

REFERAT Byplanudvalget d. 07-03-2018

Mødedato Onsdag d. 07. marts 2018 kl. 09:30

Mødested Buskehøj

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Overførsel af mindre-/merforbrug vedr. driftsudgifter fra regnskab 2017 til budget 2018 - Byplanud	4
Forslag til lokalplan 260 og Tillæg 3 til Kommuneplan - Vedtagelse til høring 2017.....	7

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

- Afdelingschef Mette Preisler orienterede om, at ejendommen Hovedgaden 8 i Birkerød konverteres fra erhverv til bolig. Der bygges en ekstra etage på, og der projekteres med altaner. Lokalplan og byggeret mm. er overholdt.
- Afdelingschef Mette Preisler orienterede om sag vedr. Højledet 53, hvor der er modtaget klager over opført fast hegn. Der er krav om beplantning foran hegn. Forvaltningen følger op på sagen.
- Afdelingschef Mette Preisler orienterede om sagsbehandlingstider for byggesager. KL har offentliggjort servicemålsstatistik for kommunerne for 2. halvår.
- Afdelingschef Mette Preisler orienterede om en borgerklage over radonkampagnen. RealDania har udgivet informationsmateriale, som Rudersdal Kommune har udsendt.
- Afdelingschef Mette Preisler meddelte, at der er truffet afgørelse vedr. Stenløkken 27.
- Afdelingschef Mette Preisler orienterede om byggesag på Frederikslundsvej 39. Udvalget anbefaler, at afstanden fra eksisterende byggeri til tilbygning øges med det formål, at tilbygningen sænkes yderligere.

Bilag

KL Fælles servicemål_andet halvår 2017.pdf

Punkt 2: Overførsel af mindre-/merforbrug vedr. driftsudgifter fra regnskab 2017 til budget 2018 - Byplanudvalget

18/844

Resumé

Kommunalbestyrelsen har i de vedtagne principper for økonomistyring samt i forbindelse med godkendelse af budgettet godkendt regler for overførsel af mindre-/merforbrug.

Overførselsadgangen er indført for at give institutioner mv. mulighed for at fordele forbruget hensigtsmæssigt, herunder planlægning af aktiviteter ud over det enkelte budgetår.

Muligheden for overførsel af mindre-/merforbrug omhandler alene budgetområder, hvor det er muligt at påvirke aktivitetsniveauet.

Det vurderes samlet set, at overførslerne fra 2017 ikke kan afholdes inden for den samlede serviceramme for 2018 isoleret set. Men det forventes, at der vil kunne ske overførsel af et tilsvarende beløb fra regnskab 2018 til budget 2019, hvorved de faktisk forventede driftsudgifter i 2018 ikke forventes at blive forøget som følge af overførselsmuligheden.

Under hensyntagen til institutionernes mulighed for på et tidligt tidspunkt at disponere overførslerne, foreslås de opsparede midler fra 2017 derfor frigivet.

Der søges på Byplanudvalgets område om overførsel af i alt 7.780.000 kr. fra regnskab 2017 til budget 2018.

Ansøgning om overførsel forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Med baggrund i det endelige forbrug for regnskabsåret 2017 og de gældende regler, forelægges forslag til overførsel af konstateret mindre-/merforbrug fra 2017 til 2018.

I henhold til Rudersdal Kommunes vedtagne principper for økonomistyring, kan overførsel til efterfølgende budgetår ikke udgøre mere end overskuddet på det samlede aktuelle politikområde inkl. ikke overførbare udgifter.

Det betyder, at der ikke kan overføres et mindreforbrug på eks. 1,0 mio. kr., hvis der ikke er et tilsvarende eller større mindreforbrug på det samlede politikområde.

De negative tal udviser et merforbrug, og de positive tal udviser et mindreforbrug.

For Byplanudvalgets politikområder viser 2017 et mindreforbrug inkl. såvel overførbart som ikke overførbart på 7.780.000 kr.

Mindreforbrug/ merforbrug

Politikområde Faste ejendomme mv. 7.780.000 kr.

Med baggrund i det endelige forbrug for regnskabsåret 2017 og de gældende regler, kan det konstateres, at der er følgende beløb til overførsel fra 2017 til 2018:

		Mindreforbrug (+)/ merforbrug (-), der søges overført
Bevilling 1.10 Faste ejendomme mv.		
00.22.05	Jordforsyning	-24.000 kr.
00.25.10	Faste ejendomme, bygningsvedligeholdelse	4.066.000 kr.

Mindreudgiften vedrører lovpligtig energimærkning samt kloakrenovering og rottebekæmpelse, hvor der i 2017 blev givet en engangsbevilling til ovennævnte tre formål på i alt 9,6 mio. kr.

