

REFERAT Byplanudvalget d. 01-12-2021

Mødedato Onsdag d. 01. december 2021 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Christian Fode (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (C), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Evaluering af stående udvalg.....	4
Delegationsplan - Byplanudvalget.....	5
Forslag til Lokalplan 280 for et blandet bolig- og erhvervsområde nord for Bregnerødvej samt Tilla	7
Forslag til Lokalplan 285 for et nyt børnehus i Birkerød og Kommuneplantillæg 3 - Godkendelse ti	11
Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad – Gennemførelse af supplerende høring.....	14
Lokalplan og kommuneplantillæg for nye plejeboliger ved Vangebovej og Skovgærdet - Igangsætte	19
Temalokalplan for kolonihaver - Beslutning om hovedprincipper for fremtidig bebyggelse i koloni-	22
Landzonelokalplan for Næssets ejendomme - Igangsættende redegørelse.....	27
Lukket: Stenløkken 27, Birkerød, matr.nr. 6ly, Kajerød By, Birkerød - Fornyset sagsbehandling af og	30
Rudersdalvej 41, matr.nr. 1i, Rude Skov, Birkerød - Landzonetilladelse til udstykning af skovfoged	31
Vestre Paradisvej 2, matr.nr. 2ao, Øverød By, Søllerød - Dispensation til placering af hegn.....	35
Matr.nr. 1vf, Dronninggård, Ny Holte - Udskiftning af broanlæg til brug for bådarten ved Holte Hæ	38
Birkebo, Byager Vænge - Godkendelse af fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden.....	41
DAB, afd. Møllevangen - Godkendelse af skema B renovering.....	43
BSB Søllerød, afd. 1 - Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse.....	49
BSB Søllerød, afd. 3 - Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse.....	51
Eskemosegårds Allé 34, matr.nr. 1ie, Ravnsnæs By, Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til or	53

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Status for sagsbehandlingstider for byggesager.
- Paradisstien 4, 2840 Holte - Orientering om kommende byggetilladelse.
- Nærum Gadekær 6, 2850 Nærum - Ikke ansøgt projekt om udstykning og opførelse af dobbelthuse.

Punkt 2: Evaluering af stående udvalg

21/19514

Resumé

For at give de nye stående udvalg et godt afsæt for deres arbejde, foreslår direktionen, at udvalgene evaluerer og drøfter deres arbejdsform med henblik på, at erfaringerne kan indgå i arbejdet i den nye Kommunalbestyrelse.

Sagen fremlægges til drøftelse.

Sagsfremstilling

Alle fagudvalg fik den 10. januar 2018 forelagt sagen ”politikker, opgaver og udfordringer”, hvor de enkelte udvalg overordnet blev orienteret om deres opgaver og udfordringer.

Det foreslås, at udvalgene evaluerer deres virksomhed med udgangspunkt i spørgsmålene:

- Hvad har givet mest mening for dig som medlem af et stående udvalg?
- I hvilke situationer syntes du, at udvalget har fungeret bedst?
- Hvad vil du anbefale, at et nyt udvalg skal gøre mere af?
- Hvad vil du anbefale, at et nyt udvalg skal gøre mindre af?
- Har du gode råd til et nyt udvalg?
- Har du gode råd til forvaltningen?

Direktionen vil indsamle udvalgets forslag og lade dem indgå i arbejdet med at styrke arbejdet i de nye stående udvalg.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen drøftes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 3: Delegationsplan - Byplanudvalget

21/15762

Resumé

Kommunalbestyrelsen har godkendt delegationsplanerne den 22. november 2015. Den 3. november 2021 har Byplanudvalget drøftet delegationsplanen.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

En kommunalbestyrelses delegationsmuligheder følger af og er begrænset af styrelseslovens bestemmelser. De konkrete delegationsniveauer i den enkelte kommune bliver påvirket af det valgte styringskoncept, der for Rudersdal Kommunes vedkommende kan opsummeres som mål- og rammestyring. Der er et traditionelt højt delegationsniveau til forvaltning og institutioner, og en udpræget anvendelse af værdistyring frem for regelstyring. Begge dele for at styrke en decentral forvaltning og et effektivt sagsforløb.

Kommunalbestyrelsen har foretaget delegation af beslutningskompetence dels ved vedtagelse af kommunens styrelsesvedtægt, hvor den umiddelbare forvaltning af en række fagområder er tillagt Økonomiudvalget og de enkelte politiske fagudvalg, dels ved vedtagelse af kommunens budget, hvori dele af bevillingsretten er delegeret i forhold til bestemte bevillingsniveauer såvel politisk som administrativt.

Det er ikke alle afgørelser Kommunalbestyrelsen kan delegere. Det kan følge af lovgivningen, at Kommunalbestyrelsen selv skal træffe beslutning i sagen.

I enkelte tilfælde er der et delegationsforbud. Dette gælder fx beslutninger, der er af særlig væsentlig eller vidtrækkende betydning for hele kommunen eller har anden særlig kommunalpolitisk betydning fx. bevillingskompetencen efter styrelseslovens § 40. Begrundelsen herfor er bl.a., at det er væsentligt, at eventuelle mindretal får mulighed for at tilkendegive en afvigende mening. Selv om der arbejdes med en vidtstrakt delegation, har ethvert medlem af Kommunalbestyrelsen ret til at forlange en sag taget op i Kommunalbestyrelsen efter styrelseslovens § 11.

Rettelserne i de foreliggende delegationsplaner er begrundet i ændret lovgivning, erfaringsopsamling og i enkelte tilfælde ønsket om en hurtigere og smidigere sagsbehandling. Ændringer er markeret med rødt. Generelt har det ikke været hensigten at foretage ændringer i det nuværende delegationsniveau.

Forvaltningen vil på mødet gennemgå de drøftelser, som udvalget havde på mødet den 3. november. Eventuelle ændringer som følge af drøftelserne er markeret med grønt. Det samme går sig gældende for Administrations- og Bemyndigelseskataloget for Byplanudvalgets område.

Indstilling

Direktionen forslår,

- 1) at Byplanudvalget godkender Administrations- og Bemyndigelseskataloget for Byplanudvalgets område samt forslår indstillet,
- 2) at delegationsplanen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at de sidste to linjer i punkt 1.5 i administrations- og bemyndigelseskatalog for Byplanudvalgets område udgår.

Bilag

Forslag til delegationsplan for Byplanudvalget

Forslag til Administrations- og Bemyndigelseskatalog for Byplanudvalgets område

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 280 for et blandet bolig- og erhvervsområde nord for Bregnerødvej samt Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring

21/55

Resumé

I september 2020 vedtog Byplanudvalget igangsættelse af ny planlægning for den vestlige del af erhvervsområdet nord for Bregnerødvej i Birkerød Erhvervsby med henblik på, at dele af området kan anvendes til opførelse af etageboliger.

Lokalplansforslaget indeholder et Tillæg 1 til Kommuneplan 2021, da lokalplansforslaget ikke er i overensstemmelse med de specifikke anvendelser i rammeområde Bi.BE9.

Forslag til Lokalplan 280 for et blandet bolig- og erhvervsområde nord for Bregnerødvej samt Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse af planforslagene til udsendelse i offentlig høring i otte uger sammen med den tilhørende miljørapport.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter et område nord for Bregnerødvej, som er beliggende i Birkerød Erhvervsby.

Baggrunden for lokalplansforslaget er, at området nord for Bregnerødvej i Planstrategi 2015 blev udpeget som omdannelsesområde fra erhvervsområde til blandet bolig og erhverv. I Kommuneplan 2017 blev rammeområdets anvendelse ændret fra erhvervsformål til blandet erhvervs- og boligformål. I den forbindelse blev bebyggelsesprocenten hævet fra 50 til 60 til erhvervsformål samt 45 for boliger og 2 procent til fællesfaciliteter.

Ejendomsudviklingsselskabet CASA har på vegne af grundejer af matr.nr. 116n og 115d Birkerød By, Bistrup, fået udarbejdet et skitseprojekt. Projektet består af otte punkthuse i tegl med flade tage, som ligger og forskyder sig i landskabet i tre til fire etager. I september 2020 blev skitseprojektet med 110 boliger fordelt på otte punkthuse i tre til fire etager forelagt Byplanudvalget som grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan samt kommuneplantillæg for området.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for Erhvervsbyen, som alene muliggør erhvervsformål i området.

Forslag til ny lokalplan

Det er lokalplanens formål at muliggøre, at dele af lokalplanområdet kan omdannes fra erhvervsformål til boligformål. Derudover har lokalplanen til formål at sikre, at eksisterende erhverv og nye boliger kan sameksistere således, at miljøkonflikter forebygges.

Lokalplanen har tillige til formål at regulere bebyggelsen omfang og placering. Placeringen af bebyggelsen i terrænet og beplantningsbæltet i kanten af det fredede areal mod nord vil bidrage til, at bebyggelsen ikke umiddelbart vil fremtræde synlig fra det fredede areal.

Lokalplanområdet inddeles i to delområder.

Delområde 1

I delområde 1 fastlægges anvendelsen til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fællesanlæg. Projektet rummer, at der maksimalt kan opføres ca. 9.650 m² etageareal. Lokalplanen fastlægger bebyggelsesprocenten til 45 med mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 47, hvis de sidste 2 procent anvendes til fællesfaciliteter i tilknytning til etageboligerne. Der kan maksimalt opføres 110 boliger.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bregnerødvej. Til hver bolig skal der mindst udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Mindst 1 parkeringsplads pr. bolig skal etableres inden, at boliger kan tages i brug.

Etageboligerne skal opføres inden for de otte udlagte byggefelter, der sikrer en hensigtsmæssig placering samt god disponering af de udendørs opholdsarealer. Sekundær bebyggelse, så som skure og bebyggelse til dagrenovation, kan opføres uden for de udlagte byggefelter. Alle bygninger skal minimum placeres 5 m fra skel.

Lokalplanen fastsætter krav om, at der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 100 procent af boligetagearealet. Opholdsarealet kan delvist anlægges som større fælles tagterrasser.

Etageboligerne kan opføres i tre til fire etager med en maksimal bygningshøjde på henholdsvis 13 og 14 m. De tre punkthuse, der placeres nærmest virksomheden Agnes Food, er i tre etager. Dette er for at sikre en hensigtsmæssig placering til virksomheden og for at overholde grænseværdier for virksomhedsstøj og lugt. Derved er det ikke nødvendigt med etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Lokalplanen stiller krav til bebyggelsens arkitektur. Facader skal fremstå i blank mur i tegl i jordfarver, og facaderne skal fremstå med en detaljering i de murede facaders udtryk gennem fx forbandt, mønstre samt ved brug af fremskudte eller tilbagetrukne murpartier for at skabe overgang mellem facade, tag eller etageadskillelse. Det kan medvirke til, at bygninger gives et sammenhængende og nutidigt udtryk. Tage skal udformes, så de syner flade. De skal fremstå som enten grønne tage eller dækkes af tagpap.

Delområde 2

I delområde 2 fastlægges anvendelsen til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, transport og logistik, lettere industri og håndværk, lager- og engrosvirksomhed inden for miljøklasse 1 og 2 samt offentlige formål i form af daginstitution og uddannelsesinstitutioner. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 60, og der må opføres bebyggelse i maksimalt to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Alle matrikler inden for delområdet skal have en mindste grundstørrelse på 1.200 m². Der er også indsat vejbyggelinje på 5 m fra Bregnerødvej, der skal friholdes for bebyggelse og oplag. Dette er tillige med til at sikre, at Bregnerødvej skal fremstå grøn.

Tillæg til Kommuneplan 2021

Kommuneplantillægget har til formål at øge anvendelsesmulighederne for rammeområde Bi.BE9. Det skal fortsat være en anvendelse, som er forenelig med boliger, og virksomhederne må ikke forurene mere end efter det hidtidige plangrundlag. De eksisterende anvendelsesmuligheder i Kommuneplan 2021 er boligområde, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner og daginstitutioner.

Kommuneplantillægget udvider anvendelsesmulighederne med transport- og logistik, lettere industri og håndværk, lager- og engrosvirksomhed, dog fortsat inden for miljøklasse 1 og 2.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget og forslaget til kommuneplantillægget er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Lokalplanen muliggør blandt andet opførelse af miljøfølsom anvendelse i form af etageboliger.

Screeningen viste, at planernes muligheder kunne medføre en væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til støj fra trafik, støj og lugtgener fra erhverv, grundvand, spildevand og overfladevand og jordforurening. Derfor er der udarbejdet en miljøvurdering af planforslagene.

De væsentligste miljøpåvirkninger er jordforurening samt støj og lugt fra virksomheden Agnes Food. Beregninger af ekstern støj fra virksomheder samt lugt og anden luftforurening viste, at fremtidige etageboliger ville blive påvirket af støj- og lugtniveauer over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Boligprojektet kan med gennemførelse af en række miljøtiltag gennemføres uden væsentlig indvirkning og forringelse af miljøet.

