggeandragende.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Opsamling fra mødet den 11. maj 2023 samt efterfølgende bemærkninger

Samlede bemærkninger til ny planlægning for et område ved Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej

Forslag til ændringer på basis af borgerinddragelse

Afgrænsning

Punkt 4: Skodsborgparken 11, matr.nr. 6g Jægersborg Dyrehave, Vedbæk - Dispensation til om- og tilbygning af bevaringsværdigt dobbelthus

23/9749

Resumé

Ejer af ejendommen Skodsborgparken 11, 2942 Skodsborg, ansøger om tilladelse til opførelse af tilbygning til eksisterende bevaringsværdigt dobbelthus samt isætning af tagvinduer og kviste i eksisterende hus.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 105 for det østlige område ved Skodsborg Station, § 8.1, samt Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, § 9.2.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Skodsborgparken 11, 2942 Skodsborg, ansøger om tilladelse til opførelse af tilbygning i en etage med tagterrasse til eksisterende bevaringsværdigt dobbelthus samt isætning af tagvinduer og kviste i eksisterende hus. Tilbygningen indeholder entre samt køkken-alrum.

Det eksisterende hus er opført omkring år 1900 af De Danske Statsbaner som vogterhus i tilknytning til Skodsborg Station. Huset er formodentlig tegnet af baneingeniør H. Fife.

Det eksisterende hus fremstår i gule og røde tegl med rige murværksdetaljer i gavle, teglhængt sadeltag og småsprossede vinduer med mørke karme og hvide rammer. Huset er et udmærket eksempel på den tidstypiske danske jernbanearkitektur.

Der er i dobbelthuset isat flere tagvinduer, og Rudersdal Kommune meddelte i 2015 tilladelse til opførelse af en trælistebeklædt tilbygning med fladt tagpaptag med omtrent tilsvarende placering og størrelse til den anden halvdel af dobbelthuset.

Den ansøgte tilbygning udføres med hvidmalet bræddebeklædning, småsprossede vinduer i træ med hvide karme og rammer og rødt listedækket tagpaptag. Tilbygningen fremstår med havestuepræg. Der etableres oven på tilbygningen en tagterrasse på 10 m² med inddækninger og værn i hvidmalet træ. Vinduer isættes i højde tilsvarende vinduer i eksisterende hus.

Tilbygningen forudsætter hultagning på ca. 220 cm i eksisterende mur.

Den ansøgte tilbygning underordner sig det eksisterende hus ved sin tilbagetrukne placering i forhold til eksisterende gavl, sin højde og sit lette materialevalg.

I det eksisterende hus isættes to kviste med en bredde på 130 cm, hvorfra der er adgang til tagterrassen. Kvistene udføres med valmtag, som dækkes med matte, grå metalplader, og flunker males mørkegrå. Ansøgningen om kviste begrundes desuden med, at værelserne i tagetagen er meget små.

Der isættes et mørkegråt tagvindue i hver af de øst- og vestvendte tagflader. Tagvinduerne isættes symmetrisk i forhold til hinanden og eksisterende tagvinduer i den anden halvdel af dobbelthuset og i niveau med tagfladen. Der isættes derudover et fladt ovenlys i badeværelset tilsvarende den anden halvdel af dobbelthuset.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 105 for det østlige område ved Skodsborg Station samt Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Lokalplan 105, § 8.1, fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation: ”De på kortbilag nr. 2 viste eksisterende og bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Herunder hører også ændring af udvendige bygningsflader f.eks. valg af farver, udskiftning af døre og vinduer.”

Temalokalplan 264, § 9.2, fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation: ”For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer.

Det vil indgå i kommunens vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygnings bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.”

Bygningen er senest SAVE-registreret i 1992, hvor bygningen er udpeget med bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi). Der er i vurderingen lagt særlig vægt på husets kulturhistorie, miljømæssige værdi og originalitet.

Høring

Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer og andre, der har tilknytning til området, hvorfor der ikke er foretaget naboorientering.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 105, § 8.1, og Temalokalplan 264, § 9.2, til det ansøgte, under forudsætning af at til- og ombygningerne udføres i nøje overensstemmelse med det ansøgte.

Forvaltningen har i sin vurdering lagt vægt på, at tilbygningen i kraft af dens placering, omfang og materialevalg underordner sig det eksisterende hus og tydeligt fremstår som en tilføjelse, samt at væsentlige murværksdetaljer bevares og friholdes, og at kviste og tagvinduer udføres i diskrete, grå nuancer.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 105, § 8.1, og Temalokalplan 264, § 9.2, til det ansøgte, under forudsætning af at til- og ombygningerne udføres i nøje overensstemmelse med det ansøgte.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Tegningsmateriale

Punkt 5: Henriksholms Alle 26, matr.nr. 1dc Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation til tilbygning til bevaringsværdigt enfamiliehus

23/9749

Resumé

Ejere af ejendommen Henriksholms Alle 26, 2950 Vedbæk, ansøger om tilladelse til opførelse af forbindelsesgang mellem eksisterende bevaringsværdigt enfamiliehus og atelierbygning.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, § 9.2.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejere af ejendommen Henriksholms Alle 26, 2950 Vedbæk, ansøger om dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, til opførelse af forbindelsesgang på 13 m² mellem eksisterende bevaringsværdigt enfamiliehus og atelierbygning.

Bygningerne er tegnet af arkitekterne Ole Helweg og Børge Glahn til billedhugger Torsten Johansson i 1956. Enfamiliehuset er siden tilbygget mod vest i 1967.

Nuværende ejere modtog Rudersdal Kommunes Bevaringspris 2022 for deres nænsomme renovering og modernisering af huset.

Enfamiliehuset fremstår med hvidmalede facader i tegl, dog med enkelte facader med sortmalet lodret brædebeklædning. Atelierbygningen fremstår med sortmalet lodret brædebeklædning. Begge bygninger fremstår med sorte vinduer og døre, sort stern med vandret brædebeklædning og fladt tagpaptag. Mellem bygningerne er et gårdrum, som udgør et udendørs ankomstrum, der afgrænses af enfamiliehuset mod syd og vest, atelierbygning mod nord og en hvidmalet havemur i tegl tilsvarende husets facader mod øst.

Den ansøgte forbindelsesgang ønskes opført langs den eksisterende havemur, som hulmursisoleres og udgør gangens ydermur mod haven. Mod gårdrummet udføres gangen med et vinduesbånd med gulv-til-loft-vinduer, hvorved havemuren fortsat vil være synlig fra gårdrummet.

Den eksisterende hoveddør genanvendes og udgør en lukket flade i vinduesbåndet. Eksisterende vindue med indendørs jalousipanel genanvendes ligeledes i vinduesbåndet. De øvrige vinduer udføres tilsvarende eksisterende vinduer, hvad angår dimensioner, detaljering og farve.

Forbindelsesgangen udføres med fladt tag og stern i umiddelbar forlængelse af det eksisterende tag på enfamiliehuset. I taget lægges et ovenlys, som ikke vil være synligt fra terræn.