00.25.10	Faste ejendomme, fælles formål	1.609.000 kr.
----------	--------------------------------	---------------

Mindreudgiften vedr. fælles formål skyldes, at igangsatte arbejder endnu ikke er afregnede, samt reservede midler til istandsættelse af Jægerhytten i 2018.

00.25.10	Faste ejendomme, beboelse	1.002.000 kr.
----------	---------------------------	---------------

Mindreudgiften på almindelig beboelse er opsparing til større vedligeholdelsesarbejder i 2018. Derudover er der mindreudgifter vedr. midlertidige flygtningeboliger på 114.000 kr.

00.25.12	Faste ejendomme, erhvervsejendomme	-1.257.000 kr.
----------	------------------------------------	----------------

Der er en samlet merudgift vedr. erhvervsejendomme på 1.257.000 kr., som især vedrører renoveringen af Jægerhytten før udlejning.
Det foreslås, at merudgiften dækkes af mindreudgiften på 492.000 kr. vedr. Driftssikring af boligbyggeri samt at den restende merudgift på 757.000 kr. dækkes af mindreudgiften Faste ejendomme, fælles formål.

00.25.13	Byfornyelse	1.713.000 kr.
----------	-------------	---------------

Mindreudgift på byfornyelse skyldes opsparing til istandsættelse af de to porthuse på Dronninggårdsallé ved Næsseskoven.

00.25.18	Driftssikring af boligbyggeri	492.000 kr.
----------	-------------------------------	-------------

Mindreudgiften skyldes, at der har været en mindre fraflytning/dødsfald i alment boligbyggeri. Det foreslås, at mindreforbruget anvendes til delvis at dække merforbruget vedr. Jægerhytten.

00.25.20	Koloni- og nyttehaver	179.000 kr.
----------	-----------------------	-------------

Mindreudgiften er opsparet til forbedring af adgangsforhold til nyttehave-områder.

I alt	Faste ejendomme mv.	7.780.000 kr.
-------	---------------------	---------------

Da overskuddet på politikområdet 1.10 Faste ejendomme mv. er lig overskuddet på overførselskontiene, kan der overføres svarende til overskuddet på politikområdet i henhold til gældende regler.

Det foreslås således, at 7.780.000 kr. overføres.

Overførsel af mindre-/merforbrug fra regnskab 2017 – Byplanudvalget. Hvor det er muligt at sammenligne overførsler fra tidligere år, er disse anført i skemaet.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at merudgiften vedr. erhvervsejendomme delvis finansieres med 492.000 kr. af mindreudgiften vedr. driftssikring af boligbyggeri samt, at de resterende merudgifter 765.000 kr. dækkes af mindreudgiften under Faste ejendomme, fælles formål, og
- 2) at der vedr. politikområdet Faste ejendomme ydes en positiv tillægsbevilling på 7.780.000 kr.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-03-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.
Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Overførsel af mindre- eller merforbrug fra regnskab 2017 - Byplanudvalget.pdf

Punkt 3: Forslag til lokalplan 260 og Tillæg 3 til Kommuneplan - Vedtagelse til høring 2017

18/13

Resumé

Søllerød Sociale Boligselskab har anmodet om en ny lokalplan for den bevaringsværdige almene bebyggelse Buskehøj Havehuse. Forslagets formål er at sikre bebyggelsens bevaringsværdier og muliggøre opførelsen af op til 10 nye almene boliger inden for bebyggelsen. Boligselskabet ønsker at opføre de nye boliger som erstatning for de boliger, der nedlægges i forbindelse med renovering af den eksisterende bebyggelse.

Byplanudvalget besluttede den 13.09.2017, at der kunne arbejdes videre med en ny bebyggelse i 1 1/2 plan og med maksimalt 10 boliger, og der blev tiltrådt en igangsættende redegørelse den 08.11.2017 i Byplanudvalget og Økonomiudvalget den 15.11.2017.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om ikke at gennemføre en miljøvurdering og at vedtage Forslag til lokalplan 260 samt tillæg til Kommuneplan 2017 til udsendelse i høring.

Sagsfremstilling

Søllerød Sociale Boligselskab har i forbindelse med en forestående renovering og ombygning af Buskehøj Havehuse udarbejdet et skitseprojekt for renoveringen samt et skitseprojekt for opførelse af ny bebyggelse med 10 boliger. I forhold til dette skitseprojekt er det forvaltningens anbefaling, at renovering og nybyggeri sker med udgangspunkt i den oprindelige bebyggelses arkitektur, som betegnes "Bedre Byggeskik".

