

REFERAT Byplanudvalget d. 05-02-2020

Mødedato Onsdag d. 05. februar 2020 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (I), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Status for byggesagsområdet.....	4
Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger.....	6
Lokalplan 271 for et område ved Egebækvej og Attemosevej - Endelig vedtagelse.....	13
Rammelokalplan for det særlige lokaliseringsområde i Nærum - Anlægsbevilling.....	15
Forslag til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget – Endelig vedtagelse.....	19
Frydenlunds Allé 7, 2950 Vedbæk, matr. nr. 1 a Frydenlund Vedbæk – Ny sidebygning på bevarings	24
Kirsebær Allé 9, 2840 Holte – Ansøgning om udstykning.....	26
Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2021.....	29
Skovgårdsparken, Birkebo, 3460 Birkerød - Godkendelse af skema A i renoveringssag.....	30
Godkendelse af skema B - Renovering af Nærumhuse, afd. 1 Søllerød Almene Boligselskab.....	35
Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse for 2020.....	41
Furesø Boligselskab, afd. Kajerødhuse - Fleksibel udlejning.....	42

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingsleder Mette Preisler orienterede om:

- Sag vedr. terrænregulering Dronninggårds Allé 107 og 105
- Sag vedr. terrænregulering Østre Paradisvej 29 og 31
- Civile retssager, klagesager og lovliggørelsessager

Anne Christiansen orienterede om, at Byplandage 2020 afholdes 1.og 2. oktober i Åbenrå, Sønderborg og Flensborg.

Punkt 2: Status for byggesagsområdet

20/670

Resumé

Forvaltningen giver i denne sag en orientering om status på byggesagsområdet, herunder de opgjorte sagsbehandlingstider for 2019.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Service mål og sagsbehandlingstider

Med økonomiaftale 2015 mellem regeringen og KL blev der fastsat nationale service mål for byggesagsbehandling. Service målene gælder alene byggesager, der kan henføres til bestemte sagstyper, og der måles derfor reelt kun på ca. 60 % af byggesagerne. Derfor opgør forvaltningen ligeledes bruttosagsbehandlingstiden for alle byggesager modtaget i Byg & Miljø.

Sagsbehandlingstiden efter service målene skal opgøres i kalenderdage fra det tidspunkt, hvor ansøgningen kan visiteres til sagsbehandling, til der træffes afgørelse i sagen. Kommunen har 21 kalenderdage til at færdiggøre screening af sagen og indhente manglende materiale. Hvis dette ikke overholdes, tillægges de 21 dage til opgørelsen af sagsbehandlingstiden i Byg og Miljø.

Forvaltningen har udarbejdet sagsstatistik for 2019 med henblik på en orientering af Byplanudvalget. Den udarbejdede rapport er vedlagt som bilag. Forvaltningen har i januar gennemført et udvidet kvalitetstjek af sagsstatistikken, og dette har medført ændringer i visse af opgørelserne. Ændringerne fremgår af denne sag, men vil afvige noget fra bilaget. Forvaltningen vil fremlægge de vigtigste nøgletal på mødet.

Af rapporten fremgår blandt andet:

- Der er i perioden oprettet 2258 bygge- og plansager
- Heraf er 705 byggesager modtaget i Byg og Miljø
- Der er truffet afgørelse (byggetilladelse eller afslag) i 756 byggesager
- Antallet af forespørgsler er fortsat stigende og udgør nu 1031 af de 1553 sager, der ikke modtages gennem Byg og Miljø
- Den gennemsnitlige bruttosagsbehandlingstid for alle byggesager er opgjort til 66 kalenderdage målt fra modtagelsesdato til afgørelsesdato
- Den gennemsnitlige nettosagsbehandlingstid målt i Byg og Miljø er 50 kalenderdage
- Der er i 2019 registreret 261 sager med anmodning om forhåndsdialog.

Det fremgår således, at der er opnået en positiv balance mellem antallet af indkomne byggesager og det samlede antal sager, der er afgjort i 2019. Det betyder, at den ubalance, der kunne konstateres ved udgangen af 2018, er indhentet.

Tilgangen af nye sager er imidlertid ikke aftaget, og det har derfor ikke været muligt at træffe afgørelse i alle sager modtaget i 2019. Således resterer der ved udgangen af 2019 139 sager fra 2019, som alle er under behandling. Heraf er 16 lovliggørelsessager, mens 29 sager afventer ansøger.

4-kommune samarbejdet og anvendelse af certificerede rådgivere

Samarbejdet mellem Gentofte, Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe og Rudersdal Kommune på byggesagsområdet har fælles vidensdeling og procedurer som omdrejningspunkt. I 2020 vil fokus være på procedurer for stikprøvekontrollen efter BR18 samt for ansøgninger med certificeret rådgiver. I takt med en nyorientering i afgørelser fra klageinstanser (Nævnenes Hus) tilrettelægges endvidere fælles undervisning i håndhævelse af bygge- og planloven.

Overgangsordningen i BR18, hvorefter bygherre kunne vælge at lade kommunen behandle byggesagen for hhv. brand og/eller statik i stedet for at benytte en certificeret rådgiver, er udløbet med udgangen af 2019. Det indebærer, at den kommunale bygningsmyndighed som udgangspunkt ikke skal påse overholdelsen af de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Det er herefter op til de private rådgivere eller bygherrer at sikre opfyldelse af byggelovens overordnede formål om byggeriets sikkerhed og sundhed ved nye byggesager.

Når kommunen ikke længere skal behandle brand og konstruktion, bør man kunne forvente, at sagsbehandlingstiderne vil kunne forbedres i disse sager. Forvaltningen vil følge udviklingen tæt og holde udvalget orienteret.

I 10 % af sagerne skal kommunen dog gennemføre en stikprøvekontrol af den dokumentation, der indsendes i forbindelse med færdigmelding af byggeriet. Formålet med stikprøvekontrollen er at kontrollere, om det er dokumenteret, at bygningsreglementet er overholdt. Bliver kommunen opmærksom på ulovlige forhold i forbindelse med stikprøvekontrollen, fører dette til en lovliggørelsessag.

Det er på nuværende tidspunkt vanskeligt at vurdere ressourcetrækket i disse sager, men foreløbige erfaringer fra andre kommuner tyder på, at sagsbehandlingen ved en stikprøvekontROLSAG er mere kompliceret end en traditionel byggesagsbehandling. Der kan ikke opkræves et byggesagsgebyr for stikprøvekontROLSAGEN. Undtaget fra kravet om stikprøvekontrol er byggesager om enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse m.fl. samt sekundært byggeri. I disse sager har lovgiver i stedet skærpet kravene til kommunens gennemgang af dokumentationen ved færdigmelding.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Sagsbehandlingstider 2019

Punkt 3: Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger

20/670

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28.08.2019 forslag til Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Forslaget har været i høring fra 11. september til og med den 20. november 2019.

Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 22 høringssvar fra beboerforeninger, interesseorganisationer og privatpersoner. En samlet oversigt over høringssvar vedlægges som bilag.

Forslag til Temalokalplan 264 forelægges Byplanudvalget til drøftelse med henblik på, at sagen genoptages marts 2020.

Sagsfremstilling

Lokalplan 264 er en temalokalplan, som har til formål at sikre kommunes bygningsarv. Planen indeholder bevaringsbestemmelser for bygninger og de røde porte, der er udpeget som bevaringsværdige i kommunen.

Høring og dialogmøder

I høringsperioden har der været afholdt fire dialogmøder på kommunens biblioteker. Dialogmøderne blev indledt med en fælles drøftelse, og efterfølgende var der mulighed for, at den enkelte grundejer kunne stille spørgsmål til sin egen ejendom. I møderne deltog i alt ca. 115 borgere. Endvidere deltog medlemmer af Byplanudvalget samt forvaltningen.

Lokalplanforslaget har været i en 10 ugers offentlig høring. Ved høringsfristen udløb har forvaltningen modtaget 22 høringssvar fra beboerforeninger, interesseorganisationer, myndigheder og privatpersoner.

Der vedlægges dels en skematisk oversigt over de originale høringssvar samt en opsummeret oversigt over høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelse samt forslag til ændringer i planen.

Høringssvar vedrørende de røde porte

Generelt er høringssvarene positive overfor en udpegning af de røde porte som bevaringsværdige.

Det påpeges af både Naturstyrelsen og UNESCO parforcejagtlandskab, at Dyrehaven indenfor en årrække forventes udvidet, og at en række af de nuværende porte derfor vil skulle ændre placering.

For at fastholde den enkelte ports historiske funktion som overgangsled mellem Dyrehaven og Jægerborg Hegn påpeges, at lokalplanen ikke skal hindre flytning af de pågældende porte.

De røde portes venner har endvidere en række forslag til ændringer primært i lokalplanens redegørelsesdel, herunder en angivelse af antallet af stagehegn.

Det er forvaltningens anbefaling, at stagehegn ikke indarbejdes i lokalplanen, idet dette bl.a. vil afhænge af den enkelte lokalitet, hvilket er baggrunden for forslag til ændring af § 9.4 stk. c, side 2

På basis af høringssvarene vedrørende de røde porte foreslås følgende ændringer til Lokalplan 264:

Billede af Rundforbi port på side 9 udskiftes.

Redegørelsen side 8-9 foreslås tilføjet:

Sidenhen er der etableret flere Røde Porte i Jægersborg Dyrehave og Jægersborg Hegn. Da Jægersborg Hegn fra 1832 blev omdannet fra dyrehave til produktionsskov, blev De Røde Porte samt rester af dyrehavehegnet af stager i Jægersborg Hegn bevaret.

Forsat redegørelsen side 9 efter sidste afsnit:

Ved hver port (dog med undtagelse af Caroline Mathilde Port og Porten ved Strandmølle Port) findes bevarede partier af det oprindelige dyrehavehegn af stager. De bevarede rester af dyrehavehegnet vidner om den oprindelige komplette indhegning af hele dyrehaven.

Redegørelsen side 9 tilføjes følgende afsnit:

Naturstyrelsen har planer om indenfor en årrække at udvide Dyrehaven mod nord til Skodsborgvej. Ved denne udvidelse af Dyrehaven vil portene naturligt ændre placering, så de fastholder deres historiske funktion som overgang mellem Dyrehaven og Jægersborg Hegn.

Det foreslås, at kortbilag 13 ændres således:

- At de fremtidige placeringer fremgår.
- At Caroline Mathilde port placering ændres i overensstemmelse med det af de røde portes venner fremsendte kort.

§ 9.4 stk. c foreslås ændret:

Nuværende formulering:

Portene skal være symmetriske og portene skal på begge sider have sidehegn bestående af stagehegn.

Forslag til ny formulering:

Portene skal være symmetriske. Eventuelle sidehegn i tilknytning til porten skal bestå af stagehegn.

§ 9.4 tilføjes en stk. d) portene skal placeres i sin nuværende placering eller i de fremtidige placeringer, som vist på kortbilag 13.

Høringsvar vedrørende bevaringsværdige bygninger

Høringssvarene i forhold til udpegning af bevaringsværdige bygninger relaterer sig til samlede bebyggelser, som står over for en større samlet renovering samt bemærkninger om enkelte bygninger, som har undergået så omfattende ombygninger,

at udpegningsgrundlaget ikke længere er tilstede. Endvidere er der grundejere, som ønsker deres bygning optaget i lokalplanen.

