

REFERAT Byplanudvalget d. 16-01-2019

Mødedato Onsdag d. 16. januar 2019 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Planstrategi 2019 – Fagudvalgenes bidrag.....	4
Lokalplan 252 for et område ved Soldraget 33-43 - Endelig vedtagelse.....	7
Bellisbakken Godkendelse af designmanual.....	10
Gammel Holtevej 18, matr. nr. 1a Holte By, Gl. Holte - Etablering af læskur på Trørødfolden.....	14
Vestre Paradisvej 132, matr.nr 9a Øverød By, Søllerød, (Pindehuggergården) – Dispensation til tilbygning.....	17
Vedbæk Strandvej 332, matr.nr. 5e, Agershvile, Vedbæk – Lovliggørende dispensation, maksimalt € 100.000.....	20
Skovstykket 11, matr. nr. 1db Geelskov, Ny Holte – Afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet..	23
Kommunalt ejede og administrerede bolig- og erhvervsejendomme til udlejning - Faste ejendomme	25

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegård orienterede om:

- Rundforbivej 190 (Washworld). Der nedlægges et § 14-forbud, og der forelægges forslag til lokalplan til februar.
- Status vedr. Strandridergården, Vedbæk Strandvej 405.
- At et tilrettet projekt for Vedbæk Strandvej 330A & B, der overholder lokalplanen, er i partshøring.
- At Søvej 17, Holte klager over sagsbehandlingen/nabobyggeri.
- At der forberedes varsel af påbud for ulovlig entreprenørvirksomhed for Gøngehusvej 262.

Punkt 2: Planstrategi 2019 – Fagudvalgenes bidrag

18/20566

Resumé

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

Planstrategien indeholder kommunalbestyrelsens forventninger og mål for kommunens udvikling de kommende år og formidler de temaer, som kommuneplanen skal indeholde.

Fagudvalgene drøftede den 12.09.2018 tilrettelæggelse af borgerproces i form af fire dialogmøder.

Sagen forelægges fagudvalgene for drøftelse af input fra dialogmøderne som bidrag til det videre arbejde med Planstrategi 2019.

Sagsfremstilling

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

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

Med afsæt i den overordnede vision blev fagudvalgenes arbejde med planstrategiens seks temaer sat i gang i september 2018 og afrapporteres hermed i denne sag. Processen følger i øvrigt det forløb, som er skitseret i vedlagte bilag ”Tidsplan”.

De seks temaer er blevet drøftet i fire dialogmøder med borgere og direkte inviterede interessenter.

Tema	Dialogmøde
Borgere og boliger	
Levende bymiljøer	6.11.2018
Plads til erhverv	14.11.2018
De smukke omgivelser	
Vand som et aktiv	8.11.2018

Det er forvaltningens vurdering, at dialogmøderne var velafviklede, og at der var god plads til dialog. Møderne bidrog i høj grad til at forankre kommunalbestyrelsens overordnede strategi og mål for kommunens udvikling. Således var der konsensus om de overordnede udviklingsstrategier for kommunen. Herunder profilen som bokommune i smukke og grønne omgivelser.

I forvaltningens notat ”Opsamling fra dialogmøder” er tilbagemeldinger og drøftelser samlet og ordnet i forhold til temaerne.

Handicaprådet drøftede Planstrategi 2019 under temaet ”Sundhed for alle” på mødet 29.11.2018. Handicaprådets drøftelse fremgår af bilaget ”Handicaprådets bidrag”.

Forvaltningen har på baggrund af de mange input fra dialogmøderne forsøgt at sammenfatte nogle af de vigtigste overordnede strategiske pejlemærker fra dialogen, som skal indgå i planstrategien:

Borgere og boliger

- Fastholdelse af en balanceret befolkningssammensætning gennem en begrænset vækst.
- Fokus på en varieret boligudbygning til de forskellige befolkningsgrupper, herunder særligt boliger til seniorer og børnefamilier.
- Fortætning af centrale byområder og fastholdelse af de åbne, grønne villa- og parcelhusområder.

Levende bymiljøer

- Fokus på nye funktioner i bycentrene, som kan understøtte byliv og den lokale handel.
- Styrke den lokale identitet og de lokale fællesskaber i de forskellige bycentre.

Sundhed for alle

- Plads til frivillige og nye fællesskaber, der understøtter brugen af kommunens grønne områder.
- Respekt for mødet mellem borgere som har behov for udfoldelse, og borgere som har behov for tryghed.
- Tilgængelighed og tydelig kommunikation omkring udnyttelse af kulturelle og naturmæssige muligheder og attraktioner.

Plads til erhverv

- Fastholdelse og fornyelse af kommunens erhvervsområder, der sikrer virksomhedernes udviklingsmuligheder gennem fortætning og øgede planmæssige rammer.
- Understøttelse af fremtidens ønsker til work-life balance fra kommunens vidensvirksomheder og borgere med højt uddannelsesniveau.
- Prioritere gode rammer for iværksættere og vækstvirksomheder i samarbejde med DTU og øvrige aktører.

Vand som et aktiv

- Regnvand skal tænkes ind i by og natur, hvor grundejerne understøttes i at sikre egne og fælles arealer.

- Nye effektive metoder vil blive nødvendige til håndtering og afledning af øget nedbør og stigende grundvand.
- Koordinering af kystbeskyttelsesløsninger, der sikrer landet, giver bedre natur og adgang for alle.

De smukke omgivelser

- Den mangfoldige natur og de grønne områder skal sikres og plejes - fra de store åbne naturområder og helt ind i villaområder og boligbebyggelser.
- Kommunens eksisterende unikke kulturmiljøer, den arkitektoniske kvalitet og de bevaringsværdige bygninger samt det grønne vejbillede skal bevares og styrkes.
- De grønne områder er et rekreativt potentiale, som skal udnyttes og udvikles i balance med naturen og de forskellige brugergrupper.

Ovenstående punkter vil blive suppleret af forvaltningsmæssige bidrag i form af emner, der skal behandles som følge af lovkrav, forvaltningens egne faglige bidrag til strategien samt diverse opdateringer og faktuelle statusbeskrivelser i forhold til sidste planstrategi.

