

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 05-10-2022

Mødedato Onsdag d. 05. oktober 2022 kl. 08:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj, mødelokale Per Kirkeby

Mødedeltagere Christoffer Buster Reinhardt (C), Eva Leganger Glad, Jane Riskjær Hansen, Iben Koch, Knud Skadborg (C), Birgitte Kortegaard, Anette Maj Billesbølle (A), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Nicola Emily Larsen (C), Dorte Nørbo (F), Jens Ive (V)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Strategi for de boligsociale ejendomme.....	4
Forslag til Lokalplan 288 for Næsseslottet - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring.....	9
Forslag til Lokalplan 283 for et område omkring Paradiskvarteret i Øverød - Vedtagelse til udsende	12
Forslag til Lokalplan 59.1 for Strandridergården - Endelig vedtagelse.....	16
Forslag til bevarende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken - Vedtagel	18
Egebækvej 129, matr.nr. 4a Holte By, Gl. Holte – Genopførelse af enfamiliehus efter brand.....	21
Damgårdsvej 5B, matr.nr. 2bz Bistrup By, Bistrup - Tilladelse til frilæggelse af kælder og dispensat	25
Frydenlund Slot, Frydenlunds Allé, matr.nr. 1a Frydenlund, Vedbæk – Dispensation til nyt havehus	29
Holtegårdsparken - Dispensation til etablering af to padelbaner på tennisanlæg.....	31
Holtegårdsparken - Dispensation til etablering af seks padelbaner.....	34
Frederikslundsvej 20, matr.nr. 1agd Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til ændring af bevaring	37
Soldraget afd. 1 og 7 samt Teglpporten afd. 2 og 4 - Godkendelse af afdelingssammenlægninger af k	41
DAB, Hestkøblund 2-42 og 1-131, 3460 Birkerød - Godkendelse af lejeforhøjelse.....	44
Søllerød Almene Boligselskab, Nærumhuse - Godkendelse af lån med kommunal garanti.....	46
Underskriftsark.....	48

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard og afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Mothsvej 69 - Ansøgning om byggetilladelse.
- Byggesagsstatistik - August 2022.
- Status på lokalplanlisten.
- Arkitektur- og bevaringsprisen 2022 er blevet uddelt.
- Skodsborgparken 8 - Kulturstyrelsen har trukket deres klage til Nævnenes Hus.
- Beplantning langs Helsingør Motorvejen.

Punkt 2: Strategi for de boligsociale ejendomme

22/12621

Resumé

Økonomiudvalget besluttede i marts 2022, at der skulle udarbejdes en strategi for de boligsociale ejendomme. I nærværende sag fremlægges forslag til strategi til drøftelse med henblik på genoptagelse til et kommende møde.

Forelæggelsen sker i forlængelse af et fælles udvalgsmøde den 4. maj 2022 og besigtigelsesturen for Arkitektur- og Byplanudvalget samt Social- og Sundhedsudvalget, der blev afholdt den 24. august 2022, hvor flere af de sociale ejendomme blev besigtiget.

Sagen forelægges Social- og Sundhedsudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

I budgetaftalen for 2021 blev det besluttet, at Økonomiudvalget skulle drøfte en strategi for kommunens sociale boliger på baggrund af gennemførte bygningssyn i 2022.

I forbindelse med præsentationen af resultaterne af de gennemførte bygningssyn og udarbejdede energimærker på kommunens boligsociale ejendomme, blev det på Økonomiudvalgets møde den 23. marts 2022, pkt. 7 ([link](#)) besluttet, at sagen skulle videresendes til Arkitektur- og Byplanudvalget samt til Social- og Sundhedsudvalget. Sagen blev behandlet på et fællesmøde mellem de to udvalg den 4. maj 2022, pkt. 2 ([link](#)), hvor det blev besluttet, at forvaltningen skulle udarbejde et første oplæg til den videre strategi for de sociale boliger i kommunen. I den forbindelse blev der den 24. august 2022 gennemført en fælles besigtigelsestur.

Rudersdal Kommune ejer ca. 140 sociale boliger, som Social og Sundhed anviser borgere til via akutboliglisten. Boligerne er placeret i 12 forskellige ejendomme og består primært af et- og toværelses lejligheder. Boligerne er funktionelle boliger, der er holdt i en enkel stand for at holde lejen lav.

Behovet for boliger - venteliste og beboerne

Pr. 1. januar 2022 var 75 personer på ventelisten til en socialbolig. Kravene til at komme på ventelisten er blevet skærpet i 2019, så det er blevet sværere at blive optaget på ventelisten. Borgerne på ventelisten har en lav betalingsevne og flere har sociale problemstillinger og har derfor behov for adgang til billige boliger. På trods af de støttemuligheder, der findes for boligstøtte og særlig støtte til høje boligudgifter, kan 65 % af borgerne på ventelisten max betale 4.000 kr. pr. måned i husleje. Den gennemsnitlige husleje i boligerne fra Rudersdal Ejendomme er 4.600 kr. om måneden. Beboerne bor ca. fem til ti år i kommunens sociale boliger.

Kommunen modtager ikke et tilstrækkeligt antal boliger til at dække det boligsociale behov fra de almene boligorganisationer gennem Boligaftalen og den lovbestemte anvisningsret. Det skyldes, at flere af boligerne sendes retur, da borgerne på ventelisten ikke kan betale huslejen i de tilbudte almene boliger. Det har derfor stor betydning, at der er adgang til billige boliger til anvisning fra kommunens boliger til målgruppen. Betydningen forstærkes af, at Rudersdal Kommune ikke i lighed med mange andre kommuner har såkaldte ”skæve boliger” til rådighed til målgruppen.

Selvom kommunen ikke har en direkte boligforpligtelse, vil målgruppen ofte have behov for kommunal støtte og indsatser, som kan forbedre og/eller vedligeholde borgerens livssituation.

Se endvidere vedlagte notat vedrørende udviklingen i det boligsociale behov og boliganvisninger.

Ejendommene – økonomi og administration

Generelt for udlejningsejendommene beregnes huslejen ud fra princip om omkostningsbestemt husleje. Samlet set dækker indtægterne ved udlejning de omkostninger, kommunen har til ejendommene.

Samlet set under ”Faste Ejendomme” har kommunen et bruttobudget på ca. 20 mio. kr. Heraf udgør beboelse ca. 7 mio. kr. Udlejningen betragtes som en enhed, og der kan ske en omfordeling mellem de enkelte ejendomme. Der lægges årligt ca. 1 mio. kr. i nettobidrag fra faste ejendomme i kommunekassen. Beløbet modsvares af lønudgifter til administrativt personale til ejendomsadministrationen.

Vedligeholdelsesbehov

På Økonomiudvalgets møde den 23. marts 2022, pkt. 7 ([link](#)) blev det besluttet at igangsætte vedligeholdelses- og energirenoveringsopgaver i henhold til udarbejdede rapporter for de fem ejendomme, som har en opsparing i Grundejernes Investeringsfond.

Vedligeholdelsesudgifterne er for de resterende syv ejendomme i rapporterne anslået til 48 mio. kr. over 10 år. Hertil kommer udgifter til rentable energirenoveringer. Der er mulighed for at opkræve mindre forbedringsforhøjelser (lovbestemt maksimalt 199 kr. pr. m² pr. år) hos lejerne for energirenoveringerne. Men den almindelige vedligeholdelse medfører ikke forbedringsforhøjelser hos lejerne og skal finansieres af kommunen. Nogle af udgifterne kan dækkes af den almindelige drift, mens andre større projekter vil kræve en ekstra bevilling, som evt. kan finansieres ved salg af enkelte ejendomme.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler på ældre lejekontrakter lejerne selv. Forvaltningen benytter de værktøjer, der er til rådighed i forhold til at opretholde en god stand i lejemålet. Men forvaltningen kan ikke kræve at få adgang med mindre, der er begrundet mistanke om en skade eller sundhedsfare. Kontrakter fra 1. januar 2022 og frem har fået oprettet vedligeholdelseskonto, men brugen af den kræver fortsat, at lejer vil give håndværkere adgang til lejemålet.

Ejendomsadministration

Rudersdal Kommunes ejendomsadministration består i dag af en ejendomsadministrator og en ejendomsmester. Ejendomsadministrationen har tæt samarbejde med den øvrige del af ejendomsafdelingen og kan herfra få juridisk eller teknisk bistand.

Både ejendomsadministrator og ejendomsmesteren er i løbende dialog med de sociale medarbejdere i forhold til at sikre trivsel hos beboerne. Ugentligt hjælper samspillet mellem Ejendomme og Socialområdet en lejer i forhold til lejerestance eller mistrivsel. Således sikres det, at den pågældende lejer ikke bliver sat ud af lejemålet og igen vil være opskrevet på akutboliglisten.

Administrationen kan udliciteres til privat boligadministrator eller almen boligorganisation. Det ville medføre en omkostning i administrationshonorar på ca. 475.000 kr. ekskl. moms årligt. Beløbet er skønnet på baggrund af normtal fra Ejendom Danmark. Dertil kommer udgifter til diverse sager, juridisk bistand og gebyrer samt løn til ejendomsmestrene, som ikke er indeholdt i administrationshonoraret.

Kommunen har tidligere og helt frem til 2011 haft dele af boligadministrationen varetaget af almene boligselskaber, ligesom et alment boligselskab i dag administrerer kommunens ca. 540 plejeboliger. Erfaringerne med administration af de sociale boliger har været, at den var meget personafhængig, og at etablering af et tæt samarbejde med socialområdet ikke var muligt. Hertil kommer, at privat boligadministration ikke har samme muligheder som den kommunale for at være fleksible i forhold til lejere med særlige behov. Endvidere var oplevelsen fra lejerne, at viceværterne ikke havde ordentligt kendskab til ejendommene og ikke fik ordnet de problemer, der opstod.

Muligheder for salg af ejendommene

Der vil være muligheder for at sælge ejendommene på forskellig vis. Ved et salg skal lejerne altid tilbydes muligheden for at købe og danne en andelsforening. Pris og vilkår for lejerne skal være de samme, som en anden køber vil give. I praksis vil lejerne næppe være i stand til at samle sig om en sådan løsning, og ejendommene vil således skulle sælges med de nuværende lejere.

Der er flere forskellige muligheder for salg. Ejendommene kan afhændes til privatpersoner, private investorer, lejlighederne kan omdannes til ejerlejligheder og herefter sælges enkeltvist eller ejendommene kan sælges til et alment boligselskab. Ved salg til et alment boligselskab skal ejendommen finansieres med almindelige realkreditlån, og der kan ikke gives ydelsesstøtte og garantier som i den almindelige almene finansieringsmodel.

Mulighederne for salg vil i høj grad afhænge af den enkelte ejendom og de udviklings- og anvendelsesmuligheder, der er på ejendommen. Der henvises til det vedlagte notat og oversigt for uddybning af mulighederne for salg.

Forvaltningens vurdering

Billige boliger tjener et vigtigt boligsocialt formål, og behovet for små, billige boliger er stort blandt socialt udsatte borgere i kommunen. Boligerne er holdt i en enkelt stand for at sikre, at lejen holdes nede. Det vil være forbundet med betydelige ekstra omkostninger for Socialområdet, hvis alle boliger sælges til enten en privat eller almen aktør, da det alt andet lige vil blive nødvendigt i højere grad at gøre brug af pladser i bofællesskaber eller på herberger.

Administrationen af boligerne er en del af den sociale indsats, og mange problemstillinger løses i tæt samarbejde med de boligsociale medarbejdere, hvilket ikke ville ske såfremt, administrationen var udliciteret til en privat aktør.

Der er på nuværende tidspunkt et vedligeholdelsesefterslæb på ejendommene. Arbejdet med at vedligeholde dem er sat i gang, men såfremt der ønskes en hurtigere proces, kræver det yderligere midler, som evt. kan finansieres ved salg af enkelte ejendomme.

Da nogle boliger for så vidt angår den indvendige vedligeholdelsesstand kan være nedslidte, anbefaler forvaltningen, at der oprettes en pulje, hvor nuværende lejere kan ansøge om tilskud til istandsættelse af lejemålet efter særlige kriterier. Problemet knytter sig særlig til de tidligere lejekontrakter, hvorefter den indvendige vedligeholdelse påhviler lederen.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at de sociale boliger tjener et vigtigt boligsocialt formål i kommunen, som ikke umiddelbart kan løses, hverken på det almene eller private boligmarked. Kommunens boliger er markant billigere end sammenlignelige private og almene boliger og tilgodeser derfor helt særlige målgrupper, som ikke passer ind i de almene boligbebyggelser.