En række af høringsvarene efterlyser økonomisk tilskud til forbedringer eller andre økonomiske fordele såsom nedsættelse af ejendomsskatten. Side 3.

Andelsboligforeningen Kunstnerbyen (8)

Foreningen har fremsendt høringsvar, som dels oplyser, at de står overfor en gennemgribende renovering af bebyggelsen samt en anmodning om, at de centrale forfatterhuse tillige udpeges som bevaringsværdige. Endvidere indeholder høringsvaret bemærkninger om foreningens ønske om frasalg af en del af deres grundareal.

Forvaltningen foreslår, at der på sigt udarbejdes en bevarende lokalplan for Kunstnerbyen, som i højere grad kan sikre den samlede bebyggelses særkende og særlige kulturmiljø. En lokalplan vil endvidere kunne tage stilling til ejerforeningens ønske om muligheden for frasalg af en del af det fælles friareal som, jf. Lokalplan 16 § 3.7, ikke må bebygges.

Ny planlægning bør igangsættes i samarbejde med andelsboligforeningen i forbindelse med foreningens planer om renovering af bebyggelsen. Udpegningen i Lokalplan 264 foreslås derfor fastholdt med henvisning til ny planlægning. En nærmere igangsættende redegørelse vil efterfølgende blive forelagt Byplanudvalget.

Skoleparken 2 (12)

Boligkontoret Danmark har fremsendt høringsvar vedrørende bebyggelsen Skoleparken 2.

Den almene boligbebyggelse Skoleparken 2 står overfor en større renovering, da der i dag er store både byggetekniske og indeklimamæssige problemer med bebyggelsen.

Boligkontoret ønsker derfor at renovere bebyggelsen således, at kun sokkel og fundament bevares. Boligkontoret vil derefter genopføre bygningerne med samme arkitektoniske udtryk og samme bebyggelsesplan.

Forvaltningen foreslår, at bebyggelsen Skoleparken 2, Malmbjergsvej 46-100 og Lendemosevej 21-35 udgår af Lokalplan 264, idet den foreslåede nedrenovering vil være at sammenligne med en nedrivning. Forvaltningen anerkender samtidig, at det primære sigte med udpegningen var at sikre bebyggelsesstrukturen, og at der i bebyggelsen er så store byggetekniske og indeklimamæssige problemer, at en bevarelse af de nuværende bygninger ikke er hensigtsmæssig.

Som en forudsætning samt for at bevare områdets særlig karakter foreslås, at der forud for en fuldstændig renovering vedtages en ny lokalplan for området, som sikrer områdets særlige karakter samt, at bebyggelsen genopføres med samme arkitektoniske udtryk og bebyggelsesstruktur. En nærmere igangsættende redegørelse vil efterfølgende blive forelagt Byplanudvalget, når der sammen med Boligkontoret foreligger et projekt.

Kajerødvej 85 (11)

Ejerne har fremsendt høringsvar, som påpeger, at deres hus ikke er i overensstemmelse med registreringen fra 2010. De købte huset i 2017, og der var sket en række ændringer herunder, at træværket er malet sort, vinduespartierne mod gården er udskiftet, taget er udskiftet til et tag med højere rejsning. Samlet påpeger indsiger, at huset i dag ikke fremstår originalt, og derfor ikke er det samme, som var grundlag for udpegningen i 2010.

Forvaltningen finder, at de gennemførte bygningsændringer har påvirket bygningens oprindelige fine arkitektur så grundlæggende, at forvaltningen vurderer, at grundlaget for udpegningen ikke mere er tilstede.

Forvaltningen foreslår på det grundlag, at bygningen på Kajerødvej 85, 131az Birkerød By, Bistrup, udgår af Lokalplan 264.

Efter vedtagelse af Lokalplan 264 gennemføres en ny registrering af bygningen på Kajerødvej 85 med henblik på en ny SAVE-værdi og opdateret fotoregistrering.

Øverødvej 26 (16)

Ejerne anmoder i deres høringsvar om, at bygningen på Øverødvej 26 indarbejdes i Lokalplan 264. Dette med henvisning til husets historiske og kulturhistoriske baggrund som en af de første villaer, der blev bygget på Øverødvej samt husets originalitet med meget få ændringer. Høringsvaret indeholder endvidere en fin og detaljeret beskrivelse af husets historie og en række billeder.

Forvaltningen foreslår, med henvisning til bygningens kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt originalitet, at bygningen på matr. nr. 2f Øverød by, Søllerød indarbejdes i Lokalplan 264 samt, at der efterfølgende gennemføres en ny registrering med henblik på en ændret SAVE-vurdering og opdateret fotoregistrering.

Poppel Alle 12B (15)

Ejerne af har fremsendt høringsvar, som påpeger, at bygningen siden registreringen i 1992 er klimarenoveret og moderniseret i en grad så de karakteristika, der i sin tid afstedkom en SAVE-værdi på 3 ikke længere er tilstede. Bl.a. er de oprindelige og karakteristiske træbalkoner udskiftet til glaspartier, facaden i gule teglsten i blank mur er efterisoleret og fremstår i pudsede hvide partier og endvidere er placering af vindues- og dørpartier ændret.

Forvaltningen medgiver, at de gennemførte bygningsarbejder har påvirket bygningen således, at vurderingsgrundlaget ikke mere er tilstede. Særligt med henvisning til at de gule teglfacader nu fremstår pudsede hvide, og de originale værn i sortmalet træ er udskiftet med værn i glas. Disse bygningsændringer bryder afgørende med originaliteten, og den oprindelige arkitektur er markant ændret. Det foreslås på det grundlag, at bygningen på Poppel Alle 12B, matr. nr. 2sm Øverød By, Søllerød udgår af Lokalplan 264.

Efter vedtagelse af Lokalplan 264 gennemføres en ny registrering af bygningen på Poppel Alle 12B med henblik på en ny SAVE-værdi og opdateret fotoregistrering.

Vedbæk Strandvej 504B (19).

Skyttehaven 7 har fremsendt høringsvar vedrørende Vedbæk Strandvej 504B. Ifølge høringsvaret finder indsiger, at bygningen på Vedbæk Strandvej 504 B er ændret så meget, at det er svært at forstå, hvad der har den bevaringsmæssige værdi. Oplyser bl.a. at facaden mod øst er forlænget og fuldstændig ændret, stuen er forlænget mod vest, så facaden er i plan med den vestlige kant af det, der før var verandaen. Facaderne er generelt ændret med større vinduesåbninger og andre materialer. Taget var oprindeligt af tegl (bæverhale), og der var oprindeligt tale om to selvstændige bygninger med en pergola imellem. Nu er taget af kobber, og pergolaen erstattet af en glsgang.

Forvaltningen bemærker, at bygningen på Vedbæk Strandvej 504B oprindeligt er tegnet af Arne Jacobsen og opført i 1952. SAVE-registreringen er gennemført i 1992, og på daværende tidspunkt var der allerede gennemført til- og ombygninger, som havde ændret det oprindelige udtryk, herunder nogle af de af indsiger nævnte. Bygningen er siden opførelsen løbende om- og tilbygget, men tilbygningerne har gennemgående respekteret bygningens oprindelige arkitektur.

Forvaltningen finder, at bygningen til trods for til- og ombygningerne forsat bør være udpeget med høj bevaringsværdi med henvisning til, at en række af tilbygninger allerede var udført ved registreringstidspunktet samt, at bygningen har bevaret og nyfortolket bygningens oprindelige arkitektur.

Efterfølgende lokalplanens vedtagelse vil forvaltningen gennemføre en ny registrering for bl.a. at fastsætte, om SAVE-værdien skal bibeholdes på en værdi 2 eller nedjusteres til en værdi 3 med henvisning til de nævnte om- og tilbygninger.

Stevnsbovej 2 (21)

Ejer har fremsendt høringsvar, som påpeger, at der i SAVE-registreringen ikke er taget højde for tilstanden af bygningen på ejendommen Stevnsbovej 2. Bygningen blev bygget som sommerhus i 1923 og er efterfølgende tilbygget i 1958 og 1959. Bygningen er generelt i dårlig stand med fugtopsugning i vægge og er dårligt isoleret med henvisning til, at det er en træbygning med tørvemuld i væggene. Endvidere er der skimmelsvamp i flere rum herunder baderum.

Forvaltningen bemærker, at baggrunden for udpegningen i 1992 primært bygger på den kulturhistoriske baggrund som repræsentant for de oprindelige sommerhuse. De øvrige værdier er vurderet til mellem 4 og 5 for originalitet. Den nuværende bygning er resultat af en knopskydning, hvor der igennem årene er blevet tilbygget i flere omgange, hvilket arkitektonisk har påvirket bygningen således, at den ikke fremstår original eller er en særlig fin repræsentant for sommerhusbyggeri fra starten af 1900 tallet.

Forvaltningens vurdering er, at bygningen på matr. nr. 3ap Søllerød By, Søllerød bør udgå af Lokalplan 264

Efter vedtagelse af Lokalplan 264 gennemføres en ny registrering af bygningen på Stevnsbovej 2, med henblik på en ny SAVE-værdi og opdateret fotoregistrering.

Sandbjergvej 19

Bygningen på Sandbjergvej 19, matr. nr. 3b Sandbjerg By, Birkerød er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 55 for Sandbjerg Landsby, men var ikke indarbejdet i Lokalplan 264. Ejer er underrettet, og bygningen indarbejdes i Lokalplan 264.

Skodsborg Strandvej 174 og 178

Bygningerne har ikke været taget med i lokalplanforslaget, men på grund af aktuelle henvendelser om mulighed for at nedrive bygningerne anbefaler forvaltningen, at disse to stråttækte huse indgår i temalokalplanen. Sammen med kommunens egen bygning på den modsatte side repræsenterer de tre huse den oprindelige stråttækte bebyggelse og udgør dermed et lille fint kulturhistorisk miljø.

Byplanudvalget besluttede på mødet den 30.05.2006 at nedlægge et § 14-forbud på Skodsborg Strandvej 178. Af byggetekniske grunde blev bygningerne dog enkeltvis revurderet og blev af den årsag ikke udpeget som bevaringsværdige

i Lokalplan 202. På nuværende tidspunkt vurderes de to huse sammen med kommunens bygning på den modsatte side af Strandvejen, som et lille, men væsentligt kulturhistorisk hele ud mod Skodsborg Strandvej, og det vurderes med de tekniske muligheder i dag, at der kan skabes grundlag for at bevare husenes udtryk og tilgodese behovet for at sikre bebyggelsens stråtag brandteknisk og husene mod indtrængning af vand.

Den 04.12.2019 behandlede Byplanudvalget således en henvendelse fra ejer af Skodsborg Strandvej 178. Ejer ønskede at hæve huset, så det kan komme i niveau med vejen og dermed undgå indtrængende vand. Beslutning om at medtage husene i temalokalplanen vil således ikke ændre dette tilsagn, som er givet forud for denne anbefaling af at optage de to bygninger i lokalplanen.