Ansøgningen begrundes med et ønske om en entre samt at forbinde enfamiliehuset og atelierbygningen, så denne kan anvendes til boligformål i sammenhæng med det eksisterende hus.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, som fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation: ”For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer.

Det vil indgå i kommunes vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygnings bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg.”

Ejendommen er desuden omfattet af Byplanvedtægt 25 for en del af Vedbæk - arealet vest for Kystbanen.

Bygningerne er senest SAVE-registreret i 1992, hvor begge bygninger er udpeget med bevaringsværdi 2 (høj bevaringsværdi). I vurderingerne er særligt vægtet bygningernes originalitet, miljømæssige værdi og kulturhistorie, og bygningerne beskrives som indlevede og velbearbejdede.

Høring

Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer og andre, der har tilknytning til området, hvorfor der ikke er foretaget naboorientering.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, til den ansøgte forbindelsesgang på følgende vilkår:

- a) Forbindelsesgangen udføres i nøje overensstemmelse med det ansøgte.
- b) Den eksisterende havemur bevares og må ikke pudses, beklædes eller lignende.
- c) Eksisterende hoveddør og vinduesparti med indvendigt jalousipanel genanvendes.
- d) Nye vinduer udføres tilsvarende eksisterende det vindue, som genanvendes, hvad angår materiale, dimensioner, detaljering og farve.
- e) Tagdækning og stern udføres tilsvarende eksisterende tag og stern på enfamiliehuset, hvad angår materialer, dimensioner, detaljering og farve.
- f) Ovenlys må ikke være synligt fra terræn.

Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte ikke vil medføre en forringelse af bygningernes bevaringsværdi, idet forbindelsesgangen udføres som en umiddelbar forlængelse af det eksisterende enfamiliehus, for så vidt angår materialer, dimensioner, proportioner og detaljering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, til det ansøgte, under forudsætning af at byggeriet udføres i overensstemmelse med vilkår a) - f).

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegningsmateriale

Punkt 6: Frydenlund Park 4, matr.nr. 1bf Enrum, Vedbæk - Dispensation til ændring af del af tag

23/9749

Resumé

Ejer af ejendommen Frydenlund Park 4, 2950 Vedbæk, ansøger om dispensation til ændring af tag på eksisterende glaskarnap.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 31 for et areal syd for Frydenlundsvej, §§ 7.1.8 og 8.3, som fastsætter bestemmelser om hhv. tagudformning og -materiale.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Enfamiliehuset på ejendommen Frydenlund Park 4, 2950 Vedbæk, er opført i 1989 og tegnet af Arkitektgruppen Hornbæk. Huset er udført med vandskurede facader i tegl og sadeltag dækket med røde vingetegl. Huset er mod sydøst opført med en karnap, som er udført med et sekskantet glastag, hvoraf halvdelen af tagfladen er indskåret i tegltaget. Langs tagryggen er der et vinduesbånd med enkelte tagpapfelter.

Ejer af ejendommen har redegjort for, at der opleves vandindtrængen fra skotrenden mellem glaskarnappen og tegltaget. Problemet har stået på, siden nuværende ejer overtog ejendommen for 12 år siden, og på trods af at problemet er forsøgt udbedret gentagne gange, der fortsat vandindtrængning.

Ejer har endvidere redegjort for, at konstruktionen er byggeteknisk uhensigtsmæssig, og at det ikke er muligt at tætnes den, hvorfor det ikke har været muligt at finde en håndværker, der vil påtage sig ansvaret for at tætnes konstruktionen.

Ejer har fået udarbejdet et forslag, som indebærer, at der udføres en ny tagkonstruktion, og at eksisterende glasfacade hæves med op til ca. 75 cm ved udskiftning af vinduer. Taget udformes som et pyramidelignende tag, der skærer sig ind i det eksisterende tegltag. Taget udføres med en hældning på ca. 10 grader og dækkes med sort tagpap.

Ansøgningen begrundes med et ønske om en stilfærdig løsning, som hindrer vandindtrængning og underordner sig det eksisterende hus, samt at den underliggende glasfacade ikke kan bære et tegltag. Såfremt taget skulle dækkes med teglsten, ville det medføre en væsentlig større og tungere konstruktion.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 31 for et areal syd for Frydenlundsvej, som fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

§ 7.1.8: "Samtlige tage skal gives en hældning på 30°. Tage skal være sadeltage uden valme."

§ 8.3: ”Tage på samtlige bygninger skal dækkes med røde vingeteglsten.”

Høring

Ansøgningen om dispensation er udsendt i naboorientering samt i orientering til Frydenlund Park Grundejerforening og Trørød Grundejerforening. Der er alene indkommet ét høringssvar fra Frydenlund Park Grundejerforening, der oplyser, at de ikke har nogen bemærkninger til det ansøgte.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 31, §§ 7.1.8 og 8.3, til den ansøgte ændring under forudsætning af, der ikke indkommer væsentlige indsigelser mod projektet.

Forvaltningen har vurderet, at den ansøgte ændring, som i sit formsprog og materialevalg har tydelige referencer til det eksisterende hus, er tilpasset husets tidstypiske arkitektur og i al væsentlighed vil højne bygningens arkitektoniske værdi. Facadens overordnet symmetriske komposition bibeholdes.

Det er indgået med særlig vægt i kommunens vurdering, at det eksisterende glastag, som ligeledes afviger fra lokalplanens bestemmelse om tagdækning, er forsøgt udbedret gentagne gange over en årrække, men at det ikke har vist sig muligt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 31, §§ 7.1.8 og 8.3, til den ansøgte ændring af taget under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser mod projektet.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegningsmateriale samt foto af eksisterende tag

Punkt 7: Søvej 29, matr.nr. 2ei Søllerød By, Søllerød - Reetablering af terrænregulering

23/9749

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 6. april 2022 afgørelse om at meddele påbud til ejeren af Søvej 29, 2840 Holte, om at reetablere terrænændringer foretaget på ejendommen i forbindelse med etablering af et jordvarmeanlæg.

Ejer har foretaget reetablering i henhold til påbuddet. Enkelte steder er terrænet ikke fuldt ud tilbageført, hvilket forudsætter dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Sagsfremstilling

Den 6. april meddelte Rudersdal Kommune ejerne af Søvej 29 påbud om at lovliggøre terrænregulering indenfor søbeskyttelseslinjen. Det blev påbudt ejer, at der skulle tilbagereguleres til de i 2012 viste koter, og at en landinspektør skulle udfærdige en ny koteplan.

Ejer har foretaget reetablering for at imødekomme påbuddet og har indsendt koteplan fra maj 2023.

Koterne på de to tegninger ligger lidt forskudt af hinanden, og der er en vis usikkerhed i sammenligningsgrundlaget, hvorfor forvaltningen besigtigede ejendommen.