Miljøvurderingen har medvirket til, at boligprojektet er blevet tilrettet, og etageboligerne er blevet placeret, så det blandt andet sikres, at boliger og udendørs opholdsarealer kan etableres uden, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj og lugt og anden luftforurening overskrides. Lokalplanen kan realiseres uden etablering af forureningsbegrænsende tiltag ved Agnes Food.

Vedtagelse af lokalplanen ændrer ikke på, at eksisterende erhverv i og omkring lokalplanområdet kan fortsætte lovligt. De omgivende virksomheder får ikke mulighed for at øge deres aktiviteter eller produktion, hvis de udleder mere forurening end, de gør i dag. Dette begrundes med, at de bliver nabo til ny miljøfølsom anvendelse i form af boliger.

Kommunikation og proces

Planforslagene sendes i offentlig høring i 12 uger for at skabe god tid til borgerinddragelse, herunder dialog med grundejerforeningen Pilegårdsparken.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 280 for et blandet bolig- og erhvervsområde nord for Bregnerødvej og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 godkendes, og
- 2) at det godkendes, at planforslagene fremlægges i offentlig høring i 12 uger sammen med den tilhørende miljørapport.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 280 og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021

Forslag til Lokalplan 280 og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 285 for et nyt børnehus i Birkerød og Kommuneplantillæg 3 - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring

21/55

Resumé

Byplanudvalget og Økonomiudvalget vedtog i maj 2021 at igangsætte ny planlægning for området ved Ravnsnæsvej 103a og b i form af ny lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2021.

Planforslagene muliggør etableringen af en ny institution på Ravnsnæsvej 103A og B. Planområdet omfatter matrikel 6lu, en del af 6gu samt en del af det nuværende offentlige vejareal 7000k, alle Ravsnæs By, Birkerød.

Forslag til Lokalplan 285 med Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse af planforslagene til udsendelse i offentlig høring i otte uger samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 9330 m² og er afgrænset af Ravnsnæsvej mod syd med Rude Skov Skole afd. Sjælsø på modsat side af vejen, boligparceller og Sjælsøparken mod øst samt et stort fredede naturområde mod nord og vest, som strækker sig helt ud til Sjælsø.

I planområdet ligger Sjælsøhallen, som er planlagt til nedrivning.

Området er beliggende i landzone og er i dag ikke omfattet af en lokalplan.

Områdets regulering

Området er med Fingerplan 2017 taget ud af grøn kile og blevet en del af ydre storby (landområde) og kan nu gennem kommune- og lokalplanlægning, hvis det vurderes hensigtsmæssigt, overføres til byzone. Lokalplanen ændrer ikke på områdets zonestatus, og området forbliver i landzone.

Planområdet er i Kommuneplan 2021 omfattet af ramme for lokalplanlægning Bi.D3. Det gælder for området, at det skal anvendes til offentlige formål, blandt andet i form af idræt og kulturelle formål. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021

Forslag til Kommuneplantillæg 3

Der er med lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg 3 til Kommuneplan 2021. Med Kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2021 fastholdes rammeområdet Bi. D3's generelle anvendelse til offentlige formål, men den specifikke anvendelse ændres til også at omfatte institution.

Forslag til Lokalplan 285

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at der kan opføres en ny daginstitution på arealet, så området kan anvendes til børneinstitution. Lokalplanen har også til formål at sikre og styrke områdets landskabelige karakter og kvaliteter samt sikre, at ny bebyggelse tilpasses de landskabelige kvaliteter.

Planområdet ligger i landzone, og lokalplanen vil derfor blive en landzone lokalplan med bonusvirkning til opførelse af daginstitution med tilhørende parkering og udearealer. Bonusvirkning betyder, at der ikke skal meddeles landzonetilladelse til opførelse af daginstitutionen samt tilhørende udearealer.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger et byggefelt, hvor ny bebyggelse skal placeres indenfor. Byggefeltet er placeret således, at den nye daginstitution etableres så vidt muligt på eksisterende bygnings fodaftryk. Det fastsatte byggefelt er dog trukket tilbage fra skrænten, så der gives mulighed for, at fodaftrykket af bygningen kan flyttes lidt af hensyn til terrænoptimering og god indpasning i terrænet.

En ny institutionsbygning må maksimalt opføres med 1.100 m² i fodaftryk indenfor det gældende byggefelt med et samlet bruttoetageareal på 2.200 m². Derudover kan der etableres 200 m² sekundærbebyggelse udenfor byggefeltet og inden for det fælles friareal, som omfatter den del af området, der er udlagt til legeplads og parkering.

Ny bebyggelse må ikke overstige 8,5 meter i højden og må maksimalt opføres i to etager

Ny bebyggelse skal være i træ, og træbeklædningen skal ved overfladebehandling fortsat kunne ældes, så det fremstår som ubehandlet træ.

Lokalplanen muliggør opsætning af støjskærm til afskærmning af friarealer i forhold til vejstøj, såfremt det viser sig nødvendigt.

Beplantning

Lokalplanen udpeger enkelte bevaringsværdige træer, ligesom planen også udpeger karaktergivende landskab, hvor den eksisterende beplantning så vidt muligt skal fastholdes. Formålet er at sikre, at området fortsat fremstår som en del af det karaktergivende landskab.

Tekniske anlæg

Lokalplanen muliggør, at der må etableres tekniske anlæg både til områdets egen forsyning samt til kollektive forsyningsanlæg. Disse anlæg omfatter telemaster, solcelleanlæg/solfangeanlæg, transformerstationer, teknikskabe, forsinkelsesbassiner og lignende.

Vejadgang og parkering

Lokalplanen fastlægger, at planområdet skal have adgangsvej af den eksisterende Ravnsnæs stikvej. Endvidere fastlægger lokalplanen en parkeringsnorm svarende til en parkeringsplads pr. femte barn, og at der skal udlægges et areal svarende til 40 parkeringspladser ved ibrugtagning af bygningen, hvoraf de 36 parkeringspladser skal være anlagt.

Screening for miljøvurdering

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

Planforslagene er blevet screenet for påvirkning af miljøet, og screeningen omfatter blandt andet emnerne landskab, arkitektur, støj, og trafik.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningsskema til miljøvurdering af planer, er vedlagt som bilag.

Kommunikation og proces

Planforslagene offentliggøres med en frist på mindst otte uger for høringssvar. I høringsperioden vil der blive inviteret til borgermøde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1) at forslag til Lokalplan 285 for et nyt børnehus i Birkerød og Kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2021 vedtages med henblik på offentliggørelse i otte uger, og

2) at det vedtages, at der i forbindelse med planen ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Miljøscreening

Forslag til Lokalplan 285 for et nyt børnehus i Birkerød og Kommuneplantillæg 3

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad – Gennemførelse af supplerende høring

21/55

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 30. maj 2021 Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad og afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering af forslaget i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplansforslaget er udarbejdet sammen med Lyngby-Taarbæk Kommune og har efter de to kommuners kommunalbestyrelses vedtagelse været sendt i offentlig høring fra den 5. juli til den 13. september 2021.

I høringsfasen er indkommet tre høringssvar, der bl.a. omfatter et forslag om at sikre offentlighedens adgang til delområde B, det gamle fabriksområde.

På baggrund af høringssvarene foreslås foretaget en række ændringer herunder indsætning af en ny bestemmelse, der skal sikre offentlighedens adgang og mulighed for kortvarigt ophold i lokalplanens delområde B og F, hvor sidstnævnte delområde omfatter rekreativt grønt område, sportsplads og naturskole. Sidstnævnte ændring vurderes som så væsentlig, at der skal foretages en supplerende høring efter planlovens § 27, stk. 2.

Forslag om gennemførelse af supplerende høring forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er beliggende i Rudersdal Kommune og Lyngby-Taarbæk Kommune. Lokalplansforslagets afgrænsning følger stort set afgrænsningen i den gældende Lokalplan 187 for Raadvad i Dyrehaven. Dog er området udvidet, så lokalplanen omfatter mere af vejen ”Raadvad” og hele busvendepladsen samt haverne syd for Mølledammen.

Boligdelen og hovedparten af erhvervsdelen med værksteder og Center for Bygningsbevaring ligger i Lyngby-Taarbæk Kommune. Smedjeværkstederne, Naturskolen og Raadvad Kro ligger i Rudersdal Kommune. Kommunerne deler det gamle fabriksområde i delområde B.

Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets kulturarv og landskabskarakter samt områdets anvendelse til håndværk, kunsthåndværk, anden publikumsorienteret service, boliger samt viden og formidling af bygningshåndværk og natur,
- at sikre området som et attraktivt udflugtsformål med rekreative og landskabelige interesser,
- at sikre opretholdelse af det bestående kulturmiljø i form af den unikke kulturhistorie, herunder oplevelsen af den historiske sammenhæng mellem fabriksområdet og de gamle arbejderboliger, og
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning.

Forvaltningerne i de to kommuner har foretaget en fælles vurdering af de indkomne tre høringssvar og foreslår en række ændringer af lokalplansforslaget som redegjort for i følgende sagsfremstilling udarbejdet af forvaltningen i Lyngby-Taarbæk Kommune med bemærkninger fra forvaltningen i Rudersdal Kommune.

Høringssvar, som forvaltningen foreslår giver anledning til ændringer af lokalplanens

bestemmelser

A. Hegning

Bygningskultur Foreningen og Andelsforeningen Raadvad ønsker mulighed for højere hegning, da der ellers vil være indbliksgener.

Forvaltningen vurderer

Forvaltningen er enig i, at den lave hegning ikke er optimal for at opretholde privathed i haverne. Der bør dog samtidig sikres et grønt udtryk i området, så høje, faste hegn bør fortsat undgås.

Forvaltningen foreslår

Bestemmelserne om hegning lempes, så der er mulighed for højere hegning mellem naboer samt afskærmende beplantning mod de offentligt, tilgængelige arealer. Lokalplanens pkt. 8.2. tilrettes til følgende:

"Hegning i vej og stiskel må kun udføres som stakit med lodrette, ubehandlede kløvede trærafter eller som levende hegn i maks. én meters højde. Der kan suppleres med en højere, afskærmende beplantning bag disse hegn, ligesom der må etableres trådhegn i maks. Én meters højde i eller bag det levende hegn. Trådhegn om børneinstitution i delområde D må være op til 1,8 m højt. Hegning i naboskel, der er højere end 1 m, skal udføres som levende hegn. Der må etableres trådhegn i eller bag det levende hegn."

B. Farve på skure

Andelsboligforeningen Raadvad ønsker mulighed for at male skure, vognporte mv. sorte, da dette i forvejen ses anvendt i området.

Forvaltningen vurderer

Sort kan tilføjes som valgmulighed, da det er en neutral farve, der ofte er velegnet til mindre bebyggelse.

Forvaltningen foreslår

Lokalplanens pkt. 7.2 tilføjes "sort" som yderligere mulighed.

C. Udpegning af bevaringsværdige træer

Danmarks Naturfredningsforening ønsker disse tre træer udpeget som bevaringsværdige: Kastanjetræ ved Raadvad Kro, Birk ved Mølle dammen og Eg bag Raadvad 26 (bilag).

Forvaltningen vurderer

Kastanjetræet ved Raadvad Kro virker beskåret og er ikke velplaceret i aksen op til kroen.

Birketræer lever generelt ikke så længe som egetræer. Arealet vil indgå i fremtidige plejeplaner, hvor der vil blive foretaget en nøjere vurdering af områdets beplantning.

Egetræet bag Raadvad 26 er et fint, stort egetræ, som har potentiale til at stå der i mange år og bidrage til områdets grønne karakter.

Forvaltningen foreslår

Egetræet bag Raadvad 26 udpeges som bevaringsværdigt.

D. Mulighed for offentlig adgang til området ved fabrikken

Andelsboligforeningen Raadvad foreslår, at lokalplanen tilføjes bestemmelse, som sikrer fortsat offentlig adgang til arealerne via Svenskevej og over det nordlige åløb.

Forvaltningen vurderer

Forvaltningen kan tilslutte sig ønsket om at sikre en fortsat offentlig adgang til fabriksområdet, idet det vurderes at understøtter lokalplanens formål for det historiske sted. Der er foretaget en juridisk vurdering af, om sikringen af en offentlig adgang til fabriksområdet kan være forbundet med en kommunal overtagelsespligt i henhold til Planlovens § 48.

Den juridiske vurdering er, at det vil være usandsynligt, idet adgangen har eksisteret i en længere årrække, og fordi der ikke ses at være nogen indskrænkning i muligheden for en fortsat rimelig økonomisk udnyttelse af ejendommen.

Forvaltningen foreslår

Lokalplanen suppleres med en ny bestemmelse 5.5 under § 5 - Veje, stier og parkering, der også omfatter sikring af offentlig adgang til delområde F, som omfatter rekreativt grønt område, sportsplads og naturskole:

”Der skal sikres offentlig adgang og færdsel til fods fra delområde F til delområde B samt mulighed for kortvarigt ophold i delområde B, jf. bilag 2.”