Ejerne vil blive hørt inden endelig vedtagelse.

Procedure og praksis for behandling af ansøgninger samt forvaltningens bemyndigelse

For at sikre de berørte grundejere en god service og klarhed omkring hvornår en sag kræver politisk behandling, har det været et stort ønske fra borgerne at få tydeliggjort procedurer, praksis og hvad forvaltningen er bemyndiget til at behandle uden en politisk behandling.

Derfor vil der på hjemmeside, gennem udvidet brug af forhåndsdialog og med det her vedhæftede skema blive forsøgt at tydeliggøre, hvad ejer skal forholde sig til, og hvordan forvaltningen arbejder med den konkrete henvendelse og byggesag.

Hovedspøret er, at forvaltningen altid skal spørges ved enhver ydre forandring af et bevaringsværdigt hus iht. § 9.2 i lokalplanen. Der foretages herefter et skøn, inviteres eventuelt til forhåndsdialog, og derefter vil det være en vurdering, om sagen er af en sådan karakter, at den skal forelægges udvalget. Som hovedregel forelægges alle større om- og tilbygninger af bebyggelse, der er udpeget i lokalplanen.

Forholdet til Kommuneplan 2017

De bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige i Temalokalplan 264 er for størstedelen også udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2017. Såfremt de i dagsordenen foreslåede bygninger udgår af lokalplanen, vil de tillige udgå af kommuneplanen ved førstkomende revision i 2021. De bygninger, som tages ud, vil ligeledes inden udsendelse af den vedtagne lokalplan blive fjernet fra kortbilag.

For nye udpegninger af bevaringsværdige bygninger skal disse være opført før 31.12.2011. Udpegningerne kan alene ske i forbindelse med lokalplanlægning, og status for bygningerne vil blive rettet i SAVE-databasen, og der skal tillige ske en rettelse af kommuneplanen enten som et vedtaget kommuneplantillæg i forbindelse med en endeligt vedtaget lokalplan eller ved en kommuneplanrevision..

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Temalokalplan 264 drøftes med de i dagsordenen foreslåede ændringer med tilhørende procedure for fremtidig sagsbehandling, og

2) at sagen genoptages efter høring af ejerne Skodsborgvej 174 og 178.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 2) og ad 1) tiltrædes med de faldne bemærkninger vedr. flytning af de Røde Porte.

Bilag

Forhåndsdialog skema

Skema over opsummerede høringsvar og forslag til besvarelse.

Skema over de originale høringssvar

Lokalplan 264

Punkt 4: Lokalplan 271 for et område ved Egebækvej og Attemosevej - Endelig vedtagelse

20/670

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25.09.2019 at udsende Forslag til Lokalplan 271 i offentlig høring.

Forslaget har været i høring i perioden 22. oktober til 17. december 2019. Der er indkommet to høringssvar, som begge konstaterer, at de ingen bemærkninger har.

Sagen forelægges til endelig vedtagelse af Lokalplan 271 for et område ved Egebækvej og Attemosevej i Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Lokalplan 271 dækker ejendommen, Egebækvej 2, der i dag fungerer som daginstitution.

Ejendommen og det omkringliggende boligområde reguleres af eksisterende Lokalplan 56 og deklaration af 4. april 1970.

Med vedtagelse af Lokalplan 271 ophæves den del af Lokalplan 56, som er sammenfaldende med Lokalplan 271. I deklaration af 4. april 1970 aflyses for samme område de bestemmelser, som angår bygningsregulerende forhold, mens bestemmelserne vedr. stiftelse af grundejerforening, grundejers medlemspligt og grundejerforeningens forpligtelser bevares.

Lokalplan 271

Det er lokalplanens formål:

At fastlægge anvendelsen til boligformål i form af åben lav boliger

At sikre, at ny bebyggelse indpasses i området i forhold til eksisterende bebyggelse

Anvendelsen af området fastlægges til helårsboliger i form af åben lav boligbebyggelse.

Bestemmelserne for bebyggelse og ubebyggede arealer er udformet i overensstemmelse med de bestemmelser, som gælder for den øvrige del af det omkringliggende åben lav boligområde.

Endvidere er kravet om at det skal være muligt at indtegne et kvadrat på 20*20 meter med en afstand til naboskel på 2,5 meter og 5 meter til vejskel i forbindelse med udstykning indarbejdet i lokalplanen.

Der er alene indkommet høringssvar fra Novafos og Banedanmark, som begge konstaterer, at de ingen bemærkninger har.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 271 for et område ved Egebækvej og Attemosevej vedtages endeligt til offentliggørelse.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 271

Punkt 5: Rammelokalplan for det særlige lokaliseringsområde i Nærum - Anlægsbevilling

20/670

Resumé

I forlængelse af Planstrategi 2015, Visionsplan for Nærum og udpegning af erhvervsområdet i Nærum som særligt lokaliseringsområde i Fingerplanen 2019 foreslås der udarbejdet en rammelokalplan for Nærum, der skal fastlægge udviklings- og byggemuligheder i området.

Som forberedelse er der gennemført et udbud af en rådgiverydelse, som skal understøtte projektet. Forslag til valg af rådgiver fremlægges på Bycenterudvalgets møde.

Til at udføre dette arbejde foreslås afsat en anlægsbevilling på 400.000 kr. af projektnummer 452026 Kommuneplan + Nærumplan. Midlerne anvendes til konsulentbistand, kommunikation og mødeaktivitet.

Sagen forelægges Bycenterudvalget, Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med ansøgning om bevilling.

Sagsfremstilling

Rammelokalplanens formål er at understøtte erhvervslivets interesser i området og udnytte erhvervsområdets potentiale med de gode trafikale forudsætninger i nærheden til motorvej, station og busforbindelser. Som erhvervsområde er det samtidigt en lokalitet med gode potentialer for byliv ved at skabe en attraktiv forbindelse mellem Nærum Vænge Torv og Nærum Hovedgade.

Med sin bymæssige placering er der et betydeligt potentiale for at dyrke videnserhverv med et stærkt fokus på innovation og et internationalt miljø for unge nyuddannede i forlængelse af det allerede etablerede kollegium.

I 2015 valgt Bycenterudvalget i forlængelse af Planstrategi 2015 at sætte fokus på udvikling af Nærum erhvervsområde. Udvalget igangsatte udarbejdelsen af en visionsplan for erhvervsområdet, som både skulle fremme erhvervsudvikling og sikre, at området smeltede bedre sammen med den omkringliggende by. Visionsplanen kan findes via dette link <https://www.rudersdal.dk/naerumvisionsplan>

I juni 2017 godkendte Bycenterudvalget visionsplanen, Nærums nye erhvervs- og vidensby, som grundlag for det videre arbejde med udvikling af by- og erhvervsområdet i Nærum. Visionsplanen består af en analyse af erhvervsområdets aktuelle udfordringer og potentialer. På baggrund af analysen er der formuleret en vision om at skabe bedre sammenhæng internt i området, med resten af Nærum og med de nærliggende vidensinstitutioner og erhverv på DTU og Scion DTU.

I visionsplanen er der lagt op til at gøre området mere attraktivt for videnserhverv og bosætning ved at sikre nye muligheder for netværksdannelse og bylivsfunktioner i området. Til realisering af visionsplanen foreslås en række strategiske greb, herunder bl.a. at give mulighed for at fortætte området, forbedre og begrønne forbindelserne i, og igennem området, indrette nye udadvendte funktioner og at give området en markant og indbydende arkitektonisk profil, der bygger videre på de tagprofiler, der allerede præger Nærum.

Med revisionen af Fingerplanen 2019 imødekom Erhvervsministeriet kommunens ønske om, at Nærum igen udpeges som et særligt lokaliseringsområde. Hermed vil kommunen igen få mulighed for at planlægge for større kontorbyggerier på over 1.500 m² i Nærum. Dette er et væsentligt forhold for at realisere udviklingen af Nærum erhvervsområde til videnserhverv i tæt tilknytning til forsknings- og uddannelsesmiljøer.

I arbejdsprogrammet for Bycenterudvalget 2019 fremgår, at det er forventet, at det videre arbejde med realiseringen af visionsplan for Nærum vil blive hovedopgaven for 2020.

Rammelokalplan

Visionsplanen, Nærums nye erhvervs- og vidensby, har fastsat en række overordnede strategiske greb til at udvikle området. For at realisere udviklingen af området er der imidlertid behov for et mere detaljeret plangrundlag. Forvaltningen anbefaler, at dette gøres med en rammelokalplan, der baserer sig på principperne fastsat i visionsplanen.

Rammelokalplanen vil ikke være byggeretsgivende, men skal fungere som en overordnet plan, der danner rammen for de byggeretsgivende lokalplaner, som efterfølgende skal udarbejdes for de konkrete byggeprojekter inden for rammelokalplanens område.

Forvaltningen har i udbudsmaterialet til valg af rådgiver stillet krav om, at rammelokalplanen skal indeholde følgende:

- En retningsgivende og værdiskabende redegørelse, som kommunikerer stedets potentiale som erhvervsområde.
- Bebyggelsesprocent og bygningshøjder for de enkelte områder på grundlag af volumenstudier og bebyggelsesstruktur.
- Den overordnede bystruktur med placering af byrum, forbindelser og grønne arealer. Herunder særligt fokus på skabelsen af den bylivsrygrad, der er beskrevet i visionsplanen.
- Strategi for håndtering af parkering og parkeringsnormen.
- Forbindelseslinjer og trafikflow. Herunder overvejelser om ankomsten til Nærum for både biler, cykler og med offentlig transport.
- Overordnet arkitektur- og designprincipper.
- Illustrationer af udvalgte nedslag i lokalplanområdet.
- En skitse til en bebyggelsesplan for et alternativt scenarie, som ikke er bundet af den eksisterende matrikelstruktur.

Proces og tidsplan

Arbejdet med rammelokalplanen vil blive forankret i Bycenterudvalget i henhold til arbejdsplanen for Bycenterudvalget i 2020, hvor det videre arbejde med de planmæssige rammer for Nærum er sat på som hovedopgaven for udvalget. Den formelle vedtagelse af rammelokalplanen vil ske i Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

I udarbejdelsen af rammelokalplanen vil indgå erfaringerne fra det omfattende inddragelsesarbejde, der blev foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af visionsplan for Nærum erhvervsområde, hvor borgere, grundejere og lokaleinteressenter blev inddraget i planens udformning. Der vil dog være behov for at foretage nye interviews med de relevante grundejere og virksomheder i området.

Forslag til rammelokalplanen vil blive udsendt i offentlig høring og i den forbindelse planlægges der afholdt et borgermøde, hvor planforslaget vil blive præsenteret og drøftet.

Arbejdet med rammelokalplanen forventes igangsat marts 2020. Inddragelse af borgere og interessenter vil forløbe parallelt med forslag til en erhvervsindsats i Nærum, som skal understøtte et netværk mellem erhvervslivet, uddannelse, innovation og herunder rekruttering af international orienteret arbejdskraft.