Den 31. maj 2023 besigtigede Rudersdal Kommune ejendommen med henblik på at vurdere, om terrænet var tilbageført som påbudt. Det vurderes, at terrænet helt overordnet er tilbageført som påbudt. Enkelte steder forekommer der fortsat mindre afvigelser. De steder, hvor målepunkterne ligger tæt på hinanden, viser alene mindre afvigelser i form af 1, 4, 8, 13, 15, 19, 26, 32 og 33 cm. To målepunkter viser afvigelser på 43 og 51 cm.

Lovgrundlag

Ejendommen beliggende på Søvej 29, 2840 Holte er omfattet af en reduceret søbeskyttelseslinje og af Lokalplan 75 For et villaområde ved Søvej i Holte. Det fremgår af § 9.8 i Lokalplan 75, at terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn kræver dispensation fra lokalplanen.

Naturbeskyttelseslovens § 65, jf. § 16, stk. 1, fastslår, at kommunen kan gøre en undtagelse fra bestemmelsen om, at der ikke må foretages ændring i terrænet indenfor en afstand af 150 m fra søen.

Det forhold at en ejendom er omfattet af en reduceret søbeskyttelseslinje medfører efter praksis, at det er en restriktiv bedømmelse, som myndighederne foretager, når dispensationsansøgninger vurderes.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at forholdet ikke forudsætter dispensation fra § 9.8 i den gældende lokalplan, da 1 cm overskridelse af de tilladte 50 cm er et bagatelagtigt forhold.

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinjen, da der er foretaget massiv tilbageførsel af terrænet. Ejendommens terræn fremstår efter tilbageførsel af terrænet naturligt indpasset i det omkringliggende sølandskab.

Ejers bemærkning om, at det er meget vanskeligt præcist på centimeter at ramme de gamle koter, når der arbejdes med tilbageregulering, er tillige indgået i vurderingen.

Endelig har forvaltningen tillagt det vægt, at den opgravede og herved forarbejdede jord af naturlige årsager er luftig og vil sætte sig over tid.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1, jf. § 16, stk. 1, til den foretagne reetablering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Reetablering af terræn efter påbud

Punkt 8: Kratmosevej 21, matr.nr. 3d Trørød By, Gl. Holte - Tilladelse til sammenlægning af boliger

23/9749

Resumé

Ejer af Kratmosevej 21, 2950 Vedbæk, søger om sammenlægning af to boliger, hvilket vil medføre et samlet bruttoareal på 173 m².

Forvaltningen kan administrativt tillade sammenlægning af boliger større end 130 m², hvis en række betingelser er opfyldte, herunder hvis den ene bolig skønnes ikke at være tidssvarende.

For at skabe en hurtigere beslutningsgang ved sammenlægning af boliger, forslås det, at forvaltningen får bemyndigelse til at tillade sammenlægning af boliger, når boligen er beliggende i et område karakteriseret ved fritliggende enfamiliehuse, og det vurderes, at sammenlægningen vil være i overensstemmelse med gældende planlov.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af Kratmosevej 21, 2950 Vedbæk, søger om sammenlægning af to boliger. Ejendommen har status som to-familiehus med to lejligheder på henholdsvis 102 m² i stueplan og 71 m² på første etage. Ejendommen er beboet af én familie bestående af to voksne og to børn.

Ejendommen er beliggende i et område omfattet af Lokalplan 49.2 Tillæg til Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød Bylag. Området er fuldt udbygget og karakteriseret af åbne, grønne og velholdte boligområder bebygget med både ældre og yngre villaer af høj arkitektonisk kvalitet.

Bruttoarealet vil ved sammenlægning af de to lejligheder overstige 130 m², hvorefter ejer efter lov om boligforhold, jf. § 3, stk. 2, ikke har krav på tilladelse til sammenlægning, og kommunen kan afvise at give samtykke til sammenlægningen, jf. lov om boligforhold § 3, stk. 2, nr. 1.

Forvaltningen er bemyndiget til administrativt at tillade sammenlægning af boliger større end 130 m² i villaområder, jf. bemyndigelseskataloget, kap. 9, punkt 9.2., når følgende tre betingelser er opfyldt:

- A. boligerne skal være ledige eller bebos af ansøger, jf. lejelovens § 170,
- B. boligerne, hvis areal overføres, er ledige som anført ovenfor eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig, jf. lejelovens § 171, stk. 1. nr. 1 eller 2, og
- C. den ene bolig skal være utidssvarende, f.eks. at boligen ikke har selvstændigt wc eller tidssvarende bad.

De to første betingelser er enslydende med de betingelser, der gælder for retskrav på sammenlægning af boliger under 130 m². Betingelse tre om at én af boligerne skal være utidssvarende er en administrativ regel, der følger af bemyndigelseskatalogets punkt 9.2.C.

Forvaltningens vurdering

Formålet med sammenlægningen af lejlighederne på Kratmosevej 21 er et ønske om, at benytte boligen til én familie.

Eftersom lejlighederne er beboet af familien selv, er betingelse A. og B. opfyldt. Det skønnes imidlertid ikke, at én af de boliger, som ønskes sammenlagt, kan anses for at være utidssvarende, hvorved betingelse C. ikke er opfyldt, og sagen skal derfor forelægges udvalget.

Sammenlægningen af lejlighederne vurderes at være i overensstemmelse med det gældende plangrundlag, idet ejendommen er beliggende i et villaområde (åben lav), som er karakteriseret ved større enfamiliehuse.

Sammenlægning af de to lejligheder til et énfamiliehus er i tråd med den gældende lokalplan og strider ikke mod § 3 i lov om boligforhold.

Forvaltningen kan derfor anbefale, at der gives tilladelse til sammenlægningen af de to boliger.

Bemyndigelse

Forvaltningen anbefaler på baggrund af sagen, at der sker en tilpasning af principperne i bemyndigelseskataloget således, at der kan gives samtykke til sammenlægninger af boliger, der er større end 130 m² uden, at kravet om utidssvarende forhold er opfyldt, punkt 9.2.C i bemyndigelseskataloget.

Med henblik på at optimere sagsbehandlingstiden foreslås det videre, at forvaltningen får bemyndigelse til at tillade sammenlægning af boliger på over 130 m² når det vurderes at være i overensstemmelse med områdets karakter og det gældende plangrundlag samt overholder krav til henholdsvis ledighed eller ønske om overtagelse i henhold til lejeloven.

Indstilling

Direktionen forslår,

- 1) at der meddeles tilladelse til sammenlægning af to boliger på Kratmosevej 21, så det samlede bruttoareal udgør 173 m², og
- 2) at forvaltningen fremover bemyndiges til at meddele tilladelse til sammenlægning af boliger over 130 m², når det vurderes at være i overensstemmelse med områdets karakter og det gældende plangrundlag, jf. lov om boligforhold, jf. § 3, samt lejelovens regler.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Uddrag fra administrations og bemyndigelseskatalog Arkitektur- og byplanudvalgets område

Punkt 9: Placering af store varmepumper

23/66

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 14. december 2022 ny varmeplan for Rudersdal Kommune, der bl.a. anviser rammerne for fjernvarmeudbygningen i Rudersdal. En forudsætning for udbygning af fjernvarmen er, at der kan etableres ny grøn varmeproduktionskapacitet i form af store varmepumper.