Kommuneplan 2017 samt Byplanvedtægt 13

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde Gh.B8 & Gh.B9, der fastlægger området til byzone og henholdsvis byggeri i 2 og 4 etager med en maksimal bebyggelsesprocent på henholdsvis 35 og 45. I rammeområde Gh.B8 er områdets anvendelse udlagt til tæt lav boliger i 2 etager, hvor rammeområde Gh.B9 er udlagt til etageboliger og enkelte åben lav boliger. Bebyggelserne er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige.

Byplanvedtægt 13 udlægger området til henholdsvis række- og kædehusbebyggelse med en maksimal udnyttelsesgrad på 0,20 samt etagebebyggelse med en samlet udnyttelsesgrad på 0,40 i højest 3 etager.

Forslag til Lokalplan 260 vil erstatte dele af Byplanvedtægt 13 samt medføre et kommuneplantillæg med en ændring af rammeområde Gh.B8, der skal ændres fra tæt lav boligområde til at omfatte etagebyggeri i 2 etager.

Ny bebyggelse

Forslag til lokalplan omfatter den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, der tilsammen udgør Buskehøj Havehuse. Det muliggøres, at der kan frastykkes en matrikel til opførelse af maksimalt 10 almene boliger. Den ny bebyggelse foreslås opført i 1 1/2 plan med symmetrisk sadeltag og et samlet boligareal på ca. 650 m².

Ny bebyggelse skal indpasses i det eksisterende terræn og i overensstemmelse med vifteformen i havestrukturen. Bygningerne er skitseret i 1 1/2 plan og placeres gavlvendt mod Buskehøjvej. Med en maksimal højde på 8,5 meter vil bygningernes kiphøjde underordne sig kiphøjden på den eksisterende bebyggelse, Buskehøj Havehuse.

Vejadgang til ny matrikel vil ske langs grundens nordligste afgrænsning med indkørsel fra Lendemosehøj, hvor også parkeringspladserne placeres. De nuværende parkeringsmuligheder til den eksisterende bebyggelse kan opretholdes og til ny bebyggelse etableres 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig. P-pladserne gives et grønt udtryk.

Det er forvaltningens vurdering, at projektskitzen med de tre bygninger, som indgik i udvalgets behandling den 13.09.2017 i forhold til placering og skala er tilpasset den bevaringsværdige bebyggelse og de omkringliggende bebyggelser i øvrigt.

Forslag til Lokalplan 260 er derfor udarbejdet på baggrund af projektskitzen, mens der i forhold til byggeriets arkitektoniske udtryk er truffet et valg om at tage udgangspunkt i det eksisterende byggeris udtryk, som er opført inden for traditionen i Bedre Byggeskik. Således lægger lokalplanen op til, at det nye byggeri ikke bliver moderne i sit arkitektoniske udtryk, men bliver helt i stil med den eksisterende bebyggelse, dvs. med gule pudsede facader, røde tegltage uden udhæng og med kviste, vindues- og dørpartier i stil med den eksisterende bebyggelse.

Forslag til lokalplanen fastsætter:

- 3 delområder, hvor de to indeholder bevaringsbestemmelser for den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse (Bebyggelsen er delt, idet bygningerne ikke er matrikulært sammenhængende og ligger i hvert deres rammeområde i Kommuneplan 2017).
- Placering af ny matrikel som kan udnyttes til nybyggeri.
- Bebyggelse med 2 beboelseslag, hvor ny bebyggelse fremstår i 1 1/2 plan.
- Krav til det ny byggeri i forhold til placering og det arkitektoniske udtryk, som skal referere til den eksisterende bebyggelse og Bedre Byggeskik.
- Bestemmelser om omfang og placering af sekundær bebyggelse, så den underordner sig helhedsindtrykket af bebyggelsen og det grønne helhedspræg sikres.
- En landskabsplan der respekterer haveloddernes vifteform.
- Bestemmelser vedrørende placering af den nye vejadgang og parkering.

Miljøvurdering

Forvaltningen har gennemført en screening af lokalplanen og vurderet, at det ikke er nødvendigt at gennemføre en miljøvurdering. Dette med udgangspunkt i at eksisterende antal boliger fastholdes, og der ikke ændres anvendelse.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1) at Forslag til Lokalplan 260 for Buskehøj Haveby samt Tillæg 3 til Kommuneplan 2017 vedtages til udsendelse i 8 ugers høring, og

2) at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 07-03-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.
Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Buskehøj - Screeningsskema miljøvurdering af planer

Forslag til Lokalplan 260 for Buskehøj