Lokalplanens redegørelse suppleres med følgende tekst:

"Offentlig færdsel har været en naturlig del af brugen af Raadvad-komplekset, der dels i sin anvendelse har været rettet mod publikumsorienterede erhverv med kunstværksteder, kro, vandrehjem og naturskoler og dels formentlig er det eneste sted i Danmark, hvor det er muligt at følge udviklingen af en industri, der daterer sig tilbage til før 1800. Af hensyn til Raadvads oplevelsesværdi som nationalt industriminde fastlægger lokalplanen bestemmelse om, at der skal sikres adgang og tilgængelighed for offentlig færdsel til fods samt kortvarigt ophold til delområde B via delområde F."

Da der er tale om en væsentlig ændring af lokalplansforslagets bestemmelser, vil der skulle foretages en fornyet, kortere høring af ejere og lejere i delområde B og F.

Øvrige høringssvar

Høringsnotatet indeholder derudover en række bemærkninger til lokalplansforslaget.

Forvaltningen vurderer ikke disse giver anledning til ændringer, hvilket uddybes i høringsnotatet i høringsnotatets nedenstående punkter:

Pkt. 1.1 - Bygningskultur Foreningen om mulighed for varmepumper.

Pkt. 1.2, 2.1 og 3.1 - Bygningskulturforeningen, Danmarks Naturfredningsforening og Andelsboligforeningen Raadvad om anvendelsen af Raadvad Vandrehjem samt mangel på miljøvurdering af lokalplansforslaget.

Pkt. 2.2 - Danmarks Naturfredningsforening om anvendelse af børnehaven.

Pkt. 2.3 - Danmarks Naturfredningsforening om mulighed for liberalt erhverv i egen bolig.

Pkt. 2.5 - Danmarks Naturfredningsforening om genetablering af karussedam.

Pkt. 2.6 - Danmarks Naturfredningsforening om uddybning om matrikulære ændringer.

Pkt. 3.4 - Andelsboligforeningen Raadvad om bestemmelser om højde på beplantning mod Dammen.

Pkt. 3.6 - Andelsboligforeningen Raadvad om inddragelse af dammen i lokalplanområdet.

Pkt. 3.7 - Andelsboligforeningen Raadvad om mulighed for solceller.

Redaktionelle ændringer

På baggrund af telefonisk henvendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen er det flere steder i lokalplanen præciseret, at også Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed i området. Tilføjelserne har ingen betydning for lokalplanens bestemmelser og er alene foretaget for at sikre, at en grundejer er opmærksom på at indhente tilladelser fra både kommune og Slots- og Kulturstyrelsen.

Lokalplanens § 10 - Hovedkloakledninger - tilrettes så pasus om, at det er kommunalbestyrelsen, der skal give tilladelse til arbejder tæt på ledningen udgår. Det skyldes, at det ikke er kommunalbestyrelsen, der er ledningsejer.

Sagens videre proces

På baggrund af de foreslåede ændringer af lokalplansforslaget foreslår forvaltningen, at ændring vedrørende offentlig adgang til delområde B og F sendes i supplerende høring i fire uger efter planlovens § 27, stk. 2, til ejere og lejere af bygninger og arealer i de to delområder.

Når den supplerende høring er afsluttet, forelægges resultatet af høringen for Byplanudvalg og Kommunalbestyrelse med forslag om endelig vedtagelse af Lokalplan 299 for Raadvad.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at ændringsforslag til Forslag til Lokalplan 299 for Raadvad godkendes,
- 2) at det ændrede forslag for så vidt angår ændringerne om offentlig adgang til delområde B og F sendes i fornyet høring efter planlovens § 27, stk. 2, til ejere og lejere af bygninger og arealer i de to delområder, og
- 3) at den fornyede høring bliver på fire uger.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Lokalplan 299

Høringssvar til Lokalplan 299

Høringsnotat til Lokalplan 299

Punkt 7: Lokalplan og kommuneplantillæg for nye plejeboliger ved Vangebovej og Skovgården - Igangsættende redegørelse

21/55

Resumé

Behovet for plejeboliger i Rudersdal Kommune forventes at stige. For at imødekomme behovet foreslås det, at det eksisterende Plejecenter Skovbrynet beliggende på Søengen i Holte udvides med en ny bygning i op til tre etager.

Det kræver, at den gældende Lokalplan 153 for et område ved Søengen og Øverødvej i Holte erstattes af en ny lokalplan samt et kommuneplantillæg. Ny planlægning foreslås også at omfatte villabebyggelsen beliggende syd for Plejecenter Skovbrynet.

Igangsætning af ny planlægning for området forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Den gældende Lokalplan 153 for et område ved Søengen og Øverødvej i Holte omfatter Plejecenter Skovbrynet, Genoptræningscenter Skovbrynet, Holte Vandværk, Reprise Teater, en offentlig ejet villa samt rekreativt område, et villaboligområde samt en bebyggelse med klinik for fysioterapi mv. De nye plejeboliger forventes opført i det ubebyggede område i den vestlige del af området ud til Øverødvej og Vangebovej.

Lige syd for Plejecenter Skovbrynet, Genoptræningscentret Skovbrynet og Holte Vandværk ligger en villabebyggelse, og i den sydvestlige del af området ligger Kridthuset, som er en offentlig ejet villabebyggelse.

Gældende regulering

Kommuneplan 2021

Genoptræningscenteret og plejecenteret er omfattet af rammen Ho.D12 i Kommuneplan 2021. Kommuneplanrammen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed på 65 og et maksimalt etageantal på to.

Holte Vandværk er omfattet af rammeområde Ho.T4 i Kommuneplan 2021. Kommuneplanrammen fastlægger områdets anvendelse til teknisk anlæg med en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed på 50 og et maksimalt etageantal på to.

Reprise Teater samt en tilhørende administrativ bygning kaldet den 'Hvide Villa' udgør rammeområde Ho.D13 i Kommuneplan 2021, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, herunder kulturelle institutioner og offentlig administration.

Den offentligt ejet villa samt et rekreativt område udgør rammeområde Ho.D14, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, herunder nærrekreativt område og døgninstitutioner med et maksimalt bebyggelsesprocent på 25.

Villabebyggelsen beliggende op mod skovbrynet udgør rammeområde Ho.B14, der fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 30, et maksimal etageantal på to og en minimum grundstørrelse på 1000 m².

Lokalplaner

Lokalplan 153 for et område ved Søengen og Øverødvej i Holte, vedtaget den 25. september 2002, fastlægger områdets anvendelser samt bebyggelsesregulerende bestemmelser i tråd med Kommuneplan 2021. Den gældende Lokalplan 153 indeholder mulighed for udvidelse af det eksisterende Plejecenter Skovbrynet med en bygning i 2 etager. For at

imødekomme behovet for nye plejeboliger er der behov for en bygning i 3 etager, hvorfor det er nødvendigt med en ny lokalplan for området.

Byplanvedtægt 7 for arealer ved Holteværket, vedtaget den 26. marts 1956, omfatter villabebyggelse beliggende op mod skovbrynet. Byplanvedtægten fastlægger, at området skal anvendes til håndværk og lettere industri inklusiv en tilhørende bolig med en maksimal bebyggelsesgrad på 25 og en minimumgrundstørrelse på 800 m² og en maksimal bebyggelsesvolumen på 2,5 m³/m².

Reprise Teater og den ”Hvide Villa” har en bevaringsværdi 3 og er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger. Holte Vandværk er udpeget med bevaringsværdig 4 i kommunens SAVE-database.

Øvrige bindinger

Beskyttelseslinjer

Lokalplanområdets sydvestlige hjørne er omfattet af en reduceret skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, fra Geels Skov.

Lokalplanområdets sydøstlige hjørne er omfattet af en beskyttelseslinje fra et fortidsminde inde i Geels Skov.

Rekreative ruter

De to officielle ruter RudersdalRuten og KulturSlangen går igennem lokalplanområdet.

Jordforurening og støj

En del af lokalplanområdet har tidligere rummet et gasværk, der har forårsaget jordforurening i området. Der er sket delvis oprensning af området, men ejendommen er stadig forurenset. Ny bebyggelse skal derfor have en tilladelse efter jordforureningsloven § 8.

Lokalplanområdet ligger også op ad Øverødvej, og en større del af området er derfor registreret som støjbelastet i Kommuneplan 2021.

Ovenstående forhold kan betyde, at lokalplanen skal miljøvurderes.

Forvaltningens forslag

Det er forvaltningens forslag, at der udarbejdes en ny lokalplan som erstatning for gældende Lokalplan 153 og Byplanvedtægt 7. Formålet er at give mulighed for udvidelse af Plejecenter Skovbrynet med en ny bebyggelse i op til tre etager, og i tråd med den gældende lokalplan fastlægge en maksimal bebyggelsesprocent på 65 for området som helhed. Herudover er formålet at sikre en god indpasning af nye plejeboliger ift. nærliggende villabebyggelse, samt give mulighed for opdatering af den gældende Byplanvedtægt 7, som villabebyggelsen er omfattet af. Det foreslås, at Temalokalplan 264 fastholdes for så vidt angår bevaringsbestemmelser for ”Reprise Teater” og den ”Hvide Villa”.

I forbindelse med udarbejdelsen af ny lokalplan vil forvaltningen vurdere, hvorvidt Holte Vandværk, udpeget med bevaringsværdi 4, skal udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen.

For så vidt angår den nye bygning med plejeboliger, foreslås det, at lokalplanen bl.a. fastlægger følgende:

- Fastlæggelse af byggefelt i lokalplanområdets vestlige del, der tager udgangspunkt i en placering minimum 5 m fra skel mod nabo og mod vej. Byggefeltets placering vil forudsætte, at Skovgærdet 4 (offentlig ejet villa) nedrives.
- Fastlæggelse af maksimalt antal plejeboliger på 32-36 boliger og med et samlet bruttoetageareal på maksimal 3.000 m².
- Fastlæggelse af et maksimum etageantal på tre og med et lavere etageantal mod villabebyggelsen mod syd.

- Fastlæggelse af adgangsvejen til de nye plejeboliger via Søengen som en fortsættelse/forgrening til adgangsvejen til de eksisterende plejeboliger, evt. suppleret med en vejadgang fra Skovgærdet.
- Fastlæggelse af grønne arealer omkring den nye bygning. Indretning og beplantning, herunder også belægninger, skal planlægges, så den offentlige adgang igennem området fastholdes. De to stier, der går i gennem området, skal fastholdes, men evt. omlægges.
- Fastlæggelse af bygningens ydre fremtræden skal sikre en god tilpasning til det eksisterende Plejecenter Skovbrynet samt området.

Foruden udarbejdelse af lokalplanen er det også forvaltningens forslag, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021, med følgende ændringer:

Rammeområde Ho.D12 ændres således, at højst tre etager gøres muligt i stedet for højst to etager. Dette muliggør, at plejeboligerne kan opføres i op til tre etager.

Matr.nr 2sl, Øverød By, Ny Holte, hvor der ligger en klinik for fysioterapi mv., overføres fra Rammeområde Ho.B14 til rammeområde Ho.D12. Dette gør, at rammeområde Ho.B14 kun består af boliger, og rammeområde Ho.D12, der i forvejen omfatter genoptræningscenteret og plejeboligerne, fortsat kun består af bygninger med sundhedsrelaterede funktioner.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslag og kommuneplantillæg foreslår forvaltningen, at jordforureningen samt støjmåling undersøges nærmere med henblik på at tage højde for det i planlægningen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan samt kommuneplantillæg med udgangspunkt i de beskrevne principper samt forslag til lokalplanafgrænsning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET besluttede, at sagen genoptages med henblik på belysning af muligheder for at bygge i henholdsvis to og tre etager.

Bilag

Kortbilag til igangsættende redegørelse for nye plejeboliger ved Vangebovej og Skovgærdet

Punkt 8: Temalokalplan for kolonihaver - Beslutning om hovedprincipper for fremtidig bebyggelse i koloni- og nyttehaver

21/55

Resumé

Den 11. november 2020 vedtog Byplanudvalget igangsættelse af ny temalokalplan for koloni- og nyttehaver, som har til formål at sikre klare regler for bebyggelse i de forskellige kolonihaveområder.

Forvaltningen har udarbejdet et oplæg til overordnede bebyggelsesregulerende bestemmelser i ti koloni- og nyttehaveområder, heraf otte på kommunal ejendom. Formålet med oplægget er at få fastlagt temalokalplanens hovedprincipper.

Spørgsmålet om fornyelse af lejekontrakter med Kolonihaveforbundet samt proces for lovgivning af bebyggelse i kolonihaver vil efterfølgende blive behandlet i en særskilt sag håndteres i en særskilt sag.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse af principper for fremtidig bebyggelse i koloni- og nyttehaver, som skal anvendes i forbindelse med udarbejdelse af forslaget til temalokalplanen.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet et oplæg til bebyggelsesregulerende bestemmelser for fremtidig bebyggelse i koloni- og nyttehaveområder. Formålet med oplægget er, at Byplanudvalget skal drøfte og godkende temalokalplanens hovedprincipper.