Forvaltningen har som led heri identificeret en række potentielle arealer, som anbefales undersøgt nærmere med henblik på etablering af grøn varmeproduktion til fjernvarme.

Sagen forelægges for Klima- og Miljøudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering og drøftelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. december, pkt. 21 ([link](#)) ny varmeplan 2023-2035 for Rudersdal Kommune. Varmeplan 2023-2035 udstikker rammen for den fremtidige fossilfri varmeforsyning af boliger og virksomheder i Rudersdal og er et centralt element i kommunens Klimahandlingsplan. Herunder forventes en betydelig udbygning af fjernvarmen frem mod 2028 og i de efterfølgende år.

Den eksisterende varmeproduktionskapacitet på Usserødværket er allerede fuldt udnyttet. Nye projektforslag og udbygningen af fjernvarmen forudsætter derfor, at der kan etableres ny grøn varmeproduktionskapacitet i form af store varmepumper.

Nye projektforslag kan derfor ikke godkendes af varmemyndigheden eller realiseres, hvis der ikke er tilstrækkelig sikkerhed for ny varmeproduktion. Fjernvarmeudbygningen afhænger af, at der kan udpeges arealer i Rudersdal til etablering af nye varmeproduktionsanlæg.

Norfors forventes at udarbejde projektforslag for varmeplanens fase 1 og 2 inden udgangen af 2023 jf. Aftale om fremskyndet planlægning for udfasning af gas til opvarmning og klar besked til borgerne.

Såfremt fase 1 og 2 realiseres fuldt ud, vil ca. 9.000 husstande og bygninger blive tilbudt fjernvarme inden udgangen af 2028. Det svarer til en forøgelse af fjernvarmedækningen i kommunen fra nuværende ca. 25 % af varmebehovet til ca. 71 %.

Screening af arealer til varmeproduktion

Forvaltningen har siden efteråret 2022 gennemført en screening af egnede arealer i kommunen til placering af en række varmeproduktionsanlæg, som kan dække det forventede fremtidige varmebehov og dermed sandsynliggøre realiseringen af den forventede fjernvarmeudbygning.

I den indledende screening var der, udover fokus på de tekniske produktionspotentialer, stort fokus på natur- og planforhold, herunder beskyttelseszoner, fredninger og grundvandsforhold mv. For at afdække ovenstående har der i arbejdsgruppen deltaget relevante repræsentanter fra Byplan, Ejendomsafdelingen samt Klima-, Natur- og Miljøafdelingen. Screeningen er foretaget i tæt dialog med Norfors og med bistand fra Rambøll.

Screeningen tog udgangspunkt i kommunens egne samt forsyningsselskabernes arealer. Der er ikke skelet til nuværende anvendelse af de pågældende arealer, men alene potentialet for etablering af varmeproduktion dvs. størrelse på arealet, nærhed til eksisterende/kommende fjernvarmenet og nærhed til elforsyning.

Indledende screening af arealer

Den indledende screening afstedkom en bruttoliste på ca. 90 arealer. På baggrund af en overordnet vurdering af tekniske produktionspotentiale samt natur- og planforhold, herunder beskyttelseszoner og afstand til støjfølsomme naboer, blev bruttolisten skåret ned til ca. 25 potentielle arealer, som herefter har undergået en dyberegående vurdering. På baggrund heraf er der identificeret fem potentielle arealer, som ifølge Norfors indledende vurdering vil gøre det muligt at etablere tilstrækkelig varmeproduktion til at dække det fremtidige forventede varmebehov ved realisering af Varmeplanens fase 1 og 2. Vedlagte kortbilag viser kapacitetsbehovet for fase 1 og 2

For at realisere fase 1 og 2, skal der samlet etableres ca. 48 MW grundlast, fordelt på hhv. 22 MW og 26 MW for fase 1 og 2. Al ny produktionskapacitet kan dog ikke placeres et enkelt sted i kommunen, da der bl.a. skal være sammenhæng mellem anlæg og eksisterende fjernvarmenet (hvor meget varme kan der transporteres fra et sted til et andet), det fremtidige varmebehov (hvor skal varmen bruges). I tillæg hertil skal der være tilgængelig elforsyning.

Vedlagte kortbilag viser de identificerede fem potentielle arealer (grøn skravering nr. 1, 2, 4, 5 og 6) med angivelse af Norfors indledende vurdering af det maksimale teknisk produktionspotentiale. Anlæggene skal indpasses på arealerne og evt. dele arealet med andre anvendelser. Det reelle potentiale for de enkelte arealer kan derfor vise sig at være mindre end angivet.

Støjberegninger

Forvaltningen har ligeledes igangsat indledende støjberegninger for hvert areal, der indikerer, hvor meget et evt. anlæg maksimalt må støje uden at overskride de vejledende støjgrænser hos nærmeste nabo.

Norfors indledende vurderinger og støjberegningerne indikerer, at det vil være muligt at etablere den nødvendige produktionskapacitet til realisering af fjernvarmeplanerne og samtidig overholde de vejledende støjgrænser. Det bemærkes dog, at der stadig er tale om indledende vurderinger, og at der derfor er behov for yderligere konkretisering af de enkelte anlæg og anvendelse af arealerne, før der kan træffes endelig beslutning om udpegning til varmeproduktion. Der vil også skulle laves specifikke støjberegninger i forhold til de konkrete anlæg. Af kortbilaget fremgår ligeledes to supplerende arealer (gul skravering nr. 3 og 7), der kan inddrages efter behov i forhold til videre undersøgelser.

Arealerne er alle ejet af Rudersdal Kommune og vil skulle udlejes til Norfors. Derudover er der tale om ganske betydelige indgreb i eksisterende arealanvendelser. Forvaltningen anmoder derfor om mandat til at arbejde videre med de udpegede arealer med henblik på en endelig udpegning af de første arealer til videre planlægning og etablering af varmeproduktion.

Videre proces

Realiseringen af de kommende projektforslag for udbygningen af fjernvarmen inden 2028 er betinget af, at der kan tilvejebringes egnede arealer til energiproduktion, og at anlæggene kan sættes i drift inden for en kort tidshorisont.

Norfors har igangsat en nærmere screening af de enkelte områder og løsningsmuligheder for at indpasse konkrete anlæg på arealet. Screeningen af områderne er et afgørende input til Norfors projektforslag for fase 1 og 2, der forventes

udarbejdet inden udgangen af 2023.

Forvaltningen vil gå i yderligere dialog med Norfors om konkrete løsningsmuligheder. Når de endelige arealer er udpeget skal der udarbejdes nye lokalplaner med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør etablering af anlæggene. Både planer og efterfølgende projekter skal screenes for miljøvurderingspligt.

Forvaltningen vil sideløbende udarbejde aftalegrundlag for Norfors' anvendelse af de enkelte arealer mhp. politisk godkendelse.