Et første udkast til rammelokalplanen forventes klar til præsentation på udvalgmøderne i juni 2020. Herefter bearbejdes forslag til rammelokalplanen videre med henblik på, at Kommunalbestyrelsen i efteråret 2020 kan vedtage forslag til rammelokalplan til udsendelse i offentlig høring. Det forventes at planen vedtages endeligt primo 2021.

I forbindelse med udarbejdelsen af rammelokalplanen, skal der tages stilling til om der skal udarbejde kommuneplantillæg med forhøring.

Økonomi

Forvaltningen anbefaler, at der gives en anlægsbevilling på 400.000 kr. finansieret af projektnummer 452026 Kommuneplan + Nærumplan.

Heraf afsættes 350.000 kr. til rådgiver for udarbejdelse af rammelokalplan og tilhørende procesomkostninger.

De resterende 50.000 kr. anvendes til udgifter i forbindelse med arrangementer til inddragelse af borgere og interessenter.

Forvaltningen vil på Bycenterudvalgets møde præsentere den rådgiver, som er valgt på baggrund af udbudsprocessen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der igangsættes arbejdet med en rammelokalplan for det særlige lokaliseringsområde i Nærum, og
- 2) at der gives en anlægsbevilling på 400.000 kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til projekt nr. 452026 Kommuneplan + Nærumplan.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 05-02-2020

BYCENTERUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Nærum rammelokalplan kort.pdf

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget – Endelig vedtagelse

20/670

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 09.10.2019 Forslag til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget samt afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Forslag til lokalplan har været sendt i høring fra og med den 10. oktober til og med den 19. december 2019. Den 27.11.2019 blev der afholdt borgermøde om lokalplansforslaget med deltagelse af ca. 30 borgere.

Forslag til lokalplan forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Kvarteret Solbjærget er beliggende i den nordlige del af Birkerød mellem Byagervej mod syd og de fredede arealer mod Sjælsø mod nord. Kvarteret omfatter 72 ejendomme med ensartede typehuse og to fælles grønne arealer. Husene er tegnet af arkitekt Paul Marstrand og opført som statslånshuse i 1950'erne af andelsboligselskabet Lejerbo. Lejerbo Rudersdal har i dag 22 af husene som lejeboliger, og 50 er ejerboliger.

Formålet med Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget er,

at udpege bevaringsværdige bygninger og beplantning,

at sikre kvarterets oprindelige og bevaringsværdige helhedsindtryk, som fremstår med statslånshusenes markante gule gavle i mursten og røde tage i teglsten,

at sikre mulighed for tilbygninger, der tager hensyn til områdets bevaringsværdige bebyggelse og kvarterets helhedsindtryk, og

at sikre oplevelsen af de grønne vejforløb gennem bebyggelsen med grønne klippede hække.

I lokalplanen udpeges de oprindelige statslånshuse som bevaringsværdige. Senere tilbygninger indgår ikke i udpegningen.

For statslånshusene fastlægges regulerende bestemmelser for husenes ydre fremtræden for at sikre, at de fortsat fremstår med deres enkle bygningsudtryk med markante gule gavle, røde teglhængte tage med høj hældning og vinduer i mur.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må være maks. 25, og der kan opføres tilbygninger i maks. en etage med udnyttet tagetage. Tilbygninger skal i hvert tilfælde godkendes af Kommunalbestyrelsen og skal i placering og omfang underordne sig eksisterende bevaringsværdig bebyggelse (de oprindelige statslånshuse). I lokalplanens redegørelse er redegjort for 5 tilbygningstyper, som vil ligge til grund for kommunens godkendelse. Efter konkrete vurderinger kan andre tilbygningstyper end de anbefalede tillades.

Forvaltningen har været i dialog med bestyrelsen for Solbjærgets Ejerlaug i den lange periode, hvor lokalplanlægningen er pågaaet. Senest er der blevet lyttet til bestyrelsens bekymring over at få meget restriktive lokalplanbestemmelser lagt ned over bebyggelsen. I den forbindelse blev de 5 tilbygningstyper til statslånsbusene flyttet fra lokalplanens regulerende bestemmelser til redegørelsen.

Lokalplanens § 9.2 fastlægger, at ny bebyggelse skal underordne sig det oprindelige byggeri med en arkitektur, der enten harmonerer med eller understøtter den oprindelige arkitekters udtryk. Ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i en af de fem tilbygningstyper, som er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

Med flytningen af tilbygningstyperne til lokalplanens redegørelse er der åbnet for en dialog mellem ansøger og bygningsmyndighed om de forskellige tilbygningstypers udnyttelse på konkrete grunde. Det væsentlige er, at tilbygninger i proportioner og placering underordner sig det eksisterende hus på grunden, og at de som hovedprincip ligger tilbagetrukket fra gavlinje mod vej.

I høringsperioden er der indkommet bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget fra Solbjærgets Ejerlaug og fire private husstande (ejerboliger). Ejerlaugets bemærkninger og ændringsforslag er vedlagt underskrifter fra 43 private husstande ud af 50. Banedanmark og Novafos har udtalt, at de ingen bemærkninger har til lokalplanforslaget.

Høringssvarene fra Banestyrelsen, Novafos og de fire private husstande fremgår i deres fulde ordlyd af det til dagsordenen vedlagte skema med høringssvar. Ejerlaugets høringssvar er vedlagt som selvstændigt bilag, da det omfatter skemaer og bilag fra Center for Bygningsbevaring i Raadvad og Kulturstyrelsen, som indeholder fotos og illustrationer.

Til dagsordenen er derudover vedlagt et skema med opsummering af de enkelte høringssvar/ændringsforslag med forvaltningens forslag til besvarelse og ændringer til lokalplanforslaget.

Forvaltningen foreslår, at ændringsforslagene besvares eller imødekommes som beskrevet i skemaet med de opsummerede høringssvar, og at der sker følgende ændringer af lokalplanen (bestemmelse fra lokalplanforslag er anført nedenfor, og angivelse af ny tekst er anført med kursiv):

Redegørelsens side 7:

.. ”Dette indtryk forstærkes af de fint klippede hække, der indrammer hver parcel.”

Ændring: ”Dette forstærkes af de fint klippede hække, der indrammer hovedparten af parcellerne. De klippede hække forstærker lokalvejenes rumlige forløb samtidig med, at de afskærmer for individuelle indretninger på parcellerne.”

Redegørelsens side 8, tilbygningstype 2, formindsket dublet, 2. afsnit:

”Tilbygningens bredde, højde og længde bør være reduceret i forhold til statslånsbuset. Tilbygningens tag bør udføres som saddeltag med samme hældning som statslånsbuset.”

Ændring ”Tilbygningens bredde, højde og længde skal koordineres, så tilbygningens tag kan udføres som saddeltag med samme hældning som statslånsbusets”.

Redegørelsens side 8, tilbygningstype 3, fladt tag, 2. afsnit:

”Tilbygningens bredde og længde bør være reduceret i forhold til statslåns huset. Tilbygningens højde skal holde sig under underkanten af taget på statslåns huset.”

Ændring: ”Tilbygningens højde skal holde sig under underkanten af taget på statslåns huset.”

Redegørelsens side 9, tilbygningstype 5, tilbygning i vinkel:

”Tilbygningen bør placeres på den ene sidefacade af det oprindelige statslåns hus og tilbygningens facader skal være tilbagetrasket fra statslåns husets gavle. Tilbygningsmuligheden er i princippet vist på skitsen.

Tilbygningens bredde, højde og længde bør være reduceret i forhold til statslåns huset. Tilbygningens tag bør udføres som saddeltag med samme hældning som statslåns husets.”

Ændring: ”Tilbygningen bør placeres på den ene sidefacade af det oprindelige statslåns hus og tilbygningens facade mod vej skal være tilbagetrasket fra gavl mod vej. Tilbygningsmuligheden er i princippet vist på skitsen.

Tilbygningens højde til tagryg kan flugte med tagryggen på det oprindelige statslåns hus under forudsætning af, at der ikke sker indgreb i eksisterende skorsten. Tilbygningens tag bør udføres som saddeltag med samme hældning som statslåns husets.”

Den til afsnittet hørende vignette ændres, så tagryg på tilbygning og tagryg på eksisterende statslåns hus flugter. Samtidig flyttes skorsten til den modsatte facade af statslåns huset, hvilket er mere retvisende i forhold til faktiske forhold og de realistiske tilbygningsmuligheder på hovedparten af grundene i området. Den samme tilretning foretages af de øvrige vignetter for tilbygningstyper.

§ 5.3:

”Areal foran byggelinje mod vej, jf. § 5.1, må ikke anvendes til bebyggelse, undtaget er carporte og garager, der skal placeres min. 5,0 meter fra skel mod vej.”

Ændring ”Areal foran byggelinje, jf. § 5.1, må ikke anvendes til bebyggelse, undtaget er carporte og garager, der skal placeres min. 3,5 meter fra skel mod vej.”

§ 5.5 afsnit 3 (redaktionel ændring, som foreslås af forvaltningen og derfor ikke er angivet i skemaet med opsummering af høringssvar):

”Endvidere kan derfra skel mod vej etableres et befæstet areal på maks. 1,5 meter til gangsti. Gangsti og overkørsel skal være adskilt, se vejledning i plantegning.”

Ændring: ”Endvidere kan der fra skel mod vej etableres et befæstet areal på maks. 1,5 meter i bredde til gangsti. Gangsti og overkørsel skal være adskilt, se vejledende plantegning.”

§ 6.4:

”Der kan ikke opføres balkoner eller hævede opholdsarealer eller indrettes opholdsarealer på flade tage.”

Ændring: ”Der kan ikke opføres balkoner eller hævede opholdsarealer eller indrettes opholdsarealer på flade tage. Der kan etableres træterrasser med overflade i niveau med stueetagens gulv i de oprindelige statslånshuse.”

§ 6.7:

”Sekundær bebyggelse skal placeres minimum en meter fra naboskel og må maksimalt have en højde på 2,5 meter.”

Ændring: ”Sekundær bebyggelse skal placeres minimum 0,5 meter fra naboskel og må maksimalt have en højde på 2,5 meter på den del af den sekundære bebyggelse, der ligger inden for en afstand af 2,5 meter fra naboskel.”

§ 6.8:

”Carporte og garager må maks. have et samlet areal på 25 m².”

Ændring: ”Carporte og garager må maks. have et samlet areal på 40 m².”

§ 6.9:

”Udhuse, drivhuse og lignende må maks. have et samlet areal på 20 m² og skal placeres bag byggelinje med vej, jf. § 5.1, og min. en meter fra skel mod nabo eller sti.”

Ændring: ”Udhuse, drivhuse og lignende må maks. have et samlet areal på 20 m² og skal placeres bag byggelinje mod vej, jf. § 5.1, og minimum 0,5 meter fra skel mod nabo eller sti og må maksimalt have en højde på 2,5 meter på den del af den sekundære bebyggelse, der ligger inden for en afstand af 2,5 meter fra naboskel.”

§ 7.3, 2. afsnit:

”Ved udskiftning af mere end et enkelt vindue skal de nye vinduers karme og rammer være udført i jordfarver, koksgrå eller sort.”

Ændring: ”Ved udskiftning af et enkelt vindue skal nye vinduers karme og rammer være udført i jordfarverne koksgrå, sort eller hvid.”