Oplægget indeholder blandt andet forslag til anvendelse, fastholdelse af haveloddens nuværende struktur, bebyggelsens ydre fremtræden og særligt fokus på bebyggelsens omfang og placering, herunder størrelser på kolonihavehuse inklusive overdækninger.

Det forventes, at direktionen indstiller et temalokalplanforslag til godkendelse i offentlig høring på udvalgsmøderne i februar 2022.

Baggrund

Der er syv kolonihaveområder og tre nyttehaveområder i Rudersdal Kommune, heraf otte på kommunal ejendom, som skal indgå i temalokalplanen.

Kolonihaveforeningen HF Nærum og Omegn (de runde haver) samt Nyttihaveforeningen NF Søllerød bliver ikke en del af temalokalplanen. Det skyldes, at kolonihaveforeningen HF Nærum og Omegn er omfattet af en nyligt vedtaget lokalplan samt, at Nyttihaveforeningen NF Søllerød er udlagt til parkering i en lokalplan.

Baggrunden for udarbejdelsen af ny temalokalplan er, at der er behov for klare retningslinjer for fremtidig bebyggelse i koloni- og nyttehaver, der kan give en administrativ forenkling. Det er samtidig hensigten, at temalokalplanen kan bidrage til at reducere omfanget af ikke tilladte forhold i kolonihave- og nyttehaveområderne.

Regulering

Når et kolonihaveområde er omfattet af en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration, der er godkendt af en offentlig myndighed, kan bebyggelse opføres uden tilladelse såfremt, det overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Den samme fritagelse gør sig gældende i forhold til landzonebestemmelserne, hvor man med en lokalplan kan opnå en bonusvirkning.

Flere kolonihaveområder ligger inden for landskabsfredninger. Her er der behov for, at Fredningsnævnet for København behandler særskilte ansøgninger om dispensation fra fredningsbestemmelser til opførelse af ny kolonihavebebyggelse eller ved om- og tilbygninger til eksisterende bebyggelse. Forvaltningen vil indlede dialog med Fredningsnævnet for at tilrettelægge en proces ift. at opnå tilladelse eller dispensation fra disse.

Plangrundlag

Flere kolonihaveområder er omfattet af tinglyste deklarationer, som indeholder lokalplanlignende bestemmelser, men hvor reguleringen er utidssvarende. Disse deklarationer foreslås afløst i forbindelse med endelig vedtagelse af temalokalplanen.

Flere koloni- og nyttehaveområder er tillige omfattet af byplanvedtægter og lokalplaner, som ikke kræver delaflysning eller aflysning, da de ikke indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser. For at lette administrationen foreslås de gældende byplanvedtægter og lokalplaner alligevel afløst/delafløst.

For HF Tornevang vil temalokalplanen få status som et tillæg til den gældende Lokalplan 22 for området for så vidt angår bebyggelsens omfang.

Oplæg til hovedprincipper for bebyggelsesregulerende bestemmelser

Formålet med temalokalplanen er blandt andet at fastholde områdets anvendelse til rekreativt formål i form af koloni- og nyttehaveområde samt sikre, at koloni- og nyttehaveområderne ikke anvendes til helårsbeboelse. Derudover er formålet at sikre, at lokalplanområdets karakter af koloni- og nyttehaveområde fastholdes. Det gøres ved at fastlægge bestemmelser for det maksimale omfang, størrelse og placering af bebyggelse i koloni- og nyttehaveområderne.

Størrelser og omfang af bebyggelsen i de enkelte kolonihaveområder er fastsat på baggrund af eksisterende regulering og de gældende lejekontrakter samt et princip om at ensarte reguleringen af områderne.

I såvel de to private haveforeninger (Solpletten og Skovly) som i kommunens kolonihaver er det et gennemgående princip både i deklarationer og/eller lejekontrakter, at der gælder en bebyggelsesprocent på 10, og at der herudover er mulighed for at opføre 10 m² overdækket terrasse eller drivhus, som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

De fleste haveforeninger har havelodder på ca. 400 m². Undtagelsen er HF Tornevang og HF Hestkøbgård med lodder på ca. 300 m². På havelodder på 400 m² kan der således efter de nugældende lejekontrakter opføres i alt ca. 50 m² bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 12,5 og på havelodder på 300 m² i alt 40 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 13,3.

Kolonihaver

Forvaltningen anbefaler, at der fremadrettet skal gælde en bebyggelsesprocent på 15 (alternativt 13 som tilnærmelsesvis

svarer til den nugældende), og at der i denne bebyggelsesprocent medregnes alt byggeri – dvs. både kolonihavehuset og sekundært byggeri som fx overdækket terrasse, udhus, drivhus, legehuse og lignende.

Det foreslås videre, at der på hvert havelod kun må opføres ét kolonihavehus, og at dette maksimalt må udgøre 40 m². For HF Tornevang og HF Hestkøbgård foreslås det dog, at kolonihavehuset maksimalt må være på 30 m². Det skyldes, at havelodderne i HF Tornevang og HF Hestkøbgård er mindre end i de øvrige kolonihaveområder.

Sekundær bebyggelse, undtaget overdækket terrasse, skal minimum placeres 2,5 m fra kolonihavehuset. Alle bygninger skal mindst placeres 2,5 m fra haveloddets afgrænsning mod nabo. Kolonihavehuse må opføres i maksimalt en etage. Kolonihavehusets højde må ikke overstige 4 m målt fra naturligt terræn til tagryg, og facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra eksisterende terræn. Kolonihavehuse med flade tage eller tage, der syner flade, må have en maksimal bygningshøjde på 3 m målt fra naturligt terræn til højeste punkt på taget.

Kolonihavehuse med ensidig taghældning må have en maksimal bygningshøjde på 3,5 m målt fra naturligt terræn til tagryg. Den overdækkede terrasse skal fremstå som minimum med én helt åben side, som ikke kan aflukkes med døre, skodder eller lignende.

Der foreslås, at alle ydervægge i kolonihavehuse, skure og lignende skal være i træ. Ydervægge af træ kan behandles eller males. Kolonihavehuse skal stå på pillefundament og skal minimum hæves 15 cm over terræn og maksimalt 30 cm over terræn.

Oplægget indeholder tillige, at det enkelte havelod som hovedregel skal fremtræde med minimum 75 % beplantet areal i form af bede, græsser og lignende. Undtaget herfra er de koloni- og nyttehaver kortlagt med jordforurening. Derudover må hegning kun finde sted som levende hegn i form af hække. Højden af hækken må ikke overstige 1,8 m.

Der lægges op til, at den nuværende struktur i kolonihaveområderne fastholdes, hvilket betyder, at der ikke må ske sammenlægning eller opdeling af havelodderne.

Nyttehaver

Der lægges op til, at temalokalplanens regulering af nyttehaver viderefører den eksisterende regulering ift. omfang af bebyggelse. Det vil sige, at der for NF Rundforbi og NF Vangebo gives mulighed for en redskabsskabe med en maksimal højde på 1 m og med et maksimalt areal på 2 m², og for NF Wesselsminde tillades et drivhus eller et skur på maksimalt 8 m².

Der er indledt dialog med kolonihaveforbundet om Majsletten omkring de miljømæssige forhold i forhold til brugen af arealet. Såfremt det ikke er muligt at finde en god løsning ift. brugen af arealerne, kan det blive nødvendigt at afvikle NF Majsletten.

Oversigt over tilladt bebyggelse nu og fremover i kolonihaveområder

I skemaet nedenfor er angivet oversigt over maksimal tilladte bebyggelse i dag og forslag til den maksimal tilladte bebyggelse fremover i kolonihaveområderne. Den gældende regulering tager afsæt i regulering i lejekontrakter for så vidt angår de kommunalt ejet kolonihaveområder, og for privat ejet kolonihaveområder tager den afsæt i vedtagne deklarationer. Den nuværende regulering af bebyggelse i kolonihaveområderne er i hovedsagen reguleret med bebyggelsesprocent, og det er et gennemgående princip, at overdækkede terrasser ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

For at kunne sammenligne den gældende regulering med forslag til fremtidig regulering er bebyggelsesprocenten omregnet til bebygget areal ud fra den gennemsnitlige kolonihavelodstørrelse i det enkelte kolonihaveområde.

	Gældende regulering	Forslag til ny regulering
	Bebyggelsen må samlet udgøre 10% - svarende til ca. 40 m2	Bebyggelsen må samlet udgøre 15 % - svarende til ca. 60 m2
HF Birkerød	Mulighed for overdækket terrasse på op til 10 m2 som ikke medregnes	Heraf må kolonihavehuset maksimalt være på 40 m2
	Bebyggelsen må samlet udgøre 10 % - svarende til ca. 30 m2 kolonihavehus	Bebyggelsen må samlet udgøre 15 % - svarende til ca. 45 m2
HF Hestkøbgård	Mulighed for 10 m2 overdækket terrasse eller drivhus	Heraf må kolonihavehuset maksimalt være på 30 m2
	Det bebyggede areal må ikke overstige 30 m2	Bebyggelsen må samlet udgøre 15 % - svarende til ca. 60 m2
HF Vedbæk	Mulighed for et skur på 10 m2 og mulighed for 10 m2 overdækket terrasse eller drivhus	Heraf må kolonihavehuset maksimalt være på 40 m2
	20 m2 kolonihavehus	Bebyggelsen må samlet udgøre 15 % - svarende til 45 m2
HF Tornevang	10 m2 overdækket terrasse eller drivhus	Heraf må kolonihavehuset maksimalt være på 30 m2
	Bebyggelsen må samlet udgøre 10 % - svarende til ca. 40 m2	Bebyggelsen må samlet udgøre 15 % - svarende til ca. 60 m2
HF Sjælsø	Mulighed for 10 m2 overdækket terrasse eller drivhus som ikke medregnes	Heraf må kolonihavehuset maksimalt være på 40 m2
HF Solpletten	Bebyggelsen må samlet udgøre 10 % - svarende til ca. 40 m2	Bebyggelsen må samlet udgøre 15 % - svarende til ca. 60 m2
	Mulighed for 10 m2 overdækket terrasse som ikke medregnes.	

		Heraf må kolonihavehuset maksimalt være på 40 m2
	Bebyggelsen må samlet udgøre 10 % - svarende til ca. 40 m2	Bebyggelsen må samlet udgøre 15 % - svarende til ca. 60 m2
HF Skovly	Mulighed for 10 m2 overdækket terrasse som ikke medregnes	Heraf må kolonihavehuset maksimalt være på 40 m2

I forvaltningens forslag til nye principper for regulering af bebyggelsen vil overdækkede terrasser og drivhuse modsat i dag skulle medregnes i bebyggelsesprocenten. For at lette den fremtidige administration af lokalplanen overvejes det at regulere omfanget af bebyggelse med et fast antal maksimal m2 bebyggelse pr. havelod fremfor bebyggelsesprocent.

Se også vedhæftede skema med detaljeret beskrivelse af eksisterende og fremtidig regulering af bebyggelse.

Forvaltningen har indledt drøftelser med Kolonihaveforbundet omkring ovenstående principper. Det er vurderingen, at der efter udvalgets behandling af sagen vil være behov for en tilbagemelding i forbundet og videre dialog.

Videre proces for lovliggørelse

Dagsordenspunktet om fornyelse af lejekontrakter, lejeregulering og lovliggørelse af kommunale haveforeninger fra den 5. maj 2021 indeholdt en oversigt over bebyggelsen i de enkelte haveforeninger. På baggrund af ovenstående redegørelse for ændring af tilladt bebyggelse vurderes det, at en del af de registrerede ikke tilladte forhold i de kommunale koloni- og nyttehaver vil blive retlig lovliggjort i forhold til bebyggelsesprocent.

For så vidt angår de private kolonihaveområder, Skovly og Solpletten, udestår en nærmere gennemgang af de to havers bebyggelse op imod det i temalokalplanen tilladte.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget drøfter det fremlagte oplæg med henblik på, at de overordnede hovedprincipper indarbejdes i ny temalokalplan for koloni- og nyttehaver, og
- 2) at Byplanudvalgets bemærkninger eller forslag til ændringer vil indgå i temalokalplanen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at nuværende byggemuligheder videreføres som hovedprincip.

Bilag

Skema over eksisterende og fremtidig regulering og bebyggelsens omfang

Samlet kortbilag koloni- og nyttehaver

Punkt 9: Landzonelokalplan for Næssets ejendomme - Igangsættende redegørelse

21/55

Resumé

Rudersdal Kommune meddelte den 28. maj 2020 landzonetilladelse til udvidelse af den lovligt eksisterende anvendelse af Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136, så bygningen også kunne anvendes til møder, kurser samt lejligheds- og kulturarrangementer for andre end de virksomheder, der er knyttet til virksomhedshotellet på stedet.

