

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 10-05-2017

Mødedato Onsdag d. 10. maj 2017 kl. 10:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 2

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Erik Møllerup (V), Jens Bruhn (A), Jacob Jensen (Ø), Claus Holmegaard Larsen (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Thomas Markman Andersen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til budget 2018 samt budgetoverslagsårene for 2019-2021 for Byplanudvalget.....	4
Borgerundersøgelse 2017.....	6
Status for implementering af Borgerdialogpolitikken.....	7
Forslag til Lokalplan 251 for et område ved Kohavevej og Trørødgårdsvej - Kypergården - Endelig	9
Birkebakken 1, matr. nr. 3ln, Bistrup By, Bistrup - Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 4.....	11
Gøngehusvej 253, matr. nr. 2ac, Sandbjerg By, Birkerød – Landzonetilladelse til opførsel af nyt opt	13
Forslag til nyt byrum i Birkerød - Anlægsbevilling.....	15
Byager Vænge 1-148, matr.nr. 3co Kajerød By, Birkerød - Ansøgning om midlertidige genhusnings	17
Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab afd. 4 Skovkanten 1-86.....	19
Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab afd. 1 Skoleparken 1.....	20
Forslag til Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej – Endelig vedtag	21

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Axel Bredsdorff (L) orienterede om:

- Opfølgning på Kystdirektoratets afgørelse vedr. Vedbæk Nordstrand.
- Status på Høsterkøb Multibane, som er sendt i fornyet høring.
- Dialogcafe med debat om Konkylien.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Terrænregulering på Dronninggårds Alle 52.

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om:

- Status på mastearsøgninger.
- Opstilling af rollator i trappeopgangen på Nørrevang 4.

Punkt 2: Forslag til budget 2018 samt budgetoverslagsårene for 2019-2021 for Byplanudvalget

17/8015

Resumé

På baggrund af tidsplanen for budgetlægningen skal fagudvalgene behandle forslag til driftsbudget og investeringsoversigt.

Økonomiudvalget vedtog den 26.4.2017 budgetrammerne for driftsbudgettet 2018–2021.

Fagudvalgene skal således drøfte budgetoplægget for 2018–2021.

Der henvises til budgetmappen "Budgetoplæg 2018–2021", som dannede grundlag for Økonomiudvalgets behandling den 26. april 2017.

Budgetmappen bedes medbragt til mødet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse og vil ifølge tidsplanen blive fremlagt på ny i juni-mødet.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 39-43 incl. i "Budgetoplæg 2018–2021".

Byplanudvalget budgetramme for driftsbudgettet udgør netto 1.824.000 kr. i 2018 og 1.821.000 kr. i 2019, 1.821.000 kr. i 2020 og 1.821.000 kr. i 2021.

Direktør og områdechefer vil på mødet gennemgå udvalgets budget på politikområder.

Langsigtede politiske mål

De langsigtede politiske mål, som Kommunalbestyrelsen har vedtaget, fremgår under de enkelte udvalg i Budgetoplæg 2018-2021. Frem mod vedtagelsen af Budget 2018 forholder fagudvalgene sig til foreløbig målopfyldelse på de langsigtede mål. På møderne i maj og juni kan Byplanudvalget blandt andet drøfte målene.

Serviceudgifter

Ved udarbejdelse af Budgetoplægget er det lagt til grund, at rammen for kommunernes serviceudgifter for 2018 vil blive fastsat som serviceudgifterne i budget 2017 tillagt pris- og lønfremskrivning samt effekten af moderniserings- og effektiviseringsprojektet.

Med denne forudsætning som grundlag er kommunens beregnede serviceramme i budgetoplægget mere end overholdt i 2018, hvor der er en rummelighed i servicerammen på 39,9 mio. kr. Tilsvarende er der god rummelighed i den forventede serviceramme for 2019-2021.

Servicerammen for 2018 vil blive endeligt fastsat i forbindelse med de kommende økonomiforhandlinger mellem regeringen og KL.

Investeringsoversigt

Forslag til investeringsoversigt for 2018–2021 er indarbejdet i budgetoplægget på side 189-206.

Der er for Byplanudvalgets område ingen forslag til investeringsoversigten 2018-2021.

Høring

I henhold til tidsplanen for budgetlægningen sendes det samlede budgetforslag i høring hos råd, bestyrelser og institutioner. Høringssvarene vil blive udsendt til Kommunalbestyrelsen 28.8.2017, således at Kommunalbestyrelsen er orienteret om høringssvarene inden førstebehandlingen af budgetforslaget.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at udvalget drøfter de langsigtede politiske mål,

- 2) at forslag til driftsbudget drøftes, herunder eventuelle omprioriteringer inden for udvalgets budgetramme, og
- 3) at forslag til investeringsoversigt drøftes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-05-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Budgetoversigt 2018 opdateret 3. maj 2017

Punkt 3: Borgerundersøgelse 2017

16/18059

Resumé

Rapporten fra borgerundersøgelsen 2017 fremlægges til drøftelse sammen med borgernes kommentarer til spørgeskemaundersøgelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Miljø- og Teknikudvalget og Social- og Sundhedsudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

På Økonomiudvalgets møde den 21. september 2016 blev det besluttet at gennemføre en borgertilfredshedsundersøgelse i begyndelsen af 2017 efter samme analysekoncept som den borgerundersøgelse, der blev gennemført både i 2009 og 2013.

Spørgeskemaet blev godkendt på Økonomi- og fagudvalgenes møder i november 2016 og efter at fagudvalgene havde haft mulighed for at kommentere og evt. tilføje spørgsmål til undersøgelsen.

Undersøgelsen fandt sted i uge 3-8 (2017) og blev gennemført af konsulent- og analysefirmaet Wilke A/S. For at opnå en repræsentativ undersøgelse, blev der tilfældigt udtrukket 4.000 borgere på baggrund af parametrene køn og alder, og disse blev indbudt til at deltage i undersøgelsen. Heraf modtog 3.730 invitation via e-Boks, mens 270 modtog invitationen postalt, idet de var fritaget for at modtage digital post fra det offentlige. For at sikre en så høj svarprocent som muligt blev borgerne tilbudt en biografbillet efter eget valg til Birkerød Biograf eller Reprisen.

Der indkom 1.169 besvarelser, hvoraf 61 var mangelfulde og derfor ikke indgår i analysen. Den endelige svarprocent er således 28. Undersøgelsen er statistisk valid. Besvarelsesprocenten ligger dog en del under niveauet for de seneste to undersøgelser, hvilket må formodes at hænge sammen med, at langt de fleste modtog invitationen via e-Boks.