Forvaltningen anbefaler, at planstrategien udgives digitalt i forlængelse af Kommuneplan 2017 og som optakt til Kommuneplan 2021. Derved indgår planstrategien naturligt i den rullende digitale kommuneplanlægning.

Forvaltningen vil beskrive kommunikationstiltag i forbindelse med offentliggørelsen af Planstrategi 2019. Disse tiltag kan eventuelt omfatte reklame for den digitale plan i form af printede postkort eller flyers, der for eksempel kan uddeles ved arrangementer, hvor kommunen er til stede.

Indstilling

Direktionen foreslår, at input fra dialogmøderne samt ovenstående anbefalinger drøftes med henblik på forvaltningens videre arbejde med Planstrategi 2019.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-01-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) og Christoffer Buster Reinhard (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Tidsplan

Opsamling fra dialogmøder

Handicaprådets bidrag

Punkt 3: Lokalplan 252 for et område ved Soldraget 33-43 - Endelig vedtagelse

18/20566

Resumé

Forslag til Lokalplan 252 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 26.10.2016 og har været i høring fra den 01.11.2016 til den 30.12.2016. Byplanudvalget blev den 15.03.2017 orienteret om proces for endelig vedtagelse af Lokalplan 252 for Plejecenter Sjælsø, hvor det blev besluttet, at den endelige vedtagelse skulle afvente konkurrence og forhandling.

Sideløbende og efterfølgende er der således afholdt en indbudt konkurrence og behandlet en række skitseforslag til udbygningen af plejecenteret nord for det eksisterende plejecenter. Udbygningen nord for plejecenteret er dog midlertidigt indstillet, men for at fastholde muligheden for en fremtidig udbygning af plejecenteret foreslås lokalplanen endeligt vedtaget.

Sagen forelægges Byudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på endelig vedtagelse af Forslag til Lokalplan 252.

Sagsfremstilling

I forbindelse med høringen af plejecenteret i 2016 modtog forvaltningen tre bemærkninger, hvoraf to er næsten er enslydende og fra samme borger. De modtagne indsigelser er vedlagt.

De to næsten enslydende bemærkninger er en bekymring for, hvordan et byggeri med to etager vil fremstå ud mod Sjælsø. Endvidere påpeges, at lokalplanen ikke indeholder detaljeret bestemmelser for udseende af det nye byggeri og foreslår, at der i planen indarbejdes mere specifikke bestemmelser.

Handicaprådet udtrykker tilfredshed med fastlæggelse af handicap p-pladser, men påpeger at de fremtidige behov kan være vanskelige at forudse. Har endvidere bemærkninger til indretning af bygningerne og etablering af elevator.

Forvaltningens forslag til besvarelse fremgår af vedlagte oversigt over indsigelser.

De modtagne indsigelser giver efter forvaltningens vurdering ikke anledning til ændringer i planen.

På grund af det tidsmæssige forløb fra lokalplanforslaget, offentlig høring og til endelig vedtagelse er der en række rettelser primært i planens redegørelse samt i forhold til støj (§§ 10 og 12) således, at planen forholder sig til nyere planlægning.

Side 8. Bemærk: siden offentliggørelse af Forslag til Lokalplan 252 er der vedtaget nye statslige planer (Fingerplan 2017) samt ændringer i kommunal planlægning, herunder Kommuneplan 2017 og Spildevandsplan for Rudersdal Kommune.

Nærværende plan forholder sig derfor til den nyere planlægning.

Side 8: Fingerplan 2013 er erstattet af Fingerplan 2017 Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Redegørelsen forholder sig derfor til planens forhold til Fingerplan 2017.

Side 8: Kommuneplan 2013 er erstattet af Kommuneplan 2017 vedtaget den 21.06.2017.

Det tidligere Kommuneplantillæg 10 er indarbejdet i Kommuneplan 2017. I redegørelsen forholder planen sig derfor til Kommuneplan 2017, og det tidligere tillæg til Kommuneplan 2013 udgår af planen.

Side 9 sidste afsnit under vandforsyning og drikkevandsinteresser tilføjes til sidste afsnit: I henhold til retningslinjer i Kommuneplan 2017, må der ikke indenfor disse områder etableres grundvandstruende aktivitet.

Side 10. Afsnit om Spildevandsplan forholder sig til Spildevandsplan 2017 og ikke Spildevandsplan 2013-2016, som var gældende ved offentliggørelse af Forslag til Lokalplan 252.

Side 10. Afsnit om Klima- og energipolitik: Forholder sig til Klimatilpasningsplan vedtaget 2014 samt Kommuneplan 2017 afsnit om klimatilpasning.

Side 11. Støjforhold. Efterfølgende Forslaget til lokalplan 252 er støjkonsekvensområdet omkring det militære Sjølsø skydebaneanlæg i Allerød Kommune ændret. Dette fremgår af Kommuneplan 2017. Teksten er derfor ændret i overensstemmelse hermed.

Side 13. Forslag til Lokalplan 252 indeholdt Kommuneplan tillæg 10 til Kommuneplan 2013 for rammeområde Bi.Di. Dette Kommuneplantillæg er indarbejdet i Kommuneplan 2017 og udgår derfor af planen.

§ 10 Støj: Lokalplanforslagets bestemmelse om støjafskærmning bortfalder, da støjkonsekvensområdet omkring Sjølsø Skydebane, efter vedtagelse af lokalplanforslaget, er ændret således, at lokalplanområder nu er beliggende udenfor støjkonsekvensområdet, idet der i henhold til Allerød Kommunens godkendelse er udført støjafskærmning af baneanlægget.

§12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse - sidste forudsætning bortfalder, som konsekvens af, at § 10 er bortfaldet.

En tilrettet Lokalplan 252 er vedlagt

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 252 endeligt vedtages med nævnte ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-01-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Erik Møllerup (V) og Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Høringsvar

Indsigelser og Bemærkninger

Lokalplan 252

Punkt 4: Bellisbakken Godkendelse af designmanual

18/20566

Resumé

I forbindelse med den forestående renovering af den almene boligbebyggelse Bellisbakken er der foretaget en vurdering af tilbygninger og sekundært byggeri i bebyggelsen. Alle tilbygninger fjernes i forbindelse med renoveringen, mens fritstående carporte og udhuse i et vist omfang kan tillades/lovliggøres.