Forvaltningen vender tilbage til Klima- og Miljøudvalget med udkast til endelige arealudpegninger til godkendelse inden myndighedsarbejdet påbegyndes.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter sagen med henblik på genoptagelse på et kommende møde.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag. Udvalget anmoder forvaltningen vurdere om og prioritere, at der primært arbejdes videre med varmepumpeanlæg på Blokken, Rundforbivej og arealet bag Kulturcenter Mariehøj i nævnte rækkefølge.

Bilag

Kortbilag - Potentiale og supplerende arealer til fjernvarmeproduktion

Kortbilag - Varmeplan 2023-2035 samlet kapacitetsbehov fase 1 og 2

Eksisterende anvendelsesbestemmelser, potentielle arealer til fjernvarmeproduktion

Punkt 10: Dispensation til broer til private formål i søer - Praksisændring

23/66

Resumé

Ved behandling af sager om private broer i søer, har forvaltningen hidtil taget udgangspunkt i 'Retningslinjer for broer og bredsikring i søer i Rudersdal Kommune', der senest er vedtaget af Miljø- og Teknikudvalget samt Byplanudvalget den 11. marts 2020 ([link](#)).

I en række nye afgørelser fra Miljø- og Fødevareklagenævnet indskræpes det, at der ikke kan gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 om tilstandsændringer i beskyttede naturtyper, hvis formålet med tilstandsændringen alene er af privat karakter.

I Rudersdal Kommune har der været praksis for at give dispensation til private bådebroer i søer, hvis der ikke er andre hensyn, der taler imod. På baggrund af de seneste afgørelser vurderes det at være i strid med klagenævnets praksis. Forvaltningen foreslår derfor, at de politisk vedtagne retningslinjer for broer i søer bortfalder.

Sagen forelægges Klima- og Miljøudvalget samt Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Alle søer med et areal på mere en 100 m² er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om tilstandsændringer i beskyttede naturtyper. Det betyder, at man ikke må foretage noget, som kan ændre tilstanden af en sø uden en forudgående dispensation fra kommunen. Etablering af en bro i en sø vil altid udgøre en tilstandsændring, som kræver en dispensation. Bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 3 er udformet som en forbudsbestemmelse, og praksis er i overensstemmelse hermed restriktiv.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet en række nyere afgørelser, hvori reglerne for dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 indskræpes på en sådan måde, at Rudersdal Kommunes praksis og retningslinjer på området bør genovervejes.

Det indskræpes i nævnets afgørelser, at private formål ikke i sig selv kan begrunde en dispensation – uanset, at en forvaltning måtte vurdere, at indgrebet/anlægget ikke vil påvirke et § 3-område væsentligt. En nærmere gennemgang af tre eksempler på nævnsafgørelser findes i bilaget 'Eksempler på nævnsafgørelser'.

I Rudersdal Kommune vedrører de fleste § 3-sager private broer i søer. I sagerne er der, for nuværende, praksis for at give dispensation, hvis ikke kommunen vurderer, at broen vil påvirke § 3-området væsentligt eller forrykke tilstanden i området betydeligt.

I relation til broer i søer omfatter begrebet 'privat' alle broer, som ikke er til brug for en bredere offentlighed. Broer tilknyttet private foreninger, såsom roklubber og lignende, der har et bredere samfundsmæssigt formål, er således ikke omfattet.

I forbindelse med behandlingen af ansøgninger om private broer, tages udgangspunkt i 'Retningslinjer for broer og bredsikring i søer i Rudersdal Kommune' vedtaget af både Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget i 2008. En opdatering af retningslinjerne blev vedtaget 11. marts 2020.

Retningslinjerne blev oprindeligt lavet i forbindelse med, at kommunerne i 2007 overtog myndighedsrollen på naturbeskyttelsesområdet fra amterne. Her blev Teknik og Miljø myndighed på naturbeskyttelseslovens § 3, mens Byplan blev myndighed på naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinjen), som broer i søer også ofte kræver dispensation fra.

Formålet med retningslinjerne var at have et fælles udgangspunkt for udformning af broer de to forvaltninger imellem. Retningslinjerne omfatter udelukkende private broer i søer og ikke broer til offentlige institutioner og foreninger til offentlige formål. Forvaltningen har tilsvarende retningslinjer for broer langs kysten. Disse berøres ikke af praksisændringen, da de administreres efter kystbeskyttelsesloven.

Baggrunden for ikke at medtage broer med offentlige formål i retningslinjerne, var, at de ofte vil kunne tillades med andre dimensioner og en anden udformning end broer med et privat formål. Broer med offentlige formål kan have vidt forskellige formål. Det kan fx. være en mindre bro, der giver en nærliggende skole adgang til vandet ifm. undervisningen, et større broanlæg med båderamper til sejlkлубben eller en offentlig badebro med badetrappe.

Forvaltningen foreslår, at retningslinjerne bortfalder, da det fremadrettet ikke vil være muligt at dispensere til nye broer med et privat formål. Teknik og Miljø og Byplan vil i samarbejde udarbejde et internt administrationsgrundlag for behandling af dispensationsansøgninger om broer med offentlig adgang.

Praksisændringen vil betyde, at færre borgere kan opnå en dispensation til en privat bro. De broer, som allerede er lovligt etablerede, fordi de enten er opført før den pågældende sø blev omfattet af beskyttelse eller har fået en dispensation, kan løbende vedligeholdes, ligesom det også vil være muligt at opnå en dispensation til en komplet udskiftning af den gamle bro med en ny bro.

Broer der er etableret uden tilladelse vil skulle lovliggøres i overensstemmelse med klagenævnspraksis på tidspunktet for opførelsen; enten fysisk eller retligt. En fysisk lovliggørelse vil typisk betyde, at hele eller dele af broen fjernes. En retlig lovliggørelse vil medføre, at der meddeles dispensation.

Indstilling

Direktionen foreslår, at de hidtidige retningslinjer for godkendelse af nye broer i søer bortfalder, og at forvaltningen udarbejder et administrationsgrundlag for behandling af dispensationsansøgninger og lovliggørelse af eksisterende broer.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Retningslinjer for broer og bredsikring i søer i Rudersdal Kommune (vedtaget 2020)

Eksempler på nævnsafgørelser

Punkt 11: Turistvej 175, matr.nr. 1bl Bistrup By, Bistrup - Afgørelse fra Fredningsnævnet til orientering

23/9749

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget besluttede på møde den 9. november 2022 ([link](#)), at det kunne anbefales overfor Fredningsnævnet for København, at der kunne meddeles lovliggørende dispensation til flere forhold.

Fredningsnævnet for København har den 12. maj 2023 truffet afgørelse om afslag på lovliggørende dispensation.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune meddelte den 16. juni 2014 byggetilladelse til en ny staldbygning til Birkerød Rideforening beliggende Turistvej 175 i Birkerød.

Byggetilladelse blev meddelt på vilkår, idet stalden er beliggende indenfor arealfredning for Vaserne. Vilkår i byggetilladelse blev ikke overholdt for så vidt angår farve på tag, friholdelse af lysbånd i tagflade, nedrivning af eksisterende skure og aftjente stalde, plantning af højstammede og skærmende træer samt overdækning af mødding.