Rapporten viser, at Rudersdals borgere er stort set uændret tilfredse med kommunens service og mere tilfredse, end borgerne er på landsplan. Rapporten viser også, at borgerne samlet set er mest tilfredse med temaerne Kultur og Fritid, Sundhed og Forebyggelse samt Trafik og Miljø. I øvrigt de samme områder som i 2013. Tilfredsheden er lavest i forhold til temaerne Arbejde og Erhverv, Byggesager og Særlige behov.

Rapporten forelægges til orientering og drøftelse sammen med de bemærkninger, som borgerne har afgivet i forbindelse med besvarelse af spørgeskemaet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at borgertilfredshedsundersøgelsen drøftes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-05-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Rudersdal Kommune Borgerundersøgelse 2017 - Åbne besvarelser.

Rudersdal Kommune Borgerundersøgelse 2017 - Wilke Rapport

Punkt 4: Status for implementering af Borgerdialogpolitikken

17/3664

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog d. 25. maj 2017 Borgerdialogpolitikken. Som del af implementeringen skulle områderne i foråret 2017 rapportere over for deres respektive fagudvalg, om hvilke initiativer der er sat i værk for at bringe områdernes dialog med borgerne i fuld overensstemmelse med politikken for borgerdialog.

Byplanområdet har som del af denne implementering arbejdet med en ny digital kommuneplan, forhåndsdialog og forbedring af hjemmesiden.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

For at få Borgerdialogpolitikken til at leve i Rudersdal Kommune, har direktionen igangsat en implementering af politikken i alle områderne. Borgerdialogpolitikken indgår således i områdernes virksomhedsplaner, og med denne sag redegøres overfor det respektive ansvarlige fagudvalg for de tiltag, som områderne har iværksat.

For at understøtte arbejdet med at implementere Borgerdialogpolitikken vil Lederforum i 2017 beskæftige sig med, hvordan man leder en organisation, som i stigende grad inddrager borgernes perspektiv og idéer i opgaveløsningen. Borgerdialogpolitikken lægger op til at sikre, at kommunen inddrager borgerne, fordi ”den gode dialog skaber bedre løsninger og bidrager til at gøre Rudersdal Kommune til en attraktiv kommune”, som der bl.a. står i Borgerdialogpolitikken.

Direktionen har som et fælles projekt for hele forvaltningen iværksat arbejdet med samskabelse som metode til implementering af Borgerdialogpolitikken, som bl.a. udfoldes i fire samskabelsesprojekter. Børne- og Skoleudvalget, Erhvervs-, Vækst- og Beskæftigelsesudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget samt Social- og Sundhedsudvalget blev orienteret om samskabelse som bidrag til at udmønte Borgerdialogpolitikken den 08.02.2017. Arbejdet med samskabelse understøttes endvidere af en uddannelse, som tilbydes medarbejderne i samarbejde med DTU Diplom.

Direktionen har derudover igangsat et afklaringsarbejde omkring hvilke initiativer der allerede er i gang, hvor borgerne inddrages systematisk. Dette afklaringsarbejde vil kunne bidrage med gode eksempler og metoder til den fremtidige organisering omkring borgerrettede opgaver.

I næste afsnit redegøres nærmere for konkrete tiltag til implementering af Borgerdialogpolitikken.

Implementering af Borgerdialogpolitikken i Byplanområdet

Planer og politikker

Ved udarbejdelse af lokalplaner og i større plansager arbejdes der for størst mulig åbenhed og så tidlig inddragelse som muligt. Byplan arbejder for at gå fra en myndighedskultur til en servicekultur, samtidig med at Byplan arbejder for at vi i dialogen går fra en rettighedskultur til en tillidskultur, som t.eks i indsatsen omkring det gode naboskab.

Forvaltningsmæssigt arbejdes der efter faste procedurer for inddragelse af borgere, erhvervsliv og grundejerforeninger. I forbindelse med dette er der udviklet en praksis, hvor borgerne udover de lovpligtige høringer inddrages i forbindelse med selve udarbejdelsen af forslag til kommuneplan, lokalplan, byudviklingsprojekter og politikker.

Ved udarbejdelse af Planstrategi og Forslag til Kommuneplan 2017 er der gennemført tidligere inddragelse i form af workshops (bl.a. på Rudersdalmødet), som har været med til at sætte fokus på den strategiske by- og landskabsudvikling/udvikling, revitalisering af bydelscentre og beskyttelse af kommunens fysiske værdier.

Udarbejdelse af kommunens nye Arkitektur- og Bevaringspolitik er sket i efter dialog mellem borgere, professionelle aktører og grundejerforeninger. Her følges tillige op med uddeling af arkitektur- og bevaringsprisen 1. oktober 2017, som inviterer til fortsat opmærksomhed og anerkendelse omkring arkitektur og bevaring.

På samme måde er der arbejdet konkret med borgerinddragelse i forbindelse med udviklingsprojekter i bydelscentre, hvor projekter er udviklet som samskabelsesprojekter, eksempelvis Trørød Torv.

Ved udviklings- og planprocesser som vedrører kommunens egne institutioner nedsættes der i dag kontaktudvalg, med deltagelse af lokale. Kontaktudvalg følger sagen igennem hele processen og er med til at sikre en god dialog under selve opførelsen og ibrugtagning. En lignende proces er under udvikling i forbindelse med grundsalg.

Arrangementer og møder med erhvervsliv og borgere

Borgerdialogpolitikken udmøntes endvidere i Byplans daglige møder med foreninger, erhvervsliv og borgere.

Byplan arrangerer for eksempel årlige fælles møder med henholdsvis grundejerforeninger, erhvervslivet og ejendomsmæglere, som gerne skal give større indsigt og tilfredshed hos grundejerforeningerne, lokale virksomheder og ejendomsmæglere med vilkår for byggesagsbehandling og ejendomsregistrering.

Selvbetjeningsløsningen ”Book din forhåndsdialog på nettet” er implementeret. Her har borgeren mulighed for at bestille et møde med henblik på at blive vejledt i forhold til de ønsker, man har til en kommende byggesag, inden et egentligt myndighedsprojekt udarbejdes og indsendes til behandling. Dette giver tillige en kvalitetssikring af det materiale, der indsendes til en byggesagsbehandling og muliggør dels forventningsafstemning med borgeren om muligheder for den pågældende ejendom, sagsbehandlingstider og høringer. Borgerne har taget godt imod selvbetjeningsløsningen og tilbagemeldingerne er, at man føler sig både hørt, imødekommet og bedre klædt på processen.