Det væsentlige er således at sikre en god helhedsvirkning, og at der ikke er sekundært byggeri, som er til hindring for den gode renovering af bebyggelsen, herunder etablering af omfangsdræn, etablering af ventilation og facaderenovering.

For at få klarlagt de fremtidige til- og udbygningsmuligheder har Boligselskabet Birkebo, Boligkontoret Danmark og Domus Arkitekter i samarbejde med forvaltningen udarbejdet en designmanual for bebyggelsen. Designmanualen udlægger retningslinjer for at opføre op til 15 m² yderligere sekundær bebyggelse til hver bolig, hvilket vil kræve dispensation fra områdets byplanvedtægt.

Sagen forelægges til Byplanudvalgets beslutning.

Sagsfremstilling

Boligselskabet Birkebo, Boligkontoret Danmark og Domus Arkitekter har i samarbejde med forvaltningen udarbejdet en designmanual for den almene boligbebyggelse Bellisbakken. Designmanualen er blevet til i forbindelse med en forestående renovering af bebyggelsen. I den forbindelse vil en stor del af den eksisterende sekundære bebyggelse blive revet ned, blandt andet for at det kan lade sig gøre at etablere et velfungerende omfangsdræn til at afhjælpe husenes fugtproblemer. Skema B til renoveringsprojektet blev godkendt 24.10.2018.

Det er nødvendigt med en designmanual for at sikre, at den sekundære bebyggelse, der genopføres, bidrager til et godt ensartet udtryk i bebyggelsen i overensstemmelse med områdets byplanvedtægt.

Det er hensigten, at designmanualen skal være en rettesnor for den fremtidige udvikling af Bellisbakken. Designmanualen skal hjælpe både beboerne, boligselskabet og kommunen med at sikre, at Bellisbakken udvikler sig på en god måde. Særligt er det vigtigt, at bebyggelsens hyggelige og ikke for tætbebyggede grønne udtryk med lys, luft og fine hække mod vejene bevares.

Bebyggelsen

Bebyggelsen er udformet som en kædehusbebyggelse med tre hustyper på henholdsvis 55, 74 og 88 m². Til hvert hus hører en indgangsbygning og udhus kaldet "koksrum" på ca. 15 m², der betragtes som sekundær bebyggelse.

Der har igennem tiden været flere forsøg på at få et overblik over byggeriet på Bellisbakken, for eksempel en principiel godkendelse af terrasseoverdækninger fra 1981. Det er desværre ikke lykkedes, og bebyggelsen fremstår nu med meget forskelligartede tilbygninger og sekundær bebyggelse, hvoraf en del mangler byggetilladelse eller den korrekte anmeldelse til kommunen.

Planforhold

Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 4 i Birkerød og er udlagt til kædehusbebyggelse.

I henhold til Byplanvedtægtens § 6, nr. 2 må området kun bebygges i overensstemmelse med den bebyggelsesplan, der fremgår af byplanvedtægtens bilag B. Denne giver mulighed for at opføre beboelsesbygninger sammenbygget med udhuse/koksrum og anviser, at bebyggelsen skal fremtræde som en ensartet helhed.

Byplanvedtægten giver ikke mulighed for at opføre yderligere bebyggelse og anviser, at de ubebyggede arealer skal anvendes og vedligeholdes som haver. Der er ikke fastlagt en bebyggelsesprocent for området men således alene bebyggelsesplanen

Designmanualen

Designmanualen er udarbejdet som grundlag for afdelingens råderetskatalog. Det forudsættes således, at dette katalog er godkendt af lejerne på et afdelingsmøde i Bellisbakken og af ejeren ved organisationsbestyrelsen i Boligselskabet Birkebo.

Når designmanualen er godkendt i boligorganisationen, er det aftalen mellem kommunen og Boligselskabet Birkebo, at boligselskabet fremadrettet vil søge byggetilladelse på vegne af den enkelte lejer. Såfremt det ansøgte overholder designmanualen, foreslås det, at forvaltningen bemyndiges til administrativt at kunne give byggetilladelse i henhold til byggeloven og at den her udløste dispensation fra bebyggelsesplanen fremadrettet anvendes som grundlag for forvaltningens administrative plantilladelser i henhold til lokalplanens § 6, nr. 2 beskrevne bebyggelsesplan.

Kataloget beskriver en række muligheder for at bygge sekundær bebyggelse i tilknytning til det enkelte lejemål. Det vil imidlertid ikke være muligt at udnytte alle de her beskrevne muligheder, da der også er angivet et maksimum for den samlede mængde af sekundær bebyggelse for hvert enkelt lejemål.

Udover de i designmanualen foreslåede muligheder anbefaler forvaltningen, at afdelingens råderetskatalog udvides, så det på sigt muliggøres, at der også kan søges byggetilladelse til etablering af fritliggende drivhuse og legehuse i baghaven med en maksimal størrelse på 5 m².

a) Areal af sekundært byggeri udover det eksisterende koksrum/udhus udlægges til maksimalt 15 m² pr. bolig. Dette vil betyde, at der ikke fremadrettet kan etableres både udestue og carport til det enkelte lejemål.

b) Højden udlægges til ikke at overstige højden på beboelseshuset. Fritliggende sekundær bebyggelse udlægges dog med en højde på maksimalt 2,5 m.

c) Placering af sekundært byggeri udlægges med byggefelter, medmindre de sammenbygges med beboelseshuset i form af det eksisterende koksrum.

d) Designmanualen viser desuden designeksempler på udformning, farve og materialevalg på ny sekundær bebyggelse.

De sekundære bygninger, der vises i designmanualen, vil kræve dispensation fra byplanvedtægten, idet byplanvedtægten ikke nævner disse som umiddelbart tilladt bebyggelse, og fordi tilbygningsmuligheder og sekundær bebyggelse ikke fremgår af bebyggelsesplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation til disse bygninger, idet bygningernes omfang er begrænset til samlet 15 m², og derfor betragtes som en mindre dispensation.