Efterfølgende er flere vilkår blevet efterkommet, men tagmateriale samt ovenlys var der ikke sket lovliggørelse af i henhold til meddelt dispensation fra fredning og vilkår i byggetilladelse.

Idet tagflade ad åre er grånet ved naturlig påvirkning, og ovenlys er delvis blændet indvendigt ved lysreducerende folie, besluttede Arkitektur- og Byplanudvalget på møde den 9. november 2022 ([link](#)), at det kunne anbefales overfor Fredningsnævnet for København, at der kunne meddeles lovliggørende dispensation til,

- at tagflader på ridehal og staldbygning kan bibeholdes i den nuværende, patinerede farve og med det etablerede lysbånd på staldbygningen,
- at plantede lindetræer kan godkendes i henhold til vilkår i byggetilladelse, og
- at der gives dispensation fra lokalplanen til lovliggørelse af tagets nuværende patinerede farve.

Forvaltningen sendte herefter anbefaling om lovliggørende dispensation til bibeholdelse af eksisterende tag samt etablerede ovenlys, der er blændet indvendigt således, at der alene er et begrænset lysudkast til de fredede omgivelser.

Efter afholdt fællesbesigtigelse med Fredningsnævnet for København, Birkerød Rideforening og Rudersdal Kommune den 20. april 2023, afgjorde Fredningsnævnet, at de i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, meddeler afslag på ansøgning om lovliggørende dispensation til bibeholdelse af tag samt ovenlys.

Nævnet finder, at ansøgning om lovliggørende dispensation skal afgøres på samme måde, som hvis ansøgningen var blevet behandlet inden arbejdet var udført. Der blev ved afgørelsen lagt vægt på, at det er åbenbart, at der ikke på

daværende tidspunkt ville være blevet givet dispensation fra vilkårene i en netop givet dispensation, idet disse vilkår var sagligt begrundede. Endvidere blev der lagt vægt på, at der ikke skal kunne opnås en fordel ved at overtræde de gældende regler.

Afgørelse om afslag til lovliggørende dispensation blev vedtaget som en flertalsafstemning mellem de tre medlemmer. Afgørelse er vedlagt som bilag.

Sagens videre proces

I forbindelse med afgørelse om afslag til lovliggørende dispensation, vil Rudersdal Kommune afholde møde med Birkerød Rideforening samt snarligt meddele dem et varsel om påbud om at fysisk lovliggøre farve på tag samt at lovliggøre lysbånd.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Fredningsnævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse fra Fredningsnævnet

Punkt 12: Hyldehøj 7. matr.nr. 3cc, Øverød By, Søllerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

23/9749

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 28. juni 2022 afgørelse om at meddele dispensation fra Lokalplan 63 Villaområder i Øverød øst for Pileallé til terrænregulering på ejendommen Hyldehøj 7, 2840 Holte. Kommunen traf samtidig afgørelse om, at den øvrige terrænregulering på ejendommen er i overensstemmelse med lokalplanen

To naboer har påklaget afgørelsen til Planklagenævnet og til Byggeklageenheden. Sidstnævnte har endnu ikke truffet afgørelse i sagen.

Planklagenævnet traf den 29. juni 2023 afgørelse om at opretholde Rudersdal Kommunes afgørelse efter planloven.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Lokalplanen fastsætter bl.a., at terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn kun må foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der er ansøgt og tilladt afgravning på ca. 65 cm ved indkørsel til garage. Kommunen har bl.a. begrundet sin afgørelse med, at der alene foretages terrænregulering på et begrænset område, og at der ikke vil opstå indbliksgener eller problemer med overfladevand for omboende.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet har efterprøvet følgende:

- om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen,
- om reglerne om partshøring er overholdt, og
- om reglerne om naboorientering er overholdt.

Planklagenævnet har opretholdt kommunens dispensation efter planloven, idet nævnet har fundet at forholdet krævede en dispensation, som er meddelt i overensstemmelse med reglerne herfor. Ligeledes har nævnet fundet, at kommunens anvendelse af partsbegrebet var korrekt, og at reglerne for naboorientering i den pågældende afgørelse er iagttaget.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse fra Planklagenævnet

Punkt 13: Birkebo, Byager Vænge - Godkendelse af skema C renovering

23/10062

Resumé

Birkebo afd. 7, Byager Vænge 1-27, 29A – 43B og 2-148, 3460 Birkerød anmoder om godkendelse af skema C, idet renoveringen er afsluttet den 31. juli 2022.

Det endelige reviderede byggeregnskab og revisionsprotokollat er underskrevet pr. den 26. marts 2023. Den samlede anskaffelsessum udgør 362.479.580 kr.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte skema A den 16. marts 2016 med en anskaffelsessum på 102.418.150 kr. Skema B blev godkendt den 27. september 2017 ([link](#)) med en samlet anskaffelsessum efter udbud på 174.479.540 kr. Forventet aflevering var sat til september 2020. Renoveringsarbejdet blev afsluttet den 31. juli 2022 med en samlet udgift på 362.479.580 kr.

Senest seks måneder efter byggeriets aflevering, tillagt to måneder til færdiggørelse af udenomsarealer, skal bygherre indsende byggeregnskab til kommunens godkendelse, jf. støttebekendtgørelsen § 45. Skæringsdatoen beregnes fra den 31. juli 2022 tillagt to måneder.

Kommunen burde have modtaget det revideret byggeregnskabet senest ved udgangen af marts måned 2023. Det revideret byggeregnskab er underskrevet den 26. marts 2023 og modtaget den 28. april 2023. Forvaltningen har modtaget oplysninger fra boligselskabet om, at en forsinkelse på 30 dage er forårsaget af afsluttende forhandlinger med Landsbyggefonden.

Den gennemførte renovering af ejendommen, bestående af 124 lejemål, omfatter følgende:

- Tagarbejde med fjernelse af sadeltag og etablering af nyt fladt tag med efterisolering. Tagopbygningen blev ændret fra præfabrikeret træelementer til en opbygning på stedet.
- Ydervægge og klimaskærm havde langt større revner i bagvæggene af gasbeton. Forankringsbeslagene for tagkonstruktionen og bagvæggene måtte ændres i udformningen og blev langt mere omfattende end forudsat. Der er blevet etableret mekanisk ventilation med varmegenvinding.
- Alle vinduer og døre i facaderne er skiftet.
- De eksisterende fundamenter var støbt direkte mod jorden, og for etablering af dræn er betongrater blevet fjernet for, at der kunne etableres en korrekt sokkelløsning.