I forhåndsdialogen sættes endvidere fokus på om ”det gode naboskab”, som medvirker til større lokalt medansvar og færre naboklager.

Henvendelser og forespørgsler

Byplan modtager på sin fælles mail ca. 500 skriftlige forespørgsler om året i forbindelse med byggesagsbehandling og planmæssige vurderinger. Op til 90 % besvares inden for 1-2 arbejdsdage. Et tilsvarende antal håndteres ved direkte henvendelse til medarbejdere og ledelse.

Som en integreret del af Byplans kanalstrategi indgår telefonbetjeningen for borgerne. Som følger åbningstiden i borgerservice. Byplan modtager omkring 600 opkald månedligt og har en svarprocent på 90 %. Herudover er der inden for åbningstiden ligeledes adgang til personligt fremmøde, hvor man kan få vejledning hos en sagsbehandler.

Styrket borgerkommunikation og selvbetjening

Et grundlæggende element i tilgangen til kommunens borgere er åbenhed og let adgang. Byplan har derfor i kommunens grundkort og via Nemindsigtsløsning og åbning af Filarkivet givet adgang til fuld selvbetjening i forhold til at orientere sig i sager på en ejendom.

Herudover arbejdes der løbende med forbedring af kommunikationen på hjemmesiden og med at åbne yderligere temaer og forbedrede data i de digitale kort. Generelt søges information på hjemmesiden udarbejdet inden for en ramme, hvor oplysningerne er orienteret mod brugernes interesser, for eksempel temaet ”Jeg vil bygge ...”

Konkret arbejdes der desuden med fortsat udvikling af hjemmeside i forhold til emner med stor fokus som hække og hegn, terrænregulering, indbliksgener og byggeriets kontekst, som gerne skal give bedre dialog og større fokus på det gode naboskab før en byggesag går i gang.

Et andet eksempel er, at Forslag til Kommuneplan 2017 er udarbejdet som et digitalt subsite til hjemmesiden, og der er arbejdet med både tilgængelighed og sprog for at gøre kommuneplanen til et godt redskab for alle.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-05-2017

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Borgerdialogpolitik

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 251 for et område ved Kohavevej og Trørødgårdsvej - Kypergården - Endelig vedtagelse

17/3664

Resumé

Den 11. januar 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen at sende forslag til Lokalplan 251 for et område ved Kohavevej og Trørødgårdsvej i høring.

Forslaget har været i otte ugers høring fra den 2. februar 2017 til og med den 30. marts 2017. Forvaltningen har modtaget fem indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til forslaget.

Forslaget forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 251 omfatter Kypergården beliggende Kohavevej 5 bestående af tre matrikler, 5fi, 5pu og 6a, Trørød By, Gl. Holte. Ved vedtagelsen af forslaget aflyses lokalplan 93 – for et område ved Kypergården i Trørød for disse matrikler.

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligformål med mulighed for erhverv. Det er desuden et formål at sikre de bærende bevaringsværdier i det eksisterende byggeri, og at nye boliger opføres med omtanke for den bevaringsværdige eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som fastlægger placering af ny bebyggelse og overordnede principper for udformning af ny bebyggelse og for indretning af ubebyggede arealer.

Ved høringsperiodens udløb har forvaltningen modtaget fem bemærkninger til forslag til Lokalplan 251.

Indsigelser og bemærkninger

Indsigelserne er herunder kort sammenfattet i en række overordnede temaer:

- Mere liv i området

Dejlig med mere liv og flere børnefamilier i området. Nye beboere er med til at understøtte bylivet i Trørød.

- Bevaringsværdig bebyggelse

Positivt at den bevaringsværdige bebyggelse sikres, og at det oprindelige udtryk bevares.

-Trafikale forhold

Flere indsiger ønsker ikke, at der skal være overkørsel til Trørødgårdsvej. De foreslår, at der udelukkende etableres overkørsel til Kohavevej. De foreslår hastighedsdæmpende foranstaltninger på Kohavevej i form af bump eller lignende.

Indsiger anfægter det saglige grundlag for forvaltningens vurdering af, at de to ud- og indkørsler er oversigtsmæssigt ens. De mener ikke, at der kan opnås de af forvaltningen anførte oversigter på grund af fysiske forhindringer, parkerede biler, bygninger, beplantning og lignende.

Indsiger anfægter, at boliger for Kypergårdens matrikel kan få adgang via Trørødgårdsvej.

-Parkering

Forslag om at parkering i relation til den erhvervsmæssige anvendelse af ejendommen, skal ske på parkeringsarealet med overkørsel til Kohavevej. Indsiger mener ikke, at 1,5 p-plads pr. bolig er tilstrækkelig.

-Anvendelse

Indsiger mener ikke, at lokalplanens anvendelsesbestemmelse til bolig- og erhvervsformål er i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelse om centerformål.

-Miljøscreening

Indsiger påpeger, at miljøscreeningen er upræcis for så vidt angår anvendelsen til erhverv, og endvidere, at boligtypen angives til at være tæt lav. Endelig finder indsiger, at der ikke er foretaget en fuld vurdering af påvirkningen i forhold til det omkringliggende område med åben lav bebyggelse.

-Lavenergibebyggelse

Forvaltningen er blevet opmærksom på, at der jf. planlovens § 15 ikke længere er hjemmel til at fastlægge bestemmelser vedr. krav om lavenergibebyggelse.

Forvaltningens vurdering

Fra borgere på Trørødgårdsvej har der i hele forløbet været udtalt, at de ikke ønsker vejadgang til Kypergården fra Trørødgårdsvej. I henhold til det trafiknotat, som var en del af behandlingen af forslaget, er det forvaltningens vurdering, at denne løsning vil være den trafikalt mest hensigtsmæssige.

Ved at fastholde, at det nye byggeri i lokalplanområdet primært trafikforsynes fra Trørødgårdsvej vil man sikre overensstemmelse med kommunens politik på trafiksikkerhedsområdet, der søger at placere udkørsel ved sekundær vej. Det er et afgørende princip og der er samtidig mulighed for at regulere beplantningen, således at oversigtsforholdene ved Trørødgårdsvej forbedres set i sammenhæng med Kohavevejs kurvning.

I forlængelse af lokalplanen vil vejadgangen skulle behandles af vejmyndigheden.

I forhold til anvendelse og miljøscreening er det forvaltningens vurdering, at miljøscreeningen ikke påvirkes af, om der er tale om tæt/lav, eller etagebyggeri i to etager. Miljøscreeningen er i øvrigt genbehandlet i forbindelse med, at sagen fremsattes anden gang i Byplanudvalget. Det er ligeledes ikke forvaltningens vurdering, at forholdet til den omkringliggende tæt/lav bebyggelse ikke er fuldt oplyst.