§ 7.4:

”Husets sternbrædder skal være i samme farve som vinduernes rammer på gavlen af det pågældende statslånshus.”

Ændring: ”Husets sternbrædder skal være i samme farve som vinduernes rammer og karme på gavlen af det pågældende statslånshus, dog skal sternbrædder på huse med hvide vinduesrammer og - karme have jordfarverne koksgrå eller sort.”

Kortbilag 3:

Det ind mod matr. nr. 2el Kajerød By, Birkerød udpegede egetræ slettes, da det ikke ligger på fællesareal.

Farveangivelse og signaturforklaring for det på kortbilag 3 angivne hasseltræ ændres til angivelse for et mirabelletræ (ny

farve og ny signatur).

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke forudsætter gennemførelse af ny høring samt, at de ikke har indflydelse på den gennemførte screening og vedtagelse i henhold til miljøvurderingsloven. Afgørelsen om ikke at gennemføre miljøvurdering er ikke blevet påklaget.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget med foreslåede tilretninger indarbejdet.

Skema med opsummering af høringssvar med forslag til besvarelse og eventuelle ændringer til lokalplanforslaget.

Skema med høringssvar

Solbjærgets Ejerlaugs høringssvar med bilag

Punkt 7: Frydenlunds Allé 7, 2950 Vedbæk, matr. nr. 1 a Frydenlund Vedbæk – Ny sidebygning på bevaringsværdigt hus

20/670

Resumé

Arkitektfirmaet Fogh og Følner søger for ejerne af Frydenlund Slot om tilladelse til at nedrive en sidebygning på et af porthusene og til at opføre en ny sidebygning. De to portnerboliger er i SAVE registreret med høj bevaringsværdi 1. Området er omfattet af fredning.

De to portnerhuse er fra 1878 og har ved et par knopskydninger fået tilbygget sidehuse, som både misklæder de oprindelige huse og er i meget dårlig stand

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arkitektfirmaet Fogh og Følner søger for ejerne af Frydenlund Slot om tilladelse til at nedrive en sidebygning på et af porthusene og om tilladelse til opførelse af ny sidebygning. De to portnerboliger er i SAVE registreret med høj bevaringsværdi 1.

Der er ikke vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt for området.

Ejendommen er omfattet af fredningen for Frydenlund, fredningsdeklaration tinglyst 22. oktober 1963. Efter fredningsdeklarationens pkt. 2 er det bl.a. ikke tilladt at udstykke eller bebygge de med grøn farve betegnede arealer.

Slottet og de øvrige bygninger er på areal markeret med grøn farve. Frydenlund Slot og flere af bygningerne er bygningsfredet sammen med dele af haveanlægget. De to portnerboliger er ikke bygningsfredede.

Efter Naturbeskyttelseslovens § 17 er ejendommen omfattet af skovbyggelinje, idet ejendommen er beliggende inden for 300 m skovbyggelinje fra skoven omkring Enrum Slot på den anden side af Vedbæk Kirkegård og Kystbanen.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 65 dispensere til byggeri inden for skovbyggelinje, idet den pågældende skovejer skal have sagen i høring, inden der kan træffes afgørelse.

De to portnerhuse er fra 1878. Ved knopskydninger (senest i 1939) har de fået tilbygget sidehuse, som både misklæder de oprindelige huse og er i meget dårlig stand. Portnerboligen har gule pudsede facader og saddeltage med røde tegl. Tilbygningen ønskes udført med en mindre mellembygning således, at hovedbygningen igen kommer til at fremstå som en gavlvendt hovedbygning. Tilbygningen udføres med træbeklædte facader.

På hovedhuset ønskes den store kvist (påbygget i 1978) på den sydvendte tagflade fjernet og erstattet af to rytterlysvinduer og et ovenlysvindue.

Herudover ønskes et vindue på sydfacade ændret til dobbeltdør og en enkeltdør til dobbeltdør. Der har siden 1978 været en dobbeltdør og en enkeltdør i facaden, men døre i sydfacade ønskes med ny placering.

De to portnerboliger ligger på hver sin side af indkørsel til Frydenlund Slot og indgår som en væsentlig del af det samlede bygningskompleks, hvor de meget fint markerer indkørsel til alléen op til slottet.

Forvaltningen finder, at tilbygningsforslaget er pænt tilpasset den bevaringsværdige portnerbolig, ligesom den mindre mellembbygning sikrer, at portnerboligen igen vil fremstå som en markant selvstændig bygning, der sammen med genbobygningen fint markerer indkørslen til Frydenlund Slot.

Forvaltningen kan dog ikke anbefale udførelse af de to rytterlys, som virker både misklædende og fremmed på det stilrene hus. Det kan anbefales, at der isættes en eller to nye kviste som erstatning for nuværende kvist. Nærmere placering skal aftales, så flugtning og afstemning i forhold til facade sikres et pænt udtryk.

Det ansøgte sendes til orientering hos Trørød Grundejerforening og Rudersdal Museum. Eventuelle bemærkninger forelægges på mødet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at forvaltningen bemyndiges til at anbefale projektet som ansøgt overfor fredningsnævnet, dog uden anbefaling af de foreslåede rytterlys, og med anbefaling af højst to ovenlysvinduer, og

2) at meddele dispensation til byggeri inden for skovbyggelinje under forudsætning af, at skovejeren ikke har indvendinger.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Frydenlunds Allé 7 Bilag

Punkt 8: Kirsebær Allé 9, 2840 Holte – Ansøgning om udstykning

20/670

Resumé

Ejer af Kirsebær Allé 9, 2840 Holte har ansøgt om principiel godkendelse til udstykning af sin ejendom.

Det fremsendte udstykningsforslag er i overensstemmelse med Lokalplan 63. Udstykningsforslaget overholder kommuneplanens krav om udstykning, hvad angår grundens dimensioner, men overholder ikke kommuneplanens krav om, at bredden af adgangsarealet for koteletbens-udstykningsområder overholder kravet.

På den nye grund, der foreslås udstykket med udstykningsforslaget, er der store niveauforskelle. Forvaltningen vurderer, at dette kan give betydelige udfordringer i forhold til placering af ny boligbebyggelse samt etablering af vejadgang og herunder god tilgængelighed indenfor lokalplanens bestemmelser for terrænregulering.

Sagen forelægges udvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har modtaget udstykningsforslaget for ejendommen Kirsebær Allé 9, 2840 Holte. Ejendommen ønskes udstykket i to grunde med henblik på ny boligbebyggelse på den nye ejendom. Udstykningsforslaget er udformet med dobbeltkoteletben, hvor hver udstykning har et koteletben med en bredde på ca. 2,5 m. Vejadgangen har dog effektivt en bredde ca. 5 m, da den eksisterende vejadgang er sikret for begge grunde via privatretlig servitut. Begge ejere og Rudersdal Kommune er påtaleberettiget på omtalte servitut.

Udstykningsforslaget opfylder umiddelbart gældende lokalplans krav om mindste grundstørrelse på 1.000 m². Udstykningsforslaget overholder kommuneplanens krav om, at der på hver grund skal kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 m inden for 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel. Udstykningsforslaget overholder dog umiddelbart ikke kommuneplanens krav om, at bredden af adgangsarealet skal være minimum 4 m for koteletbens-udstykningsområder. Tilhørende servitut sikrer dog effektivt et adgangsareal med en bredde på ca. 5 m.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 63 for et villaområde i Øverød øst for Pileallé. Lokalplanen blev vedtaget den 18.12.1986. Ejendommens grundareal er 2.465 m² og bebygget med et enfamiliehus med et samlet boligareal på 175 m² samt garage på 40 m², jf. BBR. Den eksisterende beboelsesbygning har en bevaringsværdi på 7 og er dermed ikke bevaringsværdig. De tilstødende ejendomme har grundstørrelser, der varierer fra 1.000 m² til 1.660 m². Ejendommen ligger ned til en mindre sø, der ikke afkaster søbeskyttelseslinje.

Ejendommen er placeret i et kuperet område. På den nye grund, der vil opstå med realisering af udstykningsforslaget, er der store niveauforskelle. Af lokalplanen fremgår, at terrænregulering på mere end +/- 0,5 m kræver dispensation. I udstykningsforslaget er det vist, at der kan tilvejebringes den påkrævede parkering på ejendommen samt kørende adgang til parkeringspladserne indenfor den tilladte terrænregulering på +/- 0,5 m.

Forvaltningen har bemærket, at niveauforskellene på grunden sætter begrænsninger for placering og udformning af en ny boligbebyggelse. Ligeledes kan niveauforskellene på grunden sætte begrænsninger i forhold til tilgængeligheden fra parkeringspladserne til boligbebyggelsen. Dette er ikke umiddelbart i konflikt med gældende planlægning eller de krav, som forvaltningen kan stille i forbindelse med en evt. byggesagsbehandling.

Kommuneplan 2017

Kommuneplanen fastlægger, at der ved udstykning til åben lav boligbebyggelse skal der på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 meter inden for 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel.

Kommuneplanen fastlægger, at bredden for adgangsarealer skal være minimum 4 m for koteletbens-udstykningskninger.

Kommuneplanens rammebestemmelser er ikke umiddelbart gældende for grundejer. Kommunen har ikke mulighed for at nedlægge forbud efter planlovens § 12, stk. 3 mod udstykning og ny bebyggelse, da ejendommen er reguleret af lokalplan.

Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, men har ikke pligt til at vedtage ny lokalplan.

Udstykningssagen

Forvaltningen har været i dialog med rådgiver for grundejer om forskellige mulige udstykningsforslag. Blandt de forskellige udstykningsforslag har også været et forslag med privat fællesvej som alternativ til den fremsatte løsning med dobbeltkoteletben.

En udstykning med privat fællesvej ville forudsætte dispensation fra lokalplanens § 5.1, som fastsætter, at der langs samtlige veje pålægges en byggelinje på 5 m fra vejskel. Af Kommuneplan 2017 fremgår dog, at der i byzone ikke fastsættes byggelinjer langs private fællesveje, der giver adgang til højst fire boliger. Med baggrund i kommuneplanen ville der således være grundlag for at overveje dispensation fra lokalplanens bestemmelse vedrørende byggelinje langs privat fællesvej.

Forvaltningen har informeret rådgiver om, at man for den nye udstykning er bekymret for, om der uden omfattende terrænregulering på tilfredsstillende vis kan placeres ny boligbebyggelse på grunden samt skabes god tilgængelighed. Forvaltningen har oplyst, at der ikke kan forventes dispensation for lokalplanens bestemmelser for terrænregulering.

Forvaltningens bemærkninger

Det fremsatte udstykningsforslag er umiddelbart i overensstemmelse med gældende lokalplan. Forvaltningen har ikke umiddelbart hjemmel til at modsætte sig udstykningen. En forhindring af udstykningen vil derfor forudsætte § 14-forbud.

Forvaltningen vurderer, at en bebyggelse på dette sted vil have en udfordring med terrænregulering og at ny bebyggelse vil kræve en meget høj sokkel for at blive uden indvendig terrassering. Da lokalplan og byggelov ikke giver os mulighed for at stille krav til sokkelhøjde og det bliver vanskeligt at håndtere adgang uden væsentlige terrænregulering, kan forvaltningen ikke anbefale udstykningen, og anbefaler derfor, at der nedlægges et § 14 der kan hindre udstykningen.