- Grundet den meget ringe tilstand af gasbetonvægge har det været nødvendigt at påføre cementbaserede plader som underlag for vådrumssikring og fliser. Det var planlagt, at de eksisterende installationer kunne bibeholdes, men det viste sig at være nødvendigt med partielle udskiftninger og tilpasninger grundet tæring og nedslidning, der har medført en del ekstraarbejder.
- Afløb i jord og bygninger var oprindeligt kun omfattet af etablering af omfangsdræn, og nedløbsrør skulle tilkobles eksisterende kloak. Det blev konstateret, at oprindelige tørledninger (dvs. ledninger/rør, hvor vandet endnu ikke har passeret et sandfang) i meget stort omfang lå for højt i forhold til terræn og derfor skulle omlægges. Nedløbsbrønde lå også for højt og skulle skiftes. Drænsystemet er blevet ændret og tilsluttet pumpebrøndene for at sikre mod oversvømmelse fra det eksisterende spildevand- og regnvandssystem samt effektiv rottesikring af drænsystemet, der har medført nye pumpe- og drænbrønde.
- I relation til tekniske anlæg skulle de eksisterende elinstallationer bibeholdes. Men efter fjernelse af ydermurværk kunne det konstateres, at el-tavler på bagsiden oprindeligt var monteret ulovligt. VVS- og elinstallationer var langt mere belastet og slidt end først antaget og krævede udskiftning og lovliggørelse. Gasfyr og radiatorer har krævet en omfattende og nødvendig udskiftning efterhånden, som omfanget blev afdækket.
- Flere af de planlagte renoveringsarbejder har givet et stort omfang af følgearbejder samt uforudsete omkostninger til reetablering og justeringer. Arbejdstilsynet har krævet, at køkkener skulle de- og genmonteres i forbindelse med udskiftning af vinduer og brystningsparti i køkken, hvilket ikke var kendt ved skema B.
- I forbindelse med udskiftning af hovedparten af tørledningerne samt udskiftning af og supplerings med nye brønde og etablering af omfangsdræn blev alle smalle udendørs gangarealer, belægninger, skure og hække fjernet. Af hensyn til udgravning og etablering af dræn og opstilling af stillads var det nødvendigt af fjerne tæt beliggende støttemure. Andre støttemure af træ var ligeledes nødvendige at fjerne på grund af råd. Af hensyn til byggepladsen var det nødvendigt at fjerne jordvold/støjværn. Omfanget af dette arbejde var ikke kendt, da renoveringen begyndte. Derfor blev der udført et egentligt terrænprojekt med nye belægninger, hegn og skure samt reetablering af jordvold/støjværn.
- Byggepladsudgifterne er som følge af alle de ekstra arbejder og den forlænget renoveringstid blevet væsentlig højere end afsat i skema B.
- Genhusning af beboerne i renoveringsperioden er blevet langt dyrere som følge af et langt større omfang af renoveringsopgaver og ekstra tid.
- Omkostningerne i renoveringsprojektet er primært steget på grund af rentestigninger og ekstra rådgivning, både som følge af forlænget byggetid og omfanget af alle de gennemførte arbejder.

I forhold til skema B har der været en overskridelse på 188.000.000 kr., som omfatter et langt større del af den samlede renovering i forhold til tagudskiftningen, ydervægge og facader, fundamenter og afløb i jord og bygninger med etablering af dræn og tørledninger, fjernelse af støttemure, hegn, jordvold/støjværn med efterfølgende reetablering, ekstra omkostninger til byggeplads, genhusning af beboerne i længere tid end først antaget samt ekstra omkostninger til rentestigning og rådgivning som følge af renoveringssagens udvidet omfang og forlænget renoveringsperiode på ca. 1,5 år.

Håndværksudgifter inkl. omkostninger	Skema B	Skema C
Støttede arbejder	101.835.372 kr.	144.719.000 kr.
Ustøttede arbejder	72.644.168 kr.	217.760.580 kr.
I alt	174.479.540 kr.	362.479.580 kr.

Lån og bidrag

Kreditforeningslån, støttet	101.835.372 kr.	144.719.000 kr.
Kreditforeningslån, ustøttet	62.624.168 kr.	152.091.580 kr.
Trækningsret	6.000.000 kr.	6.000.000 kr.
Fællespuljebidrag	2.520.000 kr.	2.520.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.
Reguleringskonto		55.649.000 kr.
I alt	174.479.540 kr.	362.479.580 kr.

Finansiering

Tilskud fra dispositionsfonden	1.451.395 kr.	1.451.395 kr.
Nedsættelse af henlæggelser	400.000 kr.	400.000 kr.
Driftsstøtte fra LBF	6.081.116 kr.	6.081.116 kr.
I alt	7.932.511 kr.	7.932.511 kr.

Creo Arkitekter A/S har udarbejdet et projektnotat, hvor der er redegjort for den økonomiske overskridelse af renoveringens omfang. Landsbyggefonden er informeret om de pågældende økonomiske overskridelser.

Birkebo, Byager Vænge har på grund af overskridelsen af den samlede anlægssum løbende været i kontakt med Landsbyggefonden. Den 9. november 2021 tildelte Landsbyggefonden et højere støttebeløb, der den 15. november 2022 blev yderligere forhøjet og indeksreguleret.

I størstedelen af alle LBF-sager sker der løbende henlæggelse til en reguleringskonto i en ikke altid fastlagt periode, men typisk fra støttetilsagn og frem til aflevering. De henlagte midler på reguleringskonto har til formål at dække f.eks. ekstraudgifter til fysisk opretning, underskud ved lejetab eller uforudsete budgetproblemer efter gennemførelsen. I Byager Vænge er reguleringskonto opgjort den 5. oktober 2022, og de samlede midler er ikke øremærket til konkrete arbejder, men skal ses som en finansiering af den samlede anskaffelsessum.

Lejen udgjorde 1.057 kr. pr. m² godkendt i skema B. Lejen er blevet indeksreguleret til nu at udgøre 1.256 m² kr. pr. m². Dette skal sikre, at Landsbyggefonden eller dispositionsfonden ikke yder støtte til afdelinger, hvis husleje derved kommer under tilsvarende afdelinger. Bestemmelsen er reguleret i almenboligloven § 95, regulativ om særlig driftsstøtte m.v. fra Landsbyggefonden og driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3.

Finansieringen af det støttede lån på 144.719.000 kr. består af to lån beregnet af Nykredit.

Det ene lån er på 83.424.000 kr. og blev godkendt i forbindelse med skema B inklusiv en 100 % garanti med 50 % regaranti til Landsbyggefonden. Garantien blev den 24. april 2020 underskrevet af kommunaldirektør og borgmester. Det andet støttede lån er beregnet som et tillægslån på 61.295.000 kr. med en 100 % garanti og en 50 % regaranti til Landsbyggefonden. Garantien vedrørende tillægslånet kan underskrives af kommunaldirektør og borgmester efter godkendelse af skema C.

Finansiering af det ustøttede lån på 152.091.580 kr. består ligeledes af to lån beregnet af Nykredit. Det ene lån er opgjort til 62.624.000 kr. og blev godkendt i forbindelse med skema B inklusiv en kommunegaranti på 53,11 % svarende til 33.257.000 kr. og underskrevet af kommunaldirektør og borgmester den 24. april 2020. Det andet ustøttede lån beregnet af Nykredit som et tillægslån udgør 89.468.000 kr. med en tilhørende kommunalgaranti på 100 % svarende til 89.468.000 kr. Garantien kan underskrives af kommunaldirektør og borgmester efter godkendelse af skema C.