Det foreslås, at § 7.5 ”Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement” udgår, da der i længere er hjemmel jf. planlovens § 15.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 251 for et område ved Kohavevej og Trørødgårdsvej – Kypergården vedtages med den i sagsfremstillingen foreslåede ændring.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-05-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med 4 stemmer (Axel Bredsdorff (L), Anika Rée, Søren Hyldgaard (V) og Jens Bruhn (A)) for og 2 stemmer (Claus Holmegaard Larsen (I) og Jacob Jensen (Ø)) imod.

Jacob Jensen (Ø) afgav den stemmeforklaring, at de sigtelinjer som blev fremlagt på kommunalbestyrelsens møde den 25. januar 2017, inddrager områder af nabogrunde med beplantning og parkering, som blokerer det frie udsyn. Kommunen bør ikke vedtage en lokalplan med fastlagte udkørselsforhold baseret på sådanne sigtelinjer uden ved aftale med de berørte grundejere eller ved ekspropriation at have sikret, at de berørte områder også giver frit udsyn for udkørende trafik fra Trørødgårdsvej.

Forinden bortfaldt et ændringsforslag fremsat af (Claus Holmegaard Larsen (I)): ”Ud- og indkørselsforhold skal ske fra Kypergården til Kohavevej og de 4 haver nedlægges, herudover bibeholdes projektet” med 2 stemmer (Claus Holmegaard Larsen (I) og Jacob Jensen (Ø)) for og 4 stemmer (Axel Bredsdorff (L), Anika Rée (V), Søren Hyldgaard (V) og Jens Bruhn (A)) imod.

Henvendelse af 10. maj fra Jens Nørgaard indgik i sagens behandling.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Indsigelser og bemærkninger til LP251 skema.

Indsigelser og bemærkninger.

LP251

Punkt 6: Birkebakken 1, matr. nr. 3ln, Bistrup By, Bistrup - Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 4

17/3664

Resumé

Bistrup Menighedsråd har ansøgt om dispensation fra Lokalplan 4 med henblik på at etablere en mere tilgængelig stiføring gennem et grønt areal nord for Bistrup Kirke.

Dispensationsansøgning og tegningsbilag, som illustrer ændringsforslaget, er vedlagt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Bistrup Menighedsråd ejer ejendommen Birkebakken 1, matr.nr. 3ln, Bistrup By, Bistrup. Foruden Bistrup Kirke består ejendommen af et offentligt tilgængeligt parkareal bestående af en sø, græsarealer og to gennemgående stier. Stierne forbinder kirken med Bistrup Trafikplads og centerområdet ved Vasevej.

Det er Lokalplan 4 for et område ved Bistrup Kirke til offentlige formål (Kirkelige formål), som er vedtaget i 1978, der gælder for ejendommen. Det fremgår af lokalplanens § 3.4, at områdets friarealer skal være tilgængelige for offentligheden og anvendes som park eller lignende anlæg.

Lokalplanens § 5 om vej- og stiforhold og lokalplanens kortbilag fastlægger udformningen af stiføringen gennem områdets friarealer. Stiføringen i lokalplanen afviger i mindre omfang fra de aktuelle faktiske forhold på ejendommen.

Af lokalplanens § 9 fremgår det, at belysning af stier kun må finde sted efter kommunalbestyrelsen godkendelse.

Ansøgning om dispensation

Bistrup Menighedsråd har tilkendegivet, at den aktuelle stiføring ønskes ændret af hensyn til at skabe en mere tilgængelig adgang til området ved at nedlægge to trappeanlæg ved Bistrup Kirke og Bistrup Trafikplads.

Trappeanlægget ved kirken ønskes nedlagt og erstattes af handicapvenlige udgange øst og vest for kirken og sognegården.

Trappeanlægget ved trafikpladsen ønskes nedlagt og erstattet af ny sti med slotsgrus, som etableres med lav hældning, og som gør stien tilgængelig for brugere af rollatorer, kørestole m.v. Stiens udformning er vedlagt.

For at kunne skabe en tilgængelig stiføring ønskes gennemført terrænregulering, som indebærer af lavtliggende arealer hæves med ca. 1 meter. Den ansøgte terrænændring er vedlagt.

Nedlagte stiarealer beplantes med græs i lighed med de omkringliggende arealer.

Menighedsrådet har tilkendegivet, at man ikke har ønske om at bevare parkbelysning i området, medmindre det ønskes af Rudersdal Kommune.

Dispensation

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Det er forvaltningens vurdering, at den ændrede stiføring og terrænregulering vil sikre bedede adgangsmulig til Bistrup Kirke og parkarealet for personer med bevægelseshandicap. Det vurderes samtidig, at ændringerne ikke medfører negative konsekvenser for andre borgergrupper eller for områdets udtryk.

Det er derfor forvaltningens anbefaling, at dispensationsansøgningen imødekommes. Dette under forudsætning af og i henhold til lokalplanens § 9:

- At eksisterende sti nedlægges
- At belysning der følger den eksisterende stiføring nedlægges,
- At nyt tryghedsskabende belysningsprojekt etableres langs den nye stiføring
- At belysningsprojektet ikke giver et generende lys i parkområdet

Naboorientering

Ansøgning om dispensation er sendt til orientering hos ejendomsjerne mellem det kommunalt ejede parkeringsareal og Vasevej nord for parkområdet og Furesø Solpark Grundejerforening, som ligger umiddelbart syd for parkområdet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen, under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra naboer, bemyndiges til at meddele dispensation til etablering af erstatningssti og terrænregulering på ovennævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-05-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ansøgning fra menighedsråd.

Forslag til ny placering af sti

Punkt 7: Gøngehusvej 253, matr. nr. 2ac, Sandbjerg By, Birkerød – Landzonetilladelse til opførsel af nyt opbevaringsvæksthus og mellembygning

17/3664

Resumé

Rosager Consulting ansøger på vegne af Deichmann Planter, der ejer Gøngehusvej 253 om landzonetilladelse til opførsel af nyt opbevaringsvæksthus samt mellembygning til eksisterende væksthuse på ejendommen.

Ejendommen ligger i landzone, som en del af ”Gøngehuse”, som er en samling enfamiliehuse samt tidligere gård og erhvervsbebyggelse (bl.a. drivhus) beliggende langs Gøngehusvangen og Gøngehusvej. Ejendommen er beliggende på begge sider af Gøngehusvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der ansøges om opførsel af et opbevaringsvæksthus for planter på 513 m² samt en mellembygning på 48 m² til eksisterende væksthuse.