Såfremt der ønskes en generelt højere standard i kommunens boliger, vil det fx. kunne løses ved salg af enkelte ejendomme, der kan finansiere vedligeholdelsefterslæbet. Herudover kan en lang række forbedringsarbejder og energitiltag igangsættes finansieret over huslejen.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at hovedparten af ejendommene fastholdes i kommunalt regi, men at enkelte ejendomme frasælges og kan medvirke til at finansiere vedligeholdelsefterslæbet og nødvendige energirenoveringer. De enkelte lejemål renoveres som nu løbende ved fraflytning, og som noget nyt oprettes der en pulje, hvor nuværende lejere kan ansøge om tilskud til istandsættelse af deres lejemål efter særlige kriterier.

Herudover anbefaler forvaltningen, at ejendomsadministrationen af de sociale boliger forbliver i kommunens regi af hensyn til at kunne bevare det tætte samarbejde mellem Ejendomme og Socialområdet omkring håndteringen af lejere med særlige udfordringer.

Samlet set anbefaler forvaltningen på denne baggrund følgende hovedelementer i den fremtidige strategi for kommunens sociale boliger:

- At de sociale boliger i videst muligt omfang fastholdes i kommunalt regi af hensyn til fortsat at kunne imødekomme de boligsociale behov hos udsatte borgere med særligt behov.
- At der lægges en plan for udbedring af vedligeholdelsefterslæbet og gennemførelse af nødvendige energirenoveringer således, at der over en årrække opnås en højere standard.
- At salg af enkelte ejendomme kan indgå som finansieringsgrundlaget for vedligeholdelsesplanen.
- At forvaltningen undersøger muligheden for at etablere en pulje til indvendigt vedligehold efter særlige kriterier.
- At ejendomsadministrationen fastholdes i kommunen af hensyn til det nødvendige samarbejde mellem Ejendomme og Socialområdet om boliganvisning mv. af kommunens udsatte borgere.

Indstilling

Direktionen forslår, at udvalgene drøfter sagen med henblik på genoptagelse på et kommende møde.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Christoffer Buster Reinhardt (C) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Notat om udviklingen i den boligsociale behov i Rudersdal Kommune

Notat om mulige scenarier for de sociale boliger

Oversigt over sociale boliger

Oplæg om boligsocialt behov til fællesmøde 05.10.22

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 288 for Næsseslottet - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring

22/906

Resumé

Byplanudvalget besluttede derfor den 1. december 2021 at udarbejde en ny landzonelokalplan for Næssets ejendomme.

Med det vedlagte Forslag til Lokalplan 288 for Næsset er der foretaget en samlet planlægning for Næssets to ejendomme til afdækning af mulig anvendelse af samtlige bygninger samt have- og parkarealer i forhold til stedets unikke kulturmiljø, bygningsfredede bygninger med omgivelser samt omliggende natur- og landskabsværdier, herunder internationalt beskyttet natur.

Forslag til lokalplan forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse til udsendelse i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Næsseslottet er omgivet af Furesø mod nord, vest og syd og af Næsseskoven mod øst, ind mod villaområdet omkring Dronninggårds Alle. Området er i dag opdelt i to ejendomme, som hver rummer flere historiske, i dag fredede bygninger med omgivelser, som også er udpeget som bevaringsværdige.

Ejendommen Dronninggårds Allé 128-132 rummer tre af de fredede bygninger, som hver især anvendes til én selvstændig bolig.

Ejendommen Dronninggårds Allé 134-140 rummer fire af de fredede bygninger, herunder Næsseslottet.

Næsseslottet anvendes i dag som kontorhotel med udleje af kontorfaciliteter for mindre virksomheder og har derudover i en årrække, fastlagt i en landzonetilladelse, haft mulighed for årligt at afholde 20 indendørs kulturelle arrangementer samt fire udendørs kulturelle arrangementer.

De to pavillonbygninger mod nord kan anvendes til én bolig pr. bygning eller liberalt erhverv. Den tidligere hestestald sydøst for Næsseslottet anvendes i dag til liberalt erhverv/arkitektvirksomhed.

Planklagenævnets afgørelse

Forvaltningen aflyste i 2018 den gældende lokalplan for området, idet der var ønske om at undgå dobbeltregulering, da bygningen inkl. parkanlæg er fredet, og samtlige ændringer derfor skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen. Forvaltningen meddelte i 2020 landzonetilladelse på en række vilkår til muligheden for, at der også kunne afholdes møder, konferencer m.m. for udefrakommende virksomheder og organisationer samt lejlighedsarrangementer.

På baggrund af en naboklage ophævede Planklagenævnet den 16. september 2021 forvaltningens afgørelse med den begrundelse, at en udvidelse af områdets anvendelse skulle vurderes i en større planlægningsmæssig sammenhæng.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanforslaget er udarbejdet med respekt for det samlede områdes unikke kulturmiljø med fredede bygninger, have- og parkanlæg, monumenter og murstykke omgivet af skov, markante landskabsformer mod Furesøens breder og beskyttet natur.

Næsseslottets ønske om at kunne supplere den nuværende anvendelse med arrangementer, der typisk afholdes uden for almindelige arbejdstider, er vurderet i forhold til områdets mange værdier og de hensyn, der i den forbindelse skal tages både til bygningsfredning og den nære beliggenhed til et Natura 2000-område.

Lokalplanens formål er,

- at sikre udvidelse af Næssets anvendelsesmuligheder i respekt for Næssets værdifulde kulturmiljø og det tilstødende Natura2000 område, og
- at sikre offentlighedens adgang til dele af Næsset med henblik på at kunne opleve fredede bygninger, monumenter, have- og parkanlæg, landskabselementer og natur.

Lokalplanforslagets anvendelsesmuligheder svarer i hovedsagen til, hvad der tidligere har været fastlagt i landzonetilladelsen. Det er dog ikke muligt at regulere deltagerantal, varighed af brug af haveanlæg eller antal arrangementer i en lokalplan. Lokalplanforslaget giver således mulighed for, at samtlige fredede og bevaringsværdige bygninger ved Næsseslottet kan anvendes til boligformål med maks. én bolig pr. fredet bygning og liberalt erhverv i form af administrations- og kontorfunktioner, tegnestue og mødeaktivitet. Mødeaktivitet kan være i form af konferencer, arrangementer med teambuilding og undervisning i det omfang, den pågældende bygning kan rumme det, bl.a. i forhold til brand og sikkerhed, parkeringsmuligheder m.m.

For Næsseslottet gives der mulighed for, at konferencer m.m. kan afholdes for andre tilsvarende erhverv og organisationer end dem, der indgår i kontorhotellet. Derudover får Næsseslottet mulighed for afholdelse af erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer, som f.eks. bryllupper og fødselsdage, og kulturelle arrangementer i form af teater- og koncertarrangementer samt kunstudstillinger.

Afholdelse af erhvervsmæssige eller lejlighedsarrangementer er begrænset til maksimalt et arrangement pr. weekend (fredag-søndag). Dog kan der alene afholdes enten et erhvervsmæssigt, lejlighedsarrangement eller et kulturelt arrangement pr. weekend. Det er ikke muligt at afholde erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer og kulturelle arrangementer i hverdagene. Ved afholdelse af kulturelle arrangementer og erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer giver lokalplanen mulighed for, at de kan afholdes både inden- og udendørs. Ved afholdelse udendørs skal det ske inden for haveanlægget nord og syd for Næsseslottet.

Til brug for lejlighedsarrangementer kan der tillades opsætning af pavilloner med åbne sider på samlet maksimal 40 m², og der kan tillades opsætning af ét telt til brug for kulturelle arrangementer. Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af master og større antenneanlæg eller solfanger- og solcelleanlæg på bygninger og terræn.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om parkeringsdækning. I forhold til Næsseslottets mulighed for tidsforskudt anvendelse vurderes det buede parkeringsareal med 49 parkeringspladser at kunne klare parkeringsbehovet. Parkeringsarealets udformning er godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen og er en del af bygningsfredningen, hvorfor der ikke fastlægges bestemmelser om udformning af parkering i forslaget til lokalplanen.

Der er indarbejdet bonusvirkning i lokalplanen efter planlovens § 15, stk. 4. Det betyder, at ændringer i anvendelse af eksisterende bebyggelse, som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, ikke forudsætter meddelelse af

landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Lokalplanen giver ikke bonusvirkning til kulturelle arrangementer. Det skyldes ønsket om at begrænse store kulturelle arrangementer til maksimalt fire om året, som det har været fastlagt i en tidligere meddelt landzonetilladelse, hvilket alene kan ske gennem en landzonetilladelse.

Andre landzoneforhold, der ikke er reguleret med lokalplanen, reguleres fortsat med planlovens §§ 35-38 med respekt for bygningsfredningen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelser i rammeområde Ho.R9 i Kommuneplan 2021 og kommuneplanens retningslinjer for større landsteder. Næssets er omfattet af bygningsfredning, der også omfatter det omgivende landskab. Herudover er bygningerne i området udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, hvorfor lokalplanen ikke fastlægger bestemmelser for bygningerne i området.

Miljøvurdering

Forslag til Lokalplan 288 er screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da dens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Begrundelsen fremgår af den vedlagte screening for pligt til miljøvurdering.

Da Næssets bredzoner og Furesøen er udpeget som Natura 2000-område nr. 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som både omfatter Habitatområde H123 og Fuglebeskyttelsesområde F109, er der foretaget en samlet vurdering af lokalplanens bestemmelser og dermed samlede og udvidede anvendelsesmuligheder i forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Det konkluderes, at udvidelsen af Næsseslottets anvendelsesmuligheder, med reguleringen af mulig udendørs afholdelse af lejlighedsarrangementer og kulturelle arrangementer, ikke vil have nogen negativ indvirkning på Natura 2000-området.

Indstilling

Direktionen forslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 288 for Næsset vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring, og
- 2) at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET beder forvaltningen om at belyse muligheden for at regulere lejlighedsarrangementer i en landzonetilladelse og genoptager sagen på et kommende møde.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 288 for Næsset

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer

Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136, landzonetilladelse til supplerende anvendelse af hovedbygning, 28.5.2020

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 283 for et område omkring Paradiskvarteret i Øverød - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring

22/901

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 2. december 2020, pkt. 6 ([link](#)), at igangsætte Lokalplan 283 for et område omkring Paradiskvarteret i Øverød.

Forslag til Lokalplan 283 blev forelagt Arkitektur- og Byplanudvalget den 16. marts 2022, pkt. 6 ([link](#)), hvor det blev besluttet at genoptage sagen på et kommende møde. Siden den 16. marts har der været en fælles besigtigelse af området med et særligt fokus på beplantningen, og der har været løbende dialog med grundejerforeningen. På baggrund heraf forelægges et justeret forslag til Lokalplan 283.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen til vedtagelse og udsendelse af forslaget i offentlig høring samt afgørelse om miljøvurderingspligt.

Sagsfremstilling

Sagsfremstilling fra den 16. marts 2022:

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende boligområde med 170 boliger i Paradiskvarteret, Øverød. Området består af åben lav bebyggelse, herunder enfamiliehuse.

Den 2. december 2020 vedtog Byplanudvalget i Rudersdal Kommune at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for området. Udgangspunktet for lokalplanen har været ønsket om en løbende dialog med grundejerforeningen med henblik på at sikre et entydigt og opdateret plangrundlag for området, der samtidig fastholder områdets særlige karakter.

Området er før vedtagelsen af denne lokalplan omfattet af to ældre lokalplaner (Lokalplan 63 for villaområder i Øverød øst for Pileallé og Lokalplan 66 for et villaområde ved Højbjerggårdsvej, Højbjergvang og Oksemosen) samt en servitut (Skovlydeklarationen), der alle foreskriver bestemmelser for såvel bebyggelse som beplantning på forskellig vis.

Både Lokalplan 63, Lokalplan 66 og Skovlydeklarationen aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 283.

Skovlydeklarationen

Skovlydeklarationen er en servitut tinglyst den 2. marts 1960 og den 18. august 1960. Skovlydeklarationen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser om bygningers placering, højde, taghældning, materialer og farver.