Kommunens andel til kapitaltilførsel på 300.000 kr. godkendt den 27. september 2017 i skema B er overført til Landsbyggefonden den 21. januar 2022.

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, har revideret og godkendt byggregnskab, skema C, den 26. marts 2022 med en samlet anlægsudgift på 362.479.580 kr. Revisionsprotokollen konkluderer, at den udførte revision ikke har givet anledning til bemærkninger, og det oplyses, at de har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

Det støttet arbejde er støttet, fordi Landsbyggefonden har vurderet, at støtten er nødvendig for at sikre en rimelig husleje. Støtten gives til nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedringer.

Hvis Landsbyggefonden ikke har mulighed for at yde støtte til samtlige arbejder, vurderer fonden, om afdelingen kan bære lejeforhøjelsen. Det vil indebære, at en del af finansieringen af arbejderne gennemføres uden støtte. I sager med støtte fra Landsbyggefonden ses ofte, at der også forekommer ustøttet arbejde, der medfører optagelse af ustøttet lån. Ustøttet arbejde kan defineres som værende "ekstraordinært arbejde", hvis henlagte midler til formålet ikke er tilstrækkelige. Men der foreligger ikke nogen entydig definition af begrebet. Det bemærkes, at afdelingen har en lejestigning pr. m2 på 199 kr. regnet fra skema B til skema C.

Garantien for det ustøttet lån følger af almenboligloven § 98, og er dermed en lovbestemt garanti. Der skal altid stilles kommunegarantier, når den almene ejendom har belåning udover 60 % af ejendommens værdi.

Forvaltningen vurderer, at Landsbyggefondens og boligorganisationens renoveringssag kan afsluttes. Den samlede renoveringssag har været så omfattende og nødvendig, at den del af renoveringen, der er støttet af Landsbyggefonden, ikke ville kunne gennemføres, såfremt den ustøttede renovering ikke også blev gennemført.

Den forhøjede anlægsudgift er fuldt finansieret i henhold til almenboligloven, der gør, at lånefinansiering kan optages, jf. § 29, stk.1 og 3. For ydelsesstøtte er det tillige en forudsætning, at kommunen godkender kommunegaranti for de støttede lån, jf. § 91, samt § 127 og for den ustøttede del af lånet med kommunegaranti, jf. almenboligloven § 98.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at skema C og den samlede anlægssum og lånefinansiering godkendes,
- 2) at kommunegaranti for det støttede lån beregnet til 100 % svarende til 61.295.000 kr. med 50 % regaranti fra Landsbygefonden godkendes, og
- 3) at kommunegaranti for det ustøttede lån beregnet til 100 % svarende til 89.468.000 kr. godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Oversigt - Skema ABC

Kommunale garantier - Støttet renovering

Punkt 14: D.S.I. Poul Bergsøe Kollegiet - Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse

23/10041

Resumé

Polyteknisk Kollegieselskab, D.S.I. Poul Bergsøe Kollegiet, Skodsborgvej 198, 2850 Nærum, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med installation af fjernvarmeanlæg til en samlet anlægspris på 33,7 mio. kr.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Polyteknisk Kollegieselskab, D.S.I. Poul Bergsøe Kollegiet, Skodsborgvej 198, 2850 Nærum, ansøger om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med nedlæggelse af naturgasvarmeanlæg og installation af fjernvarme til en samlet anlægspris på 33,7 mio. kr.

Poul Bergsøe Kollegiet er opført i 1968 med 352 værelser fordelt på 16 blokke. Hver blok indeholder 22 værelser på 24 eller 31 m² med eget bad og fælleskøkken på gangene.

Kollegiet opvarmes via eget mini kraftvarmeværk, som er drevet af tre naturgasmotorer og suppleret med to gaskedler, som leder varmen rundt på kollegiet på egen grund med stort varmetab til følge. Systemet viser tegn på kortere levetid end forventet og er samtidig svært at få serviceret.

I efteråret 2021, oplyste Norfors, at de ville kunne levere fjernvarme til kollegiet i nær fremtid. Forelagt for bestyrelsen i november 2021 har denne besluttet, at fjernvarme vil fremtidssikre en stabil varmforsyning og samtidig være energibesparende.

Etableringen af fjernvarmen vil betyde, at der skal etableres særskilte varmecentraler i hver bygning/blok, som også kræver en klargøring og sanering af kælderen. Øvrige tekniske installationer i jorden vedr. vand og elektricitet er 55 år og viser tydelige ældningstegn. Det er derfor besluttet, at disse forsyningsledninger også skal skiftes i samme ombæring, da det vil spare kollegiet for betydelige omkostninger ved at det udføres i samme graveentreprise.

Projektet forventes at kunne starte i efteråret 2023 og forventes færdigt foråret 2024.

Poul Bergsøe Kollegiet har på et bestyrelsesmøde den 13. april 2023 besluttet, at naturgasvarmen udskiftes med et nyt fjernvarmeanlæg, og at der skal optages et lån til finansieringen af arbejdet.

De samlede anlægsudgifter består af håndværksudgifter på 26.049.345 kr., tillægsarbejder/nedrivning til 937.500 kr., uforudsete udgifter på 4.048.026 kr. og rådgivning/byggesagshonorar på 2.655.174 kr. I alt 33.690.045 kr. finansieret efter følgende:

30-årigt kreditforeningslån, Nykredit	28.700.000 kr.
Henlæggelser	5.000.000 kr.
I alt	33.700.000 kr.

Polyteknisk Kollegieselskab har den 21. juni 2023 bekræftet, at kreditforeningslånet hos Nykredit vil ske uden kommunal garanti.

Låneoptagelsen vil medføre en lejeforhøjelse på ca. 17,6 %.

Lejen udgør 1.120 kr. pr. m2 inklusive forbrug af el, vand og varme, jf. seneste årsregnskab. Det færdige projekt vil medføre, at lejen stiger til 1.310 kr. pr. m2 inkl. forbrug. Et kollegieværelse på 24 m2 vil med den nye leje koste 2.943 kr. pr. md. inkl. forbrug, og for et kollegieværelse på 31 m2 vil lejen være 4.432 kr. pr. md. inkl. forbrug.

Bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993, ændret ved bekendtgørelse nr. 1497 af 12. december 2007 omfatter tilsyn med regnskab, revision og lejefastsættelse af selvejende ungdomsboliger. Inden den selvejende ungdomsboliginstitution kan optage realkreditlån, skal der foreligge kommunal godkendelse, jf. bekendtgørelsen § 21. Herudover er det et krav, at der er balance mellem indtægter og udgifter, og at der er kommunal godkendelse, jf. bekendtgørelsen § 2 og § 10.

Det er forvaltningens vurdering, at ansøgningen om låneoptagelse og lejeforhøjelse er nødvendig for at gøre lejemålene og den selvejende ungdomsboliginstitution tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende til ungdomsboligkollegiet.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af kreditforeningslånet og lejeforhøjelsen kan godkendes.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-08-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 15: Underskriftsark