På ejendommen findes i dag en bygning, som anvendes til kontor og kantine for de ansatte.

Alle øvrige bygninger er opført som væksthuse på i alt 1084m², der er dækket med glas eller kanalplader. Alle eksisterende væksthuse og ligeledes det nye omfattet af ansøgningen anvendes/ skal anvendes til opbevaring og dyrkning af planter, der sælges og udlejes.

Indretningen af alle væksthuse er udført med gulve af enten beton eller fliser. Der er ikke yderligere indretning i væksthuse.

Det samlede areal af væksthuse på ejendommen vil blive 1645 m². Ejendommens samlede matrikelareal er på 11.685 m².

Ejendommen er beliggende i landområdet øst for Rude Skov og Høsterkøb og inden for værdifuldt landskab, der er udpeget i Kommuneplan 2013. Derudover er ejendommen beliggende i en grøn kile udpeget i Fingerplan 2013.

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde Hø.L2 og er udlagt som landområde og anvendelsen er fastlagt til jordbrug og rekreativt formål. Det ansøgte projekt forudsætter en ændring af rammebestemmelserne for matr.nr 7000k, da denne matrikel ligger i rammeområde Sa.T1, hvor anvendelsen er udlagt til motorvej. En sådan ændring finder sted i Kommuneplan 2017 og er af teknisk karakter efter motorvejens endelige afgrænsning.

Deichmann Planter er inde i en positiv udvikling og ønsker at udvide deres aktiviteter, derfor ansøges der om opførsel af et opbevaringsvæksthus og mellembygning.

Opbevaringsvæksthuset opføres som to store drivhuse ved siden af hinanden i forlængelse. Mellembygningen udføres med ensidet hældning i stråtag, og placeres imellem de to sammenbyggede drivhuse og eksisterende drivhus/væksthus.

Der er deklareret en vandhovedledning langs Helsingørmotorvejen, som projektet holder afstand til, sådan at denne hovedledning ikke bliver berørt.

Ejendommen er beliggende i landområdet øst for Rude Skov og Høsterkøb. Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde Hø.L2 og er udlagt som landområde og anvendelsen er fastlagt til jordbrug og rekreativt formål. Det ansøgte projekt forudsætter en ændring af rammebestemmelserne for matr.nr. 7000k, da denne matrikel ligger i rammeområde Sa.T1, hvor anvendelsen er udlagt til motorvej. En sådan ændring er foreslået i forslag til Kommuneplan 2017. Forvaltningen foreslår derfor, at landzonetilladelse afventer den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2017.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse. Der er tale om opførelse af et opbevaringsvæksthus og mellembygning i forbindelse med eksisterende væksthuse til virksomheden. Dette med en afstand på 12 meter til nærmeste skel.

Forvaltningen har været på besigtigelse på ejendommen og været i dialog med ejer. Ejer kunne oplyse, at de kan mørklægge vest gavlene, både i de eksisterende drivhuse og i det ansøgte opbevaringsvæksthus.

Opbevaringsvæksthuset vil blive knap 8,5 meter høje og er dermed ca. 2 meter højere end de eksisterende drivhuse. Ejer oplyste ved besigtigelsen, at der vil blive opført en mindre jordvold på vest siden af de eksisterende drivhuse og det ansøgte opbevaringsvæksthus. På denne jordvold vil der blive lavet beplantning, der skal skærme for drivhusene og opbevaringsvæksthuset, herunder mindske genskin.

Det er forvaltningens vurdering, at grundstørrelsen på ejendommen kan tåle en udvidelse som den ansøgte, da Vejdirektoratets frasolgte del af matr.nr. 7000k Sandbjerg By nu er sammatrikuleret med 2ac Sandbjerg By, og anvendelsen under et foreslås ændret i Kommuneplan 2017.

Der lægges vægt på, at der er tale om udvidelse i forbindelse med lovligt eksisterende erhverv med en placering langs motorvejen og med god afstand til naboerne.

Det er derfor forvaltningens anbefaling, at der med et rimeligt hensyn til naboerne, kan meddeles de fornødne tilladelser til det ansøgte, på følgende vilkår:

- a) Der etableres en mindre jordvold med beplantning vest for eksisterende drivhuse og det ansøgte opbevaringsvæksthus, der skærmer ind mod naboejendommene mod vest og mod Gøngehusvej.
- b) der etableres en beplantning der skærmer mod motorvejen, uden at det kommer i konflikt med vandhovedledningen
- c) Der etableres mørklægningsgardiner af vestvendte gavle i eksisterende drivhuse og opbevaringsvæksthus.
- d) Der indgås en aftale om styring af lys og mærklægning, som reducere generne ved lys i væksthuse.
- e) Kommuneplan 2017 bliver vedtaget.

Ansøgningen er sendt til orientering hos naboerne til ejendommen, og der er indkommet 3 indsigelser, som primært forholder sig til lys i drivhusene, højden på de nye drivhuse og afstand til skel. Det er forvaltningens vurdering, at indsigelserne særligt er vedrørende belysning kan imødekommes gennem de ovennævnte punkter, mens indsigelser vedrørende højde og placering ikke er imødekommet, da det er forvaltningens vurdering, at byggeriets højde og placering imødekommer de normale krav til et erhvervsbyggeri i landzone.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der, under forudsætning af, at der meddeles landzonetilladelse på de nævnte vilkår, til opførsel af nyt opbevaringsvæksthus samt mellembygning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-05-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget til ad c) præciserer, at der skal mørklægningsgardiner i både nord- og vestvendte gavle, og at det forudsættes, at den eksisterende randbeplantning bibeholdes i videst muligt omfang efter forvaltningens nærmere godkendelse.

Henvendelse af 8. maj fra Sylvia Rothschild indgik i sagens behandling.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Placering af nyt væksthuse og afskærmende vold

facadetegning

tegning af jordvold og beplantning

Høringssvar

Foto af gavl med lys, indsigelse 3

Punkt 8: Forslag til nyt byrum i Birkerød - Anlægsbevilling

17/6436

Resumé

Bycenterudvalget besluttede på møde den 19.04.2017 at oversende nedenstående sag til behandling i udvalg og Kommunalbestyrelsen:

Bycenterudvalget besluttede den 17.08.2016 at sende projektet "Legeplads for alle aldre" til videre behandling i forvaltningen. Projektet betegnes nu som "Teglporten – et nyt byrum i Birkerød" og Rambøll er valgt som ny rådgiver. Rambøll har i dialog med forvaltningen og brugerne i området udarbejdet et dispositionsforslag og budget for indretningen af byrummet. Dispositionsforslaget er vedlagt som bilag.