Det indgår i vurderingen, at alle boligerne i Bellisbakken har store opholdsarealer, der anvendes og vedligeholdes som have. Eksempelvis vil en overdækket terrasse og et drivhus på samlet 15 m² udført efter designmanualen, kun optage en lille del af det samlede haveareal og ikke forstyrre bebyggelsens ensartethed, idet de udføres med respekt for bebyggelsens arkitektur.

Naboorientering

Idet forvaltningen endnu ikke har modtaget en ansøgning om dispensation til at opføre tilbygninger, som vist i designmanualen, har forvaltningen vurderet, at det ikke er relevant at naboorientere. De berørte naboer vil blive orienteret i takt med, at ansøgningerne om dispensation modtages.

Designmanualen forelægges udvalget til principiel stillingtagen og med indstilling til, at forvaltningen bemyndiges til at administrere byplanvedtægtens bestemmelser efter designmanualens retningslinjer og dispensere fra Byplanvedtægtens § 6, nr. 2.

Proces omkring sekundært bygger

Det er aftalt med boligselskabet, at alt sekundært byggeri, som er opført i direkte tilknytning til boligen nedrives af hensyn til renoveringen. Dette som udgangspunkt uanset om der foreligger en byggetilladelse eller ikke.

Med hensyn til fritliggende sekundære bygninger, som er opført med tilladelse, men som ikke er i overensstemmelse med designmanualen, skal disse nedrives ved fraflytning, dog senest inden udgangen af 2029. De 10 år udgør den normale afskrivningsperiode for en investering foretaget af lejer i henhold til et råderetskatalog.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at designmanualen godkendes, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra byplanvedtægtens § 6, nr. 2 til, at der kan opføres op til 15 m² sekundær bebyggelse pr. bolig med et omfang, ydre fremtræden og placering, som vist i designmanualen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-01-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet designmanualen tilrettes på baggrund af forvaltningens tilføjelser.

Erik Mollerup (V) og Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Designmanual for Bellisbakken

Byplanvedtægt nr. 4.

Bellisbakken, orientering fra Retfærdighedsgruppe på Bellisbakken

Præsentation på mødet 16.01.19 i Byplanudvalget.ppt

Punkt 5: Gammel Holtevej 18, matr. nr. 1a Holte By, Gl. Holte - Etablering af læskur på Trørødfolden

18/20566

Resumé

Teknik og Miljø ansøger om tilladelse til at opføre et læskur for heste og kreaturer på ejendommen Gammel Holtevej 18, matr. nr. 1a Holte By, Gl. Holte.

Matriklen er beliggende i landzone og inden for fredning. Den ejes af kommunen og er registreret som ubebygget landbrugslod med et areal på 235.227 m², herunder et vejareal på 444 m².

Ca. 20.000 m² af matriklen er indhegnet til brug for Trørødfolden. Folden ligger i matriklens vestskel, nord for den kommunale ejendom Gammel Holtevej 24A, som rummer bebyggelse til brug for forenings- og fritidsliv, bl.a. dueforeningen. Læskuret ønskes placeret i en lavning mellem Helsingørmotorvejen og en intern markvej samt Gammel Holtevej 24A.

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

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune plejer den ubebyggede landbrugslod på Gammel Holtevej 18 med henholdsvis høslæt og afgræsning med dyrehold.

For at opfylde gældende lovgivning om dyrehold ønskes opført et læskur på ca. 30 m² i den sydlige ende af Trørødfolden.

Læskuret har en længde på ca. 7 meter, en dybde på ca. 5 meter og en maks. højde på ca. 2,3 meter.

Taget har ensidig hældning med laveste højde i den facade, der vender ud mod folden, og hvor dyrene får adgang til læskuret. Facaden med åbning vil være drejet mod sydøst af hensyn til læforhold for dyrene.

Læskurets sider udføres i skalbrædder af douglastræ, dvs. brædder med bark på siderne. Taget belægges med sedum. For både sider og tag er der tale om naturmaterialer, som over en kort årrække vil få en naturlig patina.

Læskuret placeres i en lavning mellem Helsingørmotorvejen og en intern markvej samt bebyggelsen på Gammel Holtevej 24A og den omgivende fredede beplantning.

Ejendommen er beliggende i landzone, inden for naturbeskyttelseslovens generelle skovbyggelinje og Fredningsnævnets kendelse af 14. august 1973 for Holtegård.

Ejendommen ligger derudover inden for værdifuldt landskab i Kommuneplan 2017 og grøn kile i Fingerplan 2017. Det berørte areal er ikke registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Fredningen har til formål at bevare det karakteristiske landskabsbillede, således som det findes og i det væsentligste er bestemt af åbne marker til landbrugsformål (stk. 1). Med relevans for det ansøgte fastlægger fredningen, at det er forbudt at bebygge arealerne, undtaget herfra er avls- og beboelsesbygninger, nødvendige for arealernes drift (stk. 2, nr. b).

Opførelse af et læskur forudsætter godkendelse/dispensation i forhold til de nævnte bestemmelser i fredningen samt landzonetilladelse, idet læskuret ikke indgår som en del af en landbrugsmæssig drift, men i plejen af udyrkede arealer.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte både i forhold til størrelse, materialer og placering tager hensyn til det værdifulde og fredede landskab.

Det er positivt, at læskurets placeres lavt i terrænet, i ly af fredet beplantning og i umiddelbar nærhed af bebyggelsen på Gammel Holtevej 24A. Læskuret vil hverken være synligt fra villa- eller skolebebyggelse i Trørød eller fra villabebyggelse i Gl. Holte, som ligger på den anden side af Helsingørsmotorvejen.

Det er forvaltningens anbefaling, at det ansøgte læskur anbefales over for Fredningsnævnet, og at det vedtages at meddele landzonetilladelse, på vilkår om,

- a) at læskuret placeres i niveau med det eksisterende terræn,
- b) at der ikke foretages rydning af fredet og afskærmende beplantning, og
- c) at der ikke etableres nogle former for belysning i og omkring læskuret.

