

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 09-03-2016

Mødedato Onsdag d. 09. marts 2016 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2015 til 2016 for Byplanudvalget - Tillægsbevil	4
Overførsel af mindre-/merforbrug vedr. driftsudgifter fra regnskab 2015 til budget 2016 - Byplanud	5
Buskehøj Havehuse, Buskehøjvej, Nærum – Principielt drøftelse af skitseprojekt.....	7
Anmodning om nyt plangrundlag for Kypergården med haveanlæg, matriklerne 6a, 5pu og 5fi, Trø	9
Forslag til Lokalplan 247 for Bistrup landsby og Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 – Endelig vedtag	12
Lokalplan for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub – Plangrundlag.....	14
Disponering af Teglgården matr. nr. 122 i Birkerød By omdannelse af erhvervsbyggeri til boliger....	16
Fredskovvej 14 og 16, 2840 Holte, 1aqr og 49g Dronninggård, Ny Holte – Dispensation til bro i Fu	17
Ubebygget areal, del af litra 7000k Sandbjerg By, Birkerød – Etablering af skur og overdækning til	19
Ebberød, Sophie Magdelenes Vej 6, Matr. 1 al, Birkerød - Tilladelse til bygningshøjde og dispensat	21
Matr.nr. 1ado Dronninggård, Ny Holte, Helgasvej 6 – Statsforvaltningens afgørelse om partshøring	23
Låneoptagelse med kommunal garanti - Søllerød sociale Boligselskab, afd. 4 Lendemosehøj 1-4, 28	24
Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse.....	25
Byager Vænge, Birkebo - Godkendelse af skema A i renoveringssag.....	26

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Udvalget tog fremlæggelse af nøgletal for Rudersdal Kommune til efterretning før udvalgs mødet.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om henvendelse fra arkitekt Jens Søndergaard, der ønsker at købe Plums hus.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om invitation fra Ellesøpark vedrørende byggeri på Henriksholm. Udvalget aftalte at besigtige området den 31. marts kl. 17.00 med invitation til hele Kommunalbestyrelsen.

Punkt 2: Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2015 til 2016 for Byplanudvalget - Tillægsbevilling

16/4092

Resumé

En række rådighedsbeløb til anlægsarbejder på Byplanudvalgets område er ikke anvendt i 2015. På enkelte anlægsarbejder er rådighedsbeløbet overskredet. Uforbrugte beløb og merforbrug foreslås overført til 2016. Sagen forelægges for Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

De samlede rådighedsbeløb for uafsluttede anlægsarbejder for Byplanudvalgets område i 2015 udgør netto -44.000 kr., mens forbruget udgør netto 0 kr., jf. nedenstående oversigt.

Alle beløb i oversigten er i tusinde kr.

Projekt	Tekst	Forbrug 2015	Rådighedsbeløb 2015	Overførsel til budget 2016	Nyt rådighedsbeløb 2016
151012	Caroline Mathilde Sti 55, Nedrivning af ejendom – Refusion	0	-100	0	0
151012	Caroline Mathilde Sti 55, Nedrivning af ejendom	0	200	0	0
151037	Nedrivning af Rundforbivej 221-223 samt reetablering af grunden	0	-44	-44	-44
	Faste ejendomme I alt	0	56	-44	-44

Uforbrugte rådighedsbeløb foreslås overført til 2016 med nedenstående modifikationer. Det samme gælder merforbrug, der modregnes i et eventuelt rådighedsbeløb for 2016.

Der foretages ikke overførsel af rådighedsbeløb på projekt 151012, da det i forbindelse med behandling af ejendomsanalysen i Økonomiudvalget er besluttet at sælge Caroline Mathilde Sti 55 med bygninger.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der ydes en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløb i 2016 på i alt -44.000 kr. netto. Til de ovenfor anførte projekter.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 3: Overførsel af mindre-/merforbrug vedr. driftsudgifter fra regnskab 2015 til budget 2016 - Byplanudvalget

16/2962

Resumé

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

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

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

Det vurderes samlet set, at overførslerne fra 2015 ikke kan afholdes inden for den samlede servicramme for 2016 isoleret set. Men det forventes, at der vil kunne ske overførsel af et tilsvarende beløb fra regnskab 2016 til budget 2017, hvorved de faktisk forventede driftsudgifter i 2016 ikke forventes at blive forøget som følge af overførselsmuligheden.

Under hensyntagen til institutionernes mulighed for på et tidligt tidspunkt at disponere overførslerne, foreslås de opsparede midler fra 2015 derfor frigivet.

Ansøgning om overførsel forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Med baggrund i det endelige forbrug for regnskabsåret 2015 og de gældende regler, forelægges forslag til overførsel af konstateret mindre-/merforbrug fra 2015 til 2016.

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

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

For Byplanudvalgets politikområde, Faste Ejendomme, viser 2015 et mindreforbrug på 5.068.000 kr.

Med baggrund i det endelige forbrug for regnskabsåret 2015 og de gældende regler, kan det konstateres, at der er følgende beløb til overførsel fra 2015 til 2016:

Med baggrund i det endelige forbrug for regnskabsåret 2015 og de gældende regler, kan det konstateres, at der er følgende beløb til overførsel fra 2015 til 2016:

Mindreforbrug/ -
merforbrug

Bevilling 1.10 Faste ejendomme mv.

00.25.10	Faste ejendomme, fælles formål	496.000 kr.
----------	--------------------------------	-------------

Mindreudgiften på fælles formål skyldes, at beløbet er reserveret til istandsættelse af beboelsesejendomme, hvor arbejdet af økonomiske årsager udføres i 2016 i sammenhæng med dette års budget.

00.25.10	Faste ejendomme, beboelse	-587.000 kr.
----------	---------------------------	--------------

Merforbruget vedr. beboelse skyldes dels merudgifter til vedligeholdelse vedr. almindelig beboelse 246.000 kr. og dels merudgifter vedr. midlertidige flygtningeboliger på 341.000 kr. På

grund af markante stigning i antallet af flygtninge har det været vanskeligt at forudse de samlede udgifter til midlertidige flygtningeboliger.

00.25.12	Faste ejendomme, erhvervsejendomme	1.097.000 kr.
----------	------------------------------------	---------------

Merindtægten på erhvervsejendomme er opsparet til etablering af nyt tag på Jægerhytten, samt renovering af taget på La Vela, der begge er i dårlig stand.

00.25.13	Byfornyelse	3.814.000 kr.
----------	-------------	---------------

Mindreudgift på byfornyelse skyldes, at der ved overførsel fra 2014 til 2015 blev reserveret 5.4 mio. kr. til renovering af boligerne på Gl. Holtevej. Denne renovering er i gang og forventes afsluttet i maj 2016 indenfor de afsatte midler til byfornyelse i 2015, hvorfor mindreforbruget overføres til 2016 til færdiggørelse.

00.25.18	Driftssikring af boligbyggeri	222.000 kr.
----------	-------------------------------	-------------

00.25.20	Koloni- og nyttehaver	61.000 kr.
----------	-----------------------	------------

I alt	Faste ejendomme mv.	5.103.000 kr.
-------	---------------------	---------------

Forskellen mellem mindreforbruget på politikområdet (5.068.000 kr.) og den anførte mindreudgift på overførselskontiene (5.103.000 kr.) skyldes, at der er en mindreindtægt vedr. jordforsyning, konti under politikområdet, hvor der ikke er overførselsadgang.

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

Der er således 5.068.000 kr. til overførsel.

Der vedlægges oversigt indeholdende mindreforbrug/merforbrug, der søges overført.

Hvor det er muligt at sammenligne overførsler fra tidligere år, er disse anført i skemaet.

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

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der vedr. politikområdet "Faste ejendomme mv." ydes en positiv tillægsbevilling på 5.068.000 kr.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Overførsel af mindre- eller merforbrug fra regnskab 2015 - Byplanudvalget.pdf

Punkt 4: Buskehøj Havehuse, Buskehøjvej, Nærum – Principielt drøftelse af skitseprojekt

16/4179

Resumé

Søllerød Sociale Boligselskab ønsker mulighed for at frastykke dele af havelodderne tilhørende Buskehøj Havehuse, og på den ny matrikel at opføre 16 nye etageboliger samt et fælleshus. Behovet for den nye bebyggelse skal ses i forbindelse med en forestående renovering og indvendig ombygning af Buskehøj Havehuse, hvor 10 boliger ønskes nedlagt.