Sagen har tidligere været til orientering på Bycenterudvalget den 10.2.2016 som "Legeplads for alle aldre – forprojekt til orientering og drøftelse".

Sagen forelægges Bycenterudvalget til godkendelse

Sagen forelægges Kultur- og Fritidsudvalget, Social- og Sundhedsudvalget, Børne- og Skoleudvalget og Byplanudvalget til orientering og Miljø- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

I efteråret 2014 blev den samlede Kommunalbestyrelse præsenteret for en idéskitse til et multifunktionelt byrumsprojekt placeret mellem Birkerød Hovedgade, Aktivitetscenteret Teglporten, Toftevangskolen og Birkerød Idrætscenter. Efter præsentationen udviklede forvaltningen i samarbejde med Lokale- og Anlægsfonden byrumsprojektet "Legeplads for alle aldre".

Lokale- og Anlægsfonden valgte i sommeren 2016 ikke at fortsætte samarbejdet, hvorfor projektet ikke længere betegnes som "Legeplads for alle aldre".

For at styrke sammenhængen med Rudersdal Kommunes øvrige arbejde med at skabe aktivitet i det offentlige rum er projektet blevet udarbejdet på tværs af forvaltningerne. Hensigten med det bilagte dispositionsforslag er at skabe et nyt attraktivt byrum, der åbner op og giver mere plads til både passage, ophold og forskellige aktiviteter for borgere i flere aldersgrupper.

Byrummet er en del af den såkaldte "kulturakse" i Birkerød Bymidte, og det er hensigten, at forslaget skal skabe både en bedre passage og muliggøre forskellige aktiviteter og ophold i samme byrum og på den måde samtidig skabe et nyt socialt samlingssted i Birkerød Bymidte i lighed med Kulturområdets aktivitetsoaser

Dispositionsforslaget indebærer ny belægning således, at byrummet vil fremstå som et sammenhængende rum. Det foreslås, at der skabes ensartet belægning bestående af teglklinker, som differentierer i farver mellem varme røde-brune og sorte nuancer. Disse farver vil harmonere godt med de omkringliggende bygninger i røde teglsten.

Hvor det er muligt, udvides den eksisterende sti til en bredere passage og enkelte steder med nye mindre pladsdannelser. Langs byrummet placeres siddemøbler af træ, som sammen med belægningen vil skabe genkendelighed og give karakter. Siddemøblernes udformning signalerer mødested, ophold og giver mulighed for at få pulsen ned. Aktivitetsredskaberne placeres strategisk i den nye passage og giver mulighed for, på forskellige vis, at få pulsen op.

Den nye beplantning har til hensigt at åbne området op og sammen med ny belysning at skabe sammenhæng og mere tryghed. De eksisterende bøgepur fjernes til fordel for lavere og stedsegrønne bunddækkende buske, og ned mod biblioteket etableres plantebede med blomstrende græsser. Kirsebærtræer plantes som en rygrad langs hele passagen og vil pryde byrummet med hvide blomster i foråret.

De eksisterende belysningsarmaturer fungerer som den primære belysning og vil blive suppleret enkelte steder. Omkring siddemøbler og legeelementer samt ved beplantningen og i tunnelen foreslås en effektbelysning, som fremhæver aktivitetsområderne i de mørke timer og vil være med til at skabe større tryghed og sammenhæng ned igennem byrummet. Belysningen i tunnelen forventes gennemført som et kunstprojekt under Kulturområdet.

Det bemærkes, at der kan forekomme små ændringer til det bilagte dispositionsforslag i forbindelse med, at projektet færdigdetaljeret i løbet af foråret.

Tidsplan

Det forventes, at byrummet kan etableres efter følgende overordnede tidsplan:

- Marts – april Projekteringsperiode frem til udbud
- April – maj Politisk behandling
- Juni Tilbudsperiode
- Juni/juli Kontrakt og færdig detaljering
- August – november: Anlægsperiode

Projektet udføres i flere etaper, og det forventes at stå færdigt i efteråret 2017.

Økonomi og finansiering

Projektets samlede anlægsøkonomi er 5,5 mio. kr., hvoraf de 500.000 kr. er brugt på indkøb af aktivitetsredskaber i 2016 til brug for Aktivitetscenteret Teglporten, og finansieret af Ældreområdet.

Der resterer herefter en udgift på 5 mio. kr., som foreslås finansieret således:

- I investeringsplanen er der til projekt nr. 452018, Bycenterudvalg, Byrumsprojekt i Birkerød afsat 3.024.000 kr. i rådighedsbeløb
- Projekt nr. 452019, Aktivitetsoaser, er tidligere aftalt at medgå til finansieringen af projektet. Der er for projektet afsat 500.000 kr. i rådighedsbeløb
- Der er for projekt nr. 152043, Trafikplan for Birkerød by, et mindreforbrug efter færdiggørelse af Bregnerødvej m.m. på 2,8 mio. kr. Det foreslås, at der heraf anvendes 1,5 mio. kr. til finansiering af Byrum i Birkerød.

Endelig vil flytning og ændring af belysning på stien beløbe sig til ca. 500.000 kr., som afholdes af driftsbevilling for vejbelysning

Indstilling

Direktionen foreslår, at projektforslaget godkendes og til møderne i maj forelægges Kultur- og Fritidsudvalget, Social- og Sundhedsudvalget, Børne- og Skoleudvalget og Byplanudvalget til orientering og Miljø- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 19.04.2017

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Daniel E. Hansen (V) og Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-05-2017

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Byrumsprojekt - skitseforslag 03.04.2017

Punkt 9: Byager Vænge 1-148, matr.nr. 3co Kajerød By, Birkerød - Ansøgning om midlertidige genhusningsboliger i forbindelse energirenovering

17/3664

Resumé

Creo Arkitekter har på vegne af Boligselskabet Birkebo søgt om opstilling af midlertidige genhusningsboliger i forbindelse med energirenovering af bebyggelsen i Byager Vænge. Opstilling af midlertidige genhusningsboliger vil kræve dispensation fra bestemmelser i Partiel Byplanvedtægt nr. 17 (PBV 17).

Sagen forlægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Byagervej og Stenløkken i Birkerød. Bebyggelserne er opført 1977 består af 95 stk. 1-plans klyngehuse med små haver, fællesvaskeri og selskabslokale, og administreres af Boligselskabet Birkebo. Området omkring ejendommen er bebygget med enfamiliehuse og rækkehusbebyggelse for ældre.