Ansøgningen om landzonetilladelse m.m. er ikke sendt i naboorientering, da det vurderes at være af underordnet betydning for tilgrænsende naboer, herunder brugerne af Gammel Holtevej 24A. Trørødfolden anvendes allerede i dag til dyr og læskurets placering vil ikke påvirke brugernes anvendelse af ejendommens bygninger og arealer.

Til orientering kan det nævnes, at der, i forbindelse med udlejning af en del af arealet til privat hestehold, har været opstillet campingvogn og forskelligt oplag i kanten af den eksisterende fredede beplantning nordøst for Gammel Holtevej 24A.

Disse forhold har aldrig været godkendt i forhold til landzone og fredning og er nu blevet fjernet efter dialog med ejer.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til opførelse af et læskur som ansøgt på de under a) – c) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-01-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) og Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Skriftlig ansøgning om opførelse af læskur

Ortofoto med markering af ønsket placering af læskur

Foto af ønsket placering af læskur

Model for læskur

Markblokke, herunder med angivelse af læskurets fold på 2 ha

Punkt 6: Vestre Paradisvej 132, matr.nr 9a Øverød By, Søllerød, (Pindehuggergården) – Dispensation til tilbygning

18/20566

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om principiel dispensation til at opføre en tilbygning til ejendommen, Vestre Paradisvej 132 (Pindehuggergården). Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 6 og af Søllerød Naturpark-fredningen. Gården er udpeget med høj bevaringsværdi i kommuneplan 2017.

Projektet forelægges udvalget til beslutning og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Rudersdal kommune har modtaget en ansøgning om principiel dispensation til at udføre facadeændringer samt opføre en mindre tilbygning under eksisterende tagudhæng på 8 m² på ejendommen. Ejendommen er delvist omfattet af Byplanvedtægt 6, og omfattet af Søllerød Naturpark-fredningen. Gården er i kommuneplan 2017 udpeget som bevaringsværdig, med bevaringsværdi 2. Tilbygningen mm. forudsætter en dispensation fra byplanvedtægten samt tilladelse/dispensation fra fredningen. Kommunen skal som tilsynsmyndighed på fredningen, fremsende sin tilkendegivelse vedr. projektet til fredningsnævnet, der som myndighed på fredningen træffer beslutning forinden at der kan gives byggetilladelse.

Planmæssige forhold

Pindehuggergården er omfattet af byplanvedtægt 6 og ligger indenfor fredningen "Søllerød Naturpark". Gården er udpeget med høj bevaringsværdi i Kommuneplan 2017 med en bevaringsværdi 2.

I henhold til Byplanvedtægt 6, § 5, stk. B, må de arealer, der i byplanvedtægten er angivet som fredede eller som fredskov angivne arealer, ikke bebygges. Da ejendommen er beliggende indenfor disse arealer, vil en tilbygning derfor forudsætte, at der kan meddeles dispensation fra byplanvedtægtens § 5, stk. B.

Ejendommen ligger i Kommuneplan 2017 rammeområde Ho.B4, som fastlægger anvendelsen af området til boligområde i byzone. Arealer i umiddelbar nærhed til den eksisterende bygning ligger udenfor byzone

Fredning, Søllerød Naturpark

Følgende bestemmelser i fredningen, er relevante for ansøgningen:

Bygningerne på ejendommen ligger indenfor fredningsområde udlagt til haveareal (se kort nedenfor). I § 3.3. fremgår det: "de på fredningskortet viste havearealer er arealer, der ligger i tilknytning til boliger, driftbygninger eller ejendomme, der benyttes til institution eller fritidsformål. På havearealer kan der, uanset bestemmelser i § 4, med fredningsnævnets godkendelse opføres mindre anlæg, f.eks. mindre terrasser og mindre havemure."

§ 4 "Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger, kan ske efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering, størrelse udformning, herunder materiale og farvevalg.... der må ikke opføres andre faste konstruktioner og anlæg, eksempelvis må der ikke opføres svømmebassiner, mure og faste hegn..... samt sportsanlæg - Fredningsnævnet kan meddele dispensation til om- og tilbygninger til eksisterende boliger".

I henhold til fredningens § 13 kan fredningsnævnet meddele dispensation fra bestemmelserne i §§ 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11 og 12, når det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål, jf. § 50 stk. 1.

Det ansøgte projekt er efter forvaltningens vurdering ikke i strid med fredningens formål.

Byplanvedtægt 6 har i dag et begrænset omfang og er kun gældende for Pindehuggergården samt for et mindre område med skole og institutioner på Borgmester Schneiders Vej. Øvrige områder har fået udarbejdet nye lokalplaner.

Byplanvedtægt 6, § 5, stk. B, henviser til den tidligere Søllerød Naturpark-fredning, som havde skærpede bestemmelser i forhold til bebyggelse. Nye bestemmelser i den nuværende fredning giver derimod mulighed for at søge om dispensation til opførelse af byggeri.

I forhold til dispensationsansøgningen skønnes de ønskede facadeændringer med nye døre og nye vinduer som erstatning for de eksisterende små kvadratiske vinduer i hovedhus at være pænt tilpasset husets arkitektur. Nye dobbeltdøre, der ønskes isat som erstatning for eksisterende skydedøre, vurderes ligeledes at være en forbedring af husets nuværende fremtoning. Eksisterende små kviste på nordsiden af hovedhuset ønskes erstattet af nye, som skønnes at være fint tilpasset husets symmetri.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra Byplanvedtægt 6 til en tilbygning som ansøgt, idet ordlyden i byplanvedtægtens bestemmelse ikke længere knytter sig til en aktuel fredningsordlyd.

Dispensationsansøgning samt fotoillustrationer er vedlagt som bilag. På situationsplanen er vist en tennisbane indenfor fredningen, som ikke er indeholdt i ansøgningen, og som efter forvaltningens vurdering ikke ville kunne anbefales for Fredningsnævnet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til opførelse af en tilbygning som ansøgt, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele dispensation fra byplanvedtægten til det ansøgte.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-01-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) og Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Punkt 7: Vedbæk Strandvej 332, matr.nr. 5e, Agershvile, Vedbæk – Lovliggørende dispensation, maksimalt etageareal

18/20566

Resumé

Rudersdal kommune meddelte i marts 2016 byggetilladelse til en ny villa på Vedbæk Strandvej 332, ved Rosenlund. Huset er godkendt med et boligareal på 330 m², hvilket er det maksimale boligareal, der er muligt i henhold til Lokalplan 225 for Rosenlund. I opgørelse af boligarealet indgik bl.a. et dobbelthøjt rum.