Landzonetilladelsen blev på en række punkter påklaget af Holte Grundejerforening.

Planklagenævnet har behandlet spørgsmålet om, hvorvidt det ansøgte udløser lokalplanpligt, jf. planlovens § 13, stk. 2, og påpeger i afgørelse af 16. september 2021, at omfanget af den samlede anvendelse vil have et omfang og en karakter der gør, at udvidelsen ikke bør ske ud fra enkeltstående tilladelser, men ud fra en samlet planlægning. Planklagenævnet har ikke fundet anledning til at behandle klagens øvrige punkter.

Byplanudvalget blev på møde den 6. oktober 2021 orienteret om Planklagenævnets afgørelse af 16. september 2021.

Næsseslottet ApS, som ejer og driver Næsseslottet, har på baggrund af Planklagenævnets afgørelse anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan, der muliggør de forhold, der blev søgt muliggjort med landzonetilladelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om igangsætning af et lokalplanarbejde for Næsset.

Sagsfremstilling

Næsset grænser mod nord, vest og syd op til Furesø og Lille Kalv og mod øst til Næsseskoven.

Næsseslottet ApS ejer ejendommen Dronninggårds Alle 134-140, som er en af to ejendomme på Næsset. Den anden ejendom er Dronninggårds Alle 128-132, som ejes af to familier.

Næsseslottets ejendom består af fem matrikler. Hovedmatriklen, matr.nr. 1axd, Dronninggård, Ny Holte, er udover Næsseslottet, som er ejendommens hovedbygning, bebygget med en tidligere hestestald, der anvendes til liberalt erhverv (arkitekttegnestue), og to pavillonbygninger, som hver anvendes til selvstændig bolig.

Dronninggårds Alle 128-132 består af en matrikel, matr.nr. 1ku, Dronninggård, Ny Holte, som er bebygget med tre bygninger, som hver anvendes til selvstændig bolig.

Næssets regulering

Næssets to ejendomme ligger i landzone og udgør rammeområde Ho.R9 i Kommuneplan 2021. Rammeområdet fastlægger rammeområdets generelle anvendelse til rekreativt område og specifikke anvendelse til kontor- og serviceerhverv, større rekreativt område og kulturelle institutioner.

Kommuneplanens retningslinjer for større landsteder, som Næsseslottet hører til, fastlægger, at der i særlige tilfælde, hvor ejendommens beliggenhed og omgivelser gør det muligt, kan indrettes publikumsorienterede funktioner som f.eks. restaurations- og cafévirksomhed, selskabslokaler, showrooms og udstillinger. Den landzonetilladelse, der blev meddelt den 28. maj 2020, ligger inden for denne retningslinje.

I kommuneplanens tema for bevaring og kulturmiljøer indgår Næssets to ejendomme som værdifuldt kulturmiljø for perioden ca. 1750-1845 ('udskiftningstiden') og bygningerne som bevaringsværdige. Hovedparten af bygningerne på Næsset, alle historiske monumenter, et murstykke og et parkanlæg er endvidere fredet ved lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (bygningsfredningsloven).

En del af Næsset, herunder de bebyggede arealer, er omfattet af naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. I en afstand af ca. 105 meter fra Næsseslottets nord- og sydfacader er registreret Natura 2000-områder, både fugebeskyttelsesområde og habitatområde.

Næssets to ejendomme har tidligere været omfattet af Lokalplan 80 for Næsseslottet. Lokalplanen blev efter planlovens § 33 aflyst i 2018 med den begrundelse, at Næsset med bygninger og ubebyggede arealer var reguleret af anden lovgivning, der tager hensyn til Næssets naturværdier, landskab samt bygningsfredningsværdier, og at lokalplanen var meget begrænset i sin regulering.

Gennemførelse af en lokalplanlægning

Forvaltningen foreslår, at der gennemføres lokalplanlægning for Næssets to ejendomme med respekt for den regulering, der allerede gælder, og kommuneplanens retningslinjer for større landsteder, og som samtidig fastlægger, hvad bygninger og nærarealer kan anvendes til. Lokalplanen vil fortrinsvis regulere anvendelsen af området, da øvrige forhold omkring bebyggelsens omfang og udtryk samt ubebyggede arealer er reguleret af bygningsfredningen.

Med en lokalplanlægning vil der blive gennemført en sammenhængende planlægning med fokus på anvendelse af bygninger, monumenter og nærarealer, som i det værdifulde kulturmiljø er registreret som værdifuld bygningsflade og værdifulde landskabstræk.

Lokalplanen vil med respekt for bygningsfredningen med omgivelser og det værdifulde kulturmiljø ikke give mulighed for byggeri og anlæg, bortset fra en opdatering af det nyindrettede parkeringsareal med redskabsskur, som Slots- og Kulturstyrelsen har godkendt.

Landzonetilladelsens indhold og vilkår vil ligge til grund for lokalplanlægningen. Landzonetilladelsens vilkår var følgende:

- a) At parkering til Næsseslottets aktiviteter alene kan ske på den etablerede parkeringsplads og i meget begrænset omfang langs adgangsvejen. Parkering langs adgangsvejen skal ske på en sådan måde, at brandkøretøjer, ambulancer og andre vigtige køretøjer kan passere uden forsinkelse.
- b) At der tillades 4 større udendørs, offentligt tilgængelige kulturarrangementer med kunst, musik og optræden som hidtil. Ved disse arrangementer kan græsplænen bag den etablerede parkeringsplads inddrages til parkering.
- c) At der tillades 25 indendørs offentligt tilgængelige kulturarrangementer som hidtil.

- d) At der er mulighed for ét arrangement pr. weekend (fredag-søndag) med et maksimalt deltagerantal på 60. Dette kan være enten offentlige kulturarrangementer, erhvervsrelaterede eller private lejlighedsarrangementer. Deltagerantallet er begrænset af den brandmæssige godkendelse af anvendelsen til arrangementer.
- e) At arrangementer skal afholdes indendørs. Dog kan velkomst og tidsafgrænsede dele af arrangementer holdes i haveanlægget nord for Næsseslottet. Velkomst og tidsbegrænsede arrangementer må maks. have en sammenlagt varighed af to timer.
- f) At der ikke kan opsættes lukkede festtelte o. lign. ved lukkede arrangementer.
- g) At de offentligt tilgængelige stianlæg i området skal respekteres og ikke må spærres ved afholdelse af arrangementer.

Det skal bemærkes, at der i forbindelse med lokalplanlægningen vil blive taget stilling til, i hvilket omfang de nævnte vilkår til landzonetilladelsen vil kunne indarbejdes i en lokalplan, jf. planlovens § 15, der fastlægger, hvad der kan optages bestemmelser om i en lokalplan.

Det vil som en del af lokalplanlægningen blive overvejet, om anvendelsen til kulturarrangementer eventuelt fortsat skal reguleres med landzonetilladelse, som giver mulighed for at fastlægge mere specifikke vilkår for arrangementernes afholdelse.

Der er i forbindelse med landzonetilladelsen udarbejdet en vurdering af Næsseslottets anvendelse i forhold til nærliggende Natura 2000-områder. Efter en samlet vurdering konkluderes det, at de samlede anvendelser og aktiviteter på Næsseslottet ikke vil have nogen indvirkning på Natura 2000-områderne. Vurderingen vil indgå i lokalplanlægningen.

Begrundelsen for at lade lokalplanlægningen omfatte begge ejendomme på Næsset, og ikke kun ejendommen ejet af Næsseslottet ApS, er en vurdering af, at en samlet planlægning bør omfatte et sammenhængende område, som er naturligt afgrænset i forhold til omgivende natur og landskab, herunder Furesø og den fredede Næsseskoven, som ligger som en bræmme ind mod villaområdet omkring Dronninggårds Alle.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det meddeles Næsseslottet ApS, Dronninggårds Alle 134-140 og ejerne af Dronninggårds Alle 128-132, at der vil blive igangsat et lokalplanarbejde som beskrevet, og at det vil forløbe i foråret 2022.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse af 16. september 2021

Ortofoto af Næssets to ejendomme, som foreslås at udgøre et nyt lokalplanområde

Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136, landzonetilladelse til supplerende anvendelse af hovedbygning, 28.5.2020-1

Vurdering af anvendelse af Næsseslottets hovedbygning og park ift. Natura 2000- område nr. 139

**Punkt 10: Lukket: Stenløkken 27, Birkerød, matr.nr. 6ly, Kajerød By,
Birkerød - Fornyet sagsbehandling af opført etage**

21/54

Punkt 11: Rudersdalvej 41, matr.nr. 1i, Rude Skov, Birkerød - Landzonetilladelse til udstykning af skovfogedbolig med henblik på salg

21/55

Resumé

Naturstyrelsen har som ejer af Rude Skov søgt om landzonetilladelse til udstykning af en ny matrikel fra den større matr.nr. 1i, Rude Skov, Birkerød, der indgår i skovstykket Rude Skov.

Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning har været sendt i naboorientering.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om meddelelse af landzonetilladelse og vilkår for denne.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen har ansøgt om landzonetilladelse til udstykning af en ny matrikel fra matr.nr. 1i, Rude Skov, Birkerød. Formålet med udstykningen er at muliggøre frasalg af den nuværende skovfogedbolig. Den nye matrikel vil få et areal på 6.231 m² og være bebygget med den oprindelige skovfogedbolig og to sekundære bygninger, der i dag har adressen Rudersdalvej 41. Skovfogedboligen har hidtil været anvendt til helårsbeboelse og været udlejet til beboer med tilknytning til skoven. Se bilag 'Ansøgning om tilladelse til udstykning i landzone'.

Ejendommen

Ejendommen 1i, Rude Skov, Birkerød er beliggende i landzone. På matriklen ligger der en mindre Skovfogedbolig opført i 1900 i stilarten bedre byggeskik. Der er tale om et velproportioneret og enkelt hus, pudset facader og tagflade i røde tegl. I tilknytning til boligen er opført to stråtakte, sekundære bebyggelser, et bindingsværkshus opført i 1875 og et træhus opført i 1960.

Skovfogedboligen er registreret med et samlet boligareal på 159 m² i et plan med en udnyttet tagetage på 54 m². De to sekundære bygninger er registreret som udhuse. Endvidere er der i matriklens sydøstlige hjørne etableret et teknisk anlæg.

Skovfogedboligen med sekundær bebyggelse fremstår i dag som et hus med en funktion i forhold til skoven og ikke som en del af de omkringliggende villaområder i byzone.

Naturstyrelsens ejendomme blev generelt ikke SAVE-registret i 2013. Ejendommen vil på baggrund af afhændelsen og i forbindelse med næste kommuneplanrevision blive SAVE-registret, da det vurderes, at ejendommen er bevaringsværdig.

Plangrundlag m.m.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme Ru. R2 – Rude Skov i Kommuneplan 2021, der fastlægger områdets anvendelse til rekreativt område, natur og jordbrug. Derudover ligger ejendommen inden for kommuneplanens udpegning af naturbeskyttelsesområde og bevaringsværdigt landskab samt udpegningen af grønne kiler i Fingerplan 2019.

På ejendommen er en fredet paradiseg, beskyttede sten- og jorddiger samt en skovbyggelinje, der dækker det meste af ejendommen.

Endvidere grænser området op til Natura 2000-området nr. 258 Rude Skov.

Ejendommen der ønskes udstykket har været omfattet af fredskovspligt. Fredskovpligten blev ophævet den 6. oktober 2020.

Naboorientering

Forvaltningen har den 14. oktober 2021 sendt det ansøgte i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4 (høring forud for meddelelse af landzonetilladelse).

Inden for den af forvaltningen fastlagte frist for naboorientering er der indkommet høringssvar fra ejerne/beboerne af Poppel Allé 23, Pile Allé 39 og 47, Valdkær 3, 5 & 7 og Rudersdalvej 39, 42, 43, 44, 46, 52, 54A & 56B.

De indkomne høringssvar berører følgende:

- Naboer er ikke tidligere blevet informeret omkring ophævelsen af fredskovspligt for det pågældende areal.
- Der bør ikke gives landzonetilladelse med henblik på udmatrikulering og salg før det sikres, at ejendommen fredes i sin nuværende form. Dette på trods af skovbyggelinjen, kommuneplanrammen og øvrig regulering.
- Ved en eventuel udstykning bør der fastsættes en servitut for grundstykket, som sikrer, at ejendommen fremover vil være uforandret ift. den nuværende anvendelse, det bebyggede areal samt, at det ikke kan udstykkes yderligere.
- Det skal ikke være muligt at hæve byggeretten for ejendommen.
- Ejendommen bør fredes, der skal tinglyses servitutter om bevaring af eksisterende forhold, laves lokalplantillæg til Temalokalplan 264 eller lignende for at beskytte ejendommen.
- Der skal fastlægges en servitut om, at der ikke kan ske yderligere udstykning af nogen del af matriklen.
- Adgangsvejen til skoven skal sikres uhindret i sin nuværende form, og adgangsvejen må ikke anvendes til parkering.
- Ved udstykning skal det sikres, at hegning og belysning af området skal begrænses.
- Der savnes beskrivelse af påvirkningen af de restriktioner osv., der vil falde bort i forbindelse med en udstykning og hvilke, der består.