I forbindelse med planer om energirenovering af bebyggelserne på ejendommen er det nødvendigt med midlertidige genhusning af de berørte beboere i udførelsesperioden. Energirenoveringen vil foregå i perioden fra september 2017 til primo 2020, fordelt på 8 etaper. På ejendommen er der begrænset plads til genhusningsboliger, idet bebyggelsen er tæt bebygget med snævre pladsforhold, beskyttet sø og en grøn kile i området. Samtidig ønskes P-pladser bibeholdt af hensyn til byggepladsforholdene. De midlertidige genhusningsboliger vil overholde det nugældende energikrav til boliger, og de ønskes placeret på de grønne områder på egen matrikel, dog uden for grøn kile på egen matrikel.

Under etape 1 til 5 vil der være i alt 8 stk. 4-værelses og 8 stk. 2-værelses midlertidige genhusningsboliger. Under etape 6 til 8 vil der være i alt 6 stk. 4-værelses og 8 stk. 2-værelses midlertidige genhusningsboliger.

De enkelte midlertidige genhusningsboliger vil blive flyttet mellem etaperne:

Under etape 1 skal der mod Byagervej anvendes 2 stk. 4-værelses og 8 stk. 2-værelses og mod Stenløkken 6 stk. 4-værelses midlertidige genhusningsboliger.

Under etape 2 til 5 skal der mod Byagervej anvendes 4 stk. 4-værelses og 8 stk. 2-værelses og mod Stenløkken 4 stk. 4-værelses midlertidige genhusningsboliger.

Under etape 6 til 8 skal der mod Byagervej anvendes 4 stk. 4-værelses og 8 stk. 2-værelses og mod Stenløkken 2 stk. 4-værelses midlertidige genhusningsboliger.

Ejendommen er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 17 (PBV 17) med tilhørende tillæg, tillæg 2 og tillæg til tillæg nr. 2, og kommuneplanens ramme Bi.B20, som fastlægger områdets anvendelse til lav, koncentreret boligbebyggelse.

Det ansøgte overholder ikke nedenstående bestemmelser i PBV 17, eller afstands- og højdekrav i Bygningsreglement 2015 (BR15):

A. PBV 17, § 6, stk. 2 om, at udnyttelsesgraden ikke må overstige 0,25

- Der søges om dispensation til overskridelse af udnyttelsesgraden i forbindelse med opsætning af midlertidige genhusningsboliger under udførelsesperioden. Med de midlertidige genhusningsboliger vil udnyttelsesgraden komme op på 0,272 under udførelsesperiode på ca. 3 år. Dog vil det overholde kommuneplanens rammebestemmelse om, at bebyggelsesprocent ikke må overstige 30 % for området. Med de midlertidige genhusningsboliger vil bebyggelsesprocenten komme op på 27,7 %.

B. Tillæg nr. 2 til PBV 17, § 2, litra c om, at reservere et areal til anlæg af 2 m høj støjvold mod Byagervej.

- Der søges om dispensation til midlertidig fjernelse af eksisterende jord-/støjvold for at give plads til midlertidige genhusningsboliger. Ansøger vil efter endt renovering genetablere jord-/støjvolden.

C. Tillæg til tillæg nr. 2 til PBV 17 om, at bebyggelsen kun må opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende bebyggelsesplan, med angivelse af 95 boliger med 31 supplementsrum og en fællesbygning.

- Ejendommen er allerede fuldt udbygget, og der søges om dispensation til midlertidig opstilling af 16 ekstra boliger i form af midlertidige genhusningsboliger under udførelsesperioden på ca. 3 år.

D. Kap. 2.2.3.2 i BR15 om, at ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 1,4 x afstand til skel mod nabo og sti og at mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti er 2,5 m.

- De midlertidige genhusningsboliger ønskes placeret mellem 1,1 – 2,5 m fra vejskel (fortorv) med en højde op til 3,5 m fra terræn til tag og kræver derfor, at der foretages en helhedsvurdering efter byggeloven.

Forvaltningens vurdering og bemærkninger

Ad. A. Det er forvaltningens vurdering, at overskridelsen kan accepteres, idet midlertidige genhusningsboliger vil blive fjernet efter endt renovering. Dertil er kommuneplanens rammebestemmelser om bebyggelsesprocent overholdt.

Ad. B. Forvaltningen vurderer, at fjernelse af jord- og støjvold kan accepteres, idet ansøger vil genetablere jord-/støjvolden efter endt renovering.

Ad. C. Energirenoveringen af boligerne er så omfattende, at beboerne ikke kan blive boende i egen bolig. Derfor er det nødvendigt med midlertidige genhusningsboliger. Det er forvaltningens vurdering, at overskridelse af den retningsgivende bebyggelsesplan kan accepteres, idet opsætning af midlertidige genhusningsboliger på egen matrikel er tidsbegrænset til ca. 3 år og umiddelbart ikke vurderes at være til gene for naboer.

Ad. D. Det er forvaltningens vurdering, at opsætning af midlertidige genhusningsboliger tættere end 2,5 m fra skel og højere end kravet vil kunne godkendes, idet det ikke ses at medføre skygge- og indbliksgener til nabogrunde.

Høring

Forvaltningen foretager i forbindelse med ansøgningen en kombineret partshøring og naboorientering på baggrund af afvisninger fra bestemmelserne i byplanvedtægten og bygningsreglementet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige midlertidige dispensationer fra Partiel Byplanvedtægt nr. 17, forudsat at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med den kombinerede partshøring og naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-05-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at det henstilles til boligselskabet, at de midlertidige boliger gives et ordentligt udseende mod offentlig vej, eventuelt med grøn beplantning.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Bilag 1- Byager Vænge.pdf

Bilag 2- Byager Vænge

Bilag 3 - Byager Vænge.pdf

Bilag 4- Byager Vænge

Bilag 5 - Byager Vænge

Bilag 6 - Byager Vænge

Punkt 10: Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab afd. 4 Skovkanten 1-86

17/7994

Resumé

Gl. Holte Boligselskab, Skovkanten, afd. 4, Skovkanten 1-86, 2840 Holte anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse opgradering af udearealer og legepladser.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Gl. Holte Boligselskab, Skovkanten 1-86, afd. 4, om kommunal godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med opgradering af udearealer og legepladser, budgetteret til i alt 461.860 kr.

Bebyggelsen er opført i 1985 og består af 86 lejemål. Lejen udgør 1.052,00 kr. pr. m2 jf. årsregnskabet 2016.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på 376.800 kr. og øvrige omkostninger til omkring 85.060 kr. I alt 461.860 kr.