Med hensyn til vejadgang og adgang fra vej ned til bebyggelsen er der ligeledes en bekymring om, der kan etableres adgang uden at udfordre sagen med terrænregulering i skelbræmmen.

Forvaltningen anbefaler, at sagen lokalplanmæssigt indarbejdes i det kommende tillæg om nye udstykningsregler for villagrunde, som er under udarbejdelse for en række villaområder i Holte, herunder bl.a. det område, hvor den pågældende ejendom er beliggende

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen varsler et § 14 forbud med henblik på, at sagen lokalplanmæssigt indgår i den kommende temalokalplan vedrørende udstykninger for villaområder i Holte.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

Sagen tages af dagsordenen.

Bilag

Udstykningsforslag 6 - fastlagt skel - Bygninger 3

Forslag til udstykning.

Servitut fælles indkørsel.

Punkt 9: Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2021

20/699

Resumé

De enkelte stående udvalg skal godkende udvalgets egen mødekalender for 2021, jf. den kommunale styrelseslov § 20 stk. 1.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Direktionen har udarbejdet et forslag til mødekalender for møder i Kommunalbestyrelsen, Økonomiudvalget, de stående udvalg og Bycenterudvalget.

Mødekalenderen er med respekt for skoleferier indpasset i kalenderen i alle årets måneder.

Kommunalbestyrelsen godkendte udkastet for så vidt angår Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens møder den 29.01.2020. Forslaget er dateret 22.01.2020 og indeholder

ændringer efter Økonomiudvalgets møde.

Indstilling

Direktionen foreslår, at mødekalenderen for 2021 godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

UDKAST Kommunalbestyrelsens mødekalender 2021

Punkt 10: Skovgårdsparken, Birkebo, 3460 Birkerød - Godkendelse af skema A i renoveringssag.

20/2983

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 5 – Skovgårdsparken, Skovgårdsparken 1-27 og Birkerød Parkvej 176-186, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af skema A i forbindelse med en større renovering budgetteret til 129.515.576 kr. med optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel samt forhøjelse af lejen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark, Birkebo, afd. 5 – Skovgårdsparken, har fremsendt en helhedsplan og ansøgning om renovering af afdelingen, hvor Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om støtte knyttet til optagelse af realkreditlån, kommunal garanti, samt kapitaltilførsel.

Skovgårdsparken er opført 1960-62 og består af 116 beboelseslejemål i 3 etager, fordelt på 7 blokke. Blokkene er placeret således at de danner et grønt gårdrum, der indeholder legeplads og opholdsmuligheder, samt parkering og afgangsf forhold til 5 af blokkene. De resterende 2 blokke mod nord har adgang fra vejsiden.

For at fremtidssikre bygningerne mod skimmelsvamp og dårligt indeklima vil afdelingen gennemføre en renovering af klimaskærmen, nye udearealer, samt etablering af tilgængelighedsboliger.

De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Udskiftning af tag med efterisolering af tagrum, etablering af solfangere
- Udskiftning af vinduer og terrassedøre, samt udskiftning af hoveddøre
- Efterisolering af facader udført som ny hulmur inklusiv vindfang og dørtelefoner
- Renovering af altaner
- Fugtsikring af fundamenter med omgangsdræn og drænplader
- Efterisolering af kælderloft/kælderetagedæk
- Udskiftning af afløbsinstallationer og faldstammer
- Etablering af 36 tilgængelighedslejligheder med nye elevatorårne
- Etablering af nye udearealer, p-pladser, stisystemer, boldbane og nye kælderadgange.

Genhusning forventes at blive relevant i løbet af renoveringsperioden og forventes gennemført ved beboelsespavilloner på egen matrikel.

Der har den 09.05.2019 været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor renoveringssagens omfang og økonomi er gennemgået og vedtaget. Efterfølgende har renoveringssagen været behandlet af selskabsbestyrelsen den 03.06.2019.

Byggeteknisk vurdering

Bebyggelsen er opført i røde tegl, og saddeltagskonstruktionen er belagt med bølgeeternitplader, hvis levetid for længst er udløbet. Taget er udført med synlige tagrender og nedløb, som er udført i plast og zink. Vindskeder og sternbrædder fremstår i træ, som bærer præg af manglende vedligehold. Generelt vurderes alle vinduerne at være utidssvarende med tydelig nedbrydning af træværket.

Ydrevæggene fremstår generelt i dårlig stand uden tilstrækkelig isolering. Altanerne er i dårlig stand med nedbrudte betonplader og stor risiko for korrosion.

Kælderen fremstår som helhed tør, og der er kun få steder konstateret tegn på fugtrelaterede problemer. Vand- og afløbsinstallationer er de oprindelige, hvor der nu er dokumenteret gennemtæring. Med etablering af tilgængelighedsboliger og det generelle løft af bygninger og udearealer vil renoveringen være med til at sætte fokus på en boligsocial indsats, herunder ændring af beboersammensætningen.

Afdelingen har i 2005 fået udarbejdet termografiundersøgelse, tilstandsrapport og ideoplæg fra Alectia fra 2008, TV-inspektionsrapport i 2006, rapport vedr. facader, gavle og betonaltaner fra Alectia fra 2010, rapport om fugt- og indeklima fra Rambøll fra 2013 samt rapport vedr. betonundersøgelser af altaner fra Rambøll fra 2013.

Creo Arkitekter har på baggrund af samtlige rapporter udarbejdet en helhedsplan fra september 2014 med efterfølgende opdatering juni 2019 for den samlede renovering af bygningerne.

Konklusionen af de mange undersøgelser viser, at bebyggelsen bærer præg af slid og belastninger med manglende isoleringsevne til at modstå fremtidig skimmel. Både bebyggelsen og de omkringliggende udearealer er nedslidte og forholdsvis belastet af byggeskader og står over for et væsentligt renoveringsbehov.

Følgende arbejdsområder er vurderet som værende af størst relevans for en fremtidssikring af afdelingen med henblik på fornyelse, energi og miljø:

- Udskiftning og efterisolering af alle tagkonstruktioner med etablering solfanger i tagfladen
- Alle vinduer og terrassedøre skiftes til nye topstyret eller sidehængte med sikkerhedsglas
- Yderdøre skiftes og udføres i alu/stål og udstyres med fiktionsfri dørpumpe samt dørstation med integreret videoovervågning med opkald til svartelefon med billedskærm i hver enkel lejlighed
- Facaderne efterisoleres i en højisolierende PIR-isoleringsløsning med ny facadebeklædning, hvor der tages hensyn til korrekt placering og dimensionering af dampspærre, isolering, vindtætning og udluftning. Der etableres mekanisk ventilation i boligerne med varmegenvinding via ventilationsaggregat
- Alle altaner vil blive udskiftet til nye større for at højne bokvaliteten med opsætning nye lette ydervægge i stål/matteret glas
- Ved alle bygninger etableres omfangsdræn og kælderydervægge fugtisoleres med drænplader
- Lofter i kælder efterisoleres hvor det er muligt med en højisolierende PIR-isolering med en færdig overflade
- Gennemgribende renovering/udskiftning af vand- og afløbsinstallationer
- Der etableres 36 tilgængelighedslejligheder i 6 opgange inkl. 6 nye elevatortårne for niveaufri adgang. Alle vægge og lofter istandsættes, inkl. slibning og lakring af gulvene samt nyt køkken og nyt større badeværelse
- Der etableres nye arealer med parkeringspladser og nye opholdsarealer på de grønne områder med nye stisystemer, boldbane og nye kælderadgange.

Det er forvaltningen vurdering, at den planlagte renovering vil imødegå en række af ovenstående problemstillinger, og at projektet byggeteknisk er velbegrunderet. Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Energiforbedring

Der gennemføres efterisolering af facader og lofter, nye vinduer og ventilation. Det er overfor beboerne tilkendegivet, at det vil kunne forventes en energibesparelse på op til 50 %, men det vil afhænge meget af brugeradfærd og komfortbehov. Det er derfor ikke meldt ud konkret, hvor meget beboerne kan forvente at spare i kroner.

Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger er på det foreliggende grundlag anslået til 129.515.576 kr. fordelt som følger:

30 årigt realkreditbelåning

- Ustøttede lån	29.147.576 kr.
- Støttede lån	93.068.000 kr.
Trækningsret, dispositionsfonden	4.000.000 kr.
Fællespuljebidrag, Landsbyggefonden:	2.300.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.000.000 kr.
I alt	129.515.576 kr.

Den anførte trækningsret på 4.000.000 kr. er beregnet af landsbyggefonden og kommer fra midler, afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på 2.300.000 kr. et tillige beregnet af landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af 5-delsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførsel af 1.000.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 200.000 kr.

Når der er behov for denne ordning skal det ses som et økonomisk løft til afdelingen. Ellers ville Landsbyggefonde ikke vurdere at der ville være et sådan behov, da det langt fra er alle der kan modtage den form for støtte.

Landsbyggefonden har den 28.01.2019 oplyst, at fonden giver tilsagn til kapitaltilførselsager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

Kommunal garanti

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

For det ustøttede realkreditlån på 29.147.576 kr. har Nykredit beregnet, at der ikke skal stilles en kommunal garanti. For det støttede realkreditlån på 93.068.000 kr. har Nykredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 91,20 % svarende til en garanti på 84.882.000 kr.

Det er forbeholdt kreditforeningsselskaberne at beregne størrelsen på den endelige garanti, såfremt selve størrelsen på lånet ændre sig. Den endelige beregning vil først blive foretaget, når renoveringsarbejdet er afsluttet og skema C skal godkendes.

Huslejen

Renoveringsprojektet har været forelagt beboerne med efterfølgende vedtagelse på et ekstraordinært afdelingsmøde den 09.05.2019. Selskabsbestyrelsen har den 03.06.2019 godkendt den endelige finansiering.

Det nuværende lejeniveau er noteret til gennemsnitligt 811 kr. pr. m². Landsbyggefonden har meddelt tilsagn den 19. 01 2019 til at holde huslejen på et passende niveau, hvilket vil medføre en stigning svarende til kr. 3 pr. m². Herefter vil den nye leje efter afsluttet renovering udgøre 814 kr. pr. m² årligt.

Den årlige ydelse på realkreditlånet vil udgøre 5.192.855 kr. og finansieres ved samlet huslejestigning på 27.069 kr., yderligere huslejestigning for 36 tilgængelighedsboliger på 266.600 kr., fritagelse for pligtmæssigt bidrag på 280.000 kr., fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på 80.000 kr., nedsættelse af driftsudgifter på 100.000 kr. Herudover vil der fra dispositionsfonden blive givet driftsstøtte eller huslejestøtte på 3.493.000 kr. samt yderligere tilskud fra dispositionsfonden på 946.186 kr.

Huslejestigningen og sammensætningen af ydelsen på realkreditlånet er godkendt af Landsbyggefonden har den 28.01.2019. Det er landsbyggefonden, der på baggrund af meget nøje vurdering afgør, hvor meget lejen kan stige pr. m² i afdelingen.