I forbindelse med opførelse af villaen blev etagedæk af konstruktionsmæssige hensyn støbt ud i det dobbelthøje rum. Herved er boligarealet udvidet med 9 m² i forhold til det ansøgte og godkendte. Rådgiveren har over for ejer af ejendommen erkendt, at der er tale om en projekteringsfejl, og ejer har på den baggrund ansøgt om dispensation til at overskride sin byggeret på ejendommen med 9 m².

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med færdigmelding af byggesagen på Vedbæk Strandvej 332 har forvaltningen modtaget en ansøgning om dispensation til at overskride det i lokalplanen fastsatte maksimale etageareal på 330 m² for det pågældende byggefelt, som overskrides med 9 m².

Overskridelsen skyldes, at et dobbelthøjt rum er blevet udført med et indskudt etagedæk i forbindelse med byggeriets opførelse. Det indskudte etagedæk er udført for at opnå en bedre stabilitet i husets konstruktion. Villaens ydre rammer eller fremtoning er således ikke ændret i forhold til det godkendte projekt. Beregningen af det i byggetilladelsen godkendte etageareal baserer sig bl.a. på beregningsreglerne i bygningsreglementet, hvor beregning af etagearealet i rum, der går gennem flere etager (dobbelthøje rum), kun medregnes til den etage, i hvilken gulvet er beliggende. Det indskudte etagedæk bevirker imidlertid, at etagearealet af de to etageadskilte rum skal medregnes fuldt ud.

Ejendommens ejer har ansøgt om dispensation til at lovliggøre forholdet og forslår, at der lyses en servitut, hvor der sker en reduktion af byggeret på ejendommene Vedbæk Strandvej 330 A & B således, at en del af deres byggeret overføres til hans ejendom. Der argumenteres således for, at det samlede etageareal for de tre ejendomme fastholdes, og at forholdet derfor ikke vil kunne danne præcedens i andre sager. Af tingbogen fremgår det, at der er sket en prøvelsning på de tre ejendomme/boliger, som afventer kommunens stillingtagen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 225 for Rosenlund – et område ved Vedbæk Strandvej, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 19.03.2013. Lokalplanen fastlægger blandt andet bevaringsbestemmelser for Rosenlund og giver mulighed for opførelse af to fritliggende villaer ud mod Øresund samt et dobbelthus øst for hovedbygningen Rosenlund ud til Strandvejen.

Det er lokalplanens formål,

- at udlægge området til boligformål,
- at udpege den eksisterende hovedbygning Rosenlund som bevaringsværdig samt udpege bevaringsværdig beplantning,
- at sikre at ny bebyggelse opføres i harmoni med karakteren af strandvejsområdet

- at sikre, at ny bebyggelse i delområde 1, opføres med en ensartet arkitektonisk fremtræden og som en åben parkbebyggelse, hvor parken fremtræder som et fælles område og med åben forbindelse fra Rosenlund til skrænten.

Der er ikke fastsat en bebyggelsesprocent for delområde 1, hvor ejendommen er beliggende, men i stedet er der i lokalplanens § 6 om bebyggelsens omfang og placering fastlagt et maksimalt etageareal for hvert enkelt byggefelt i delområdet. I henhold til § 6.8 må etagearealet indenfor det byggefelt 2 ikke overstige 330 m².

Lokalplanen omfatter 7 matrikler, hvoraf Rosenlund Hovedhus med park udgør de to matrikler. Fire matrikler er i lokalplanen udlagt til villabebyggelse, hvor de to fritliggende villaer er under opførelse. For så vidt angår dobbelthuset ud mod Vedbæk Strandvej har forvaltningen modtaget en byggeansøgning.

Forvaltningens vurdering

Ved opførelse af byggeriet blev ejer af ejendommen gjort opmærksom på, at der ikke kunne opføres yderligere boligbebyggelse på ejendommen, da byggeretten var fuldt udnyttet i det ansøgte projekt. Ejer har som nævnt oplyst, at der i byggeprocessen opstod et problem med husets statik, hvor ejers rådgiver foreslog at løse problemet ved at støbe etagedækket. Ejer har søgt om en lovliggørende dispensation med henvisning til, at kommunen kan dispensere fra lokalplaner, hvis dispensationen ikke vedrører principper i lokalplanen. Til dispensationsansøgningen er endvidere knyttet et forslag til lysning af en servitut om reduktion af byggeretten for naboejendommene, så det samlede bebyggede etageareal fastholdes for de tre ejendomme.

Det er forvaltningens vurdering, at villaen i sin fremtoning og placering er opført i overensstemmelse med det tilstræbte for området og i overensstemmelse med lokalplanens formål. Villaens ydre volumen er ikke forøget, men det indskudte etagedæk, som er udført uden tilladelse, bevirker, at etagearealberegningen ændres i forhold til det godkendte projekt.

Forvaltningen vurderer ikke, at den foreslåede lovliggørelse, ved en indskrænkning af byggeretten for dobbelthuset på naboejendommene er hensigtsmæssig. I sager, hvor bebyggelsesprocenten/det maksimale etageareal for ejendommen er det i stedet praksis, at ejer opkøber grundareal hos nabo eller etablerer et byggeretligt skel.

Forvaltningen har derfor overvejet, om der bør foretages fysisk lovliggørelse i form af et konstruktivt indgreb eller en retlig lovliggørelse i form af en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om maksimalt etageareal.

En fysisk lovliggørelse vil som nævnt kræve et betydeligt konstruktivt indgreb i bygningen og vurderes dermed at være uproportionalt med hensynet bag kravet. Dette understøttes af, at villaens ydre volumen ikke er forøget, men at overskridelsen er sket som en konsekvens af beregningsreglerne.