De indkomne indsigelser er refereret i vedlagte notat med forvaltningens bemærkninger til høringssvarene. Høringssvarene er vedlagt i et samlet dokument.

Forvaltningens bemærkninger

Bygningerne på Rudersdalvej 41 ligger i overgangen mellem et villaområde i byzone og en større skovstrækning i landzone.

Visuelt opleves overgangen mellem byområdet og det større sammenhængende skovlandskab klart og velafgrænset på grund af skovfogedboligens stilfærdige arkitektur og beliggenhed i en lysning i kanten af skvområdet. For at sikre en fortsat tydelig adskillelse mellem byzone og landzone, bør skovfogedboligen fastholdes med sit nuværende udtryk.

Udstykningen af matriklen til en selvstændig ejendom vil ikke være i strid med de forskellige beskyttelsesinteresser, da udstykningen ikke vil ændre på den nuværende anvendelse som enfamiliebolig samt ændre områdets natur- og landskabsværdier. Den vil heller ikke muliggøre opførelse af ny bebyggelse.

Under hensyntagen til områdets nuværende anvendelse og husets særlige placering, foreslår forvaltningen, at der meddeles landzonetilladelse til en udstykning med et areal som ansøgt og med vilkår om:

- a. At anvendelsen fastlægges til et fritliggende enfamiliehus til helårsbolig.
- b. At det eksisterende hus og de sekundære bebyggelser bevares i materialer, proportioner og omfang. Der kan ikke foretages yderligere tilbygning eller etableres kviste og ovenlysvinduer, og nye vinduer skal have samme dimension og inddeling som eksisterende.
- c. At der ikke kan foretages yderligere udstykning af området.
- d. At ny hegning mod vej og nabo, herunder mod Rude Skov, etableres som levende hegn eller anden løvbeplantning i en maksimal højde på 180 cm, eventuelt suppleret med bagvedliggende trådhegn med en maksimal højde på 1,2 m.
- e. At terrasser og lignende opholdsarealer skal etableres i en afstand på maks. 6 m fra eksisterende bebyggelse samt, at befæstede udearealer begrænses til deres anvendelse til adgangs-, opholds- og parkeringsformål og maksimalt må udgøre 100m² af matriklens areal.
- f. At der kan foretages terrænændringer på maks. +/- 0,5 m.
- g. At nuværende grusvej igennem matriklen bibeholdes med offentlighedens adgang, og at den ikke må anvendes til parkering.
- h. At bygningsfacader, havearealer og lignende skal friholdes for belysning. Der kan dog etableres belysning af p-arealer, som ligger i direkte tilknytning til ejendommen samt ved indgangsdøre til ejendommen. Belysning skal ske ved nedadvendte lyskilder. Ved parkeringsarealer må lyskilden højest være placeret én meter over terræn.
- i. At det store egetræ i haven udpeges som bevaringsværdigt, og ikke må fældes, eller beskæres uden tilladelse fra kommunen.
- j. At folden skal fremstå ubebygget og fremtræde enten som en åben fold, som køkkenhave og/eller som frugtlund.
- k. At ovennævnte vilkår tinglyses på ejendommen.

De ovennævnte vilkår svarer til de krav, som der kan blive stillet til en ejendom udpeget med høj bevaringsværdi. I forbindelse med salget bliver ejendommen SAVE-registreret, og den forventes optaget med udarbejdelse af næste Kommuneplan som bevaringsværdig. Som konsekvens heraf vil kommunen ved ønske om nedrivning eller væsentlige ændringer nedlægge et § 14.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte udstykning med vilkår a) - k), og
- 2) at ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2025 SAVE-registreres og optages som bevaringsværdig.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Samlet høringssvar

Notat med referat af indkomne høringssvar samt forvaltningens bemærkninger

Måleblad

Ansøgning om tilladelse til udstykning i landzone

Punkt 12: Vestre Paradisvej 2, matr.nr. 2ao, Øverød By, Søllerød - Dispensation til placering af hegn

21/55

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 9. marts 2021 afgørelse om at meddele afslag på dispensation til bibeholdelse af hegn på ejendommen beliggende på hjørnet af Øverødvej og Vestre Paradisvej.

Kommunen traf, udover afslag på dispensationen, afgørelse om at meddele påbud om fysisk lovliggørelse.

Ejendommen har siden skiftet ejer, og den nuværende ejer har delvist opfyldt påbuddet og ansøgt om dispensation til placering af hegnet.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 63 til anden placering af hegnet.

Sagsfremstilling

Den 6. juni modtog Rudersdal Kommune ansøgning om dispensation fra § 9.1.5 og § 9.1.6 i Lokalplan 63 for villaområder i Øverød øst for Pile Allé til bibeholdelse af opsat hegn.

Formålet med Lokalplan 63 er blandt andet at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Af lokalplanens § 9.1.5 fremgår det bl.a., at levende hegn skal placeres mindst 40 cm bag skel mod vej. Af § 9.1.6 fremgår det bl.a., at hegn skal placeres mindst 80 cm bag skel, ligesom farve og udformning skal godkendes af kommunen.

Rudersdal Kommune meddelte den 9. marts 2021 afslag på dispensationsansøgning og varslede samtidig et påbud om fysisk lovliggørelse af hegnet. Afslaget og påbuddet var begrundet med, at det grønne vejbillede er højt prioriteret i kommunen, og derfor bør hegnet rykkes længere tilbage på grunden, så beplantningen foran hegnet kan få den fornødne plads til at vokse og trives.

Påbuddet blev påklaget til Planklagenævnet, hvorefter kommunen har sat påbudsfristen i bero, mens nævnets afgørelse afventes. Ejendommen har siden meddelelsen af påbuddet skiftet ejer.

Hegnet er nu, efter den nye ejers oplysninger, nedbragt til en lovlig højde på 1,80 m og fremstår ikke længere som en bebyggelse. Endvidere er der plantet stedsegrønne kirsebærlaubær foran hegnet, så det fremstår begrønnet. (foto er tilsendt kommunen.)

Rudersdal Kommune har adviseret Planklagenævnet om de nye ejerforhold herunder om, at klagen i nævnet, som følge af klagers fraflytning fra ejendommen, må anses for at have mistet sin retlige relevans, hvorefter den må afvises. Nævnet er ikke vendt tilbage desangående.

Dispensationsansøgning

Nuværende ejer har den 9. juli 2021, efter delvis opfyldelse af påbuddet, ansøgt om dispensation til placeringen af hegnet, hvilket kommunen derfor tager stilling til i lyset af de ændrede fysiske forhold samt ændrede ejerforhold.

Ejer har i sin ansøgning om dispensation bl.a. anført, at hegnet langs Øverød er placeret mellem 70 og 76 cm fra skel, og at beplantningen foran hegn er placeret 30 cm fra dette. Da hegnet er nedbragt i højden, forstærker hegnet ikke længere lukkethed i vejbilledet. Hegnet er således visse steder reduceret til en del under 1,80 m for at opnå et æstetisk resultat.

Ejer har for så vidt angår hegnet langs Vestre Paradisvej bl.a. anført, at en flytning af hegnet langs Vestre Paradisvej vil indebære at fjerne stort set hele den bagvedliggende beplantning samt, at den store tuja ud mod Øverødvej ville skulle fældes. Herved vil en flytning af det faste hegn resultere i, at det grønne udtryk vil blive væsentligt reduceret, ligesom det faste hegn fremstår endnu tydeligere.

Påbud af 9. marts 2021, ansøgning om dispensation, landinspektørs opmåling samt fotos af hegn er vedlagt til orientering.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles tilladelse til det opførte hegn for så vidt angår udformning og farve. Det er i forvaltningens vurdering indgået, at det er et i kommunen sædvanligt træhegn, og at der er plantet stedsegrønne planter foran hegnet, som vil vokse op og blive dækkende.

Derudover indstilles det, at der meddeles dispensation til hegnets placering langs Øverødvej, da ejer har dokumenteret, at hegnet for den langt overvejende del, ligger mellem 70 og 76 cm fra vejskel og kun enkelte steder overskrider lokalplanens bestemmelse om placering med 4 cm. I forhold til højden er hegnet reduceret så det overholder bestemmelserne om højde på hegn. Henset til den mindre overskridelse til vejskel, værdifortabelsen ved hegnsflytning, at der er plantet grønt foran, hvorved begrønning er sikret, vurderer forvaltning at der kan gives en dispensation til denne del af hegnet.

Endelig indstilles det, at der meddeles afslag på dispensationsansøgningen for så vidt angår hegnet mod Vestre Paradisvej. Det er indgået med vægt i forvaltningens vurdering, at hegnet ligger overordentligt tæt på skel mod vej – mellem 3 og 28 cm. herfra.

De ændrede forhold af hegnets højde kompenserer ikke i tilstrækkelig grad for hegnets tætte beliggenhed mod vej, hvorfor afslag på dispensation samt meddelelse af varslings om lovliggende påbud angående hegn samt foranstående buske bør meddeles. Herved vil vejrummet, som tilsigtet, opleves som både grønt og åbent. At buske i haven må fjernes kan ikke ændre ved indstillingen, da den stedsegrønne beplantning foran hegnet vil bibringe begrønning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation til hegnets placering langs med Øverødvej,
- 2) at der meddeles afslag på dispensation til hegnets placering langs med Vestre Paradisvej, og
- 3) at der meddeles tilladelse til hegnet for så vidt angår farve og udformning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Foto af hegn langs Vestre Paradisvej 2

Foto af hegn langs Øverødvej

CK Land Landinspektørs opmåling af Vestre Paradisvej 2

Ansøgning om dispensation Vestre Paradisvej 2

Påbud Vestre Paradisvej 2

Punkt 13: Matr.nr. 1vf, Dronninggård, Ny Holte - Udskiftning af broanlæg til brug for bådarten ved Holte Havn i Vejlesø

21/54

Resumé

Rudersdal Ejendomme ansøger om tilladelse til udskiftning af anløbs- og landgangsbroen ved Holte Havn i Vejlesø. Broanlægget er offentligt tilgængeligt og benyttes af Baadfarten. Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 132.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Ejendomme har ansøgt om tilladelse til udskiftning af den eksisterende anløbs- og landgangsbro i Holte Havn samt udskiftning af bolværk. Broanlægget er offentligt tilgængeligt og benyttes af Baadfarten, der blandt andet sejler på Vejlesø og Furesø. Baadfarten er ejet af Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe og Furesø Kommune og forpagtes af Stromma Danmark. Broanlægget skal erstatte det nuværende broanlæg, der er nedslidt. Anlægget får samme placering og omtrent samme udformning som det nuværende. Broanlæggets placering fremgår af vedlagte oversigtskort.

Ansøger har oplyst, at anlægget vil bestå af en anløbsbro og en landgangsbro. Anløbsbroen måler 3 x 10 m og landgangsbroen består af to sektioner, der måler hhv. 2,3 x 5 m og 1,5 x 20,5 m. Brodæk. Der etableres niveaufri adgang fra landsiden, så man ubesværet kan gå fra land og ud på anløbsbroen, hvor Baadefarten lægger til. Den nye landgangsbro er ikke forsynet med fortøjningspæle, der stikker op over broen, som på den nuværende bro. I stedet placeres diskrete fortøjningskroge på broensiden.

I den tidlige dialog med Baadfarten blev der udtrykt ønske om at placere en 9 m lang bæk på østsiden af anlægsbroen af hensyn til dårligt gående samt at få mulighed for, at det spinkle metalgelænder udskiftes med et kraftigere trægelænder. Dette er dog ikke længere et ønske.

Ansøger har oplyst, at det eksisterende bolværk langs søbredden udskiftes, da det er nedslidt. Det nye bolværk opføres i samme stil som det øvrige bolværk i Holte Havn, så de får samme arkitektoniske udtryk. I forbindelse med udskiftningen af bolværket fjernes et eksisterende plankedæk langs søbredden også.

Hvad gælder for ejendommen

Vejlesø er beliggende i landzone, og i Kommuneplan 2021 er søen beliggende indenfor rammeområde H.R10, der fastsætter anvendelse til rekreativt område. Broanlægget er omfattet af Lokalplan 132 gældende for et område omkring Holte Havn og placeret indenfor delområde S, der iht. lokalplanens § 3.4 skal anvendes til naturområder. Iht. § 9.10 kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til etablering af mindre båd- og anløbsbroer i Vejlesø. Herudover må der ikke etableres nogen former for anlæg indenfor søarealet.

Vejlesø er udpeget som beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, og det nærmeste Natura 2000-område, nr. 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, ligger ca. 600 m nordvest for broen.