Udbud og tidsplan

Renoveringsprojektet planlægges udbudt i 2020, og skema B forventes at kunne foreligge omkring foråret 2021. Renoveringsperioden forventes at være på omkring 2 – 2,5 år og afsluttes primo 2024.

Plangrundlag og byggesagsbehandling

Skovgårdsparken er beliggende på matr. nr. 6an, 6by og 6bz Bistrup By, Bistrup.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 22 og er beliggende i område C. Bebyggelsens omfang og placering må ifølge lokalplanen kun opføres med en placering og i et omfang som vist på et kortbilag og med en maksimal bebyggelsesgrad på 0,4.

Det vil kræve dispensation fra byplanvedtægten at udføre tilbygninger som trappetårn/elevatortårn, indgangspartier og lign. bygningsdele. Der er ikke taget stilling til, om kommunen er positivt indstillet overfor meddelelse af dispensation.

Både udvidelsen af bebyggelsens eksisterende altaner og opførelse af trappetårn/elevatortårn/indgangspartier kræver byggetilladelse. Ansøgning om byggetilladelse skal ske via Byg- og Miljøportalen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den samlede renovering er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidssvarende boliger.

Tilsagn til renoveringen er betinget af, at arbejdet gennemføres med respekt for det oprindelige udseende i forhold til både valg af farver og materialer, der netop er tidstypisk for Skovgårdsparkens arkitektur.

Det er vurderet, at den samlede renovering er så omfattende, at der bør foretages en samlet renovering, hvilket er med til at fremtidssikre afdelingen med sunde og tidssvarende boliger med et godt indeklima, og hvor der tillige vil opnås en forbedret kvalitet og effektiv drift.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema A tilsagn til den samlede renovering,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditbelåning,
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til en kommunal garanti på 93.068.000 kr. samt tilsagn til 5-delsordning angående lån på kr. 200.000, og
- 4) at tilsagnet betinges af, at kommune som støttemyndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 11: Godkendelse af skema B - Renovering af Nærumhuse, afd. 1 Søllerød Almene Boligselskab

20/437

Resumé

Nærumhuse, afd. 1, Ahornstien 2-20, Bøgevejen 2-32, Egevejen 2-52 og Nærumgårdsvej 76-124 Søllerød Almene Boligselskab ansøger om godkendelse af Skema B med igangsættelse af renoveringssagen inklusiv optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel samt trækingsret fra dispositionsfonden og fællespuljebidrag fra Landsbyggefonden.

Sagen forelægges til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Nærumhuse er opført i 1944 i 2 plan og består af 82 kædehuse i røde mursten og 28 rækkehuse i gule mursten, i alt 110 boliger.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 27.02.2019 skema A med et budget på 115.216.135 kr., der omfatter udskiftning af tag og tagrender samt loftsisolering, nye kviste og udskiftning af vinduer, udbedring af råd og svampeskader i ca. 82 boliger, gennemgang af skorstene samt murede facader og udbedring af sokkel, hulmursisolering, etablering af nyt dæk mod terræn i etageadskillelsen, inkl. fugtspærre, etablering af afvandingskasser, etablering af ventilationsåbninger i ydervæg og behovsstyret baderumsventilation og etablering af 2-strengs varmeanlæg inkl. nye radiatorer. Herudover vil der ske lovliggørelse af udestuer.

Der vil blive behov for delvis genhusning af afdelingens beboere. Genhusning vil blive aktuelt for de 82 beboere, hvor der skal ske udbedring af råd og skimmelsvamp. Behovet for genhusning varierer fra 2-7 måneder, men vil i gennemsnit være 4 måneder pr. bolig. Genhusningen vil ske i lejemaal, der ikke berører den kommunale anvisning. Benyttelse af pavilloner vil være et supplement i et mindre omfang.

Der har den 14.11.2019 været afholdt møde i organisationsbestyrelsen, hvor renoveringssagens omfang og økonomi er gennemgået.

Boligkontoret Danmark ansøger efter afholdt licitation i Nærumhuse, og på baggrund af det mest fordelagtige tilbud fra Hovedstadens Bygningsentreprise A/S om godkendelse af skema B for det samlede renoveringsprojekt på 131.010.416 kr. og igangsættelse af renoveringen.

Efter afholdt licitation er fordelingen af renoveringsomkostningerne følgende:

	Skema A	Skema B
Håndværksudgifter	85.113.048 kr.	98.626.000 kr.
Omkostninger	20.427.132 kr.	22.696.357 kr.
Genhusning	9.675.955 kr.	9.677.133 kr.

I alt	115.216.135 kr.	131.010.416 kr.
-------	-----------------	-----------------

Lån/bidrag:

30-årigt kreditforeningslån	103.766.135 kr.	116.560.416 kr.
-----------------------------	-----------------	-----------------

Egen trækingsret	750.000 kr.	3.750.000 kr.
------------------	-------------	---------------

Fællespuljebidrag/Investeringstilskud	2.200.000 kr.	2.200.000 kr.
---------------------------------------	---------------	---------------

Henlæggelser	8.000.000 kr.	8.000.000 kr.
--------------	---------------	---------------

Kapitaltilførsel	500.000 kr.	500.000 kr.
------------------	-------------	-------------

I alt	115.216.135 kr.	131.010.416 kr.
-------	-----------------	-----------------

Budgetoverskridelsen i forhold til skema A er på 15.794.281 kr.

Pålsson arkitekter har skriftligt redegjort for, at budgetoverskridelsen kan forklares med, at overskridelsen delvist skyldes indeksstigninger samt, at hele afklaringen omkring udestuer resulterer i øgede udgifter til håndtering af lovliggørelser, nedrivning m.m.

Derudover er der udført et prøvehus, som har en højere enhedspris.

Renoveringsprojektet er udbudt med kvalitet som tildelingskriterie, frem for laveste pris.

Det vindende tilbud har ved denne licitation derfor ikke været det billigste. På baggrund af øgede entrepriseudgifter er der ligeledes øgede omkostninger som følge heraf.

Renoveringssagen

Den nærmere redegørelse for budgetoverskridelsen omfatter følgende:

- En stor del af priserne oplistet i skema A, er fastsat i 2. kvartal i 2013 ved indeks 96,6. Indeks på licitationsdagen er minimum 105,2 – 2. kvartal 2019, hvilket udgør en prisforskel på ca. 9 %.

- I forbindelse med projekteringsforløbet blev det besluttet at udføre prøvearbejde på 1 rødt hus og 1 gult hus. Prøvearbejderne blev gennemført for at sikre den bedst mulige kvalitet til udførelsen og udbudsmaterialet. Merudgifterne til at gennemføre prøvearbejderne skønnes at udgøre ca. 750.000 kr. inkl. moms.

- Skema A er baseret på udbud efter billigste pris. Bygherre har efter nærmere overvejelser valgt at udbyde byggearbejderne efter økonomisk mest fordelagtige tilbud fremfor billigste pris. Ved licitationen var det ikke den entreprenør med den billigste pris, der havde det økonomiske mest fordelagtige tilbud. Prisforskellen var 2.006.250 kr. inkl. moms.

- I forbindelse med gennemførelse af prøvearbejderne blev det klart, at det ikke var muligt at gennemføre en række el-opgaver, der er direkte konsekvens af andre byggeopgaver, herunder udskiftning af radiatorer og rørføringer samt etablering af nyt terrænkonstruktion i de røde huse. El-arbejderne udgør ca. 1.300.000 inkl. moms. Udgifterne er fordelt på øvrige opgaver i skema B.

- I de røde huse skal der ved en række huse etableres afvandingskasser, så murværket ikke er under terrænniveau. I forbindelse med udførelse af prøvearbejde og dialog med myndighederne blev det klart, at det i langt større omfang end forudsat, er nødvendigt at udføre en række kloakarbejder for at sikre lovlig afledning af regnvand. Herunder etablering af nødvendige foranstaltninger for sikring mod rotter og skadedyr. Udgiften udgør ca. 1.250.000 kr. inkl. moms.

Trækningsret og fællespuljebidrag/investeringstilskud

Den anførte trækningsret på 750.000 kr. er beregnet af Landsbyggefonden og kommer fra midler afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på 2.200.000 kr. er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af 5-delsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførsel af 500.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 100.000 kr.

Når der er behov for denne ordning skal det ses som et økonomisk løft til afdelingen. Ellers ville Landsbyggefonde ikke vurdere at der ville være et sådan behov, da det langt fra er alle der kan modtage den form for støtte.

Landsbyggefonden har den 15.06.2018 meddelt, at fonden medvirker til kapitaltilførselssager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

Lån og kommunal garanti

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

Nykredit har på baggrund af det foreliggende budget vurderet ejendommen og meddelt, at der for det ustøttede lån på 116.560.416 kr. skal stilles en kommunal garanti på 69,36 % svarende til 80.846.000 kr.

Det er forbeholdt kreditforeningsinstitutterne at beregne størrelsen på den endelige garanti. Den endelige beregning vil først kunne foretages, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og der foreligger et revideret byggeselskab.

Huslejen

Renoveringsprojektet efter udbud har været behandlet og er godkendt af organisationsbestyrelsen den 14.11.2019.

Det nuværende lejeniveau udgør i gennemsnit 852 kr. pr. m². Efter renoveringsarbejdet vil lejen stige til 916 kr. pr. m².

Den årlige ydelse på realkreditlånet vil udgøre 5.536.620 kr. og finansieres ved en huslejestigning på 124.824 kr., fritagelse af pligtmæssige bidrag på 573.000 kr., fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på 49.000 kr. samt nedsættelse af henlæggelser på 92.000 kr. Herudover vil der blive givet driftsstøtte/mangolån på 1.520.000 kr. samt behov for yderligere driftsstøtte/mangolån på 3.073.776 kr.

Optagelse af udstøttede lån medfører, at lejen vil stige forholdsvis meget, hvilket forhindres ved fritagelse for pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden, nedsættelse af henlæggelser samt tildeling af driftsstøtte/mangolån. Landsbyggefonden har den 15.06.2018 meddelt tilsagn for en delvis bevilling af tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/supplerende LBF-driftslån.

Men den endelige finansiering vil først kunne fastlægges, når der foreligger endeligt byggeregnskab og skema C.

Tidsplan

Forventet byggestart omkring marts/april 2020. Renoveringsperioden forventes at være afsluttet omkring september/oktober 2021.

Plangrundlag og byggesagsbehandling

Boligbebyggelsen Nærumhuse, der består af rækkehuse, er udpeget med en SAVE-værdi 3 for de røde bygninger, mens de gule ikke er udpeget som bevaringsværdige. Dog ligger dele af den gule bebyggelse i et kulturmiljø. Der er ikke lokalplan for området, men forvaltningen er tidligere i august 2016 blevet bemyndiget til at varsle et § 14, såfremt Boligselskabet fastholder ønsket om en udvendig facaderenovering af de gule murstensbygninger.