Omvendt er overskridelsen sket uden forudgående tilladelse og efter forvaltningens grundige vejledning af ejer om, at der ikke ville være mulighed for yderligere boligbebyggelse.

I forhold til præcedensvirkning ved meddelelse af en lovliggørende dispensation til den opførte villa, er det endvidere forvaltningens vurdering, at der fremadrettet vil kunne opstå lignende problematikker i andre byggeprojekter, med inddragelse af dobbelthøje rum, og at en dispensation derfor ikke kan udelukkes at kunne medvirke til en spekulation i lignende sager.

På trods af risikoen for præcedensvirkning, anbefaler forvaltningen dog efter en samlet vurdering, at der meddeles en lovliggørende dispensation til at overskride det maksimale etageareal med 9 m². Til grund for anbefalingen ligger, at ejendommen fremstår som godkendt og er udført i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Indstilling

Direktionen forslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele en lovliggørende dispensation fra Lokalplan 225 som beskrevet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-01-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) og Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Dispensationsansøgning 20181122

Arealer

Punkt 8: Skovstykket 11, matr. nr. 1db Geelskov, Ny Holte – Afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet

18/20566

Resumé

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i afgørelse af 15.10.2018 stadfæstet kommunens afgørelse om afslag på dispensation i sag om ansøgning om udstykning med henblik på opførelse af nybyggeri indenfor reduceret skovbyggelinje og fortidsmindebeskyttelseslinje.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Kommunen meddelte den 30.06.2017 afslag på ansøgning om dispensation fra skovbyggelinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen til udstykning med henblik på opførelse af nybyggeri på ejendommen.

Den omhandlede ejendom er omfattet af en reduceret skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Det følger af naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, at der ikke må placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove. Ejendommen er endvidere omfattet af 2 fortidsmindebeskyttelseslinjer, jf. naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1. Efter naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 meter fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven.

Baggrunden for kommunens afgørelse var en vurdering af, at en dispensation til det ansøgte var i strid med hensynene bag skovbyggelinjen, og at udsynet fra navnlig det nordøstlige fortidsminde ville blive påvirket af et eventuelt byggeri på arealet.

Endelig fandt kommunen ikke, at der siden 1997, hvor klager fik afslag på ansøgning om udstykning med henblik på opførelse af nybyggeri på ejendommen, var fremkommet nye forhold i sagen, der kunne føre til en ændret vurdering.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i afgørelsen af 15.10.2018, se bilag, stadfæstet kommunens afgørelse. Nævnet har i afgørelsen lagt særlig vægt på, at det efter Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis principielt som udgangspunkt forudsættes, at der er gjort endeligt op med muligheden for byggeri med videre, når der er fastsat en reduceret skovbyggelinje, og at dette indebærer, at der kun i ganske særlige tilfælde bør meddeles dispensation fra en allerede reduceret skovbyggelinje. Nævnet har navnlig lagt vægt på, at der ikke er oplyst om forhold, der kan føre til, at nævnets restriktive praksis på området kan fraviges. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at nybyggeri vil fortætte bebyggelsen omkring skovbrynet samt påvirke oplevelsen af skoven som landskabselement og som levested for plante- og dyreliv væsentligt.

I forhold til fortidsmindebeskyttelseslinjen har nævnet lagt vægt på, at praksis er meget restriktiv, og at der i det konkrete tilfælde ikke er tale om et sådant særligt tilfælde, der kan begrunde dispensation til udstykning med henblik på opførelse af nybyggeri. Nævnet har lagt til grund, at udsynet fra navnlig det nordøstlige fortidsminde vil blive påvirket af et eventuelt byggeri på arealet, og at byggeri vil kunne beskadige de arkæologiske lag i området. Det er desuden nævnets vurdering, at der med opførelse af nybyggeri vil ske en fortætning af bebyggelsen indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjerne.

Endvidere er det nævnets vurdering, at det kan få betydning for præcedens i andre sager, såfremt der gives dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen i denne sag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-01-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) og Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Skovstykket

Punkt 9: Kommunalt ejede og administrerede bolig- og erhvervsejendomme til udlejning - Faste ejendomme

18/20536

Resumé

Økonomiudvalget vedtog den 09.05.2018 en overordnet plan for det videre arbejde med HovedMEDs forslag til arealeffektiviseringer på 10 % på 10 år. Som et led i planen er de enkelte fagudvalg blevet bedt om at arbejde videre med en proces for dette arbejde.

Rudersdal Kommune ejer og administrerer en række bolig- og erhvervsejendomme. Ejendommene ejes enten for at understøtte boligsociale formål eller af forskellige andre strategiske grunde. Disse ejendomme er udtaget kravet om en arealreduktion på 10 %.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Rudersdal kommune ejer i dag en række særlige ejendomme, der udlejes til privatpersoner, foreninger eller virksomheder.

Ejendommene ejes enten for at understøtte boligsociale formål eller af strategiske grunde.

Ejendommene kan have en historisk betydning, en sårbar beliggenhed eller kan være beliggende i et strategisk udviklingsområde. Som hovedprincip skal disse ejendomme økonomisk hvile i sig selv. Administrationen af ejendommene sker i Ejendomme, der har ansvaret for drift, vedligehold og udlejning. Byplanudvalget har det politiske ansvar for ejendommene.

Boligejendomme

Kommunen har 24 boligejendomme med sammenlagt 162 lejemål. Dette vurderes at være et minimum i forhold til behovet til det boligsociale behov.

De kommunale boliger er som hovedregel små og billige etværelses og to-værelses lejligheder. En del af dem er uden eget bad og køkken. Borgere med en meget begrænset økonomi, eksempelvis borgere på sociale ydelser, kan have svært ved at betale den noget højere husleje, der er i de almene boliger. De kommunale boliger er bevidst holdt i en forholdsvis lav standard. Dette holder lejen nede, og medvirker også til en god udskiftning blandt borgerne i boligerne.