Deklarationen fastsætter også, at der på de strækninger langs skel mod vej og sti skal plantes og vedligeholdes et levende hegn, der skal bestå af specifikke plantearter. Ydermere skal der på hver ejendom være et 5 m bredt beplantningsbælte ud til ejendommens facade, der skal bestå af specifikke træsorter. Disse plantearter og træsorter er specificeret i deklarationen og varierer efter, hvilken vej ejendommen er beliggende ud til.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har forvaltningen været i løbende dialog med grundejerforeningens bestyrelse. Forvaltningen har i hovedtræk imødekommet bestyrelsens bemærkninger til lokalplanens indhold for så vidt angår bebyggelsen.

Bestyrelsen har ønsket, at Skovlydeklarationens detaljerede krav burde videreføres 1:1 i Lokalplan 283. Forvaltningen har vurderet, at dette ikke kan håndhæves fuldt ud for så vidt angår beplantningen, men princippet om at kun visse arter kan anvendes til hegn mod vej er videreført. Tilladte arter og rækker af beplantning varierer dog ikke længere i same omfang fra vej til vej. Lokalplan forslaget udpeger desuden bevaringsværdige træer, som bidrager til at understøtte områdets grønne karakter.

Det forventes, at grundejerforeningen generelt støtter lokalplanforslagets fremlagte bestemmelser og dermed kan støtte aflysningen af Skovlydeklarationen.

Forslag til Lokalplan 283

Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende boligområde og at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag for det eksisterende boligområde.

Lokalplanen inddeles i 3 delområder: Delområde 1, hvor boligbebyggelse i én etage er tilladt; Delområde 2, hvor halvanden etage er tilladt (én etage med udnyttelig tagetage) og delområde 3 (parkområde), hvor ingen bebyggelse er tilladt.

Områdets anvendelse forbliver åben lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse.

Boligbebyggelse i delområde 1 må opføres med en maksimal højde på 5,5 m og med en maksimal facadehøjde på 3,5 m. Ligeledes må boligbebyggelse i delområde 2 opføres med en maksimal højde på 8,5 m og med en maksimal facadehøjde på 4,0 m. Dette er lidt højere end, hvad der har været tilladt i Skovlydeklarationen, men det muliggør et mere tidssvarende byggeri i forhold til isoleringskrav mv.

Beboelsesbyggeri skal orienteres således, at facaderne er parallelle eller vinkelrette med en byggeretning, der er fastsat for hver enkel parcel, jf. lokalplanens kortbilag 2. Dette er en videreførelse fra Skovlydeklarationen.

Bebyggelsesprocenten fastholdes til 22 i lighed med Lokalplan 63 og Lokalplan 66. Ligeledes videreføres minimumskravet til grundstørrelser på 1000 m², men der indsættes yderligere krav til, hvordan matriklen må være udformet.

Der fastlægges en byggelinje svarende til 5 m fra vejskel og 2,5 m fra stiskel, hvor der ikke må bygges. Hegn mod vej og sti skal etableres som levende hegn. Hegnet skal plantes mindst 0,7 m. fra vej- og stiskel og kan på den indvendige side suppleres med et trådhegn med en maksimal højde på 1,2 m.

Der skal etableres levende hegn mod vej- og stiskel. Hegnet skal bestå af de samme arter som fastsat i skovlydeklarationen. Der skal dog ikke være bestemmelser om antal af rækker af beplantningen og præcis hvilken art, der skal plantes ud til hvilken vej, som det ellers er fastsat i Skovlydeklarationen.

På denne måde videreføres det grønne vejbillede som området er kendetegnet ved uden at være for restriktivt for områdets beboere. Ydermere udpeges nogle af områdets store og flotte skovtræer som bevaringsværdige for at bevare områdets grønne karakter.

Da en del af området kan være påvirket af støj fra Øverødvej samt fra Øverød erhvervsområde, gøres det muligt at etablere støjafskærmning, hvis det kan dokumenteres, at de vejledende grænser er overskredet.

Det eksisterende plangrundlag (Lokalplan 63, Lokalplan 66 og Skovlydeklarationen) aflyses for at skabe et entydigt og opdateret plangrundlag for området.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Forvaltningen vurderer, at planerne ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er nødvendigt at miljøvurdere planforslagene.

Kommunikation og proces

Planforslagene sendes i offentlig høring i otte uger. I høringsperioden afholdes et borgermøde og en gåtur i området med henblik på at se nærmere på beplantningen.

Genoptagelse af sagen

Forslag til Lokalplan 283 blev forelagt Arkitektur- og Byplanudvalget den 16. marts 2022. Her blev det besluttet at genoptage sagen på et kommende møde efter en yderligere dialog med grundejerforeningen om blandt andet regulering af beplantning. Den 22. april var Arkitektur- og Byplanudvalget på besigtigelse i lokalplanområdet sammen med bestyrelsen for grundejerforeningen og medlemmer af Skovlydvalget med henblik på at drøfte regulering af beplantning. Efterfølgende har der været yderligere dialog med grundejerforeningen om justering af bestemmelser, så de i endnu højere grad er tilpasset den hidtidige regulering af området.

Grundejerforeningens bemærkninger til forslaget til Lokalplan 283 forelagt den 16. marts 2022 og forvaltningens opsamling på dialog med grundejerforeningen er vedhæftet som bilag.

Hovedændringer i forslaget til lokalplanen, er som følge af besigtigelse, samt efterfølgende dialog med grundejerforeningen:

- Lokalplan forslaget har ændret navn fra "Lokalplan 283 for et område omkring Paradiskvarteret i Øverød" til "Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød".
- I lokalplanens redegørelsesdel er afsnittet om eksisterende forhold uddybet, og herudover er der foretaget tilpasninger i henhold til justeringer af bestemmelser.
- Det er præciseret, at telemaster maksimalt må være 42 m høje, og at de kun kan placeres i delområde 3, som er det grønne område med skovplantning.
- Det er præciseret, at det kun er eget erhverv i egen bolig, der er tilladt.
- Byggelinjer er justeret således, at boliger ikke må opføres nærmere vej end 5 m fra vej og sekundær bebyggelse ikke må opføres nærmere vej end 6 m i tråd med reguleringen i Skovly deklarationen.

- I redegørelsen er indsat tekst om, at forvaltningen ser positivt på dispensation til sammenbyggede carporte over matrikelgrænser.
- Referencer til bygningsreglement er generelt fjernet fra lokalplanens bestemmelser.
- Bolighøjden er justeret i delområde 2 til maksimalt 7,5 m.
- Bestemmelsen vedr. facader er justeret, så træfacader skal opføres i ægte træ, fremstå ubehandlet eller oliebehandlet eller males i hvide, sorte eller brune nuancer.
- Det er præciseret, at der ikke kan opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.
- Regulering af hegn mod vej er justeret således, at der stilles krav om, at det levende hegn skal bestå af de samme specifikke arter som angivet i Skovlydeklarationen. Højden på det levende hegn må maksimalt være 1,8 m, og bredden på hegnet langs Borgmester Schneiders vej skal være min. 1,5 m. Der må ikke opsættes fast hegn nærmere vejskel end 5 m. Det levende hegn kan dog suppleres af et trådhegn på 1,2 m bag beplantningen.
- Der er indsat bestemmelse om, at hegn mod naboskel skal være levende hegn.
- Der er indsat bestemmelse om, at paraboler på over én meter i diameter skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og mindst 5 m fra vejskel samt, at disse ikke må fremstå synlige fra vej og sti.
- Det er præciseret, at varmepumper skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og mindst 5 m fra vejskel. Derudover skal varmepumper være afskærmet af grøn beplantning, trælameller eller lignende.

Kommunikation og proces

Lokalplanforslaget sendes i otte ugers høring, og i høringsperioden inviteres der til et borgermøde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring, og
- 2) at planforslaget ikke er miljøvurderingspligtigt.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET besluttede, at sagen genoptages på et kommende møde.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 283 - for villakvarteret Skovly i Øverød

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer (Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød)

GF Skovly kommentarer til LP 283 2022-09-21

Oversigt over kommentarer fra GF Skovly samt Byplans efterfølgende justeringer

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 59.1 for Strandridergården - Endelig vedtagelse

22/908

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 27. april 2022, punkt 3 ([link](#)) Forslag til Lokalplan 59.4 for Strandridergården - tillæg til Lokalplan 59 for et villaområde i Vedbæk.

Lokalplanen har været i offentlig høring i otte uger fra den 5. maj 2022 til og med den 30. juni 2022. Ved høringsfristens udløb var der indkommet et høringssvar.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget er et tillæg til Lokalplan 59 og indeholder derfor kun få bestemmelser og omfatter alene ejendommen Vedbæk Strandvej 506, matrikel nr. 8ad Vedbæk By, Vedbæk.

Lokalplanen har til formål at fastholde ejendommens bevaringsværdige og unikke karakter ved, at der fastlægges bestemmelser for matrikulære forhold med henblik på at hindre yderligere udstykning.

Høring

I høringsperioden er indkommet ét høringssvar fra ejers advokat, som vedlægges dagsorden. Høringsvaret indeholder nedenstående hovedsynspunkter. Det fulde høringssvar samt forvaltningens uddybende bemærkninger fremgår af bilag.

- A. Ejers advokat finder, at en vedtagelse af lokalplanen vil være at sidestille med ekspropriation samt i strid med planloven, da betingelserne for at ekspropriere ikke er tilstede.
- B. Ejers advokat finder, at lokalplansforslaget vil medføre væsentlige økonomiske tab for ejeren af ejendommen med henvisning til, at lokalplanen hindrer yderligere udstykning og dermed mulighed for frasalg af dele af grunden.
- C. Ejers advokat finder, at lokalplanens bestemmelser om matrikulære forhold (§ 4) ikke opfylder kravet til planlægningsmæssig begrundelse og dermed er ugyldigt.
- D. Ejers advokat finder, at forslaget til lokalplan indebærer en markant forskelsbehandling i forhold til øvrige ejere af bevaringsværdige ejendomme omfattet af Lokalplan 264, idet disse ejendomme har mulighed for udstykning, selvom der på disse grunde er en eller flere bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningens vurdering

- Ad. A. Nærværende lokalplan kan efter forvaltningens vurdering ikke sammenlignes med ekspropriation, da lokalplanens bestemmelser er udtryk for helt sædvanlig planlægning, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 3, og hindrer ikke, at ejendommen kan anvendes som hidtil.

- Ad. B. Lokalplanen fastlægger ikke en ændring i den eksisterende lovlige anvendelse af Strandridergården og regulerer fremadrettet. Lokalplanlægning er i udgangspunktet erstatningsfri regulering, så længe der foreligger en saglig planlægningsmæssig begrundelse og fastlægger bestemmelser med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 (lokalplankataloget).

Det følger af lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, nr. 3, at en lokalplan kan fastlægge bestemmelser om en ejendoms størrelse og afgrænsning, fastlægge bestemmelser om matrikulære forhold, herunder begrænse mulighederne for udstykning.

Det er således forvaltningens vurdering, at lokalplanen fastlægger bestemmelser, som er inden for rammerne af planloven.

- Ad. C. Formålet med lokalplanen er at fastholde ejendommens bevaringsværdige og unikke karakter ved, at der fastlægges bestemmelser for matrikulære forhold med henblik på, at hindre yderligere udstykning. Det følger af planlovens formål (§ 1, stk. 2, nr. 2), at det skal tilsigtes, at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber. Endvidere kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om ejendommens størrelse og afgrænsning samt om regulering af anvendelsen af ubebyggede arealer.

Det er således forvaltningens vurdering, at lokalplanen opfylder planlovens saglighedskrav og forfølger det planlægningsmæssige relevante formål omfattet af planlovens plankatalog (§ 15, stk. 2).

- Ad. D. Lokalplan 264 er en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de Røde porte og udpeger bevaringsværdig bebyggelse i hele Rudersdal Kommune. Lokalplan 264 fastlægger ikke detaljerede bestemmelser for den enkelte ejendom og beskytter bl.a. ikke mod udstykning af hverken Strandridergården eller andre ejendomme, som indeholder bevaringsværdige bygninger.

Den foreliggende lokalplan har netop til hensigt at bevare Strandridergården med omgivelser, og ejendommen kan ikke sammenlignes med andre med henvisning til ejendommens placering og særlige historik.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at lokalplanforslaget kan vedtages uden ændringer.

Indstilling

Direktionen forslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 59.4 for Strandridergården - tillæg til Lokalplan 59 for et villaområde i Vedbæk vedtages uden ændringer.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 59.4 for strandridergården

Indsigelse til Lokalplan 59.4

Samlet oversigt over høringssvar til Lokalplan 59.4

Punkt 6: Forslag til bevarende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring

22/908

Resumé

Den 2. december 2020, punkt 7 ([link](#)), vedtog Byplanudvalget at igangsætte udarbejdelse af en bevarende lokalplan for 110 klyngehuse på Kikhanebakken og Ørnebakken.

Formålet med lokalplanforslaget er at bevare helhedsindtrykket af klyngehusenes særlige arkitektoniske kvaliteter.

Forslag til bevarende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter 110 klyngehuse på Kikhanebakken og Ørnebakken i Gl. Holte, som blev opført i årene 1970-1972.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af den bevaringsfolder for klyngehusene, som Grundejerlauget Holte Avlsgaard udarbejdede i 2016/2017 i dialog med forvaltningen. Bevaringsfolderen indeholder detaljerede byggeblade, der anviser, hvordan klyngehusene ved istandsættelsesarbejder kan værne om bebyggelsens helhedstræk og arkitektoniske kvaliteter.

Forud for færdiggørelse af lokalplanforslaget har forvaltningen været i dialog med grundejerlaugets bestyrelse, som tillige har fremsendt bemærkninger til plandokumentet. De fremsendte bemærkninger indgik i forvaltningens videre arbejde med lokalplanlægningen, og bemærkningerne er i videst muligt omfang indarbejdet.

Eksisterende planforhold

Lokalplanområdet er omfattet af både en tinglyst deklaration og byplanvedtægt. Det har udfordret forståelsen af bebyggelsens mest væsentlige arkitektoniske værdier og dermed også forvaltningens byggesagsbehandling. Lokalplanen skal være med til at sikre entydige bebyggelsesregulerende bestemmelser, der kan understøtte og fastholde bebyggelsens kvaliteter.

Den del af deklarationen, som ligger inden for nærværende lokalplanområde, aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 287. Deklarationens bestemmelse om grundejerforening for området fastholdes. I forbindelse med endelig vedtagelse af Lokalplan 287 aflyses byplanvedtægten og deklarationen. Endvidere aflyses byplanvedtægten i sin helhed i forbindelse med endelig vedtagelse af Lokalplan 287.

Formål

Formålet med lokalplanforslaget er at bevare helhedsindtrykket af klyngehusenes særlige arkitektoniske kvaliteter, der hovedsageligt består af gule tegl, sorte vindues- og dørpartier og carporte mv. samt, at bevare den oprindelige bebyggelsesstruktur. Det er også lokalplanens formål at give mulighed for, at der kan ske en nænsom istandsættelse af klyngehusene uden, at der sker en forringelse af de arkitektoniske kvaliteter.

Formålet er også at sikre bebyggelsens åbne grønne vejprofiler og friarealer, der udgør et vigtigt element af bebyggelsens samlede udtryk og oplevelse.

Anvendelse

Matriklerne med klyngehuse må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Der kan kun indrettes én bolig pr. matrikel.

Bevaringsbestemmelser

Bebyggelsesstrukturen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen, der består af klyngehuse, carporte og de gule gårdhavemure. Der må ikke foretages ændringer eller ske nedrivning af bebyggelse uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Det er kun muligt at ændre og tilbygge det enkelte klyngehus, hvis det sker i respekt for bebyggelsens bærende værdier. Det omfatter blandt andet, at ændringer og nybyggeri skal ske med teglfacader, flade tage og sorte farver.

Bebyggelsens omfang

Lokalplanforslaget fastlægger i forlængelse af de bevarende bestemmelser, at der som udgangspunkt ikke må ske opførelse af yderligere bebyggelse i området. Der må alene ske opførelse af begrænset bebyggelse på de enkelte matrikler inden for gårdhaverummene. Det kan ske ved fremrykning af facader maksimal to meter inden for gårdhaverummet.

Lokalplanforslaget fastlægger, at boligen højst må være i én etage med en maksimal bygningshøjde på 3,2 meter til overkant af murkrone. Højden på carporte til den enkelte bolig må maksimalt være på 2,55 meter. Carporte må ikke lukkes af og skal fremstå åbne mod vej, da de er et væsentligt karakteristisk træk af den samlede oplevelse af området. Skure og udhuse, som ikke er sammenbygget med carport, må have en maksimal bygningshøjde på 2 meter. Det samme gør sig gældende for gårdhavemurene.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Det fastlægges i lokalplanforslaget, at tage skal dækkes af enten sort tagpap eller fremstå som grønne tage.

Lokalplanforslaget fastlægger, at alle ydervægge skal fremstå i gule tegl i blankt murværk, da det er et af de mest væsentlige arkitektoniske karaktertræk.

Alle dele af udhæng, rem og sternbrædder, som er synlige, skal ved fornyelse erstattes med bygningsdele i massivt sort træ og med samme dimension, profil og detaljering, som da bebyggelsen blev opført. Det samme gør sig gældende for skure, udhuse og carporte, som skal opføres i sort træ. Krydsfiner og træliggende materialer er ikke tilladt.

Dog kan skydedøre, facadepartier og vinduespartier med brystning udføres i træ eller træ/alu og være i farven sort.

Friarealer

Lokalplanforslaget fastlægger, at friarealer skal fremtræde som grønne områder med græs, buske og træer.

Beplantningsbælter skal fremstå med sammenhængende beplantning med buske, stauder og solitære træer. Eksisterende passager mellem klyngehuse og friarealerne skal bevares og må ikke lukkes af.

Lokalplanforslaget fastsætter krav om, at der kun må etableres hegn inden for boligmatrikler. Mod friarealer kan der etableres levende hegn eller trådhegn i en højde på 1,5 meter. Der kan dog opføres hegn mod nabobebyggelse og i forlængelse af husmure til matrikelskel, hvor det kun kan opsættes som plankeværk i umalede vandrette brædder af træ og i en højde på 1,8 meter.

Proces og kommunikation

Forslag til Lokalplan 287 udsendes i otte ugers offentlig høring og i perioden afholdes et borgermøde.

Screening for miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 287 er der foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Forvaltningen har vurderet, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Begrundelsen for dette er blandt andet, at dette er en bevarende lokalplan for et afgrænset og mindre område på lokalt plan, der som udgangspunkt ikke danner grundlag for ændret anvendelse eller opførelse af nye klyngehuse. Screeningsskemaet er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til bevarende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring, og
- 2) at planforslaget ikke er miljøvurderingspligtigt.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken

Screeningsskema til miljøvurdering af Lokalplan 287

Punkt 7: Egebækvej 129, matr.nr. 4a Holte By, Gl. Holte – Genopførelse af enfamiliehus efter brand

22/908

Resumé

Rudersdal Kommune ejer matriklen Egebækvej 129, hvor der har ligget et hus. Huset brændte i 2019, og forvaltningen anbefaler at bebygge matriklen igen, så værdien bevares. Der søges derfor om byggetilladelse og frigivelse af anlægsbevilling til opførelse af en erstatningsbolig.

Ejendommen er beliggende i landzone, og ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Det ansøgte kræver landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse af landzonetilladelse samt indstilling om bevilling til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Endvidere forelægges sagen til godkendelse af Social- og Sundhedsudvalget for så vidt angår det boligsocialeformål.

Sagsfremstilling

Kommunens bygning på Egebækvej 129 nedbrændte den 25. november 2019. Enfamiliehuset blev anvendt til udlejningsejendom for borgere i kommunen. Det nedbrændte hus var opført i år 1900 som et stråtækt hus i et plan med pudsede facader og indrettet for én familie. Huset var ikke udpeget som bevaringsværdigt og er nedrevet efter branden. Derfor kræver opførelse af nyt hus landzonetilladelse, jf. planlovens § 35.

Opførsel af ny udlejningsejendom

Forvaltningen anbefaler, at der opføres en udlejningsejendom på Egebækvej 129. Hertil skal huset indrettes med køkkenalrum og to værelser med tilhørende badeværelser således, at det bliver egnet til anvendelse som et lille bofællesskab for to personer. Indretningen imødekommer behovet for at kunne anvise en bolig til borgere med boligsociale problemer, som har brug for en bolig med socialpædagogisk støtte i nærområdet. Boligen udgør således et økonomisk attraktivt alternativ til en udslusningsbolig under et botilbud.

Ansøgning om landzonetilladelse

Der søges af kommunen om landzonetilladelse til opførelse af nyt hus på samlet 80 m² i et plan til en bolig. Bygningen placeres i fodaftrykket af den oprindelige bygning og ønskes udført med liste-træbeklædte facader og enten et tag i tagpap eller tegl/klinker. Det nye hus placeres samme sted på grunden, dog ønskes længderetningen ændret fra nord/syd til øst/vest.

Der ansøges om en taghældning på 35 grader og en liste/trælamel beklædning på facader med lyst oliebehandlet overflade.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, men den er beliggende landzone og inden for skovbyggelinjen fra Jægersborg Hegn/Kratmosen. Efter Kommuneplanens rammeområde Gh.T2 er områdets anvendelse fastlagt til teknisk anlæg – rensningsanlæg.

Forvaltningen oplyser, at der på ejendommen er et stort gammelt og harmonisk egetræ, som bør bevares.

Tilbud på entreprisekontrakt

Frifeldt har givet tilbud på opførelse af ny bolig på 80 m² på ejendommen. Projektet følger ift. placering, størrelse, facadematerialer og indretning vilkårene i udbuddet, og der etableres således et saddeltag med tegl. Der udestår en tilpasning af vinduer og døre i forhold til udbudsmaterialet.

Forvaltningens vurdering

I forhold til anvendelsesbestemmelserne fastlagt i kommuneplanen til tekniske anlæg, finder forvaltningen, at det ansøgte er en reetablering efter huset nedbrændte for næsten tre år siden, og derfor ifølge planloven kan ses som fortsat lovlig anvendelse. Nyt hus placeres samme sted på grunden, har samme areal som oprindeligt hus og samme anvendelse.

Forvaltningen finder, at forudsætningerne for det nye hus, som beskrevet i udbudsmaterialet, er pænt tilpasset omgivelserne, da det fremstår som et mindre landhus beliggende i skovbrynet. Herudover vurderes det, at den lodrette liste- / bræddebeklædning fremstår harmonisk ift. den omkringliggende skovplantning. Det er dog væsentligt, at træet enten fremstår som ubehandlet træ med oliebehandling uden farve eller som sortmalet.

Boligen opføres i henhold til BR18 og overholder dermed de krav, der stilles til energiramme for boliger. Huset opvarmes med varmepumpe, da der ikke er fjernvarme i området. Der etableres ikke solceller som supplement til opvarmningen grundet beliggenheden i naturområde med høje og bevaringsværdige træer. Eftersom huset opføres i træ, og udleder det mindre CO₂ end et traditionelt byggeri.

Forvaltningen anbefaler endvidere, at taghældningen udføres som et klassisk saddeltag med en taghældning på min. ca. 35 grader.

Det vurderes, at tagmaterialet med koksgrå teglsten er pænt tilpasset arkitekturen såfremt, teglstenen har en maks. glans på 30.

Forvaltningen anbefaler derfor meddelelse af tilladelse på følgende vilkår:

- a) At taghældningen holdes på min ca. 35 grader i koksgrå tegl med en maks. glans på 30.
- b) At den lodrette liste- / bræddebeklædning fremstår som ubehandlet træ med oliebehandling uden farve eller som sortmalet.
- c) At facadeudformning i tilbuddet tilpasses skitseforslaget fra udbuddet mht. placering og udformning af døre og vinduer.
- d) At det store egetræ som udgangspunkt bevares og ikke beskæres.

Økonomi

De samlede udgifter til genopførelse af boligen på Egebækvej 129 udgør 2.477.000 kr. i alt. Efter branden udbetalte forsikringsselskabet en erstatningssum på 1.500.000 kr., hvoraf det resterende beløb efter afholdelse af udgifter til nedrivning kan anvendes til delvis finansiering af en ny bolig. Økonomien fordeler sig således:

(1.000 kr.)	Beløb	Beløb
Finansiering	1.200	
Håndværkerudgifter inkl. risiko 15 %		2.099
Rådgivning		235
Administrative bygherreudgifter		56
Tekniske bygherreudgifter		64
Bygherreudgifter mv.		23
I alt		2.477
Difference	-1.277	

Den resterende del af anlægssummen foreslås finansieret af driftsbudget afsat til vedligeholdelse af kommunens erhvervsejendomme med 1.277.000 kr. Forvaltningen anmoder om overførelse af driftsmidler på 1.277.000 kr. til anlæg i 2023.

Forvaltningen vurderer at anvendelse af driftsmidler til projektet ikke får konsekvenser for vedligeholdelse af erhvervsejendomme, idet der fortsat vil være midler til den nødvendige vedligeholdelse i 2023.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår, at forvaltningen, såfremt der ikke modtages væsentlige indsigelser, bemyndiges til,

- 1) at meddele landzonetilladelse til nyt hus som ansøgt på de a) - d) nævnte vilkår, og
- 2) at meddele dispensation fra skovbyggelinje, såfremt der ikke modtages indsigelse fra Naturstyrelsen.

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives en anlægsbevilling på 2.477.000 kr. kr. til projekt XA-100014 Genopførelse af nedbrændt bolig Egebækvej 129 finansieret af afsatte rådighedsbeløb på 1.200.000 kr. og en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløb på 1.277.000 kr. finansieret af driftsbudget til vedligeholdelse af erhvervsejendomme.

Social- og Sundhedsudvalget

Direktionen foreslår, at opførelse af boligen til det boligsociale formål godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at forvaltningen bedes undersøge muligheden for, om finansiering kan ske via ordningen for skæve boliger.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget den 05-10-2022

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Kristine Thrane (A) og Malene Barkhus (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Skitseprojekt tidligt udbud

Luftfoto

Punkt 8: Damgårdsvej 5B, matr.nr. 2bz Bistrup By, Bistrup - Tilladelse til frilæggelse af kælder og dispensation fra etageantal

22/908

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om byggetilladelse og tilladelse ift. Lokalplan 43 "For Bistrup" til at opføre en tilbygning i to fulde etager ved frilæggelse af kælderetagen samt lovliggørelse af en altan/balkonkonstruktion, der er opført uden byggetilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har den 1. april 2022 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til at opføre en tilbygning med frilæggelse af kælderetagen og lovliggørelse af en eksisterende altankonstruktion. Altanen er opført uden den nødvendige byggetilladelse, men der er ansøgt om lovliggørende byggetilladelse, der indeholder en reduktion af omfanget af konstruktionen, som bidrager til, at altanen/balkonen fremover overholder byggeretten.

Der søges samtidig om tilladelse ift. Lokalplan 43 "For Bistrup", § 6.1.2 og § 6.1.4 til at udføre ny tilbygning med frilagt kælderetage, dette i overensstemmelse med lokalplanens retningslinjer for frilæggelse af kælderetagen.

I forbindelse med opførelse af tilbygningen nedlægges beboelsen i husets tagetage, og tagetagen gøres uudnyttelig ved delvist at fjerne etagedæk og på den resterende del opsætte gitterspær, hvorefter tagkonstruktionen ikke kan udnyttes til beboelse. Der vil dog fortsat være ovenlysvinduer i tagfladen samt højsiddende vinduer i gavlene.

Plangrundlag

Lokalplan 43 For Bistrup, der anviser at:

"§ 6.1.2.: Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med uudnyttelig tagetage. Ved uudnyttelig tagetage må den udvendige skæring mellem ydermure og tagflade ikke ligge mere end 1,5 m over færdigt gulv på første sal", og videre:

"§ 6.1.4: Hvor terrænforholdene begrunder det, kan byrådet tillade, at kælderen delvis frilægges og anvendes til boligformål. Såfremt kælderen frilægges, må tagetagen ikke udnyttes. (Ved en frilagt kælder forstås en kælder, hvor kælderloftet er beliggende mere end 1,25 m over færdigreguleret terræn)."

Det ansøgte forudsætter tilladelse i henhold til lokalplanens § 6.1.4. Lokalplanens retningslinje for at der kan meddeles tilladelse til frilæggelse af kælderetagen er, når terrænet falder mere end 1,5 m inden for bygningens udstrækning. Da terrænet falder i størrelsesordenen 2,5 m inden for bygningens udstrækning, er det forvaltningens vurdering, at retningslinjen for, hvornår der kan meddeles tilladelse til delvis frilæggelse af kælderen, er iagttaget.

Den frilagte kælderetage vil herefter være at betragte som stueetagen i bygningen og gulvet i den frilagte kælderetage som stuegulvet.

Med en fritlagt kælder kommer huset til at fremstå i 2½ etage set fra Furesøen pga. den delvist fritlagte kælder samt ovenlysvinduer og de højsiddende vinduer i gavlene. Det er derfor forvaltningens vurdering, at projektet også vil kræve en dispensation for § 6.1.2.

Ifølge byggeloven vil det ansøgte alene være at betragte som to etager, idet tagetagen nedlægges, og der udføres loft til kip samt uudnyttelig tagkonstruktion samtidig med, at kælderetagen på tilbygningen frilægges. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at byggeriet set ud fra en planmæssig vurdering vil fremstå som 2½ etage på grund af ovenlysvinduer og vinduer i gavlen, og derfor nødvendiggør en dispensation fra § 6.1.2.

Fastlæggelse af niveauplan i henhold til BR18

Når der bygges på skrånende terræn eller på terræn med større niveauforskelle, skal kommunalbestyrelsen som udgangspunkt fastlægge et niveauplan, hvorfra bebyggelsens højde skal måles. Dette fremgår af BR18, kap. 23, § 456, stk. 2:

”Ved fastlæggelse af niveauplaner skal kommunalbestyrelsen tage hensyn til

- Terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse.
- At der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.”

I ansøgningen er der vedlagt opmålinger af terrænet udført af en landinspektør. Opmålingerne viser et terrænfald i størrelsesordenen 2,5 m fra vejens niveau til det område, hvor tilbygningen ønskes udført. Det er kommunens vurdering, at dette terrænfald er stort, og at terrænet derfor må betragtes som skrånende. Der kan således fastlægges et niveauplan for tilbygningen.

I ansøgningen foreslås et niveauplan i kote 28.20, men på baggrund af de indsendte landinspektøropmålinger af terrænet, vil forvaltningen at fastsætte et lidt lavere niveauplan i kote 28.04.

Forvaltningen vil i denne sag kun fastlægge et niveauplan for selve den ansøgte tilbygning. Højder på ansøgningens øvrige forhold, herunder lovliggørelse af altankonstruktion og opførelse af skur, vil forvaltningen måle fra naturligt terræn.

Overskridelse af byggeretten som følge af fastlæggelse af niveauplan

Fastlæggelse af niveauplan på tilbygningen har den utilsigtede virkning, at de dele af det ansøgte byggeri, der faktisk iagttager byggeretten målt fra det naturlige omgivende terræn, alligevel ikke iagttager byggeretten. Det skyldes, at højder skal måles fra et fastlagt niveauplan, der ligger under terræn. I dette tilfælde bidrager det fastsatte niveauplan til, at det ansøgte ikke lever op til det skrå højdegrænseplan målt fra modstående vejlinje.

Forvaltningen lægger vægt på en helhedsvurdering for at godkende byggeriet, der iagttager det skrå højdegrænseplan målt fra modstående vejlinjes naturlige terrænhøjde, da forvaltningen ikke skønner, at det er rimeligt, at lægge vægt på et niveauplan, der ligger meget lavere end det naturlige terræn for den modstående vejlinje.

Partshøring og naboorientering

Sagens parter har modtaget en kombineret partshøring og naboorientering om sagen den 29. juli 2022 med frist for indsendelse af bemærkninger den 16. august 2022.

Grundet aktindsigtsanmodninger og anmodning om udskydelse af afgørelsen modtaget fra sagens parter, er der foretaget en ny kombineret partshøring og naboorientering af sagens parter med frist for indsendelse af bemærkninger til sagen den 20. september 2022. Forvaltningen har i høringsperioden modtaget to høringssvar fra sagens parter, som er vedlagt dagsordenen.

Derudover er der den 29. juli 2022 foretaget naboorientering om den ansøgte tilladelse iht. lokalplanen til frilæggelse af kælderfacaden med frist for indsendelse af høringssvar den 16. august 2022. De høringsberettigede, som kun har modtaget en naboorientering, betragtes ikke som parter i sagen. Der er i forbindelse med naboorienteringen modtaget syv høringssvar, som er vedlagt dagsordenen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der bør meddeles tilladelse i henhold til § 6.1.4 til en delvis frilæggelse af kælderens samt dispensation fra § 6.1.2, da den ansøgte tilbygning samt ansøgte ændringer af det eksisterende hus svarer til det sædvanlige i området. Såfremt der ikke meddeles dispensation fra § 6.1.2 vil konsekvensen være, at gavltrekanterne skal fremstå muret, og ovenlysvinduer skal fjernes.

Lokalplanens intention har ligeledes været, at der på tilstrækkeligt skrånende grunde kan etableres frilæggelse af kælderetagen. Herudover sker der med den ansøgte ikke ændringer på højden af det eksisterende hus. Det vurderes ligeledes positivt, at altan/balkonen ansøges reduceret, så byggeretten overholdes.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til,

- 1) at meddele dispensation fra § 6.1.2 i Lokalplan 43 til det ansøgte, og
- 2) at meddele tilladelse i henhold til § 6.1.4 i Lokalplan 43 til det ansøgte.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET genoptager sagen på et kommende møde.

Udvalget har noteret sig henvendelser af 2. og 3. oktober 2022 fra Damgårdsvej 8 samt henvendelse af 3. oktober 2022 fra Damgårdsvej 6.

Bilag

Tegninger, Damgårdsvej 5B

Dispensationsansøgning

Koter der indgår i kommunens fastsættelse af niveauplan

Partshøringssvar fra ejer af Damgårdsvej 5A

Høringssvar

Høringssvar fra Damgårdens Bådebrolag af 20.09.2022

Henvendelse til Arkitektur- og Byplanudvalget vedr. Damgårdsvej

Tilføjelse til høringssvar fra Damgårdsvej Bådebrolag af 29.09.2022

Bilag til høringssvar fra Damgårdsvej Bådebrolag - Planklagenævnet sag

Punkt 9: Frydenlund Slot, Frydenlunds Allé, matr.nr. 1a Frydenlund, Vedbæk – Dispensation til nyt havehus til erstatning for eksisterende og etablering af padelbane

22/908

Resumé

Arkitekt Peter Theill søger for ejerne af Frydenlund om tilladelse til at erstatte eksisterende havehus, med et nyt havehus. Herudover ønskes en padelbane ved siden af eksisterende tennisbane.

Frydenlund med boliger, frugtplantage og driftsbygninger er beliggende i landzone inden for kommuneplanrammerne Tr.R6 og omfattet af fredningsdeklaration lyst 1963. Herudover er området med havehus og padlebane omfattet af skovbyggelinje fra Trørød Skov.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arkitekt Peter Theill søger for ejerne af Frydenlund om tilladelse til at nedrive eksisterende havehus på ca. 45 m² placeret ved urtehaven og tennisbanen og erstatte det med et nyt havehus på 10 x 10 m, opført på fire søjler og en let hævet plint. Arealet er inklusiv en større overdækning mod syd og en mindre overdækning mod vest mod urtehaven og tennisbanen. Havehuset ønskes udført med et sammenhængende spise-, opholds- og køkkenareal samt depot, sauna og baderum. Der søges ikke om etablering af en ekstra bolig. Det nye havehus ønskes trukket lidt mod nord ind i parken.

Det eksisterende havehus er opført i ca. 1953 og udvidet først i 70'erne til ca. 90 m² og er i meget dårlig stand. Det er udført med træbeklædte facader og tagpap på taget. Eksisterende tennisbane er anlagt først i 60'erne.

Havehuset anvendes af Frydenlunds beboere til komsammen i parken, mindre middage, hygge i haven, overværelse af tenniskampe mv. Der søges ikke om etablering af en ekstra bolig, og der indrettes ikke soverum.

Frydenlund med boliger, frugtplantage og driftsbygninger er beliggende i landzone inden for kommuneplanrammerne Tr.R6. Anvendelsen er fastlagt til natur, jordbrug, skovbrug og rekreative formål. Der er ikke lokalplan eller byplanvedtægt for området.

Herudover er ejendommen omfattet af fredningsdeklaration lyst den 22. oktober 1963. Efter deklarationens § 2 stk. a, gælder, at det ikke er tilladt at udstykke eller bebygge de med grøn farve betegnede arealer (deklarationens kortbilag), og stk. b, at opføre boder, skure og lignende. Deklarationens vedlægges som bilag.

Der søges om tilladelse til at opføre en padelbane på 10 x 20 m med glashegn i højde af 4 m og med grøn kunststofbelægning.

Der søges om to placeringsmuligheder:

- a) umiddelbart nord for tennisbanen på en del af urtehavearealet

- b) umiddelbart vest for tennisbanen på ubrugt græsareal.

Ansøger foretrækker selv forslag b), da den ikke reducerer urtehaven, er mest diskret og ligger bedst i forhold til havehuset. Der søges ikke om belysning af banen.

Herudover er området med havehus og padlebane beliggende inden for 300 m skovbyggelinje fra Trørød Skov.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at det nye havehus med sin beliggenhed og arkitektur er pænt tilpasset og ikke forstyrrer det store parkrum og indblik til hovedhuset på Frydenlund. Havehuset er samtidigt placeret delvist afskærmet af træer og buskads ud mod parken og frugtplantagen.

Havehuset foreslås udført med enten zink, strå eller træspån på taget og træbeklædning på facader. Begge forslag findes pænt tilpasset, dog bør facaderne males i sort eller mørk farve, hvilket svarer til farven på områdets øvrige sekundære bygninger.

For så vidt angår padelbanen anbefales forslag b) som den mest diskrete placering. Det vurderes at påvirkningen af parken og landskabet er minimal, da der allerede er etableret en tennisbane. Der bør ikke gives tilladelse til belysning af banen, idet belysning i landzone bør begrænses mest muligt af hensyn til oplevelsen af landskabet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje,
- 2) at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet med anbefaling på betingelse af, at der ikke etableres selvstændig bolig i havehuset, og at havehuset udføres med strå eller spån på tag og facader males i mørk farve, og
- 3) at padlebanen placeres som forslag b) og uden belysning.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Havehus - Beskrivelse.

Projektbeskrivelse

Fredningsdeklaration og kulturmiljø

Luftfoto

Plantegning havehus

Padelbane, skitseforslag

Punkt 10: Holtegårdsparken - Dispensation til etablering af to padelbaner på tennisanlæg

22/906

Resumé

Rudersdal Tennisklub har ansøgt om at omdanne én tennisbane til to padelbaner samt om opsætning af lys på én yderligere tennisbane på det eksisterende tennisanlæg i Gl. Holte ved Holtegårdsparken.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra § 9.6 i Lokalplan 14 for et område ved Gl. Holtegade og Holtegård. Ansøgningen om omdannelse af én tennisbane til to padelbaner har været udsendt i naboorientering i perioden fra den 2. august til den 31. august.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om meddelelse af dispensation fra lokalplanen og Kultur- og Fritidsudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

I forlængelse af den vedtagne handleplan for idrætsanalysen, besluttede Kommunalbestyrelsen den 28. oktober 2020 ([link](#)), at der skulle arbejdes med at etablere padelbaner i Rudersdal Kommune. Forvaltningen har derefter drøftet mulige padelprojekter med foreningerne.

Kultur- og Fritidsudvalget har den 6. april. 2022 ([link](#)) givet principiel tilladelse til, at Rudersdal Tennisklub kan anlægge to udendørs padelbaner på betingelse af, at foreningen kan opnå de nødvendige myndighedstilladelser.

Ansøgning om omdannelse af én tennisbane til to padelbaner

Rudersdal Tennisklub har ansøgt om tilladelse til at omdanne én tennisbane til to padelbaner. Den tennisbane, der ønskes omdannet, er den mest nord-vestlige af de eksisterende baner. Det nuværende baneareal ønskes udvidet med 4 meter i bredden, og beplantningen ønskes tilsvarende flyttet 4 meter. Der ønskes opsat otte lysmaster af 6,5 meters højde rundt om de to padelbaner med nedadpegende LED lys. Derudover ønskes der opsat belysning ved den tennisbane, der ligger umiddelbart ved siden af. Her ønskes der opsat seks lysmaster af 6,5 meters højde med to LED lyskilder i hver mast.

Plangrundlag

Ansøgning om etablering af padelbaner i Holtegårdsparken forudsætter dispensation fra § 9.6 i Lokalplan 14 for et område ved Gl. Holtegade og Holtegård.

Arealerne, hvor der ønskes opført padelbaner, er beliggende i lokalplanens delområde A1, der blandt andet er udlagt til idrætsanlæg. I henhold til lokalplanens § 9.6 gælder der for delområdet A1:

”At arealernes evt. terrænregulering, beplantning, befæstelse og evt. belysning kun må ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan udarbejdet efter de på tegningsbilag nr. 2 bagest i hæftet viste retningslinjer.

At terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 meter i forhold til eksisterende terræn ikke må foretages.

At der på et af støjensyn passende sted tillades opsat en 3 meter høj slagvæg ved tennisbaneanlægget samt, at der tillades opsat et 4 meter højt trådhegn omkring tennisbaneanlægget efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Hegnet samt slagvæggen skal i videst muligt omfang skjules af beplantning.”

Begge ansøgninger forudsætter dispensation fra § 9.6 i Lokalplan 14, da det ansøgte indebærer ændring af afgrænsning af eksisterende tennisbaneanlæg, opsætning af belysning samt etablering af faste transparente hegn omkring padelbanerne.

Naboorientering

Den 2. august blev der udsendt naboorientering til de nærmeste naboer vedr. ansøgning om omdannelse af én tennisbane til to nye padelbaner. I forbindelser hermed blev en forlængelse af høringsperioden efterspurgt. Herudover var der ønske om, at flere naboer til den primære adgangsvej blev hørt. På baggrund heraf blev høringsfristen forlænget med to uger, og naboorienteringen blev udsendt til nærmeste naboer samt alle beboere langs adgangsvejen Gl. Holtetoften til parkeringspladsen.

I høringsperioden er der indkommet 17 hørings svar. Hørings svarene udtrykker bekymring for, at anlæg af padelbaner vil medføre øget trafik, støj og lysgener i området, og det ønskes derfor ikke, at der meddeles dispensation til det ansøgte. Flere af hørings svarene omfatter således indsigelse mod etablering af seks padelbaner i den sydlige del af parken beliggende mod Øverødvej. Hørings svar er vedlagt.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer helt overordnet, at etablering af to padelbaner med den ønskede placering i det eksisterende tennisanlæg er i overensstemmelse med intentionerne i Lokalplan 14. Det forudsætter dog dispensation fra § 9.6 i lokalplanen, der har til formål at sikre en hensynsfuld indpasning af sports- og idrætsaktiviteter i parken.

- Trafikale forhold

Det er forvaltningens vurdering, at en omlægning af én af tennisklubbens tennisbaner til to padelbaner ikke vil have nogen nævneværdig effekt på den generelle trafik i området. Vurderingen beror på, at de to nye padelbaner ikke gøres kommercielle, men at de forbeholdes tennisklubbens medlemmer, der må forventes at kende forholdene i lokalområdet. Rudersdal Tennisklubs anlæg ligger for enden af lokalvejen Gl. Holtetoften. Vejen har en anbefalet hastighedsgrænse på 30 km/t, og den er udstyret med bump. Til tennisklubbens anlæg er der knyttet et større offentligt parkeringsareal på ca. 25 pladser.

- Lys- og støjgener

I forhold til bemærkninger om lysgener, så består en typisk parkbelysning af lysmaster med en højde på ca. 4,5 m og med en vis spredning af lyskilden, der sikrer en tryk oplysning af parken. Forvaltningen vurderer ikke, at lysmaster på 6,5 m med målrettet belysning vil være til gene for naboerne.

I forhold til bemærkninger ang. støjgener så er det påvist, at padelbaner medfører mere støj end fx tennisbaner. Støjen fra padelbanerne skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for virksomhedsstøj. For åben lav bebyggelse er det afhængigt af tidspunkt på dagen og ugen fastsat til mellem 35-45 dB. Kravet bidrager til at sikre boligbebyggelsen mod støjgener fra padelbanerne. Omdannelse af én tennisbane til to padelbaner vurderes umiddelbart at kunne medføre en påvirkning, hvorfor dispensation hertil bør bero på en støjmåling, der kan sikre, at støjkravene kan overholdes

- Afskærmende beplantning

Det vurderes, at der i henhold til § 9.6 bør etableres afskærmende beplantning mellem padelhegnet og Holtegårdsparken således, at parken fortsat vil opleves med et grønt udtryk.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der kan meddeles dispensation fra § 9.6 i Lokalplan 14 til omdannelse af én tennisbane til to padelbaner på vilkår om:

- a) At der etableres afskærmende beplantning om padelbanerne mod den åbne park mod syd.
- b) At støjberegninger kan påvise, at støj fra padel kan overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for virksomhedsstøj.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra § 9.6 i Lokalplan 14 for et område ved Gl. Holtegade og Holtegård til omdannelse af én tennisbane til to padelbaner på de under a) - b) nævnte vilkår, og

Kultur- og Fritidsudvalget

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET afviser Direktionens forslag.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigt over høringssvar vedr. padelbaner og belysning ved Rudersdal Tennisklub

Ansøgning om omdannelse af én tennisbane til to padelbaner

Kommentarer til høringssvar 28.09.2022

Punkt 11: Holtegårdsparken - Dispensation til etablering af seks padelbaner

Resumé

Rudersdal Padel Klub har ansøgt om anlæg af seks nye padelbaner i Holtegårdsparken.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra § 9.6 i Lokalplan 14 for et område ved Gl. Holtegade og Holtegård. Ansøgning om anlæg af seks padelbaner har ikke været udsendt i naboorientering og forelægges udvalget til en første drøftelse af skitseprojektet inden.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om meddelelse af dispensation fra lokalplanen og Klima- og Miljøudvalget til beslutning om råden over areal samt Kultur- og Fritidsudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

I forlængelse af den vedtagne handleplan for idrætsanalysen, besluttede Kommunalbestyrelsen den 28. oktober 2020 ([link](#)), at der skulle arbejdes med at etablere padelbaner i Rudersdal Kommune. Forvaltningen har derefter drøftet mulige padelprojekter med foreningerne.

Kultur- og Fritidsudvalget har den 1. december 2021 ([link](#)) givet principiel godkendelse til, at Rudersdal Padel Klub kan anlægge seks udendørs padelbaner og et fællesområde til padel i Holtegårdsparken inden for rammen af de af forvaltningen angivne muligheder.

Anlægget med de seks padelbaner forudsætter, at forvaltningen stiller arealerne til rådighed for Rudersdal Padelklub.

Ansøgning om etablering af seks padelbaner

Rudersdal Padel Klub har ansøgt om tilladelse til etablering af seks padelbaner beliggende op mod Helsingørmotorvejen og Mariehøj Kulturcenter i den sydøstlige del af Holtegårdsparken. Baggrunden for den ønskede placering er kort afstand til parkeringspladser ved Mariehøjcentret samt en ca. 100 meter afstand til nærmeste boliger af hensyn til at minimere støjgener.

Projektet indebærer, udover etablering af de seks padelbaner, etablering af stiforløb, der understøtter forbindelsen til Mariehøj Kulturcenter, etablering af cykelparkeringspladser samt etablering af afskærmende beplantning. Herudover planlægges opsat fire lysmaster pr. padelbane med nedadpegende LED lys og med en maksimal højde på 8 meter.

Plangrundlag

Ansøgningen om etablering af padelbaner i Holtegårdsparken forudsætter dispensation fra § 9.6 i Lokalplan 14 for et område ved Gl. Holtegade og Holtegård.

Arealet, hvor der ønskes opført padelbaner, er beliggende i lokalplanens delområde A1, der blandt andet er udlagt til idrætsanlæg. I henhold til lokalplanens § 9.6 gælder der for delområdet A1:

”At arealernes evt. terrænregulering, beplantning, befæstelse og evt. belysning kun må ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan udarbejdet efter de på tegningsbilag nr. 2 bagest i hæftet viste retningslinjer.

At terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 meter i forhold til eksisterende terræn ikke må foretages.

At der på et af støjensyn passende sted tillades opsat en 3 meter høj slagvæg ved tennisbaneanlægget samt, at der tillades opsat et 4 meter højt trådhegn omkring tennisbaneanlægget efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Hegnet samt slagvæggen skal i videst muligt omfang skjules af beplantning.”

Ansøgningen forudsætter dispensation fra § 9.6 i Lokalplan 14, da det ansøgte indebærer ændring af afgrænsning af eksisterende tennisbaneanlæg, opsætning af belysning samt etablering af faste transparente hegn omkring padelbanerne.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer helt overordnet, at etablering af seks padel i Holtegårdsparken med den ønskede placering er i overensstemmelse med intentionerne i Lokalplan 14. Det forudsætter dog dispensation fra § 9.6 i lokalplanen, der har til formål at sikre en hensynsfuld indpasning af sports- og idrætsaktiviteter i parken.

- Trafikale forhold

Det er forvaltningens vurdering, at de seks padelbaner kan etableres uden betydelig forringelse af de trafikale forhold, herunder trafiksikkerheden. Det beror på, at de seks padelbaner placeres tæt på Mariehøj Kulturcenter, hvor der skønnes at være tilstrækkelig plads til bilparkering og gode omklædningsfaciliteter. Den planlagte stiforbindelse mellem Mariehøj Kulturcenter og padelbanerne vil bidrage til at gøre det attraktivt at parkere ved Mariehøj Kulturcenter, og de planlagte cykelparkeringspladser vil fremme en anden transportform. Det forudsættes i den trafikale vurdering, at banerne forbeholdes Rudersdal Padel Klub.

- Lys- og støjgener

Der planlægges etableret 8 meter høje master i tilknytning til de seks padelbaner. Padelbanerne er beliggende ca. 100 meter fra den nærmeste bolig, og det vurderes derfor, at genevirkningerne af belysningen er begrænset. Holtegårdsparken er yderligere omkranset af et beplantningsbælte med træer, hvorfor genevirkningerne af belysning vil være meget begrænset.

Det vurderes videre, at etablering af de seks padelbaner kan ske uden støjpåvirkning af nærliggende boliger, da de er placeret ca. 100 fra boligerne.

- Indpasning af padelbaner

Forvaltningen vurderer, at de seks padelbaner er hensynsfuldt indpasset i Holtegårdsparken pga. etablering af afskærmende beplantning. I denne vurdering lægges der vægt på, at Holtegårdsparken i forvejen anvendes til rekreative formål og har en bymæssig karakter med beliggenheden ved motorvejen og overfor Mariehøjcentret. Samtidig kan der sikres en tæt og grøn beplantning mod beboelsen og vejene.

Det vurderes, at der kan meddeles dispensation fra § 9.6 i Lokalplan 14 til etablering af de seks padelbaner, da projektet er indpasset i Holtegårdsparken under hensyn til oplevelsen af parken samt de nærliggende boliger. Det forudsætter dog, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra § 9.6 i Lokalplan 14 for et område ved Gl. Holtegade og Holtegård til etablering af seks padelbaner under forudsætning af, at der i forbindelse med naboorienteringen ikke kommer væsentlige indsigelser.

Klima- og Miljøudvalget

Direktionen forslår, at arealet i Holtegårdsparken stilles til rådighed for Rudersdal Padelklub til seks padelbaner.

Kultur- og Fritidsudvalget

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med bemærkning om, at en tæt, grøn og afskærmende beplantning er væsentlig for bevaring af områdets karakter samt, at underlagene på padelbanerne bør være grønne eller røde fremfor blå.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Rudersdals Padel Klub - Ansøgning juli 2022

Rudersdal Padel Klub vedr. 6 padelbaner i Holtegårdsparken v/ Mariehøj af 14. september 2022

Punkt 12: Frederikslundsvej 20, matr.nr. 1agd Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til ændring af bevaringsværdigt hus

22/908

Resumé

Ejer JFLCYH ApS søger om dispensation fra bevarende Temalokalplan 264 § 9.2 til at ændre den ydre fremtræden af den bevaringsværdige bygning. En del af de ansøgte arbejder er påbegyndt. Der er endvidere udført arbejder, som vurderes at udgøre tilbygning og forudsætte dispensation fra Lokalplan 55 § 7.2 til overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende på Frederikslundsvej 20 i et åbent-lavt villakvarter i en, halvandet til to plan med ældre, store og høje karakterfulde villaer og parcelhuse. Bygningen er i dag en etageejendom i en etage med udnyttet tagetage og halv kælder. Bygningen er indrettet med fire lejligheder. Længehuset har høje facader, sadeltag med lav hældning i tagpap og fremstår hvidpudset med sprossede vinduer med blå karme og hvide rammer.

Grunden er 1.414 m² og det eksisterende samlede etageareal er på 412 m² og 102 m² kælder, jf. BBR svarende til en bebyggelsesprocent på 29, inklusive to lukkede verandaer på hver ca. 10 m². Bygningen er, jf. BBR opført omkring 1860. Verandaen i nordgavl er fra 1919, og verandaen ved havefacade er opført før 1954, dvs. inden lokalplanbestemmelser trådte i kraft.

Ansøgning

Bygningens ydre fremtræden er ansøgt ændret ved udskiftning af tagdækningen fra tagpap til naturskiffer, hævning af taget med 15 cm, efterisolering af tag, udførelse af ny tagkonstruktion og nye kviste magen til de eksisterende, udskiftning af alle vinduer til nye med koblede rammer med opdeling og formater og farvesætning som eksisterende, udskiftning af yderdøre, udskiftning af 3 ældre ovenlys (ses på luftfoto af 1962) til "fredningsvinduer" 54x76 cm, udskiftning af tagrender og nedløb til nye i zink og ændring af en skorstenshætte fra stål til beton.

Alle bygningsdele i de to lukkede verandaer er udskiftet til helt nye. Veranda i gavl er ændret i udtryk og detaljer, så de to verandaer er ens i udtryk, og et balkonværn er udskiftet fra lamelhegn til værn m lodrette balustre i træ.

Ansøger begrundet dispensationsansøgningen med, at der er lav loftshøjde i tagetagen, og at der ønskes isoleret til nutidig standard udefter således, at loftshøjden ikke mindskes.

Plangrundlag

Bygningen har hørt til slottet Frederikslund og har forhistorie og betydning i forhold til det omgivende miljø. Bygningen er i SAVE-registret tildelt høj bevaringsværdi 3 (bilag). Grundet bygningens historie og tilhørsforhold til slottet er der tildelt høj kulturhistorisk værdi på 2.

Bygningens placering på skrå i forhold til vej danner et fint rum mod gaden og medvirker til en høj miljømæssig værdi på 2. Bygningens arkitektur er enkel og velproportioneret med det originale hovedudtryk og detaljer, f.eks. omkring tag og

skorstene, er opretholdt, selvom vinduer og døre har været udskiftet og facadefarven er ændret, hvorfor bygningen for arkitektur og originalitet er tildelt middel værdi 4.

Ejendommen er i 1992 ved SAVE vurderingen tildelt værdi 6 for tilstanden og trænger stærkt til vedligehold. De bærende bevaringsværdier for denne bygning vurderes at være bygningens historie og placering i det omgivende miljø samt bygningens hovedudformning med den enkle bygningskrop og facadeudformning. Endvidere er tagets detaljer ved gavle og udhæng mv. samt de oprindelige skorstene væsentlige for bygningens bevaringsværdige fremtræden.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte og Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Lokalplan 55 fastsætter blandt andet bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplan 264 udpeger bygningen, inklusive udestuer, som bevaringsværdig. Endvidere gælder Lokalplan 275, som fastsætter bestemmelser om matrikulære forhold.

Lokalplan bestemmelser, som har særlig relevans i forhold til det ansøgte, er:

- Lokalplan 55, § 7.2: "Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 22."
- Lokalplan 264, § 9.2: "For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer. Det vil indgå i kommunens vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygningens bevaringsværdier, herunder oprindelig arkitektur og materialevalg."

Naboorientering

I perioden fra den 19. september til den 3. oktober 2022 er der gennemført naboorientering af grundejerforeningen samt Rudersdal Museer. Høringssvar fremlægges på mødet.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at taghævning med 15 cm og udskiftning af tagdækning til naturskiffer og udskiftning af tre ovenlys til fredningsvinduer, og udskiftning af tagrender og nedløb til nye i zink ikke vil skæmme bygningen eller forringe bevaringsværdien såfremt, ændringerne udføres således, at alle detaljer bliver som eksisterende, f.eks. ved afslutning i gavle, tagudhæng, tilslutninger omkring kviste, ovenlys, skorstene mv. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at skorstene bør tilbageføres til et udtryk i overensstemmelse med bygningens tidligere fremtræden og byggeskik.

Hovedparten af de eksisterende vinduer og døre er uoriginale, og udskiftning til nye vinduer koblede rammer og nye yderdøre magen til de eksisterende vurderes ikke at forringe bevaringsværdien. Den ene genopførte udestues detaljer i træværk er ændret, så de to udestuer har samme udtryk, hvilket ikke vurderes at skæmme udtrykket eller forringe det samlede byggeris bevaringsværdi. Udskiftning af et pauvert lamelhegn omkring balkon til nyt værn i træbalustre skæmmer ikke det bevaringsværdige hus.

Det er forvaltningens vurdering, at de totaludskiftede udestuer reelt udgør helt nye bygninger og ikke vedligehold af de eksisterende verandaer, idet alle bygningsdele er udskiftet indenfor en kort periode. Omfanget er uændret, og bebyggelsesprocenten er 29 som hidtil, men idet der er tale om nye udestuer, forudsætter bibeholdelse en byggetilladelse og dispensation til at overskride lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent på 22.

Forvaltningens anbefalinger

Ændringerne, der er foretaget på husets ydre, kræver en lovliggørende dispensation fra lokalplan 264, § 9.2.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet bør tilpasses i overensstemmelse med nedenstående vilkår for at understøtte husets bevaringsværdier.

- a. At skorstene udføres i overensstemmelse med bygningens oprindelige udtryk og byggeskik som vist på arkivtegninger fra 1919 og ikke med betonhætter som ansøgt.

I forhold til dispensation fra område lokalplan nr. 264, er det forvaltningens vurdering, at der kan dispenseres fra bestemmelserne i § 9.2 under vilkår om,

- b. at detaljer ved tagets udformning, opbygning, tykkelse og afslutninger udføres som eksisterende, f.eks. ved afslutning i gavle, tagudhæng, tilslutninger omkring kviste, ovenlys, skorstene mv.,
- c. at prøve på naturskiffer forelægges til godkendelse i Byplan,
- d. at nye vinduer udføres i træ med koblete rammer og gives samme formater, opdeling, proportionering, profilering, detaljering og farvesætning som eksisterende vinduer, og
- e. at nye døre udføres i træ.

Bebyggelsen kræver en dispensation fra Lokalplan nr. 55, § 7.2.

I forhold til dispensation fra område lokalplan nr. 55, er det forvaltningens vurdering, at der bør dispenseres fra bestemmelserne i § 7.2 under vilkår om,

- f. at de uopvarmede udestuer har den præcise placering, omfang, udseende og materialekarakter, som de hidtidige bevaringsværdige lukkede verandaer, og
- g. at de uopvarmede udestuer er adskilt fra boligarealet med en yderdør.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at projektet tilrettes i overensstemmelse med forvaltningens anbefalinger og i overensstemmelse med pkt. a.,
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 264 til ændring af den ydre fremtræden som betinget på vilkår, som nævnt i pkt. b.-e., og
- 3) at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 55 som betinget i pkt. f.-g. til at meddele lovliggørende byggetilladelse til de genopførte verandaer og dispensation til at bibeholde en bebyggelsesprocent på 29 på vilkår som oplistet i pkt. f.-g.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtsfoto

SAVE registrering

Fotoregistrering

Ansøgning

Tegningsbilag eksisterende og fremtidige forhold

Frederikslundsvej 20 ny udestue ved havefacade

Frederikslundsvej 20 ny udestue i gavl

Punkt 13: Soldraget afd. 1 og 7 samt Teglporten afd. 2 og 4 - Godkendelse af afdelingssammenlægninger af kommunale almene ældreboliger

22/11382

Resumé

De kommunale almene ældreboligafdelinger, afd. 1 Soldraget 33A-D og afd. 7 Soldraget 41-43, 3460 Birkerød, ønskes sammenlagt til én afdeling. Endvidere ønskes afd. 2, Teglporten 15 og afd. 4 Teglporten 17-19 A-G, 3460 Birkerød, ligeledes lagt sammen til én afdeling.

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

Sagsfremstilling

I administrationsaftalen med Boligkontoret Danmark, der trådte i kraft den 1. januar 2021, er der i aftalen indarbejdet en bestemmelse om, at en række afdelinger kan sammenlægges i løbet af administrationsperioden. Den gældende administrationsaftale af de kommunale almene ældre- og plejeboliger er gældende til og med den 31. december 2023.

De pågældende fire afdelinger, der ønskes lagt sammen til to, er følgende:

- Afd. 1 Soldraget 33A-D, bestående af 40 plejeboliger, ønskes lagt sammen med afd. 7 Soldraget 41-43, bestående af 20 plejeboliger.
- Afd. 2 Teglporten 15, bestående af 16 plejeboliger, ønskes lagt sammen med afd. 4 Teglporten 17-19 A-G, bestående af 14 plejeboliger.

For kommunale almene ældre-/plejeboliger finder § 27 i driftsbekendtgørelsen ikke anvendelse, idet beboerne ikke kan modsætte sig en sammenlægning, men må orienteres herom. Når kommunen som ejer af de kommunale almene ældre-/plejeboliger beslutter, at en eller flere afdelinger skal lægges sammen, skal lejen udlignes over maksimalt 10 år, hvilket fremgår af driftsbekendtgørelsen § 80.

For Soldraget 33 A-D og Soldraget 41-43 udgør kapitaludgifter, drift og leje mv. pr. m2 følgende tal:

	Kaptaludg./m2	Øvrig drift/m2	Husleje/m2	Opført/år	Opsparet henlæggelser	Opsp./m2
Afd. 1	1.089,96 kr.	504,43 kr.	1.594 kr.	2004	1.848.664 kr.	660 kr.
Afd. 7	781,42 kr.	427,66 kr.	1.209 kr.	2009	2.850.924 kr.	1.941 kr.

For Teglporten 15 og Teglporten 17-19 A-G udgør kapitaludgifter, drift og leje mv. pr. m2 følgende tal:

	Kaptaludg./m2	Øvrig drift/m2	Husleje/m2	Opført/år	Opsparet henlæggelser	Opsp./m2
Afd. 2	825,36 kr.	399,09 kr.	1.224 kr.	2000	1.076.756 kr.	982 kr.
Afd. 4	505,61 kr.	572,55 kr.	1.078 kr.	1989	941.113 kr.	1.099 kr.

Fremtidig husleje mv. for Soldraget og Teglporten bliver følgende:

	Kapitaludgifter/m2	Øvrig drift/m2	Husleje/m2
Afd. 1	983,79 kr.	478,01 kr.	1.462 kr.
Afd. 7	983,79 kr.	478,01 kr.	1.462 kr.
Afd. 2	825,36 kr.	399,09 kr.	1.224 kr.
Afd. 4	505,61 kr.	572,55 kr.	1.078 kr.

For den økonomisk stærkeste afdeling kan en sammenlægning være en ulempe, fordi en afdeling med stor opsparing kommer til at dele med en afdeling, der ikke har en opsparing. I det konkrete tilfælde har den nuværende afd. 7, Soldraget 41-43, opsparet 1.941 kr. /m2, mens afd. 1 kun har opsparet 660 kr. /m2. En sammenlægning betyder konkret, at afd. 1 vil nyde godt af opsparingen i afd. 7.

Derimod er der også fordele ved en sammenlægning, idet en større afdeling er mindre følsom for tab og uforudsete omkostninger. Der vil være større muligheder for opnåelse af rabat ved større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Der vil være bedre rekrutteringsmuligheder af afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt bedre muligheder for at afholde fællesarrangementer.

Det forhold at kapitaludgifterne har forskellige størrelse, kan man vælge at se bort fra. Det betyder, at man kan vælge at undlade en udligning og derved opretholde de forskelle, som tallene viser.

Det foreslås at afd. 1 og 7 sammenlægges, og at huslejen udlignes over tre år. Herefter vil afdelingen bestå af 60 plejeboliger, hvor lejen pr. m2 efter afsluttet lejeudligning bliver 1.462 kr./m2.

Det foreslås tilsvarende, at afd. 2 og 4 sammenlægges, men at de nuværende forskelle i huslejen fastholdes, da det er et udtryk for den kvalitetsforskel, der er mellem de to ejendomme, som har ret forskellige opførelsesår og ret forskellige driftsudgifter. Herefter vil afdelingen bestå af 30 plejeboliger, men fastholder en leje på henholdsvis 1.224 kr. pr. m2 (afd. 2) og 1.078 kr. pr. m2 (afd. 4).

Den praktiske gennemførelse af udligningen vil ske første gang pr. 1. januar 2023 med en fordeling af henholdsvis en forhøjelse og en reduktion. Tilsvarende vil ske pr. 1. januar 2024 og den 1. januar 2025, der er den sidste regulering, hvor udligningen af huslejen vil være fuldt indarbejdet.

Forvaltningen vurderer, at der vil være flere fordele ved at gennemføre de pågældende sammenlægninger, idet større afdelinger vil opnå driftsfordele og være mindre sårbare ved uforudsete udgifter. Det vil umiddelbart også være gældende for Teglporten afd. 2 og afd. 4, selv om de ikke opnår den samme fremtidige husleje i forbindelse med sammenlægningen. I forbindelse med at fire afdelinger bliver til to, skal der udarbejdes to budgetter og årsregnskaber færre, hvilket vurderes at være en fordel i forbindelse med udbud af administrationsaftalen i 2023.

Boligkontoret Danmark vil orientere de fire afdelinger om sammenlægninger på de kommende budgetmøder i september 2022.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Soldraget 33 A-D og Soldraget 37 sammenlægges til én afdeling gældende fra 1. januar 2023, og
- 2) at Teglporten 15 og Teglporten 17-19 A-G sammenlægges til én afdeling gældende fra 1. januar 2023.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 14: DAB, Hestkøblund 2-42 og 1-131, 3460 Birkerød - Godkendelse af lejeforhøjelse

22/11383

Resumé

DAB, afd. Hestkøblund ansøger om godkendelse af lejeforhøjelse i forbindelse med individuel råderet for modernisering af køkkener eller badeværelser i afd. Hestkøblund.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

DAB ansøger som administrator for Birkerød Almene Boligselskab, afd. Hestkøblund, om kommunal godkendelse af lejeforhøjelse i forbindelse med individuel råderet vedrørende modernisering af enten køkkener for op til 55.000 kr. eller badeværelser for op til 75.000 kr.

Bebyggelsen er opført i 1978 og består af 65 rækkehuse og 185 lejligheder, i alt 250 boliger.

Lejen udgør 1.026 kr. pr. m² årligt.

Finansiering sker via lån af afdelingens egne midler, hvor der er afsat en pulje på 1.000.000 kr. Ordningen skal fungere således, at afdelingen finansierer moderniseringen af køkken eller badeværelse, hvorefter beboerne opkræves et månedligt lejetillæg i henholdsvis 10 år for et køkken og 15 år for et badeværelse. Hvis beboerne fraflytter inden de 10 eller 15 år er gået, overgår lejetillægget til ny lejer.

Såfremt der moderniseres køkken for det maksimale beløb, vil det betyde et lejetillæg på 500 kr. pr. måned i 10 år. For et lejemål på 98 m² vil det svare til en forhøjelse af lejen på 5,9 %. For et lejemål på 76 m² vil det svare til en lejeforhøjelse på 7,7 %, for et lejemål på 66 m² vil det svare til en lejeforhøjelse på 8,9 % og for et lejemål på 46 m² vil lejeforhøjelsen svare til 12,7 %.

Anvendes det maksimale beløb på modernisering af badeværelse vil det betyde et lejetillæg på 466 kr. pr. måned i 15 år. For et lejemål på 98 m² vil det svare til en forhøjelse af lejen på 5,6 %. For et lejemål på 76 m² vil det svare til en lejeforhøjelse på 7,1 %, for et lejemål på 66 m² vil det svare til en lejeforhøjelse på 8,3 % og for et lejemål på 46 m² vil lejeforhøjelsen svare til 11,8 %.

Lejeforhøjelser som følge af moderniseringsarbejder, der overstiger 5 %, kræver kommunens godkendelse, jf. lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3.

Køkken- eller badeværelsemoderniseringen samt finansiering ved lån af egne midler er godkendt på afdelingsmødet den 3. maj 2022 og efterfølgende godkendt af selskabsbestyrelsen den 13. juni 2022, der er i overensstemmelse med almenboliglovens § 37 B.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om modernisering af henholdsvis køkkener eller badeværelser er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende lejeboliger. For at holde det individuelle lejetillæg på et passende niveau har afdelingen besluttet, at det kun er muligt at få individuel modernisering af enten køkken eller badeværelse. Forvaltningen vurderer, at huslejen med et individuelt lejetillæg fortsat er rimelig og attraktiv for boliger af denne type og stand.

Forvaltningen vurderer, at lejeforhøjelsen kan godkendes i forbindelse med moderniseringen, der ligger over 5 % årligt, jf. lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at lejeforhøjelsen i forbindelse med modernisering af køkkener eller badeværelser godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 15: Søllerød Almene Boligselskab, Nærumhuse - Godkendelse af lån med kommunal garanti

22/12558

Resumé

Nærumhuse, afd. 1, Ahornstien 2-20, Bøgevejen 2-32, Egevejen 2-52 og Nærumgårdsvej 76-124 Søllerød Almene Boligselskab ansøger om godkendelse af lån med kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af vinduer og hoveddøre i afdelingen.

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

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Søllerød Almene Boligselskab, afd. 1 Nærumhuse, om godkendelse til låneoptagelse med kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af afdelingens vinduer og hoveddøre budgetteret til 15.422.700 kr.

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

De nuværende vinduer og hoveddøre er fra perioden mellem 1989-1992. Der har løbende været reparationer på både vinduerne og hoveddørene, hvilket ikke længere er rentabelt. Alle vinduerne skiftes til nye tre-lags lav-energiruder. Både vinduer og hoveddøre får samme farve og udseende som de nuværende har, der er hvide. 18-20 boliger har i 2000 fået skiftet vinduer og skal derfor ikke skiftes i forbindelse med denne renovering.

Afdelingsbestyrelsen har den 1. juni 2022 afholdt ekstraordinært beboermøde, hvor renoveringsprojektet, økonomien og lejeforhøjelsen er fremlagt og vedtaget. Renoveringsprojektet er efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen den 9. juni 2022. Inden det pågældende renoveringsarbejde kan iværksættes skal det være forelagt for afdelingen af afdelingsbestyrelsen. Beslutningsprocessen for iværksættelsen af den pågældende renovering er dermed overholdt, jf. almenboligloven § 37, stk. 1.

Projektet er budgetteret med håndværksudgifter på 13.583.400 kr., øvrige udgifter, totalrådgivning, byggelånsrenter, omkostninger til låneoptagelse, forsikring, bidrag til Byggeskedefonden, samt revision til 1.893.300 kr. I alt 15.422.700 kr.

Finansieringen er fordelt efter følgende:

30-årigt kreditforeningslån, Nykredit 10.422.700 kr.

Landsbyggefondens egen trækingsret 5.000.000 kr.

I alt 15.422.700 kr.

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboligloven § 98, jf. § 127. Det er forbeholdt kreditforeningsselskaberne at beregne størrelsen på garantien.

Nykredit har i henhold til mail af 11. juli 2022 oplyst, at afdelingens bygninger er vurderet til omkring 100 mio. kr. og med indestående lån til Nykredit for ca. 90 mio. kr. og realkreditlån for ca. 1 mio. kr., er der ingen friværdi, hvorfor der kræves 100 % garanti fra kommunen.

Lejen udgør 800 kr. pr. m² i henhold til det seneste årsregnskab.

Ydelsen på kreditforeningslånet er beregnet af Nykredit til årligt at udgøre 573.249 kr., der vil medføre en lejeforhøjelse på 2,8 % svarende 24 kr. pr. m² årligt, hvilket gennemsnitligt svarer til ca. 188 kr. pr. måned pr. bolig.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af afdelingens vinduer og hoveddøre er nødvendig og fornuftigt for at holde ejendommen i forsvarlig vedligeholdelsesmæssig stand. Udskiftningen medfører en lejestigning på 2,98 %, hvilket ikke kræver godkendelse af kommunen, da det kun er lejeforhøjelser på 5 % eller mere, der skal godkendes af kommunen, jf. driftsbekendtgørelsen § 79, stk. 4.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er ekstraordinært vedligeholdelsesarbejde, der er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende boliger. Anmodningen om optagelse af kreditforeningslån samt kommunegaranti kan godkendes, idet realkreditlån optaget af en almen boligafdeling skal godkendes af kommunen inden optagelsen, jf. almenboligloven § 29, stk. 1 og for garantien, jf. almenboligloven § 98.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at låneoptagelsen godkendes, og
- 2) at kommunen meddeler tilsagn til garanti på 100 % af 10.422.700 kr.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 05-10-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 16: Underskriftsark