I dialogen med Boligselskabet er der forud for renoveringssagen forudsat at tilbygninger og sekundær bebyggelse udført udover beboernes råderet skal lovliggøres, så byggeriet fremstår harmonisk og i overensstemmelse med de vedtagne standarder for terrasser, udestuer og overdækninger. Samtidig skal disse tilbygninger og øvrig sekundær bebyggelse være i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser. Herudover er det af hensyn til renoveringen væsentligt, at disse tilbygninger ikke hindrer en god og rationel renovering.

Det betyder f. eks. for udestuer, at de skal opfylde de krav, der har været aftalt til et standardprojekt, og at der ikke må være åbent mellem beboelse og udestue, og at der ikke må være en fast varmekilde, da de ellers skal defineres som en egentlig tilbygning til boligen og med dette leve op til byggelovens bestemmelser for beboelse.

Samtidig forventes det, at der vil fremkomme en ny særskilt sag vedrørende genhusning, da den aftalte placering fra august 2018 er berørt af et andet igangværende projekt. Udover dette har det vist sig endog meget vanskeligt at indpasse byggeplads.

Lovliggørelse af udestuer

For de røde kædehuse er der 27 boliger med ulovlige havestuer, som nedrives i forbindelse med byggesagen, der indgår som en del af lovliggørelsen og med finansiering som en del af renoveringsprojektet.

Der er 3 boliger, der tidligere har fået kommunal dispensation til opførelse af udestuer, der ikke stemmer overens med standardprojekt. Disse bibeholdes i 10 år, jf. kommunens vedtagelser. Endvidere er der 2 boliger, der har søgt om at lovliggøre udestuer ved ombygning. Dette er der søgt om byggetilladelse til, og her vil ombygningen blive foretaget af beboerne efter gennemførelse af renoveringsprojektet.

Efter renoveringsprojektet vil der være 14 lovlige udestuer, 3 med dispensation i 10 år og 2 der lovliggøres, i alt 19 udestuer.

For de gule rækkehuse er der 5 opførte udestuer, der følger kommunens retningslinjer, men som er opført uden ansøgning. Det er nu bragt i orden ved fremsendelse af byggeandragende for de 5 udestuer. I de gule rækkehuse er der 12 lovlige og godkendte udestuer og 5 udestuer opført korrekt, og hvor der er søgt om efterfølgende tilladelse, i alt 17 udestuer.

Der vil ikke blive opført nye udestuer til boligerne som en del af renoveringssagen. Beboerne kan efter det afsluttede renoveringsprojekt selv vælge at få opført en ny udestue over råderetten. Boligselskabet vil i nær fremtid fremsende en forespørgsel til beboerne for at få en forhåndstilkendegivelse på, hvor mange der efterfølgende ønsker at få opført en udestue for at kunne indhente et samlet tilbud.

De nuværende havestuer er finansieret af den enkelte lejer og for manges vedkommende over råderetten. For de beboere, der ønsker en ny udestue opført efter afsluttet renoveringsprojekt, vil det ske via råderetten enten selvbetalt eller finansieret over 20 år ved en månedlig opkrævning.

Kommunen gør særligt opmærksom på, at for de beboere, der ønsker at opføre en udestue skal ansøgningen sendes til boligselskabet. Herefter er det boligselskabet og ikke beboeren, der fremsender en ansøgning til udestue til kommunen.

Forvaltningens vurdering og procedure

Tilsagn til renoveringen er betinget af, at arbejdet omkring udestuer gennemføres i overensstemmelse med tidligere sag forelagt udvalget den 07.02.2018 punkt 13, lovliggørelse af udestuer.

Det er vurderet, at den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at den skal udføres som en samlet renovering, der vil medføre, at afdelingen opnår sunde og tidssvarende boliger med et godt indeklima, og hvor der tillige vil opnås en forbedret kvalitet og effektiv drift.

Renoveringssagen har været forelagt beboerne i afdelingen, jf. almenboligloven § 28. Optagelse af pant vedrørende realkreditbelåning, jf. almenboligloven § 29. Finansieringen sker med optagelse af realkreditlån og kommunal garanti for understøttede lån, jf. almenboligloven § 98 og kapitaltilførsel, jf. almenboligloven § 92.

Ansøgning om skema B overholder almenboliglovens bestemmelser og kan dermed godkendes.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema B tilsagn til igangsættelse af renoveringsarbejdet med forbehold for LBFs godkendelse,

2) at afdelingen kan optage realkreditlån, og

3) at kommunen meddeler tilsagn til en kommunal garanti anslået til 80.846.000 kr. og tilsagn til 5-delsordning angående lån på 100.000 kr.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 12: Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse for 2020

20/2602

Resumé

Den selvejende institution Lions Park Birkerød ansøger om kommunal godkendelse af lejeforhøjelse på 0,5 % for boligafdelingen for budgetåret 2020.

Å

Sagen forelægges for Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Advokat Bjarne Johnsen ansøger i henhold til skrivelse af 21.11.2019 på vegne af den selvejende institution Lions Park Birkerød om kommunens godkendelse af lejestigning på 0,5 % for, at opnå balance mellem indtægter og udgifter.

Å

Lions Park Birkerød har for nogle år tilbage fået etablerede elevatorer for 6 mio. kr. og har også fået etableret nye altaner for 3 mio. kr. Begge dele uden at lejen af den grund er blevet forhøjet. Lejeforhøjelsen er godkendt af bestyrelsen og varslet for at skabe balance mellem udgifter og indtægter i 2020.

Å

Afdelingens nuværende leje er 1.272 kr. pr. m² og efter lejestigningen vil lejeniveauet udgøre op til 1.279 kr. pr. m². Årligt afholdt boligstignelse, der er beregnet efter den indbyrdes brugsværdi, jf. § 7, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved nr. 1495 af 12. december 2007.

Å

Til sammenligning kan nævnes, at ældreboligerne Vedbæk Stationsvej udgør lejen 1.354 kr. pr. m² og i ældreboligerne Krogholmgårdsvej udgør lejen 1.849 kr. pr. m² i henhold til seneste årsregnskab.

Å

I henhold til bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved bekendtgørelse nr. 1495 af 12. december 2007, om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger, skal kommunen i henhold til § 17 godkende lejeforhøjelser.

Å

Det er forvaltningens opfattelse, at lejeforhøjelsen er af mindre størrelse, og at lejeniveauet efter forhøjelsen ikke overstiger niveauet på lignende boliger i kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at den ansøgte lejeforhøjelse godkendes.

Å

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

Å

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Å

Å

Punkt 13: Furesø Boligselskab, afd. Kajerødhuse - Fleksibel udlejning

20/2691

Resumé

KAB søger på vegne af Furesø Boligselskab, afd. Kajerødhuse om fleksibel udlejning i forbindelse med udlejning af 25 nybygget almene boliger i Birkerød.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kajerødhuse er fortsat under opførelse og forventes færdige til udlejning den 01.07.2020. Afdelingen bliver en selvstændig afdeling under Furesø Boligselskab og består af 25 familieboliger.

Det er Furesø Boligselskab, der er bygherre på opførelsen af de almene familieboliger.

Baggrunden for at aftalen om fleksibel aftale ønskes indgået er, at man ønsker at påvirke beboersammensætningen i forbindelse med førstegangsinflytning og i en kort årrække fremadrettet gældende fra 01.03.2020 til og med 28.02.2024.

Aftalen om fleksibel anvisning er godkendt af organisationsbestyrelsen i Furesø Boligselskab den 08.01.2020.

Fleksibel udlejning

Ledige boliger i afdelingen udlejes således, at 80 % af de ledige boliger udlejes efter de fleksible kriterier.

Kriterium A

Boligsøgende der har hjemmeboende børn under 18 år, hvor den boligsøgende eller dennes ægtefælle/partner er i beskæftigelse minimum 30 timer om ugen

Kriterium B

Boligsøgende bosiddende i Rudersdal Kommune, hvor den boligsøgende eller dennes ægtefælle/partner er fyldt 55 år, og den ene er i beskæftigelse minimum 30 timer om ugen, og de afgiver en bolig i kommunen, der arealmæssigt større end den de søger.

Prioritering

De fleksible kriterier prioriteres således:

50 % til kriterium A

50 % til kriterium B

Indenfor hver andel, anvises efter anciennitet på ventelisten.

Beboerfortrinsret

Der gælder en fortrinsret for hver anden ledige bolig, jf. udlejningsbekendtgørelsen § 7.

Oprykning retten respekteres ved udlejning til disse boliger således, at boligsøgende opnoteret på den interne venteliste kommer forud for boligsøgende på den eksterne venteliste, der opfylder de fleksible kriterier.

Boligsøgende fra boligselskabets øvrige afdelinger og KAB-fællesskabet opnoteret på oprykning ventelisten, skal opfylde kriterium A i de fleksible kriterier.

Kommunal anvisning

Rudersdal Kommune har 100 % anvisningsret til 2 boliger på 52 m² og 20 % af de ledige boliger ved genudlejning.

Ved førstegangsudlejning, har Rudersdal Kommune givet afkald på de 20 % anvisningsret.

Aftalens varighed

Aftalen løber til den 28.02.2024.

Det er aftale at aftalen op siges af begge parter med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

Forvaltningens vurdering

Kommunen har efter almenboligloven mulighed for, at indgå aftale om fleksibel udlejning, som

betyder, at boligsøgende rykker frem i boligkøen, såfremt nærmere kriterier er opfyldt, hvilket er med til at sikre en social balance i en boligafdeling.

De boligsøgende skal både ved optagelsen på ventelisten samt ved modtagelse af tilbud om bolig skriftlig kunne dokumentere, at de opfylder kriterierne.

I praksis håndteres udlejningen af en almen bolig alene efter anciennitet fra den boligsøgendes opskrivningstidspunkt. Der sondres mellem interne og eksterne boligsøgende, hvor de interne boligsøgende har fortrin, idet de afgiver en bolig i boligafdelingen/boligorganisationen.

Når der udlejes efter fleksible udlejningskriterier, så er anciennitet fortsat væsentlig, når der skal vælges mellem de boligsøgende, som lever op til de aftalte kriterier.

Det betyder, at når en bolig i en boligafdeling med fleksibel udlejningskriterier skal udlejes, så afgrænses udvælgelsen og udsendelsen af boligtilbuddet i første omgang alene til de boligsøgende, som lever op til de prioriterede vedtagne udlejningskriterier, hvorefter den endelige udvælgelse, så sker ud fra, hvem af de boligsøgende, som har længst anciennitet.

Almenboliglovens § 60, der giver mulighed for fleksibel udlejning er det op til den enkelte kommune og boligselskabet i forening, at indgå en aftale. Dermed er det muligt, at indgå meget individuelle aftaler for de boliger, der ikke er omfattet af den kommunale anvisningsforpligtelse.

Forvaltningen har vurderet, at en fleksibel venteliste i afd. Kajerødhuse med de nævnte kriterier er i overensstemmelse med kommunens boligpolitik om, at fastholde børnefamilier og resursetærke borgere i kommunen. Det er ligeledes vurderet, at ordningen vil være med til at sikre en beboersammensætning i balance fra den dag, lejerne flytter ind i afdelingen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der for Furesø Boligselskab, afd. Kajerødhuse indgås en aftale om fleksibel udlejning med kommunen som beskrevet for en periode frem til 28. februar 2024.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 05-02-2020

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.