Broanlægget forudsætter landzonetilladelse, dispensation fra lokalplanens § 9.10 og naturbeskyttelseslovens § 3 samt byggetilladelse. Udskiftning af bolværk forudsætter udelukkende dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Klima-,

Natur- og Miljøforvaltningen har tilkendegivet, at de er indstillet på at meddele dispensation fra § 3 til det ansøgte, og de har vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller ødelægge yngle- eller rasteområder for eventuelle bilag IVa eller IVb arter.

Det ansøgte har været udsendt i naboorientering til de nærmeste naboer, og eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på udvalgsrådet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det er positivt, at der skabes niveaufri adgang, og at fortøjningen ændres.

Med disse justeringer er Det forvaltningens vurdering, at udskiftningen af det eksisterende broanlæg er i overensstemmelse med lokalplanens principper, og at det ikke strider mod de hensyn, der skal varetages med planlovens landzonebestemmelser.

Forvaltningen lægger vægt på, at der er tale om en offentligt tilgængelig bro, der er opført til gavn for almenheden, at den udføres i afdæmpede materialer, og at den, såfremt den opføres uden de nævnte konstruktioner, ikke fremstår dominerende i forhold til omgivelserne.

Endelig lægger forvaltningen vægt på, at der alene er tale om udskiftning af en gammel bro med samme placering og dimensionering.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 132 til udskiftning af broanlægget.

Forvaltningen skal bemærke, at der kan blive fastsat yderligere vilkår ifm. meddelelse af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 og byggetilladelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen meddeler dispensation fra Lokalplan 132 og landzonetilladelse til udskiftning af broanlægget i Holte Havn.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto

Fotos eksisterende broanlæg

Situationsplan Baadfart bro

Punkt 14: Birkebo, Byager Vænge - Godkendelse af fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden

21/18410

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 7, Byager Vænge, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse af fritagelse for indbetaling af beløb til dispositionsfonden. Boligselskabet Birkebo har i januar 2021 ansøgt Landsbyggefonden om fritagelse for indbetaling af den andel af ydelse, der vedrører afviklede prioriteter, der udgør 548.000 kr. Beløbet skal indgå i finansieringen i den igangværende renovering, hvor der også er kapitaltilførsel. Kommunalbestyrelsen har godkendt skema B i renoveringssagen den 27. september 2017.

Fonden har meddelt fritagelse for indbetaling gældende med virkning fra 1. juli 2017, dog under forudsætning af kommunens godkendelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, hvortil boligorganisationen skal foretage henlæggelser i form af bidrag fra afdelingerne. Bidragene er obligatoriske indtil, fonden har nået en minimumsstørrelse.

Afdelingerne ejer ikke en ideel andel af fonden og har ikke krav på at modtage støtte svarende til afdelingens indbetalinger. Fonden tilhører boligorganisationen.

Dispositionsfondens midler betragtes som en stødpude over for uforudsete begivenheder, som kan påvirke boligorganisationens og afdelingernes økonomiske forhold. Bidragets størrelse fastsættes efter ensartede principper for samtlige boligorganisationers afdelinger.

Udover indbetaling af bidrag fra boligorganisationens afdelinger, indbetales også overskud fra afdelingernes drift samt likvide midler i forbindelse med udamortiserede (udløbne) lån mv.

Hovedreglen er, at lejen ikke nedsættes, når et støttet lån er færdigaftdraget til långiver (lånet er udamortiseret). I stedet foretages en indbetaling til dispositionsfonden.

I forbindelse med store støttede renoveringssager kan Landsbyggefonden yde støtte til finansiering af nødvendig udbedring-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder mv. i form af kapitaltilførsel, jf. almenboligloven § 92, stk. 1. I renoveringssager med kapitaltilførsel indgår tillige tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. september 2017 skema B renovering med et samlet renoveringsbeløb på 174.479.540 kr. sammensat af kreditforeningslån, trækningsret fra Landsbyggefonden, fællespuljebidrag og kapitaltilførsel. Den efterfølgende finansiering blev beregnet til 7.932.511 kr. årligt og sammensat af sparede henlæggelser på 400.000 kr., driftsstøtte fra Landsbyggefonden på 6.081.116 kr. og beløb fra dispositionsfonden på 1.450.395 kr.

Afdelingen har udamortiserede lån for 548.000 kr., svarende til 69 kr. pr. m², der i henhold til driftsbekendtgørelsen § 47 skal indbetales til dispositionsfonden. I stedet for at indbetale beløbet til dispositionsfonden anmodes der om, at beløbet indgår direkte i den efterfølgende finansiering.

I henhold til skema B var renoveringen planlagt til at være færdig omkring september 2020.

Forsinkelse af renoveringen skyldes, at store dele af renoveringsarbejder har været langt mere omfattende, idet der under renoveringsarbejdet blev konstateret omfattende revner, skader og skimmel i bygningsdelene i et langt større omfang end antaget, hvilket tillige har medført yderligere udgifter. Det samme har gjort sig gældende for anlægsarbejderne i forhold til kloakrør og gasledninger. Renoveringen er blevet væsentlig forsinket, hvilket har medført, at udgifterne til genhusning også blevet forøget. Den samlede renoveringsudgift kendes endnu ikke, idet der ikke foreligger et endeligt byggeregnskab.

Renoveringen af Byager Vænge forventes at være afsluttet i løbet af foråret 2022.

Revideret byggeregnskab og skema C forventes modtaget omkring august/september 2022.

Forvaltningen kan oplyse, at Birkebo har informeret Landsbyggefonden den 9. oktober 2019 om budgetoverskridelsen og forsinkelsen af renoveringssagen samt udskydelse af skema C.

I oktober 2019 var der konstateret en overskridelse af skema B på omkring 89 mio. kr.

Normalt fastlægges den endelige finansiering i forbindelse med aflæggelse af byggeregnskab og skema C, men Landsbyggefonden har allerede nu behov for kommunens godkendelse således, at Landsbyggefonden kan arbejde videre med sammensætning af støtten i forbindelse med sammensætningen af finansieringen.

Forvaltningen kan oplyse, at boligorganisationens dispositionsfond udgør saldo på 43,1 mio. kr. jfr. seneste regnskab. Beløbet på 548.000 kr. fra udamortiserede lån overføres ikke til dispositionsfonden, hvilket sådanne beløb normalt skal jf. driftsbekendtgørelsen § 47, da det i stedet vil indgå i den samlede finansiering med støtte fra Landsbyggefonden.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at 548.000 kr. vedrørende udamortiserede lån, ikke overføres til dispositionsfonden.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 15: DAB, afd. Møllevangen - Godkendelse af skema B renovering

21/18412

Resumé

DAB, afd. Møllevangen, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse af skema B med igangsættelse af renoveringssagen budgetteret til 211.322.758 kr. med støtte fra Landsbyggefonden, optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget godkendte den 12. september 2018 nedlæggelsen af 22 lejemål og etablering af 18 tilgængelighedsboliger, idet afdelingen ønskes fremtidssikret og styrket ved at kunne råde over større og lysere lejemål i en opdateret standard.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 21. november 2018 skema A med et budget på 187.970.000 kr., der omfatter fremtidssikring af afdelingen, herunder etablering af tilgængelighedsboliger, ombygning og sammenlægning af boliger med nye boliger til følge. Udskiftning af alle vinduer og døre, renovering af badeværelser, renovering af tagene, etablering af ventilation med varmegenvinding og renovering af tekniske installationer. Fælleslokalerne udvides og renoveres for at gøre dem tilgængelige. Herudover forskønnes udearealerne.

Møllevangen er opført i 1944-1950 med 191 lejemål fordelt på 88 rækkehuse og 103 lejligheder, i alt 13.860 m². Herudover har afdelingen 1.293 m² erhvervsareal, der ikke er omfattet af renoveringssagen.

Der vil i forbindelse med renoveringen ske sammenlægning af færre lejemål end godkendt, idet behovet for permanent genhusning i 3-værelses lejemål har vist sig ikke at kunne imødekommes. Ændringen af lejemål omfatter kun Møllevangen nr. 31-35, stueetagen og første salen. Reduktionen omfatter i alt 12 lejemål og ikke 16 lejemål som først godkendt. Afdelingen vil efterfølgende bestå af 88 rækkehuse og 91 lejligheder, i alt 179 lejemål.

Genhusning vil blive aktuelt for de boliger, der er beliggende i Møllevangen 2-2a og 13-35, Hovedgaden 11-13 og 15-17. Endvidere skal hovedparten af beboerne i rækkehusene Møllevangen 4-74 genhuses. Behovet for genhusning varierer fra 5-11 måneder.

Det er planen, at beboerne genhuses i Rudersdal Kommune.

DAB ansøger efter afholdt licitation i afd. Møllevangen, og på baggrund af det mest fordelagtige tilbud fra Entreprenør Enemærke og Petersen A/S, om godkendelse af skema B for det samlede renoveringsprojekt på 211.322.758 kr. og igangsættelse af renoveringen.

Efter afholdelse af licitation er fordelingen af renoveringsomkostningerne følgende:

Håndværksudgifter inkl.

Skema A

Skema B

omkostninger

Støttede arbejde	102.977.854 kr.	107.910.058 kr.
Ustøttede arbejde	84.992.146 kr.	103.412.700 kr.
I alt	187.970.000 kr.	211.322.758 kr.

Lån/bidrag

30-årigt lån - støttede	102.977.854 kr.	107.910.058 kr.
30-årigt lån - ustøttede	65.892.146 kr.	82.313.700 kr.
Egen trækingsret	5.500.000 kr.	5.500.000 kr.
Fællespuljetilskud	4.100.000 kr.	4.100.000 kr.
Henlæggelser	8.000.000 kr.	10.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.
I alt	187.970.000 kr.	211.322.758 kr.

Huslejeniveau

Ny husleje pr./m2 årligt	1.022 kr.	1.119 kr.
Finansieringsbehov	7.352.269 kr.	7.871.952 kr.

Finansiering

Huslejeindtægt	2.327.269 kr.	2.636.952 kr.
Driftsbesparelser	1.200.000 kr.	1.200.000 kr.
Nedsættelse af henlæggelser og energibesparelser	830.000 kr.	1.040.000kr.
Fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden	108.000 kr.	108.000 kr.
Fritagelse for betaling af pligtmæssige bidrag	680.000 kr.	680.000 kr.
Mangolån, husleje- eller driftsstøttelån	2.207.000 kr.	2.207.000 kr.
I alt	7.352.269 kr.	7.871.952 kr.

Budgetoverskridelse i forhold til skema A er for støttede arbejde 4.932.204 kr. og for ustøttede arbejde 18.420.554 kr., i alt 23.352.758 kr.

Renoveringssagen – redegørelse for budgetoverskridelsen

DAB har oplyst, at budgetoverskridelsen kan forklares med, at der i oktober 2020 blev foretaget ændring af antallet af sammenlagte boliger. Det samlede, fremtidige boligantal blev ændret fra 175 til 179 boliger. Ændringen af

boligsammensætningen, hvor flere boliger bliver moderniseret indenfor eksisterende rammer medfører, at andelen af støttede arbejder bliver reduceret. Tilsvarende bliver andelen af ustøttede arbejder forøget.

I forhold til skema A er de faktiske tilbudspriser vedr. sammenlægningsboligerne overskredet med ca. 16 %. En del af disse overskridelser tilskrives den generelle markedstendens, hvor der gennem foråret 2021 er set meget høje tilbudssummer.

I sammenlægningsboligerne er der gennemført supplerende konstruktive undersøgelser, der efterfølgende vil kræve forstærkningsarbejder. De opgaver vil bestå af om-muring af bærende indervægge pga. svag mørtel, forstærkning af etagedæk pga. ringe restbæreevne i hulstensdæk samt forstærkning af kælderydervæggene.

En endnu større overskridelse mellem budget og tilbudspriser ses for de 18 tilgængelighedsboliger på ca. 40 %. Ud over de samme årsager som ved sammenlægningsboligerne, skønnes især et forhøjet prisniveau på de tilhørende terrænarbejder at være årsagen, især adgangsvej med ramper til boliger.

Den samlede budgetoverskridelse for sammenlægnings- og tilgængelighedsboliger udgør ca. 9,5 mio. kr. og udgør delvist støttet arbejde.

I forhold til de øvrige boliger med moderniseringsarbejder ses ikke den samme overskridelse, men arbejderne i disse boliger er også mere enkle og med færre indgreb i de konstruktive systemer.

LAR-projekt – Lokal afledning af regnvand

Myndighedskrav om etablering af LAR og forsinkelse af regnvand medfører en merudgift på ca. 550.000 kr. i henhold til tilbudssum og indgår som støttede arbejde i sagen. Arbejderne er tilkommet efter skema A og i forhold til supplerende geotekniske jordbundsundersøgelser og den efterfølgende dialog med kommunens afløbsafdeling.

Genhusningspavilloner

Etablering af 8 stk. genhusningspavilloner, inkl. forberedelse af terræn mv., har en samlet udgift, inkl. et års leje på 3,8 mio. kr. i henhold til tilbudssum.