På grund af det samlede områdes karakter og beliggenhed er det forvaltningens vurdering, at der er behov for en yderligere tilpasning af projektet forinden, der kan træffes beslutning om udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

På mødet præsenterer rådgiverne Jens Bertelsen og Rikke Gry Andersen projektet. Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Søllerød Sociale Boligselskab ønsker en politisk tilkendegivelse af, om der kan gives mulighed for at opføre 16 nye boliger på hver 65 m² samt et fælleshus. Boligerne ønskes opført på en ny matrikel, som stykkes fra havelodder tilhørende Buskehøj Havehuse.

Buskehøj Havehuse har en høj bevaringsværdig værdi og ligger med deres karakteristiske lange baghaver i et boligområde, der er udbygget over en længere årrække. Nord for Buskehøj Havehuse ligger en bevaringsværdig klyngehusbebyggelse, og nord for Malmbergsvej afsluttes boligområdet ud mod et større fredet areal med en bevaringsværdig rækkehusbebyggelse.

I fremsendte oplæg til ny bebyggelse arbejdes der med et fælleshus i en etage samt fire to etagers bygninger, hver indeholdende fire lejligheder af 65 m². De nye bygninger placerer sig centreret i den eksisterende havestruktur, og underordner sig vifteudstrålingen af havelodderne. Nye boliger tildeles hver en lille have, hvilket af boligforeningen fremføres som et stort ønske blandt lejerne. Boligforeningen har et ønske om at minimere andelen af fællesarealer af hensyn til de dertil knyttede driftsomkostninger.

Årsagen til ønsket om at bygge nyt er et behov for en renovering af de eksisterende boliger. Bebyggelsen er dårligt funderet, og der er et ønske om tidssvarende toiletforhold. For at afdelingen kan opnå støtte fra landsbyggefonden stilles der således krav om, at der skal etableres toilet og bad i alle eksisterende lejligheder. Dette nødvendiggør en sammenlægning af boligerne i tagetagen, da der ellers ikke vil være plads. Konsekvensen heraf er, at der ved renovering af de eksisterende boliger forventes nedlagt 10 boliger.

Kommuneplan 2013

Området er beliggende i kommuneplanens rammeområde Gh.B8, Malmbergsvej øst. Rammeområdet ligger i byzone, og den generelle anvendelse er udlagt som boligområde med tæt-lav bebyggelse. Den maksimal bebyggelsesprocent er fastlagt til 35 %, og bebyggelse må maksimalt opføres i to etager. Bebyggelserne er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige.

Byplanvedtægt 13, af 1938, byplanvedtægt for arealer ved skoleparken.

Området ved Buskehøj Havehuse er udlagt til række- og kædehusbebyggelse. Udnyttelsesgraden er fastsat til maksimalt 0,2 og parkeringsnormen er en parkeringsplads for hver tredje bolig.

Ny bebyggelse skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, herunder farver og bebyggelsens forhold til omgivelserne. Bygningerne skal på alle sider være udformet som facader.

Området

Buskehøj Havehuse ligger med deres karakteristiske lange baghaver i et boligområde, der er udbygget over en længere årrække. Nord for Buskehøj Havehuse ligger en bevaringsværdig klyngehusbebyggelse, og nord for Malmbergsvej afsluttes boligområdet ud mod et større fredet areal med en bevaringsværdig rækkehusbebyggelse. Ingen af bebyggelserne er omfattet af en bevarende lokalplan.

Buskehøj er en almen bebyggelse, som er opført i samme ånd som Kartoffelrækkerne og andre havehusbebyggelser. Haverne er og var Buskehøjs livsnerve og er et karaktertræk, som er væsentligt for bebyggelsen. Haverne har i tidens løb kompenseret for de relative små boliger i havehusene.

Buskehøj Havehuse er opført som bedre byggeskik huse. Husene har pudsede gule ydervægge, røde tegltage og en symmetrisk facadeinddeling. Bygningerne er homogene og ensartede i deres bygningsudtryk, men alligevel rummer der variationer i facaderne. Havehusene er opført som arbejderboliger omkring år 1917-1920.

Kendetegnende for Buskehøj havehuse og de andre bebyggelser er, at de er opført som samlede bebyggelser, der afspejler den tid de er opført på.

Økonomi

I forbindelse med opførelse af nyt byggeri ønsker Søllerød Sociale Boligselskab en drøftelse af de økonomiske forudsætninger forbundet med projektet og projektets fremtid i det hele taget. Ved opførelse af nye almene boliger vil kommunen skulle bidrage med grundkapital på 10 % af den samlede anskaffelsessum. Renoveringen af de eksisterende boliger vil blive gennemført med støtte fra Landsbyggefonden og med kommunegaranti efter særskilt ansøgning og godkendelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det fremlagte projekt udfordrer hensynet til at bevare de store kvaliteter i havehusbebyggelsen. Det er samtidig forvaltningens vurdering, at der kan arbejdes for en løsning med et begrænset antal boliger, såfremt de nye boliger udformes med respekt for den eksisterende bebyggelse, både med hensyn til bygningernes arkitektur og den samlede karakter af havehusbebyggelse. Dette kunne være i form af huse i baghaven, som ikke kræver separat vejadgang eller væsentligt flere parkeringspladser.

Forvaltningen er bekendt med, at andre bebyggelser i området ligeledes har udfordringer med vedligehold og byggeteknik. Der anbefales derfor, at forvaltningen undersøger muligheden for at udarbejde en helhedsplan for området afgrænset af Lendemosevej, Malmbergsvej og Buskehøjvej.

Områdets særlige karakter og bebyggelsens beliggenhed i et byområde med flere bevaringsværdige sammenhængende bebyggelser understøtter behovet for en helhedsplan for et større område, som kan sikre en hensynsfuld indpasning af eventuel ny bebyggelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen drøftes med henblik på en tilbagemelding til Søllerød Sociale Boligselskab.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget anbefaler en reduceret bebyggelsesplan, der som udgangspunkt kan erstatte de 10 boliger, der nedlægges. Udvalget ser gerne, at der ses på muligheden for at undgå en ny vejadgang, at fælleshuset udelades, og at der indgår varierede boligstørrelser. Udvalget understreger endvidere behovet for, at den eksisterende bebyggelses- og beplantningsplan respekteres, ligesom der ønskes en arkitektur, der i højere grad respekterer de eksisterende boliger. Endelig besluttede udvalget, at forvaltningen undersøger muligheden for at arbejde med en helhedsplan som foreslået i sagen.

Henvendelse fra Lisbet Riis indgik i sagens behandling.

Bilag

Boliger ved Buskehøj

Skitser af ny bebyggelse

Punkt 5: Anmodning om nyt plangrundlag for Kypergården med haveanlæg, matriklerne 6a, 5pu og 5fi, Trørød By, Gl. Holte.

16/2252

Resumé

Ejerne af den bevaringsværdige ejendom Kypergården ønsker et ændret plangrundlag for deres ejendom, herunder at ejendommen kan udnyttes i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Der anmodes om, at der som erstatning for den gældende lokalplan udarbejdes en ny lokalplan for Kypergården, der giver mulighed for, at der kan opføres yderligere bebyggelse på ejendommen ud fra en samlet plan. En ny lokalplan skal tage hensyn til bevaringsværdierne i den eksisterende ejendom og dens betydning for lokalområdet.

Det foreslås, at en ny lokalplan alene omfatter selve Kypergården med haveanlæg, et område bestående af matriklerne 6a, 5pu og 5fi, Trørød By, Gl. Holte, se vedlagte områdekort.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Som grundlag for anmodningen har ejerne af ejendommen fremført, at den nuværende mulige anvendelse af ejendommen til erhverv og bindingen med muligheden for alene at have 6 boliger vanskeliggør udnyttelsen af Kypergårdens eksisterende bygninger. Bygningerne har stået mere eller mindre tomme i fem år. Ejer ønsker derfor, at områdets anvendelsesbestemmelser ændres, så der kan etableres flere boliger på ejendommen.

Byplanudvalget vedtog på mødet den 19. august 2015, at sagen vedr. opførelse af nye boliger samt ombygning af Kypergården kunne fremmes. Udvalget ønskede i forhold til det fremsendte skitseforslag, at der blev arbejdet med tilkørselsforhold, parkering, bebyggelsesprocent, respekt for de eksisterende terrænforhold, samt for bevaringsværdierne i den eksisterende bebyggelse.

Ejers rådgiver har været i løbende dialog med forvaltningen om mulighed for at opføre ny boligbebyggelse samt at konvertere Kypergårdens erhvervsarealer til boliger.

Parallelt med denne proces har der været en dialog med beboerne på Trørødgårdsvej, som har ønsket den nuværende lokalplan fastholdt, og som særligt har bekymret sig om vejadgang til Trørødgårdsvej.

Bevaringsværdier

Kypergården indgår som en væsentlig del af det tilbageværende oprindelige landsby- og kulturmiljø. Den er med til at fortælle historien om Trørøds udvikling fra en lille landsby til villaby. Dette opleves tydeligt, når man kommer til Trørød fra vest ad Kohavevej, hvor der ligger flere bevaringsværdige ældre ejendomme.

For at bevare helhedsindtrykket af Kypergården som en gammel landbrugsejendom og dermed værne om det resterende fine idylliske landsby- og kulturmiljø i Trørød, er det væsentligt, at en ombygning af Kypergården varetages med nænsomhed. Det er væsentligt, at Kypergårdens karakteristiske bygningselementer bevares, herunder de markante porte i gavlene, fyldningsdørene i hovedhuset, den forholdsvis lukkede facade ud mod Kohavevej, de markante sorte sokler på bygningerne, skodder ved nedgange til kælder samt belægningen med pigsten og træet i rotunden på gårdpladsen mv.

Ud mod Trørødgårdsvej bliver det tillige væsentligt, at bebyggelsen fremstår harmonisk, og man stadig kan opleve noget af det haverum, som var del af Kypergårdens oprindelige haveanlæg.

Terrænforhold

I forhold til de ubebyggede arealer er der store terrænforskelle på grunden, som falder fra øst mod vest. Fra det nordøstligste hjørne af grunden mod det sydvestlige hjørne falder terrænet omkring 3,5 m.

For at skabe et samlende gårdrum til den nye bebyggelse ønskes mulighed for at etablere et gårdrum, som er placeret i en lavere kote end det eksisterende gårdrum. Derfor er der arbejdet med mulighed for at etablere en støttemur foran bygning C mod syd og delvis langs bygning D, netop for at optage de store terrænforskelle.

Trafikforhold

Der har d. 27. januar 2016 været afholdt møde mellem vejafdelingen, bygherre og grundejerforeningen på Trørødgårdsvej. Trørødgårdsvej har udtrykt stor bekymring over, at der reetableres en vejadgang til Trørødgårdsvej og den deraf følgende trafik, herunder særligt udkørselsforholdene til Kohavevej.

Det er forvaltningens vurdering, at det ud fra en trafiksikkerhedsmæssig vurdering er bedst med en udkørsel fra Trørødgårdsvej. Et alternativ kan være at opdele udkørslen, sådan at der i begrænset omfang gives mulighed for at fastholde parkering vest for det oprindelige gårdanlæg.

Forvaltningen beskriver i bilag 3 de to 2 alternativer, som vil kunne fungere med en acceptabel trafiksikkerhed:

Alternativ 1: Alle parkeringspladser anlægges med udkørsel til Trørødgårdsvej evt. efter samme vejføring, som tidligere var åben via koteletben på matr. nr. 5fi.

Den eksisterende adgang fra selve gårdspladsen på Kypergården bevares af historiske årsager, da der kun vil være en ubetydelig trafik herfra. Der gives kun mulighed for, at evt. brandadgang til de sydliggende boliger kan ske direkte til Kohavevej.

Alternativ 2: Den eksisterende udkørsel fra Kypergården omlægges således, at ny udkørsel etableres i vestsiden, hvor der nu er bøgehæk. Udkørslen kan anvendes af de nuværende p-pladser langs vestbygning og biler inde fra gårdspladsen. Holdende biler langs facade mod Kohavevej bør ikke være tilladt.

For de øvrige boliger etableres adgang via Trørødgårdsvej, evt. efter samme vejføring, som tidligere var åben via koteletben på matr. nr. 5fi.

Kommuneplan 2013

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde Tr.C2, Trørød Torv. Ejendommen er beliggende i byzone med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 %. Bebyggelsen må maksimalt udføres i to etager. Den generelle anvendelse er udlagt til centerområde. Anvendelsen af ejendommen er udlagt til centerformål, dagligvare- og udvalgswarebutikker, liberalt erhverv, publikumsorienteret service, offentlige formål samt boliger.

Lokalplan 93

Kypergården er omfattet af Lokalplan 93, som tillige omfatter den nærliggende boligbebyggelse på hjørnet af Rundforbivej og Kohavevej.

Kypergården udgør delområde A, hvor bebyggelsesprocenten er fastlagt til 28. Ejendommen er i dag fuldt udbygget. Lokalplanen fastlægger, at der maksimalt må etableres 6 boliger i område A.

Ved vedtagelsen af Lokalplan 93 bortfaldt muligheden for at bebygge de to matrikler syd for ejendommen. Denne forudsætning var medtaget for at sikre Kypergårdens have og de store bevaringsværdige træer. Mange af de store bevaringsværdige træer, som lokalplanen skulle sikre, er i imidlertid borte bl.a. grundet elmesyge.

Lokalplanen udpeger tre af de eksisterende bygninger som bevaringsværdige med høj bevaringsværdi. I kommunens SAVE registrering har den oprindelige hovedbygning bevaringsværdi 3, hvor de tre øvrige bygninger ud mod det bevaringsværdige gårdrum har bevaringsværdi 4.

Bygning D som er af nyere dato, er ikke registreret med høj bevaringsværdi, men er fint tilpasset den øvrige bebyggelse.

Plangrundlag for ny lokalplan

Det er forvaltningens vurdering, at de fremsatte ønsker for om- og udbygning af Kypergården, både hvad anvendelse og rummelighed angår, vil kunne imødekommes ved udarbejdelse af en ny lokalplan, samtidig med at der tages hensyn til de bevaringsværdige bygninger og gårdanlæg, de kulturhistoriske værdier og betydningen for bybilledet.

Det foreslås, at en ny lokalplan alene omfatter selve Kypergården med haveanlæg, et område bestående af matriklerne 6a, 5pu og 5fi, Trørød By, Gl. Holte, se vedlagte områdekort.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan indarbejdes 16 – 19 boliger.

Med udgangspunkt i normer til etagebyggeri, idet der arbejdes med både vandrette og lodrette lejlighedsskel, vil kravet til antallet af parkeringspladser være 29.

Det anbefales, at lokalplanen udarbejdes med henblik på at sikre følgende for ejendommen:

Formål og anvendelse

- At Kypergården kan anvendes til boligformål og mindre erhvervsenheder som liberalt erhverv og andre ikke miljøbelastende aktiviteter.

- At sikre den bevaringsværdige bebyggelse både i forhold til proportioner, bygningsdetaljer, materialer, anvendelse og farver – herunder især at der ikke påbygges flere kviste eller større vinduespartier eller tagvinduer i det indre gårdrum på

den eksisterende bebyggelse

- At længen mod Kohavevej bevarer sit udtryk af 'driftslænge' med porte og små vinduer.
- At nye bygninger i materialitet og proportionering harmonerer med Kypergårdens eksisterende bygninger, men samtidig er nutidige i deres bygningsudtryk og afspejler den funktion, de er opført til.
- At der gives mulighed for nyt byggeri med størst mulig respekt for den bevaringsværdige bebyggelse og det eksisterende gårdanlæg.
- At ny bebyggelse udadtil skal fremstå med karakter af ombygget gård, uanset om det ønskes opført som etagebyggeri eller tæt/lav.
- At tilkørsel og parkeringspladser etableres helt eller delvist ud mod Trørødgårdsvej, og at der ikke tillades parkering foran bebyggelsen mod Kohavevej. Ved opretholdelse af parkeringspladser foran den vestlige længe omlægges overkørslen til Kohavevej.
- At den samlede bebyggelsesprocent for ejendommen ikke overstiger 40.
- At der fastsættes byggefelter for ny bebyggelse.
- At højden på nye bygninger maksimalt føres op i samme højde som tagryg på hovedhuset til Kypergården, og at byggeriet maksimalt opføres i to etager samt evt. med kælder.
- At kviste i tagfladen på bygning D placeres mod øst.

Ubebyggede arealer

- At der fra boliger etableret i de eksisterende længer sikres god adgang til parken.
- At det eksisterende gårdrum bevares i sin nuværende form med rotunden og belægningen med pigsten dog med mulighed for, at der i umiddelbar nærhed til bebyggelsen kan lægges en belægning, der giver en bedre og mere sikker tilgængelighed til bygningerne.
- At ny bebyggelse, skal indpasse sig naturligt i det eksisterende terræn, som omkranser ny bebyggelse mod øst og syd.
- At der foran eventuelle støttemure plantes buske eller hæk, så murfladen fremstår grøn. Der må ikke etableres støttemure ud mod det grønne fællesareal mod syd eller parkeringsarealet mod vest.
- At der udarbejdes en landskabsplan for det grønne fællesområde mod syd.
- At parkeringspladsen indarbejdes i haverummet, og at overkørslen til Trørødgårdsvej fremstår grøn mod villaområdet.
- At parkeringsarealet til boligerne ikke må skære sig ind i terrænet, men følge eksisterende koter.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet samlet set rummer kvaliteter, der vil tilføre stedet attraktive boliger i en bebyggelse, der respekterer stedets bevaringsværdier og betydning for lokalområdet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der udarbejdes et forslag til lokalplan med udgangspunkt i det plangrundlag, som er beskrevet ovenfor, og
- 2) at udvalget beslutter, hvilket alternativ, der skal arbejdes videre efter med hensyn til parkerings- og tilkørselsforhold.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1) med den tilføjelse, at det præciseres, at der maksimalt må være 16 boliger, og

Byplanudvalget tiltræder Direktionens forslag ad 2) med 6 stemmer (Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Jens Bruhn (A) og Claus Holmegaard Larsen (C)) for og 1 stemme (Jacob Jensen (Ø)) imod med den tilføjelse, at der peges på alternativ 2, og at der etableres minimum 6 p-pladser med udkørsel til Kohavevej.

Jacob Jensen (Ø) stemte imod med den forklaring, at de 5 terrasser kan nedlægges, således at der er ind- og udkørsel fra Kohavevej.

Bilag

afgrænsning af lokalplanområde

Trafikal vurdering, Kypergården

Rendering, nyt gårdrum

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 247 for Bistrup landsby og Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 – Endelig vedtagelse

16/4179

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 16. december 2015 Forslag til Lokalplan 247 for Bistrup landsby og Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 samt afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg har været sendt i høring fra den 17. december 2015 til og med den 11. februar 2016.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med Lokalplan 247 for Bistrup landsby er,

- at sikre og tydeliggøre den bevaringsværdige bebyggelse og landsbystruktur,
- at sikre og forbedre den sammenhængende grønne struktur i landsbyen med mulighed for passage og ophold,
- at sikre at anvendelsen og udnyttelsen af de bevaringsværdige gårdbebyggelser sker med respekt for deres bærende bevaringsværdier og visuelle fremtræden i forhold til omgivelserne.

Udover gårdbebyggelserne Nordvanggård, Fredsholm, Gl. Bakkegård og Langkærgård er en række villaer udpeget med høj bevaringsværdi.

Formålet med Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 er at give mulighed for en ændret anvendelse af gårdbebyggelserne Nordvanggård og Fredsholm samt at give mulighed for, at Gl. Bakkegård kan inddrage loftsareal til boligformål.

I høringsperioden er der indkommet bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget fra Museum Nordsjælland, Ejereforeningen Gl. Bakkegård og to beboere inden for lokalplanområdet. Derudover har der været afholdt et afklarende møde med hovedejeren af Langkærgårds gamle hovedhus og repræsentanter fra Ejereforeningen Nordvanggårdsvej 38 (de gule rækkehuse, der er udstykket fra Langkærgård).

Ændringsforslagene med forvaltningens bemærkninger og forslag er gennemgået i det vedlagte notat.

Forvaltningen foreslår, at ændringsforslagene imødekommes eller besvares som beskrevet i notatet, og at der sker følgende ændringer af lokalplanen:

- Antallet af boliger i Langkærgårds gamle stuehus rettes fra 3 til 2 på side 10 i lokalplanens redegørelse.
- Hørsholm Egnsmuseum ændres til Museum Nordsjælland på side 19 i lokalplanens redegørelse.

§ 6.2 (revideret bestemmelse) med henblik på at indpasse småbygninger:

”Garager, carporte, udhuse og småbygninger til Nordvanggård, matr. nr. 1ev, og Gl. Bakkegård, matr. nr. 4do, skal placeres inden for de på tegningsbilag 2 angivne arealer til sekundær bebyggelse.

Sekundær bebyggelse til Fredsholm, matr. nr. 2x, skal placeres efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

For Nordvanggård, matr. nr. 1ev, og Fredsholm, matr. nr. 2x, kan der etableres en garage/carport samt et udhus pr. bolig. Den samlede størrelse pr. bolig må maks. være 25 m².

For Gl. Bakkegård, matr. nr. 4do, kan de 175 m² sekundær bebyggelse, der i alt kan opføres til ejendommens 7 boliger, fordeles efter nærmere aftale i ejereforeningen. Med mindre der er tale om sammenbyggede garager/carporte, som de eksisterende mod Bistrupvej, må hver enkelt bygning i haveområderne maks. være 25 m², note 1.

For alle tre bebyggelser gælder,

- at de enkelte bygninger maks. må opføres i en etage,
- at de skal placeres under hensyntagen til den eksisterende bebyggelses bærende bevaringsværdier,

at garager/carporte skal opføres i tilknytning til interne adgangsveje, og
at udhuse skal søges integreret med garage-/carportbebyggelse.”

· Tegningsbilag 2 ændres, så det sydvestlige areal til sekundær bebyggelse for Gl. Bakkegård flyttes tættere på det vestlige skel.

· Tegningsbilag 3 ændres, så grundkortets visning af stikvejen over det grønne areal kommer frem.

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

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 247 for Bistrup landsby og Tillæg 7 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Notat for indsigelser og bemærkninger

Forslag til Lokalplan 247 Bistrup landsby med Kommuneplantillæg

Punkt 7: Lokalplan for et område ved Brillerne, Søllerød Golfklub – Plangrundlag

16/4179

Resumé

Søllerød Golfklub har gennem flere år ledt efter en mulig placering af en greenkeepergård til brug for driften af golfbanearealerne i Søllerød Naturpark.

I afgørelse af 7. april 2014 om fredning af Søllerød Naturpark indgår det i § 12 om golfbanearealerne, at der inden for Lokalplan 17's område, som er omfattet af afgørelsens fredningsafgrænsning, kan etableres en greenkeepergård under forudsætning af Fredningsnævnet for Københavns nærmere godkendelse af et konkret projekt.

Natur- og Miljøklagenævnet har i deres mundtlige stillingtagen til fredningen af Søllerød Naturpark, som blev meddelt kommunen ved brev af 6. juli 2015, oplyst, at det pågældende areal, dvs. et areal på ca. 3.800 m², udtages af fredningen med henblik på at muliggøre dels opførelse af en greenkeepergård til brug for golfklubben, dels udvidelse af eksisterende parkeringsareal. Det forudsættes, at bebyggelsen placeres i det sydøstlige hjørne af ejendommen.

Forvaltningen har været i dialog med golfklubben og deres arkitekt om et skitseprojekt, der kan ligge til grund for en lokalplanlægning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om plangrundlag for ny lokalplan.

Sagsfremstilling

Søllerød Golfklub har fået udarbejdet en projektskitse, der, udover etablering af en greenkeepergård på del af matr. nr. 2ee Holte by, Søllerød, også omfatter en omlægning og udvidelse af parkeringsarealet på matr. nr. 2dæ, samme ejerlav. Golfklubbens klubhus ligger på samme matrikel som parkeringsarealet.

Matr. nr. 2dæ ejes af Rudersdal Kommune og matr. nr. 2ee ejes af Søllerød Golfklub.

Greenkeepergården omfatter maskinhal, værksted, personalerum og hal til indendørs træning med omklædnings- og bade faciliteter. Den opføres som tre sammenhængende, men forskudte bygninger, der følger grundstykkets sydøstlige cirkelslag mod Øverødvej og Brillerne.

De tre bygninger opføres i en etage med symmetrisk sadeltag og et samlet etageareal på 532 m². Facaderne bliver i cedertræ og taget udføres med tagpap og listedækning. Bygningerne indarbejdes i det eksisterende terræn med henblik på at reducere bygningshøjden over terræn mest muligt. Den maksimale højde fra terræn til kip bliver ca. 6,35 m.

Det nuværende parkeringsareal omlægges og udvides, så det i alt kommer til at rumme 112 p-pladser. Parkeringsarealet gives et grønt udtryk med afskærmende hække mellem de forskellige parkeringssektioner.

Både greenkeepergård og parkeringsareal vil blive afskærmet med et grønt bælte mod det åbne, fredede areal mod vest, mod Øverødvej mod sydøst og mod bebyggelsen ved Gl. Holtegade.

Projektskitse med situationsplan, facader, snit og indretningsplan er vedlagt dagsordenen.

Matr. nr. 2dæ og del af matr. nr. 2ee

- er beliggende i byzone,
- udgør rammeområde Gh.R2 i Kommuneplan 2013, der fastlægger områdets anvendelse til fritidsanlæg med en maksimal bebyggelsesprocent på 15, og
- er omfattet af Lokalplan 17 for et område ved Øverødvej og Gl. Holtegade, der giver mulighed for at opføre et klubhus for golfspillere.

De vestligste arealer er omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

Projektskitser holder sig inden for det areal, som Natur- og Miljøklagenævnet har udtaget af fredningen.

Fredningsgrænsen for Søllerød Naturpark løber igennem såvel kommuneplanens rammeområde som lokalplanens område.

Det er forvaltningens vurdering, at den foreliggende projektskitse både i forhold til placering, udformning, materialeanvendelse, omlægning af parkeringsareal og beplantning tilpasser sig den følsomme beliggenhed op til et fredet, åbent landskab mod vest og fine bebyggede miljøer mod såvel nord, øst og syd.

Forvaltningen foreslår, at der på baggrund af projektskitzen udarbejdes en ny lokalplan til erstatning for gældende Lokalplan 17, og at arbejdet igangsættes, når Natur- og Miljøklagenævnets endelige afgørelse af fredningen af Søllerød Naturpark foreligger. Det forventes den at gøre i løbet af foråret.

På den del af det nuværende lokalplanområde, der fortsat vil være omfattet af fredningen af Søllerød Naturpark, foreslås Lokalplan 17 søgt aflyst i henhold til planlovens § 33, som giver mulighed for at aflyse utidssvarende lokalplaner/lokalplanbestemmelser. På den måde vil den nye lokalplan ikke omfatte fredet areal.

Forvaltningen foreslår endvidere, at der udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer afgrænsningen af rammeområde Gh.R2, så det heller ikke omfatter fredet areal. Et fremtidigt samlet byggeri (klubhus og greenkeepergård) vil uanset områdets indskrænkning, kunne holdes under en bebyggelsesprocent på 15.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det meddeles Søllerød Golfklub

- 1) at udarbejdelsen af en lokalplan for etablering af greenkeepergård og omlægning/udvidelse af parkeringsareal vil blive igangsat i foråret 2016,
- 2) at det vil ske på baggrund af det i sagsfremstillingen beskrevne projektskitse for dels en greenkeepergård og dels en omlægning/udvidelse af eksisterende parkeringsareal samt i dialog med ansøger,
- 3) at den del af Lokalplan 17, der fortsat vil være omfattet af fredning, søges aflyst i henhold til planlovens § 33, og
- 4) at afgrænsningen af rammeområde Gh.R2 ændres, så den følger fredningsgrænsen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Areal, der udgår af fredningen af Søllerød Naturpark

Skitseprojekt for greenkeepergård og omlægning af parkeringsareal

Punkt 8: Disponering af Teglgården matr. nr. 122 i Birkerød By omdannelse af erhvervsbyggeri til boliger

16/4179

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om omdannelse af erhvervsareal til boliger på Teglgården matr. nr. 122 i Birkerød By, Birkerød. Ansøgningen omfatter etablering af boligbebyggelse med etageboliger, og afslutter omdannelsen af delområdet ved Teglgården.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Området Teglgården er beliggende i Birkerød Erhvervsby, der grænser op til etageboligerne mod Birkerød Parkvej. Teglgården er en del af den byomdannelse, der blev igangsat i 2003, med omdannelse af en del af det tidligere kildeskattekontor i Birkerød til boligbebyggelse. Der er i 2015 givet byggetilladelse til omdannelse af den nordligste blok F i delområdet Teglgården, mens de bagvedliggende blokke fortsat står tomme. Ved gennemførelse af det fremsendte projekt vil Teglgården være fuldt omdannet.

Projektet indeholder omdannelse af de to resterende erhvervsblokke D og E til 42 lejligheder i 2 plan, hvor det øvre plan har et værelse forskudt over naboledighedsens stueetage, og 16 lejligheder udført i et plan. Lejlighederne i 2 plan udføres med egen indgang og havestykke, hvilket vil give området karakter af et rækkehuskvarter med smalle byhuse.

De eksisterende bygninger ombygges og efterisoleres udvendigt for at energioptimere bebyggelsen til energikravene i bygningsreglement 2015. Efterisoleringen afsluttes med puds. De pudsede facadedele danner en arkitektonisk bro til den nordligste blok, der også udføres med pudsede facadedele.

Området er omfattet af Lokalplan 84 for erhvervsbyen, og den ansøgte omdannelse respekterer lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens omfang, friarealer og parkeringskapacitet for etageboliger. Mod Datavej bibeholdes den eksisterende erhvervsblok, og de parkeringspladser der er tilknyttet erhvervet disponeres dobbeltanvendt, så de udenfor almindelig arbejdstid kan supplere boligbebyggelsens parkeringskapacitet.

Mellem boligblokkene dannes et rekreativt areal for områdets beboere.

Forvaltningen bemærkninger

Forvaltningen har været i dialog med ansøger, og projektet er bearbejdet, så omdannelsen alene indeholder etagebebyggelse, idet en rækkehusbebyggelse ikke vil kunne leve op til de gældende retningslinjer i både kommuneplan og lokalplan med hensyn til grundstørrelser og parkeringspladser.

Bebyggelsen har trods den relative høje bebyggelsesprocent på 57 %, mulighed for at skabe et rekreativt udemiljø, der relaterer til hver boligblok, da parkeringspladser anlægges i forbindelse med adgangsvejen, og der alene gives mulighed for lejlighedsvis ærindekørsel som renovation, flytning, brand/redningskøretøjer mellem blokkene.

Det er dog forvaltningens vurdering, at der skal ske en bearbejdning af plandisponeringen for de 1 plans lejligheder, der ligger ud for gavlen for at sikre gode dagslysforhold i boligerne.

Der er vedlagt en situationsplan for eksisterende og fremtidige forhold samt plandisponeringer for de kommende boliger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Skitseforslag_A3-mappe_low.pdf

Punkt 9: Fredskovvej 14 og 16, 2840 Holte, 1aqr og 49g Dronninggård, Ny Holte – Dispensation til bro i Furesø

16/4179

Resumé

Ejer af Fredskovvej 14 og 16 har søgt om opførelse af bådebro ud i Furesøen. Naturstyrelsen har givet tilladelse som søjejer. Projektet kræver dispensation fra søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Skovejer er blevet hørt forud for den politiske behandling.

Sagen forelægges Byplanudvalget til afgørelse.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Fredskovvej 14 og 16 har søgt om en bådebro opført delvist på egen matrikel og delvist ud i den del af Furesøen, der er ejet af Naturstyrelsen.

Ansøgningen omfatter en bro i azobetræ med en bredde på 1,5 m, en samlet længde på 30 meter og med en platform på 3,5 x 3,5 m for enden. Ansøger har indsendt forudgående tilladelse fra Naturstyrelsen i deres egenskab af søjejer.

Broens længde kan begrundes i, at der i sommersæsonen på dette sted vokser tagrør langt ud i søen, hvorfor broen ligger skjult og slidet på tagrørene mindskes. Platformen kan begrundes i at skabe læ i forbindelse med fortøjning af båden, da vinden ofte kommer fra vest ind over søen.

Ansøgningen skal ikke behandles iht. kommunens retningslinjer for bådebroer, da disse ikke omfatter Furesøen.

Udvalget skal alene behandle sagen som myndighed for søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17.

Det er forvaltningens vurdering, at broen ikke kræver landzonetilladelse, da den vurderes at have underordnet betydning i forhold til planlovens formål og landzonebestemmelser.

Naboer og grundejerforening er ikke hørt, da de ikke er høringsberettigede efter naturbeskyttelsesloven. De vurderes ikke at være høringsberettigede efter anden lovgivning.

Søbeskyttelseslinje

Ejendommen er omfattet af søbeskyttelseslinje, der afkastes af Furesøen, og broen hæfter på land. Den ansøgte bro kræver derfor dispensation fra søbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

Det er forvaltningens vurdering, at broen ikke væsentligt forringer søen som et værdifuldt landskabselement og som levested og spredningskorridor for plante- og dyreliv.

Det begrundes i, at brodæk og bropiller etableres i ubehandlet træ, hvilket falder naturligt ind i omgivelser, især over tid pga. træets patineringsproces.

Det er forvaltningens vurdering, at broens hæfte på land og relativt smalle brodæk ikke ændre væsentligt på bredzonen. Endvidere er der mange andre lignende broer, og etablering af denne bro vurderes ikke at ændre på forstyrrelsesgraden af søens omgivelser.

Skovbyggelinje

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje, der afkastes af Frederikslund Skov, og bådebroen kræver derfor dispensation fra skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Det er forvaltningens vurdering, at en bådebro ud fra pågældende matrikel har en meget lille indvirkning på skoven som landskabselement, skovbrynet som levested eller på skovens modstandskraft mod blæst. Det begrundes i broens perifere beliggenhed i forhold til skovbrynet og lave udformning.

Natur, Park og Miljøafdelingen har som skovejer ingen bemærkninger til det ansøgte.

Dispensation og vilkår

Det er forvaltningens vurdering, at der kan gives dispensation fra hhv. søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje til det ansøgte på følgende vilkår:

a) Projektet opføres som ansøgt eller i indskrænket form efter vilkår i andre tilladelser eller dispensationer

- b) Der må ikke ske udvidelser eller tilføjelser til broen uden kommunes godkendelse
- c) At ansøger til kommunen fremsender fotos af søbred taget før og efter byggeriet, samt fotos af broen, når den er opført

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til opførsel af bådebroen på ovennævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort med bro

Punkt 10: Ubebygget areal, del af litra 7000k Sandbjerg By, Birkerød – Etablering af skur og overdækning til mindre hestehold

16/4179

Resumé

Ejerne af Sandbjergvej 6B, Sandbjerg landsby, har erhvervet en del af litra 7000k Sandbjerg By, Birkerød, fra Vejdirektoratet og vil gerne bruge det til privat løsdrift for 2-3 ponyer.

Til brug for opbevaring af foder, redskaber og ly for ponyerne ansøges om tilladelse til at opføre 1-2 skure med overdækning. Arealet er beliggende i landzone mellem Helsingørsmotorvejen og Sandbjerg landsby.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Den erhvervede del af litra 7000k er på ca. 1.000 m² og ligger som en del af vejarealet til Helsingørsmotorvejen. Arealet ligger vest for det blinde stykke af Sandbjergvej, der betjener Sandbjergvej 4, 6A, 6B (ansøger) og 8. De nævnte ejendomme er beliggende inden for Lokalplan 55 for Sandbjerg landsby. Sandbjergvej 8 dog kun med landbrugsejendommens hovedbygninger. Ortofoto over området og oversigtskort, der viser arealets afgræsning, er vedlagt dagsordenen.

Der er foretaget indhegning af arealet, som ønskes anvendt i en begrænset periode om vinteren til 2-3 ponyer i løsdrift. I sommerperioden vil ponyerne være på græs på andre ejendomme i området.

I den sydlige ende af arealet ønskes opført 2 skure på hver 35-50 m² til foder og redskaber. Skurene udføres i bemalet lærketræ og taget i galvaniserede ståltrapézplader med tagudhæng over indgang på 1,2 m.

Skurene opføres uden fundament, da Vejdirektoratet har betinget sig, at skurene skal kunne fjernes af ejer uden erstatning, såfremt der bliver behov for at foretage vejarbejder inden for den byggelinje, der er pålagt 60 m fra motorvejens midte. Skurets bund/terræn vil dog blive belagt med fliser.

Arealet er omfattet af kommuneplanens rammeområde Sa. T1, der fastlægger områdets anvendelse til tekniske anlæg i tilknytning til motorvejen.

Det ansøgte kræver meddelelse af landzonetilladelse, vurdering i henhold til miljøaktivitetsbekendtgørelsen samt byggetilladelse.

Det er forvaltningens vurdering, at en anvendelse af arealet til vinterfold for et mindre antal ponyer til privat brug bør betragtes som underordnet i forhold til den fastlagte anvendelse af kommuneplanens rammeområde. Der lægges i vurderingen vægt på, at Vejdirektoratet har sikret sig, at der ikke kan etableres blivende anlæg på arealet.

Det konkrete ønske om at kunne opføre to skure på op til 85 m² vurderes umiddelbart at være for stort i forhold til arealets anvendelse. Forvaltningen kan anbefale, at der arbejdes videre med et skur på 50 – 60 m² med et tagudhæng over indgang på 1,2 m og materialeanvendelse som ansøgt.

Teknik og Miljø vil, under forudsætning af Byplanudvalgets positive behandling af sagen, behandle dyreholdet i henhold til miljøaktivitetsbekendtgørelsen (vurdering af eventuelle gener for naboer). Den nærmere placering af skur og afgrænsning af fold vil blive afklaret i den forbindelse.

Forinden der kan gives landzonetilladelse og tilladelse til dyreholdet, skal der gennemføres en høring af de nærmeste naboer. Såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser ved nabohearingen, kan forvaltningen anbefale, at der gives tilladelse til et skur på max. 50 - 60 m² med tagudhæng over indgang på 1,2 m.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til et mindre skur som anført overfor under forudsætning af, at de miljømæssige godkendelser i forhold til hestehold kan opnås, og der ikke indkommer væsentlige indsigelser ved gennemførelse af en nabohearing.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med tilføjelse, at der skal etableres en grøn beplantning ml. skur og Sandbjergvej.

Bilag

Oversigtskort med markering af arealets afgrænsning

Ortofoto over området

Foto af areal

Punkt 11: Ebberød, Sophie Magdelenes Vej 6, Matr. 1 al, Birkerød - Tilladelse til bygningshøjde og dispensationer til at tilpasse byggeriet ydre fremtræden

16/4179

Resumé

I forbindelse med opførelse af det nye botilbud i Ebberød er der ansøgt om tilladelse til at fravige fra Bygningsreglementet bestemmelser om bygningshøjde i kapitel 2.2.2. stk. 1.

Der er tillige søgt dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 233, § 7.7 vedrørende farve på bebyggelsens facader, § 7.12 om synlige tagrender og farve på tag § 7.14 farve og orientering af beklædning på skure.

Ændringerne i facadefarver er sket for at sikre den samme farvetone på ydervægge og tag. Ændring af tagrende er sket af byggetekniske årsager og skurenes farve og beklædning i de indre gårde er ændret så de følger træbeklædning i facader.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Det nye botilbud ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 233, område B, vedtaget den 28. januar 2015. Lokalplanen fastlægger området til offentligt formål, herunder institution, behandlings- og botilbud med døgndækning med tilknyttede funktioner samt offentlig administration og lignende.

Tilladelse til bygningshøjde

I henhold til lokalplanens § 6.10, må bebyggelsen maksimalt opføres i to etager eksklusiv kælder. Da der i lokalplanbestemmelserne ikke er fastsat en maksimal højde, søges der alene om tilladelse til en overskridelse af BR10, kapitel 2.2.2. stk. 1, som forudsætter en tilladelse, såfremt byggeriet overstiger 8,5m. Tilladelsen søges til en bygningshøjde på 9,95m.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte bygningshøjde modsvarer konkurrenceprojektet, som ligger til grund for bestemmelserne i Lokalplan 233. Den ønskede bygningshøjde afspejler det omkringliggende byggeri.

Dispensationer fra lokalplan

Der er ansøgt om dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 233, kapitel 7 vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden. Det drejer sig om:

§ 7.7 og § 7.12 om valg af farve på tegl i facade og tag. Her er der indskrevet, at farven skal være sort, mørkegrå eller mørkebrun. Her søges der om dispensation til en sten, som fremstår i en rødbrun nuance. Dette er ønsket for at kunne sikre at facade og tag kan få samme farvetone. Det har vist sig ikke muligt at fremskaffe en tagsten, som matcher lokalplanens krav.

§ 7.12 forholder sig også til tagrendens placering og udformning, da der var ønsket en skarpskåret profil uden udhæng. Dette har vist sig vanskeligt byggeteknisk, og der er derfor søgt om dispensation til, at tagrenden kan placeres i overgangen mellem tag og facade, uden at være indbygget i muren.

§ 7.14 omhandler sekundæres bebyggelses beklædning og farver. Der søges dispensation fra at skulle opføre skure med en mørkegrå farve og med vandret træbeklædning. Der ønskes anvendt lodret beklædning af ubehandlet lærketræ på skure, som med tiden vil fremstå med en grålig nuance, hvor lokalplanen foreskriver, at fritliggende sekundære bygninger, herunder skure skal være mørkegrå.

Det er forvaltningens vurdering, at den ønskede anvendte tegl på facader og tag, tagrendens placering, samt træbeklædning på skure, ikke er i konflikt med lokalplanens formål i § 1 om at sikre at ny bebyggelse indpasser sig i kulturmiljøet, da den valgte tegl, løsning for tagrende og skure vurderes pænt tilpasset de omliggende bygninger.

Projektet er pt. i partshøring vedr. bygningshøjde og i naboorientering vedr. tagrender og farve på bebyggelsen. Der er fastsat en frist for fremsendelse af bemærkninger til den 26. februar 2016. Resultat af høring forelægges på mødet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der med forbehold for resultatet af høringen gives tilladelse til den ansøgte bygningshøjde og at der meddeles dispensation fra lokalplanen for så vidt angår farve på mursten, sekundær bebyggelse og synlige tagrender.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 12: Matr.nr. 1ado Dronninggård, Ny Holte, Helgasvej 6 – Statsforvaltningens afgørelse om partshøring i forbindelse med om- og tilbygning

16/4179

Resumé

Statsforvaltningen har i afgørelse af 9. februar 2016 hjemvist forvaltningens afgørelse om, at om- og tilbygning af ejendommen Helgasvej 6 kunne godkendes uden partshøring af naboerne.

Afgørelsen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen meddelte d. 21. januar 2011 byggetilladelse til om- og tilbygning af enfamiliehuset på ejendommen Helgasvej 6. Byggeriet krævede ikke dispensation fra den for ejendommen gældende lokalplan, hvorfor der ikke skulle gennemføres naboorientering. Byggeriet overholdt endvidere byggeretten i bygningsreglementet, og forvaltningen vurderede, at ingen af de omboende blev berørt af byggeriet i et sådant omfang, at der skulle gennemføres partshøring.

Naboerne (Helgasvej 8) påklagede forvaltningens afgørelse for så vidt angår den udførte kvist, idet de mener, at kvisten giver væsentlige indbliksgener. Ligeledes påklagede de forvaltningens afgørelse om, at der ikke skulle gennemføres partshøring.

Statsforvaltningen har med afgørelsen af 9. februar 2016, se bilag, hjemvist sagen til fornyet behandling i kommunen. Statsforvaltningen begrundede hjemvisningen med, at forvaltningens afgørelse efter Statsforvaltningens vurdering er behæftet med en væsentlig retlig mangel i form af manglende konkret stillingtagen til byggelovens § 6D, stk. 1.

I henhold til byggelovens § 6D, stk. 1, kan Kommunalbestyrelsen give en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Bestemmelsen fremgik tidligere af kommuneplanloven, og blev i lighed med de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser i daværende kommuneplanlov overført til byggeloven i 1990. Det fremgår af det lovforberedende arbejde, at der ikke var tilsigtet ændringer i forbindelse med overførslen, og derfor blev daværende administrationspraksis, som bl.a. var beskrevet i cirkulære om lov om kommuneplanlægning i 1986, videreført uændret.

Anvendelsen af byggelovens § 6D, stk. 1 forudsætter således, at bebyggelsen på forhånd er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk eller æstetisk helhedsvurdering, eller at ejendommen er beliggende i et særligt bevaringsværdigt bymiljø, hvilket ikke er tilfældet i den konkrete sag. Byggelovens § 6D, stk. 1, skal dog heller ikke opfattes som en bevaringsbestemmelse, men kan kun anvendes til at nægte et konkret forslag i æstetisk henseende.

Forvaltningen vil på denne baggrund træffe fornyet afgørelse i sagen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Bilag Statsforvaltningens afgørelse Helgasvej 6

Punkt 13: Låneoptagelse med kommunal garanti - Søllerød sociale Boligselskab, afd. 4 Lendemosehøj 1-4, 2850 Nærum

16/3316

Resumé

Søllerød Sociale Boligselskab, afd. 4 – Lendemosehøj 1- 3 og 2-4, 2850 Nærum ansøger om godkendelse af låneoptagelse med kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af 4 elevatorer.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Søllerød Sociale Boligselskab, afd. 4 – Lendemosehøj 1- 3 og 2-4 om godkendelse af låneoptagelse med kommunal garanti til udskiftning af 4 elevatorer.

Lendemosehøj er opført i 1992 og består af 44 boliger fordelt mellem fire etageejendomme.

De samlede udgifter til udskiftningen af de 4 elevatorer forventes at koste kr. 2.249.000.

Finansieringen er sammensat på følgende måde:

30 årigt realkreditlån, BRFKredit	kr. 999.000
Landsbyggefondens trækingsret	kr. 1.000.000
Egne midler	<u>kr. 250.000</u>
I alt	<u>kr. 2.249.000</u>

Den årlige ydelse på realkreditlånet er beregnet til kr. 65.000 svarende til en gennemsnitlig lejestigning på kr. 123,00 pr. bolig pr. måned, der svarer til en lejestigning på 1,91 %.

Lejen pr. m2 vil efter udskiftningen af de 4 elevatorer udgøre kr. 1.283 pr. m2.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde af 23. september 2014 godkendt projektet inklusiv finansieringen og lejestigningen.

Lejeforhøjelse under 5 % kræver ikke godkendelse af kommunen.

BRFKredit har vurderet ejendommen og ejendommens eksisterende lån. Dette har resulteret i, at et realkreditlån på kr. 999.000 kun kan udstedes med en 100% kommunal garanti.

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne beslutning om renovering af afdelingens elevatorer er at betragte som et ekstraordinært renoveringsarbejde, der er nødvendig for at opretholde en stabil og velfungerende funktion af elevatorerne i afdelingen.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om låneoptagelse og 100 % kommunal garanti er i overensstemmelse med almenboliglovens § 29, stk. 1, jf. driftsbekendtgørelsen § 76, stk. 1, litra 4 og almenboliglovens § 98, stk. 1, kan godkendes af kommunen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at låneoptagelse på kr. 999.000 med 100 % kommunal garanti godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 14: Lions Park Birkerød - Lejeforhøjelse

16/3440

Resumé

Den selvejende institution Lions Park Birkerød ansøger om kommunal godkendelse af lejeforhøjelse på 1,5 % for boligafdelingen for budget året 2016.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Advokat Bjarne Johnsen ansøger i henhold til skrivelse af 27. november 2015 på vegne af den selvejende institution Lions Park Birkerød om kommunens godkendelse af lejestigning på 1,5 % for, at opnå balance mellem indtægter og udgifter.

Lions Park Birkerød har for nogle år tilbage fået etablerede elevatorer for kr. 6 millioner og har også fået etablerede nye altaner for kr. 3 millioner. Begge dele uden at lejen af den grund er blevet forhøjet. Lejeforhøjelsen er godkendt af bestyrelsen og varslet for at skabe balance mellem udgifter og indtægter i 2016.

Den nuværende leje udgør kr. 1.210 pr. m², og efter lejestigningen vil lejeniveauet udgøre op til kr. 1.229 pr. m² årligt afhængigt af type og boligstørrelse.

I ældreboligerne Vedbæk Stationsvej udgør lejen kr. 1.298 pr. m², Birkerød Parkvej udgør lejen kr. 1.441 pr. m² og i ældreboligerne Krogholmgårdsvej udgør lejen kr. 1.662 pr. m².

I henhold til bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved bekendtgørelse nr. 1019 af 17. september 2014 om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger skal kommunen i henhold til § 17 godkende lejeforhøjelser.

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

Indstilling

Direktionen foreslår, at den ansøgte lejeforhøjelse godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 15: Byager Vænge, Birkebo - Godkendelse af skema A i renoveringssag

16/4860

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 7 – Byager Vænge, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af Skema A i forbindelse med en større renoveringssag budgetteret til kr. 102.418.150, med ønske om optagelse af realkreditlån med kommunal garanti og kapitaltilførelse.

Sagen forelægges til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark, Birkebo, afd. 7 – Byager Vænge, har fremsendt en helhedsplan og en ansøgning om renovering af afdelingen, hvor Landsbyggefonden har meddelt tilsagn til støtte i sagen med behov for optagelse af realkreditlån, kommunal garanti for både den støttede og ustøttede del, samt beløb til kapitaltilførelsessag.

Byager Vænge er opført i 1977 som en klyngehusbebyggelse med 126 boliger, heraf er 31 ungdomsboliger og 95 familieboliger, i alt 7.935 m². Boligerne er i 1 plan og alle har en lille have eller terrasse tilknyttet boligen. Boligerne er opført i gule mursten med eternit og træbeklædning på dele af facaderne. Tagene er oprindeligt udført med flade build-up tage med tagpapbelægning og med loft af 13 mm gipsplader. I 1993-94 blev der lagt nye bølgeeternittage med rejsning direkte ovenpå de gamle flade tage på alle husene.

I august 2012 er der udarbejdet en helhedsplan for afdelingen, der konkret belyser problemstillingerne på de bygningsfysiske forhold. Her fremgår det at tage, facadepartier og belægninger og træbeklædning på skure er nedslidte. Vinduerne trænger til udskiftning og badeværelser mangler ventilation. Endvidere opfylder boligerne ikke nutidens krav til tilgængelighed. Landsbyggefonden har besigtiget afdelingen den 18. marts 2013.

Tegnestuen Møllestrædet har udarbejdet en tilstandsrapport i oktober 2010. Samme tegnestue har tillige gennemført en fugtundersøgelse af en stor del af lejemålene i 2012. Goritas har gennemført en skimmelbesigtigelse af lejemål i august 2010 og lejemål i februar 2012. Herudover har Dansk Bygningsanalyse A/S gennemført skimmelsvampundersøgelse af en række lejemål i foråret 2011 samt efterår 2011. Alle undersøgelser har dokumenteret skimmelsvamp i boligerne i moderat til svær forekomst.

Renoveringen vil omfatte etablering af helt nye og efterisolerede flade tage, etablering af nye efterisolerede murede facader, udskiftning af vinduer og døre, etablering af omfangsdræn og sokkelisolering. Endvidere skal der ske etablering af mekanisk ventilation med varmgenvinding og indvendig luftfugtmålere i boligerne. Herudover vil der blive gennemført nødtørftige reparationer af badeværelser.

Genhusning vil blive relevant i løbet af renoveringssagen, der gennemføres inden for boligorganisationen Birkebos egne boliger.

Afdelingen har i forbindelse med deres renoveringsprojekt ønsket at nedlægge 15 et-rums ungdomsboliger. Nedlæggelsen ville ske ved sammenlægning til naboboliger på 3-rum, således at disse boliger efterfølgende ville udgøre 13 nye fire-rums boliger. Denne nedsættelse har været politisk behandlet den 21. oktober 2015. Her blev sagen udsat, idet Byplanudvalget ønskede en samlet løsning, der kan sikre, at antallet af 1-rumsboligerne fastholdes.

I sagen om at nedlægge 15 1-rumsboliger er der ikke fundet en passende løsning, hvilket har ført til, at 1-rumsboligerne ikke vil blive nedlagt i forbindelse med renoveringssagen.

Organisationsformanden har den 22. februar 2016 skriftligt meddelt, at de trækker sagen om nedlæggelse af ungdomsboligerne tilbage.

Afdelingen har før 2007 gennemført en sammenlægning af to 1-rumsboliger, og som i dag indgår i naboboligerne, der indeholder 4 rum i stedet for kun 3 rum.

Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger er på det foreliggende grundlag anslået til kr. 102.418.150 fordelt som følger:

30 årigt realkreditbelåning:	
- Støttede lån	65.230.150 kr.
- Ustøttet lån	27.168.000 kr.
Trækningsret fra dispositionsfonden:	6.000.000 kr.
Fællespuljebidrag fra Landsbyggefonden:	2.520.000 kr.
Kapitaltilførsel:	1.500.000 kr.
I alt:	102.418.150 kr.

Den støttede del af renoveringsarbejdet omfatter størstedelen af tagarbejdet omfattende fjernelse af sadeltag og etablering af nyt fladt tag, størstedelen af arbejde på murværk/fader, en stor del af etablering af ventilationsanlæg, efterisolering af sokkel og en mindre del af de udvendige arbejder i boligerne som følgearbejder fra udskiftning af facader.

Når der gennemføres en sag med støtte fra Landsbyggefonden er det en forudsætning, at kommunen påtager sig en kommunal garanti, jf. almenboligloven § 91, stk. 6 og 7. Til den kommunale garanti er der knyttet en regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden.

Den ustøttede del af renoveringen omfatter udskiftning af samtlige vinduer og døre, udskiftning af de lette facadepartier, efterisolering af de flade tage, og størstedelen af de indvendige arbejder i boligerne som følgearbejder fra udskiftning af facader og nye udhuse/skure.

For den ustøttede del af renoveringen kan kommunen påtage sig en garanti, men det medfører, at der skal være tale om et ekstraordinært renoveringsarbejde, jf. almenboliglovens § 98. Det er kommunen, der vurderer om der er tale om ekstraordinært renoveringsarbejde.

Den anførte trækningsret på kr. 6.000.000 er beregnet af Landsbyggefonden og kommer fra midler, som afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på kr. 2.520.000 er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

Kommunal garanti

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6, § 98, jf. § 127.

Nykredit har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på kr. 65.230.150 skal stilles en 100 % kommunal garanti med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den ustøttede del på kr. 27.168.000 har Nykredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 54 % af lånet svarende til kr. 14.658.000.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af den såkaldte 5-delsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet i skrivelse af 7. august 2015, at der er behov for tilførsel af kr. 1.500.000, hvoraf kommunens andel udgør kr. 300.000.

Landsbyggefonden har tillige meddelt den 27. januar 2016, at fonden har indgået aftale om realkreditinstitutternes medvirken til kapitaltilførselsager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

Huslejen

Renoveringsprojektet har været gennemgået for afdelingen den 5. oktober 2015. Helhedsplan, budget, tidsplan og fremtidig husleje for har været forelagt med efterfølgende vedtagelse.

Landsbyggefonden har meddelt et foreløbigt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på det niveau som er gældende for regnskabsåret for 2014/2015 svarende til kr. 1.057 pr. m² årligt. En familiebolig på 3 rum, 78 m² vil udgøre

kr. 6.870 pr. måned i husleje.

Den samlede årlige støtte udgør kr. 4.304.395 og består af tilskud fra Dispositionsfonden, nedsættelse af henlæggelser og driftsstøtte fra Landsbyggefonden. Beløbet svarer til at leje pr. m² er reduceret med kr. 543 pr. m².

Udbud og tidsplan

Renoveringsprojektet planlægges udbudt i løbet af 2016 og en fysisk igangsættelse af byggeriet omkring foråret 2017. Renoveringsperioden forventes at være 2 år, således at renoveringen forventes at være færdig i foråret 2019.

Procedure

Forvaltningen har vurderet, at den samlede renovering bestående af såvel støttede som ustøttede arbejder er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidsvarende boliger.

Det er vurderet, at den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at den del af arbejdet, der er støttede ikke vil kunne gennemføres optimalt, såfremt det ustøttede arbejde ikke også gennemføres. Det ustøttede arbejde vurderes som ekstraordinært renoveringsarbejde, der på alle måde vil være nødvendig for hele renoveringssagen og for, at opnå en afdeling med sunde boliger med et sundt indeklima.

Ansøgning om godkendelse sker i henhold til, at renoveringssagen har været forelagt beboerne i afdelingen indeholdende væsentlige forandringer for afdelingen og af den grund kræver kommunes godkendelse, jf. almenboliglovens § 28. Optagelse af pant vedrørende realkreditbelåning sker, jf. almenboliglovens § 29. Finansieringen sker med optagelse af realkreditlån vedrørende støtte lån og kommunal garanti, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6 og 7. For den ustøttede del af lånet med en kommunal garanti, jf. almenboliglovens § 98. Kapitaltilførelse, jf. almenboliglovens § 92.

Landsbyggefonden har skriftligt den 27. januar 2016 meddelt, at fonden skønner, at ovennævnte sag forventes at få tilsagn i 2018. Det forudsættes, at grundlaget for det videre forløb, og for skema A til den tid er klart. Landsbyggefonden har foreløbigt behandlet sagen og afsat støttebeløbene.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema A tilsagn til den samlede renovering,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditlån, og
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til 2 kommunale garantier som anført ovenfor, og tilsagn til 5-delsordning angående lån på kr. 300.000.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 09-03-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.