En del af borgerne i de kommunale boliger har sociale problemer, som kræver særlig hensyntagen. Det er forvaltningens opfattelse, at det kan skabe uro i en almen boligorganisation, hvis kommunen henviser borgere eller familier med uhensigtsmæssig adfærd hertil. Samtidig kan det være svært for en ekstern boligadministration at håndtere disse borgere. Det gælder f.eks. opfølgning på restancer og eventuelle udsættelsessager.

Hvis borgeren bliver sat ud af en almen bolig på grund af misligholdelse af lejekontrakten, manglende huslejebetaling m.m., skal kommunen både udbedre skader i lejligheden og finde en anden bolig til borgeren.

I udgangspunktet er det ikke en kommunal opgave at sikre borgerne en bolig. Det er imidlertid af stor betydning, at borgere, der af forskellige årsager står uden bolig, har mulighed for at få tag over hovedet. Således anviser kommunen boliger til borgere i kommunen, som har et akut, betydeligt og påtrængende boligbehov. Ofte har borgeren også, eller er i risiko for at få, andre alvorlige problemer, hvis ikke boligproblemet bliver løst.

Kommunen har mulighed for at anvise til boliger i almene boligselskaber via anvisningsaftaler samt til kommunale beboelsesejendomme. Social- og Sundhedsområdet administrerer anvisningen af boliger. Der anvises fleksibelt til boligerne ud fra en konkret og individuel vurdering af den enkelte borgers behov.

Der er fortsat store udfordringer med at anvise boliger til borgere, der har brug for at bo mere afskærmet. Der er endvidere fortsat et stort behov for at skaffe adgang til billige boliger, som borgere med færre økonomiske ressourcer har råd til at bo i. Dette gælder særligt unge på uddannelseshjælp eller på integrationsydelse, og det giver lange ventetider på en bolig for denne gruppe borgere. Det samme gør sig gældende for seniorer, hvor der er mangel på billige pensionistboliger og billige ældre- og handicapvenlige boliger. Manglen på boliger, der imødekommer borgernes boligsociale situation kan potentielt betyde dyrere foranstaltninger til disse borgergrupper.

Det er således samlet forvaltningens vurdering, at det er vigtigt med et bredt og varieret boligtilbud til de borgere, der kommer i den situation, at de får brug for en bolig i en kommunal ejendom, og at det nuværende udbud af kommunale boliger ikke er for stort.

Historiske og/eller strategisk beliggende ejendomme

Kommunen ejer ejendommene af forskellige langsigtede og strategiske grunde. Enten har ejendommen en særlig sårbar beliggenhed eller også ligger ejendomme i et udviklingsområde, hvor kommunen kan have interesse i en fremtidig anvendelse.

Kommunen ejer bl.a. 5 mindre enfamilies boligejendomme på matriklen ved Næsseslottet. Disse boliger udlejes ved ledighed på markedsvilkår og indgår ikke i den boligsociale anvisning. Ejendommene har en sårbar beliggenhed som en del af det historiske anlæg omkring Næsseslottet og Næsseskoven.

Kommunen ejer ligeledes erhvervsejendomme, der er købt med henblik på matriklens anvendelse til kommunalt byggeri, f.eks. Skættekæret eller huser offentlig virksomhed, f.eks. Birkerød og Nærum brandstationer.

Desuden ejer kommunen ejendomme i følsomme omgivelser, som er forpagtet ud til restaurationsvirksomhed, f.eks. Jægerhytten og La Vela samt ejendomme af historisk værdi, som ønskes bevaret med det historiske udseende, f.eks. Politigården og Cathrinelyst i Birkerød, Vikingernes klubhus i Vedbæk m.fl.

Såvel bolig- som erhvervsejendomme udlejes på markedsvilkår, og skal hvile i sig selv økonomisk. Dette perspektiv bør styrkes f.eks. ved foreningsbrug af ejendommene.

Økonomi

For alle lejekontrakter gælder, at forbrugsudgifter dækkes af lejerer, dvs. udgifter til vand, varme og elektricitet. Hertil kommer udgifter til vedligehold og grøn og hvid drift, der ligeledes skal dækkes af lejeindtægten. Samlet set bør der være

balance i indtægter og udgifter for den enkelte ejendom. Over- eller underskud i forhold til den enkelte ejendom kan dog variere, afhængig af ejendommens tilstand og den mulige lejeindtægt.

Der er i budgettet for "Faste ejendomme" afsat 5,8 mio. kr. til vedligehold af boligejendomme i 2019 og budgetteret med indtægter på 7,6 mio. kr. For erhvervsejendommene er budgettet på 2,3 mio. kr. i udgifter og 4,1 mio. kr. i indtægter i 2019.

Der er ikke i ovennævnte budget medtaget udgifter til administration af lejemålene, hhv. udgifter til en teknisk servicemedarbejder for ejendommene. Medtages disse udgifter, vil lejemålene og politikområdet "Faste ejendomme" samlet set hvile i sig selv. Til udvendigt vedligehold, renhold, fra- og tilflytninger mm. af boligejendomme og historiske/strategiske ejendomme er ansat en fælles vicevært, der også forestår viceværtfunktioner i forhold til erhvervsejendomme. Til administration af lejeaftaler, opkrævning af leje og håndtering af alle lejeforhold, forpagtninger og erhvervslejemål er ansat 1,5 årsværk.

Salg af udlejningsboliger

Ved salg af udlejede boliger er der en række helt særlige forhold der gør sig gældende. Det væsentligste forhold for prisdannelsen er, at lejerne i en boligejendom altid har ret til at købe ejendommen. Denne proces går i princippet i gang når ejendommen sættes til salg, og lejere skal tilbydes ejendomme til den pris, sælger kan opnå ved salg til anden side.

Kommunens boligudlejning må ikke give overskud, men det vil en ekstern investor forvente af en ejendom. De kommunale boligejendomme er samlet set lettere utidssvarende og i en mindre god standard. Af disse grunde kan lejen holdes lav. En køber vil forventes at investere i ejendommen udover anskaffelsen, og dermed vil huslejerne stige betragteligt ved genudlejning. De billige boliger vil over en årrække blive udfaset.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering og drøftes med henblik på eventuelt yderligere analyser af faste ejendomme.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 16-01-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) og Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Faste Ejendomme