Finansieringen:

20-årigt kreditforeningslån, i alt	461.860 kr.
------------------------------------	-------------

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån forventes årligt at beløbe sig til 36.949,00 kr. svarende til en lejestigning på 0,68 % eller gennemsnitligt 35,00 kr. pr. bolig pr. måned.

Projektet og finansieringen, uden kommunal garanti, er godkendt af organisationsbestyrelsen på mødet den 20. februar 2014 og efterfølgende drøftet og godkendt på afdelingsmødet den 18. marts 2014. Beslutningen er således i overensstemmelse med almenboliglovens § 37B.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om opgradering af udearealer og legepladser er nødvendig for at have et attraktivt udendørsmiljø, der er en del af en velfungerende boligafdeling. Da der er tale om lejeforhøjelse på under 5 %, skal kommunen ikke godkende den pågældende lejeforhøjelse.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-05-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 11: Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab afd. 1 Skoleparken 1

17/7993

Resumé

Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 1, afd. 1, Malmbergsvej 1-21 og 6-44, 2840 Holte anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med opgradering af udearealer og legepladser.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken 1 afd. 1, om kommunal godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med opgradering af udearealer og legepladser, budgetteret til i alt 4.586.835 kr.

Bebyggelsen er opført i 1949 og består af 264 lejemål. Lejen udgør 859,00 kr. pr. m² jf. årsregnskabet 2016.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på kr. 3.947.500 kr. og øvrige omkostninger til omkring 639.335 kr. I alt kr. 4.586.835 kr.

Finansieringen:

20-årigt kreditforeningslån	2.086.835 kr.
Trækningsret, Landsbyggefonden	2.500.000 kr.
I alt:	4.586.835 kr.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån forventes årligt at beløbe sig til 250.571,00 kr. svarende til en lejestigning på 1,68 % eller gennemsnitligt 80,00 kr. pr. bolig pr. måned.

Projektet og finansieringen, uden kommunal garanti, er godkendt af organisationsbestyrelsen på mødet den 20. februar 2014 og efterfølgende drøftet og godkendt på afdelingsmødet den 19. marts 2014. Beslutningen er således i overensstemmelse med almenboliglovens § 37B.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om opgradering af udearealer og legepladser er nødvendig for at have et attraktivt udendørsmiljø, der er en del af en velfungerende boligafdeling. Da der er tale om lejeforhøjelse på under 5 %, skal kommunen ikke godkende den pågældende lejeforhøjelse.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-05-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 12: Forslag til Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej – Endelig vedtagelse

17/3664

Resumé

Den 26. oktober 2016 vedtog Kommunalbestyrelsen at sende Forslag til Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej i høring. Forslaget har været i høring fra den 11. november 2016 til den 10. januar 2017.

I forbindelse med høringen har antallet af indsigelser/bemærkninger været begrænset til 4.

Forslag til Lokalplan 253 forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej er:

- at sikre at bevaringsværdig bebyggelse fastholder sine arkitektoniske kvaliteter og indpasning til stedet.
- at sikre at bebyggelse på ejendommene opføres med respekt for gravhøjen og den oprindelige bebyggelsesstruktur i et plan.
- at sikre at friarealerne opleves som en åben og sammenhængende struktur med indkig til den fredede gravhøj fra offentlig vej og sti.

Ved høringsperiodens udløb har forvaltningen modtaget 2 bemærkninger til forslag til Lokalplan 253. Efter høringsperiodens udløb er der indgået yderligere 2 indsigelser/bemærkninger, som indgår i behandlingen af lokalplanforslaget.

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

Indsigelserne vedrører især lokalplanforslagets bestemmelser om hegn. Der er fremsendt ønsker om mulighed for hegning langs naboskel ved bebyggelserne mod vej og sti for at opnå en større grad af privathed til den enkelte bolig. Herudover er der fremsendt ønske om skærpede krav om, at trådhegn ikke må være synlige fra Kong Valdemars Vej eller Attemosevej, samt at høj beplantning reduceres for at styrke indkig til gravhøjen.

Forvaltningen foreslår, at der sker følgende ændringer af bestemmelserne i lokalplanen:

§ 5.2 udgår. Bestemmelser om placering af byggeri, herunder carporte, garager, udhuse, skure, hegn og lignende foreslås indarbejdet i § 6.3.

§ 6.3 revideret bestemmelse: *Bebyggelse må kun opføres inden for de viste byggefeltet på kortbilag 2. Dette gælder også for garager, carporte udhuse, skure, faste hegn og lignende.*

Der er tilføjet til bestemmelsen i § 6.3 at carporte, garager, udhuse, skure, faste hegn og lign. også er omfattet af bestemmelsen om, at bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet.

§ 9.2, revideret bestemmelse: *For at sikre indkig til gravhøjen er der på kortbilag 2 indtegnet indsigtsskilt til gravhøjen, markeret med grønt. På disse arealer, må der alene hegnes i naboskel og kun i form af et lavt trådhegn med en maksimal højde på 1,2 meter. I øvrige naboskel kan der placeres faste og levende hegn, som er maksimalt 1,8 meter.*

§ 9.3, revideret bestemmelse: *Mod vej og sti må højden på hegn ikke overstige 1,8 meter, dog maksimalt 1,4 meter mod sti og vej inden for de på kortbilag 2 med grønt markerede indsigtsskilt til gravhøj.*

Eventuelle faste hegn mod vej og sti skal placeres min. 1 meter fra vej- og stiskel og der skal etableres et levende hegn, i form af en tæt grøn beplantning foran hegnet mod vej- og stiskel. Levende hegn skal placeres min. 40 cm. fra vej- og stiskel.

Kortbilag 2 har fået indarbejdet markeringer af indsigtsskilt til gravhøj, hvor der gælder skærpede bestemmelser i forhold til hegning

Bestemmelserne er ændret således, at levende og faste hegn kan placeres udenfor byggefelt mellem ejendommene samt mod sti og vej under hensyntagen til indkig til gravhøjen. Herunder er det præciseret, at al bebyggelse skal placeres

indenfor byggefeltene. Kortbilag 2 tydeliggør arealer, der er særlig følsomme i forhold til indsigt til gravhøjen, hvor der er skærpede bestemmelser i forhold til højde og valg af eventuelle hegn.

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 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej vedtages endeligt med de af forvaltningen foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 10-05-2017

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Lokalplan 253 endelig

Tegningsbilag 2 - Lokalplan 253

Skema med indsigelser og bemærkninger Lokalplan 253

Bemærkninger til lokalplanforslaget