Ladestandere til parkeringspladser

Etablering af trækrør og kabelbrønde til HC-parkeringspladser ved blok 1-4 samt nye parkeringspladser ved blok 7 udgør ca. 250.000 kr. i henhold til tilbudssum.

Øvrige årsager til den samlede budgetoverskridelse

Efter supplerende med nye varmekilder i badeværelser ændres varme anlægget til to-strengs anlæg for at sikre en stabil varmetilførsel. I etageboliger blok 20-21 udgør den del støttet arbejde.

Følgearbejder ifm. ændring af varme anlæg og udskiftning af hovedinstallationer i blok 21-22 udgør ustøttede arbejde.

Etablering af ventilationsanlæg i fælleslokale og etablering af adgangsvej via loftstrappe for service af ventilationsanlæg, i rækkehuse blok 5-19, udgør støttet arbejde.

Udskiftning af hovedvandleddning i rækkehusene blok 5-19 udgør ustøttede arbejde.

Udskiftning af stof-el-ledninger i etage- og rækkehuse, som følgearbejde ved etablering ventilationsanlæg og udskiftning af el-tavler i boligerne, udgør støttet arbejde.

Istandsættelse af eksisterende fiberbetonaltanværn på etageboliger i blok 1-4 udgør ustøttede arbejde.

Hovedparten af budgetpriserne i skema A er indeks 2015/K4-priser. Ved indeksering frem til seneste byggeomkostningsindeks, skal skema A-priser indeksreguleres fra 100,9 til 109,3 svarende til ca. 8 %.

Forvaltningen har vurderet, at renoveringsprojektets omfang og niveau ikke ligger udover standardniveau for lignende opgaver. Med de generelle prisstigninger inden for byggesektoren vurderes det ikke muligt at bringe håndværksudgifterne ned således, at budgetrammen kan overholdes og samtidig opnå et acceptabelt byggeri, der imødegår de udfordringer, der er udgangspunktet for igangsættelse af renoveringsprojektet.

Trækningsret/fællespuljebidrag

Den anførte trækningsret på 5.500.000 kr. er beregnet af Landsbyggefonden og kommer fra midler afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på 4.100.000 kr. er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen den 1. april 2019 meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af en 5-delsordning. Landsbyggefonden har oplyst, at der er behov for tilførsel af 1.500.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 300.000 kr.

Realkredit Danmark har den 23. september 2021 bekræftet, at der er indgået aftale om realkreditinstitutternes medvirken til kapitaltilførselssagen i form af 5-delsordning, jf. almenboliglovens § 92, stk. 1.

Kommunal garanti

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

Realkredit Danmark har på baggrund af det foreliggende budget vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på 107.910.058 kr. skal stilles en 54,79 % kommunal garanti med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For det udstøttede lån på 82.313.000 kr. har Realkredit Danmark oplyst, at der ikke skal stilles en kommunal garanti.

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

Huslejen

Renoveringsprojektet med helhedsplan, budget, tidsplan og fremtidig husleje har været forelagt beboerne med efterfølgende vedtagelse på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. februar 2018. Organisationsbestyrelsen har den 22. marts 2018 godkendt finansieringen.

Afdelingen har ved skema A godkendt en huslejestigning på op til 20 %.

Landsbyggefonden har meddelt tilsagn til ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på et passende niveau. Det nuværende lejeniveau er på 929 kr. pr. m² og vil stige med 190 kr. pr. m² og vil efter afsluttet renovering udgøre 1.119 kr. pr. m² svarende til en stigning på 20 %.

Den godkendte husleje indekseres med 2 % hver år, jf. Landsbyggefondens praksis om at beregne støtte, driftslån m.m.

Den samlede årlige støtte udgør 5.235.000 kr. og er sammensat af driftsbesparelser, nedsættelse af henlæggelser, fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden, fritagelse af indbetaling af pligtmæssige bidrag og driftsstøtte fra Landsbyggefonden. Støtten svarer til, at lejen er reduceret med 378 kr. pr. m².

Udbud og tidsplan

Renoveringen forventes påbegyndt den 31. januar 2022 og afsluttes medio februar 2025. Renoveringsperioden forventes at være på omkring 37 måneder.

Procedure

Det er forvaltningens vurdering, at den forestående samlede renovering bestående af støttede og udstøttede arbejder er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidssvarende boliger.

Den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at den del af arbejdet, der er støttet, ikke vil kunne gennemføres optimalt såfremt, det udstøttede arbejde ikke også gennemføres. Det udstøttede arbejde vurderes som ekstraordinært renoveringsarbejde, der vil være nødvendig for hele renoveringssagen, og for at afdelingen opnår velfungerende boliger.

Ansøgning om godkendelse sker i henhold til, at renoveringssagen har været forelagt beboerne i afdelingen, jf. almenboligloven § 37 samt efterfølgende godkendelse af kommunen inden igangsættelse, jf. almenboligloven § 28, stk. 1. Optagelse af pant vedrørende realkreditbelåning sker jf. almenboligloven § 29. Kapitaltilførsel i form af lån og kommunal garanti i forbindelse med optagelse af støttede lån sker, jf. almenboligloven § 91, § 92 og § 127.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema B tilsagn til igangsættelse af renoveringen med forbehold for Landsbyggefondens godkendelse,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditlån, og
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til en kommunal garanti og tilsagn til 5-delsordning angående lån på 300.000 kr.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 16: BSB Søllerød, afd. 1 - Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse

21/18386

Resumé

Boligselskabet BSB Søllerød, afd. 1, Sofievej 4-8, 2840 Holte, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med renovering af køkkener og badeværelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Sofievej 4-8, afd. 1 har på et beboermøde den 16. juni 2021 besluttet, at lejerne i afdelingen skal have mulighed for at få renoveret køkken for maksimalt 90.000 kr., badeværelse for maksimalt for 110.000 kr. eller begge dele for i alt 200.000 kr. Det betyder, at den enkelte lejer selv vælger, om køkkenrenovering, badeværelsesrenovering eller begge dele skal udføres i boligen mod en lejeforhøjelse. Herudover giver det afdelingen ret til at gennemføre renovering af køkken og badeværelse i forbindelse med opsigelse og indflytning af ny lejer.

Afdelingen er opført i 1949 med 24 lejemål. Mange af lejemålene har stadig de oprindelige køkkener og badeværelser. Den gennemsnitlige årlige leje udgør 719 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Anvendes det maksimale beløb på 90.000 kr. til renovering af køkken pr. lejemål, vil det medføre et lejetillæg på 759 kr. pr. måned de næste 15 år. Anvendes det maksimale beløb på 110.000 kr. pr. lejemål til renovering af badeværelse, vil det medføre et lejetillæg på 928 kr. pr. måned i de næste 15 år.

Gennemføres den fulde råderet for både køkken og badeværelse kan, der maksimalt ske renovering for 200.000 kr., hvilket vil medføre et lejetillæg 1.687 kr. pr. måned over de næste 15 år.

Udnyttes den fulde råderet for både køkken og badeværelse for et lejemål på 74 m² vil det medføre et lejetillæg svarende til en stigning på 39 % og for et lejemål 91 m² vil det medføre et lejetillæg svarende til 33 %.

Det samlede finansieringsbehov ved fuld udnyttelse af moderniseringsordningen vil maksimalt medføre et behov for låneoptagelse på 4.800.000 kr.

Forvaltningen kan oplyse, at det ansøgte er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende beboelseslejemål. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at lejen for lejemålene fortsat er rimelige og attraktive for boliger af denne type og stand. Den beboerdemokratiske proces er overholdt, idet der har været afholdt afdelingsmøde, hvor de konkrete renoveringsopgaver samt, finansiering er forlagt og godkendt af afdelingen og i overensstemmelse med almenboligloven § 37B.

Forvaltningen vurderer, at låneoptagelsen kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1, samt, at der kan ske godkendelse af lejeforhøjelse efter gennemførelse af renoveringsarbejder, jf. driftsbekendtgørelsen § 79, stk. 4 samt

almenlejeloven § 10, stk. 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 17: BSB Søllerød, afd. 3 - Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse

21/18406

Resumé

Boligselskabet BSB Søllerød, afd. 3, Sofievej 5, 2840 Holte, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med renovering af køkkener og badeværelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Sofievej 5, afd. 3 har den 14. juni 2021 besluttet, at lejerne i afdelingen skal have mulighed for at få renoveret køkken for maksimalt 80.000 kr., badeværelse for maksimalt for 80.000 kr. eller begge dele for i alt 80.000 kr. Det betyder, at den enkelte lejer selv vælger om køkkenrenovering, badeværelsesrenovering eller begge dele skal udføres i boligen mod en lejeforhøjelse. Herudover giver det afdelingen ret til at gennemføre renovering af køkken og badeværelse i forbindelse med opsigelse og indflytning af ny lejer.

Afdelingen er opført i 1982 med 12 lejemål. Mange af lejemålene har stadig de oprindelige køkkener og badeværelser. Den gennemsnitlige årlige leje udgør 1.130 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Anvendes det maksimale beløb på 80.000 kr. til renovering af køkken pr. lejemål, vil det medføre et lejetillæg på 565 kr. pr. måned de næste 20 år. Anvendes det maksimale beløb på 80.000 kr. pr. lejemål til renovering af badeværelse, vil det også give en lejestigning på 565 kr. pr. måned de næste 20 år.

Den fulde råderet for både køkken og badeværelse kan maksimalt gennemføres for 80.000 kr. pr. lejemål, hvilket vil medføre et lejetillæg på 565 kr. pr. måned over de næste 20 år.

Udnyttes den fulde råderet for både køkken og badeværelse for lejemål på 63 m², vil et lejetillæg give en forhøjelse svarende til 13 %, og for et lejemål på 125 m² vil et lejetillæg give en stigning svarende til 5 %.

Det samlede finansieringsbehov ved fuld udnyttelse af moderniseringsordningen vil maksimalt medføre et behov for låneoptagelse på 960.000 kr.

Forvaltningen kan oplyse, at det ansøgte er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende beboelseslejemål. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at lejen for lejemålene fortsat er rimelig og attraktiv for boliger af denne type og standard. Afdelingen har bevidst sat den maksimale grænse på 80.000 kr. med et lejetillæg på 565 kr. pr. måned for at sikre, at lejen ikke bliver for høj. Den beboerdemokratiske proces er overholdt, idet der har været afholdt afdelingsmøde, hvor de konkrete renoveringsopgaver samt, finansiering er forelagt og godkendt af afdelingen og i overensstemmelse med almenboligloven § 37B.

Forvaltningen vurderer, at låneoptagelsen kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1, samt, godkendelse af lejeforhøjelse efter gennemførelse af renoveringsarbejder, jf. driftsbekendtgørelsen § 79, stk. 4 samt, almenlejeloven § 10, stk. 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 18: Eskemosegårds Allé 34, matr.nr. 1ie, Ravnsnæs By, Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

21/55

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 29. april 2020 afgørelse om ikke at nedlægge forbud mod en taxavirksomhed efter planlovens § 12, stk. 3.

Naboer til taxavirksomheden påklagede afgørelsen til Planklagenævnet.

Planklagenævnet traf den 11. oktober 2021 afgørelse om at opretholde Rudersdal Kommunes afslag på at nedlægge forbud mod virksomheden.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Den pågældende ejendom er ikke omfattet af en lokalplan, og da afgørelsen blev truffet var ejendommen beliggende indenfor rammeområde Bi B7 udlagt til boligområde – åben lav bebyggelse i Kommuneplan 2017.

På tidspunktet for Rudersdal Kommunes afgørelse om ikke at nedlægge forbud mod taxavirksomheden, havde der været taxavirksomhed på ejendommen i 26 år. Virksomheden har skifteplads, og der parkeres 3 taxavogne på ejendommen. Naboer til taxavirksomheden klagede over støj og gener til kommunen, som derefter traf afgørelse i sagen. Samme naboer påklagede kommunens afgørelse til Planklagenævnet.

Rudersdal Kommune fandt, at virksomheden som udgangspunkt henlå i strid med kommuneplanens rammer, da beboelsesområdets karakter forandres ved, at der drives taxavirksomhed, og at der ikke er plads til parkering af de tre taxaer på ejendommen. Henset til at virksomheden har været drevet fra adressen i en lang årrække fandtes det imidlertid, at der pga. indrettelseshensynet ikke kunne meddeles forbud efter planlovens § 12, stk. 3.

Planklagenævnets afgørelse

Nævnet har opretholdt kommunens afgørelse og har bemærket, at Rudersdal Kommune er berettiget til at lægge vægt på, at virksomheden har eksisteret på ejendommen i gennem en længere årrække. Endvidere finder nævnet, at officialprincippet er overholdt, hvilket indebærer, at kommunen har truffet sin afgørelse på et tilstrækkeligt oplyst grundlag. Planklagenævnet har lagt vægt på, at kommunen har foretaget partshøring af ejeren og har verificeret ejers oplysninger om virksomheden via Erhvervsstyrelsen.

Planklagenævnets afgørelse er vedlagt til orientering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at klagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 01-12-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse