

REFERAT Byplanudvalget d. 03-04-2019

Mødedato Onsdag d. 03. april 2019 kl. 09:30

Mødested Administrationscentret Mødelokale 2

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Bakkevej 12D, matr. nr. 5dm Trørød By, Vedbæk – Regelsæt for udlejning af klubhus og areal.....	4
Vaserne, matr. nr. 1hy Bistrup By, Bistrup – Ansøgning om etablering af to nye søer som del af flere	9
Matr.nr. 1e Isterød By, Birkerød, beliggende Ravnsnæsvej 231 (Sjælsø Vandværk) - Landzonetillad	12
Sandbjergvej 31, 2970 Hørsholm, matr.nr. 1 ae Sandbjerg By, Birkerød – Terrænregulering og bepl	15
Tilbygning til bevaringsværdigt hus, Norske Allé 5, 2840 Holte, matr.nr. 1ix, Dronninggård, Ny Hol	20
Frederikslundsvej 17-21, matr.nr. 1 akr Drg. – Bygningshøjde ved naboskel.....	23
Endelig vedtagelse af plejeplan for Søllerød Naturpark.....	28
Nye affaldsordninger for boligområder med fællesbeholdere (rækkehuse og etageboliger) – Bemyn	31
Birkerød Parkvej, Birkebo - Godkendelse af skema A renovering.....	33
Godkendelse af skema A - Renovering af afd. 3 Buskehøj, 2850 Nærum.....	39
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - BSB Søllerød, afd. 3 Sofievej 5.....	45
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - BSB Søllerød, afd. 1.....	47
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, afd. 016-0 Solbjerget.....	49

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingsleder Mette Preisler orienterede om:

- Sagen vedr. lovliggørelse af garage, Marievej 7.
- Møde afholdt vedr. projektændring, Hovedgaden 8 i Birkerød. Sagen er påklaget.
- Status på sagsbehandlingstider for byggesager.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Høring vedr. telemast i Vedbæk.
- Øverødvej 7, Røjelskær. Varsel vedr. motorcykelklub.
- Nordre Paradisvej 24, varslet § 14 påbud. Byggeansøgning er trukket af ejer.
- Dempeeng 5, varslet § 14 påbud. Byggeansøgning er trukket af ejer.
- Fingerplan 2019.
- Klage over Kommuneplan 2017. Nævnet forventer at påbegynde behandling af klagen i maj.

Axel Bredsdorff orienterede om flere henvendelser bl.a. vedr. ulovlig parkering af lastbiler på Gøngehusvej 262.

Punkt 2: Bakkevej 12D, matr. nr. 5dm Trørød By, Vedbæk – Regelsæt for udlejning af klubhus og areal

19/1508

Resumé

Frivilligt Dreng- og Pige-Forbund, FDF Mariendal, ejer ejendommen Bakkevej 12D.

Ejendommen ligger i tilknytning til det nord-sydgående grønne bælte, som Kikhanerenden og Grisestien forløber igennem fra Trørød Skov i nord til Jægersborg Hegn i syd.

Den sydlige del af ejendommen er bebygget med et klubhus og et par mindre bygninger.

Spejderne har været i dialog med forvaltningen om mulighed for at udleje klubhus med tilhørende arealer til andre grupper end spejdere. Spejderne har på den baggrund og efter dialog med forvaltningen fremsendt et regelsæt for en sådan udlejning.

Ved forelæggelse af regelsættet for Byplanudvalget den 28.11.2018 vedtog udvalget at udsætte sagen for indhentelse af yderligere oplysninger. Forvaltningen har efterfølgende udsendt en orienteringsskrivelse til de nærmeste naboer og Trørød Grundejerforening. Orienteringsskrivelsen beskriver forvaltningens forslag til den præcisering af regelsættet, som udvalget får forelagt ved sagens genoptagelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Bakkevej 12D ligger i tilknytning til det grønne bælte med Kikhanerenden og Grisestien. Mod syd afgrænses ejendommen af villabebyggelsen ved Højbjergvej og mod vest mod villabebyggelsen ved Bakkevej.

Ejendommen omfatter matr. nr. 5dm Trørød by, Vedbæk, der har et matrikelareal på 28.426 m².

Ifølge BBR er ejendommen bebygget med et klubhus på 162 m², opført i 1935 og ombygget i 1941, et udhus på 18 m², opført i 1945, og et anneks til klubhuset på 43 m², opført i 2001.

Bebyggelsen ligger samlet i den sydlige del af ejendommen ud mod villabebyggelsen ved Højbjergvej. Der er tilkørsel til bebyggelsen via en stikvej til Bakkevej vest for ejendommen.

Spejderne har ejet ejendommen siden 1935, hvor klubhuset blev opført og har i hele perioden primært anvendt den til spejderformål med overnatningsmuligheder i klubhus og ved teltslagning på grunden. Overnatning har primært fundet sted i weekender.

I 2010 og 2011 modtog kommunen klager fra naboer over støj fra klubhuset i forbindelse med afholdelse af fester og anvendelse af klubhuset i strid med gældende fredningskendelse, se senere. Af spejdernes hjemmeside fremgik det, at klubhuset udover udlejning til andre spejdergrupper, også blev udlejet til virksomheder og skoleklasser.

Klagen har gennem et længere forløb været behandlet af kommune, fredningsnævn og domstol. Retten i Lyngby afgjorde i maj 2015, at udlejning til andre formål end spejder- og lignende ungdomsorganisationer er i strid med fredningen.

FDF Mariendal har på baggrund af rettens afgørelse været i dialog med forvaltningen om en præcisering af deres muligheder for udlejning af klubhus og arealer.

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af Fredningsnævnets kendelse af 11. oktober 1976 om fredning af arealer ved Bakkevej, Gissø, Tuemose og Kratmose.

Bortset fra det sydlige bælte, hvor klubhuset og de andre bygninger ligger, er ejendommen udpeget som fredskov. Det bebyggede bælte ligger inden for den skovbyggelinje, som er fastlagt i forhold til fredskovsarealet på ejendommen.

Ejendommen er derudover beliggende inden for Byplan 17, byplanvedtægt for arealer af Trørød Bylag.

Fredningen fastlægger med relevans for matr. nr. 5dm Trørød by, Vedbæk:

At bebyggelse ikke skal være tilladt. Genopførelse og tilbygning til eksisterende bebyggelse samt ombygning, hvorved bebyggelsens ydre ændres, kan dog finde sted med fredningsnævnets tilladelse (stk. 1), og

At fredningen ikke er til hinder for, at der på matriklen, så længe denne ejendom ejes af den nuværende ejer eller af en tilsvarende ungdomsorganisation, er en weekendhytte eller for, at der på ejendommen sker teltslagning (stk. 13),

Byplan 17 fastlægger:

At de omfattede arealer med fredning eller fredskov ikke må bebygges (§ 5, stk. D).

Byplanen fastlægger ikke bestemmelser om arealernes anvendelse.

I den dialog, der har været med spejderne om en præcisering af deres udlejningsmuligheder til andre ungdomsorganisationer end spejderorganisationer, lagde forvaltningen i første omgang vægt på:

- At der skal være tale om udlejning til kortvarige arrangementer med fokus på naturliv og friluftsliv
- At udlejning kan ske til grupper af børn og/eller unge. Arrangører kan være organisationer, institutioner, skoleklasser og tilsvarende læringssteder

- At udlejning kan omfatte overnatning, såfremt antallet af overnattende ikke overstiger det nuværende antal sengepladser i weekendhytten (27 sengepladser)
- At arrangementets varighed, antal deltagere og indhold i forhold til natur og friluftsliv skal kunne dokumenteres. Ejendommens karakter og beliggenhed skal respekteres
- At der ikke kan ske udlejning til private arrangementer (lejlighedsarrangementer, RUS-dage o.lign.), og
- At parkering skal ske på ejendommen.

Nye oplysninger

Forvaltningen har, efter Byplanudvalgets udsættelse af sagen, arbejdet videre med en yderligere præcisering af regelsættet, bl.a. for at imødekomme de bekymringer, der er rejst af villaejere i naboområdet.

Forvaltningen udsendte den 13.03.2019 en orienteringsskrivelse til de nærmeste naboer og Trørød Grundejerforening med invitation til at fremsende bemærkninger senest den 28.03.2019 til forvaltningens forslag til en præcisering af regelsættet.

Regelsættet er i den fornyede naboorientering præciseret med følgende:

- Udlejning til grupper af børn og/eller unge præciseres således, at udlejning kun kan ske til organiserede grupper af børn og/eller unge, hvilket kan være foreninger, organisationer, institutioner eller skoleklasser, og at sådanne organiserede grupper skal have klart formulerede læringsmål indenfor natur- og friluftsliv.
- Kortvarige arrangementer præciseres til at være dagsarrangementer.
- Mulighed for overnatning præciseres til at være maks. 2 overnatninger pr. udlejning.
- At der ikke kan ske udlejning til private arrangementer uddybes således, at der hverken kan ske udlejning til kommercielle eller private arrangementer.

Det skal bemærkes, at der ikke er tale om en formel høring, da hverken naturbeskyttelsesloven eller forvaltningsloven omhandler høringspligt, når kommunen som tilsynsmyndighed på en fredning foretager en vurdering af en fredningsbestemmelses betydning.

I forbindelse med denne orientering har forvaltningen modtaget følgende henvendelser, som er vedhæftet. 3 er fra samme borger og indbefatter en underskriftsindsamling fra 19 borgere på Bakkevej og Højbjergvej. Herudover er der henvendelser fra Bakkevej 10, 12A, 12B, 17 og 18 samt telefonnotat vedr. Højbjergvej 13.

Den anvendelse, som et præciseret regelsæt vil skulle fastlægge, forudsætter hverken meddelelse af landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, eller byggetilladelse.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at regelsættet, herunder det præciserede regelsæt, er en rimelig tolkning af fredningens særbestemmelse for ejendommen Bakkevej 12D, også på baggrund af Retten i Lyngbys afgørelse fra maj 2015.

Forvaltningen vil orientere spejderne om, at de selv har ansvar for, at de grupper af børn og unge, som de udlejer til, overholder det præciserede regelsæt og krav til dokumentation.

Aftaler med f.eks. skoler og institutioner om anvendelse over en længere periode til brug for forskellige klasser og børnegrupper skal vurderes i forhold til fredningen og godkendes af Fredningsnævnet i hvert enkelt tilfælde.

Medlemmer af udvalget har den 23.03.2019 sammen med repræsentanter fra naboerne været på besigtigelse på stedet. Efterfølgende er der modtaget yderligere kommentarer, som er del af de samlede reaktioner.

Udover parkering, som tages op som et nyt forhold, vedrører de indsendte reaktioner primært udlejning og begrebet weekendhytte. Det er således opfattelsen blandt naboerne, at brug af andre end spejdere vil være i strid med fredningen.

For så vidt angår parkering indeholder fredningen en bestemmelse om "at arealerne ikke må benyttes til parkerings- eller oplagspladser, motorbaner eller lignende". Det er forvaltningens vurdering, at denne bestemmelse ikke er til hinder for, at der kan parkeres i tilknytning til anvendelsen af hytten.

Det er derimod forvaltningens vurdering, at der ikke kan ske anlæg af en parkeringsplads på grunden uden dispensation fra fredningen. Der er således snævre grænser for omfanget af parkering på grunden.

For at undgå vedvarende tvivl om fortolkningen både i forhold til anvendelsen og parkering er det forvaltningens anbefaling, at kommunen udbeder sig en udtalelse fra Fredningsnævnet i sagen, og at sagen herefter genoptages.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender det præciserede regelsæt, som beskrevet som grundlag for en henvendelse til Fredningsnævnet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET besluttede følgende ændringer til det præciserede regelsæt:

- at "institutioner eller skoleklasser" udgår, og at "organisationer" ændres til "frivillige organisationer".
- at præciseringen om "maks. 2 overnatninger" udgår.

På baggrund af ovenstående ønsker udvalget ikke sagen forelagt Fredningsnævnet.

Bilag

Orienteringsskrivelse, anvendelse af ejendommen Bakkevej 12D

Ulovlig parkering, henvendelse fra borger

Bakkevej 17 - Indsigelse imod FDM spejderhytte.pdf

Bakkevej 12B Kritik af sagens forløb

Underskrifter i forbindelse med retssag

Bakkevej 12 B, reaktion på orientering

Bakkevej 18 Kommentarer til Byplanudvalg

Bakkevej 12A, kommentar til naboorientering

Højbjergvej 13 - Telefonnotat 28.3.2019, bemærkninger til udsendt orienteringsskrivelse vedrørende Bakkevej 12D.pdf

Bakkevej 10 Bemærkninger til sagnr. 2016-3272.pdf

Bakkevej 12D - Bilag 1-6 fra Byplanudvalgets møde 28-11-2018.pdf

Svar fra Højbjergvej 11B på orienteringsskrivelse vedr. Bakkevej 12D Til Byplansudvalget 2.4.2019.docx

Punkt 3: Vaserne, matr. nr. 1hy Bistrup By, Bistrup – Ansøgning om etablering af to nye søer som del af flere plejetiltag

19/1508

Resumé

Furesø Kommune ansøger som projektleder for EU's RigKilde-LIFE-projekt om tilladelse til gennemførelse af naturpleje i Vaserne.

Nogle af plejetiltagene forudsætter meddelelse af landzonetilladelse og tilladelse i forhold til fredning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Sammen med Allerød, Egedal og Furesø kommuner indgår Rudersdal Kommune i et EU-finansieret LIFE-projekt, RigKilde-LIFE, som tager sigte på at forbedre og udvide naturtyperne kildevæld og rigkær samt levesteder for bl.a. lys skivevandkalv.

Som projektleder for den del af LIFE-projektet, der omfatter de fire nævnte kommuner, ansøger Furesø Kommune om tilladelse til gennemførelse af plejetiltag, der skal forbedre levesteder og vilkår for Lys skivevandkalv og Stor kærguldsmed.

Plejetiltagene tænkes udført i efteråret-vinteren 2019-20. Aage V. Jensens Naturfond, som ejer arealerne, har godkendt den ansøgte plejeindsats i henhold til den samarbejdsaftale, der er indgået mellem fonden og Rudersdal Kommune om arealernes drift og pleje.

For Lys skivevandkalv knytter plejetiltagene sig til i alt 10 søer og tørvegrave med 17 særskilte indgreb fordelt på:

6 rydninger af vedopvækst

9 afgravninger/skrab ved bred af sø

2 oprensninger af sumpvegetation og mudder

For Stor kærguldsmed omfatter plejeindsatsen etablering af to nye lavvandede vandhuller på hver 200-300 m². Vandhullerne vil være skålformede og de vil blive indpasset i landskabet vest for Bistruprenden. De vil få en maximal dybde på 75 cm. og vil kunne udtørre om sommeren, hvilket er ideelt for guldsmede, padder m.fl.

Til dagsordenen er vedlagt et kortbilag med markering af de forskellige plejeindsatser for hhv. vandkalv og guldsmed, herunder placeringen af de to lavvandede vandhuller. For vandhullerne er vedlagt et ortofoto med terrænkurver og søernes markering i terrænet.

I en forundersøgelsesrapport, udarbejdet i 2016 af et tilknyttet rådgivningsfirma, er plejeindsatserne beskrevet mere detaljeret. Rapporten er ikke vedlagt dagsordenen.

Plangrundlag og forvaltningens vurdering

Vaserne er kommunens vigtigste naturområde. Det er udpeget som både EU Habitatområde og EU Fuglebeskyttelsesområde og indgår i Natura 2000-område nr. 139 for Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. En stor andel af Vaserne forskellige naturtyper er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttede naturtyper).

Vaserne er derudover beliggende i landzone og er omfattet af skovbyggelinje-afkastet af Frederikslund Skov og skovstykket langs Furesøen og delvist af søbeskyttelseslinje-afkastet af Furesøen og Olsens Sø i Vaserne.

Vaserne er derudover omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 9. august 1947 for Vaserne nord for Furesøen.

Fredningen fastlægger med betydning for de ansøgte plejetiltag,

At tilstanden af de fredede arealer ikke må forandres, men at de udelukkende skal kunne udnyttes på samme måde som hidtil, og

At der ikke må foretages beplantning, der hindrer den frie udsigt over Furesøen.

Plejeindsatserne forudsætter meddelelse af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, som Natur, Park og Miljø vil meddele på en række vilkår for arbejdets udførelse, herunder krav om anvendelse af køreplader, skånsom opgravning og bortkørsel af materiale til godkendt plads.

I forhold til kommunens rolle som tilsynsmyndighed på fredningen er det forvaltningens vurdering, at plejetiltagene til fordel for Lys skivevandkalv ikke er i konflikt med fredningsbestemmelserne. Plejetiltagene omfatter rydning af opvækst af ved (primært rød-el) i nogle små felter ved nogle af søerne, mens store og gamle rød-el, f.eks. i den nordlige ende af Olsens Sø (sø nr. 16 på kortet) bevares. Tiltagene vil ikke ændre på landskabsbilledet, som det var på fredningstidspunktet.

Etableringen af to nye vandhuller for Stor kærguldsmed forudsætter derimod både meddelelse af landzonetilladelse og dispensation/tilladelse af Fredningsnævnet for København, da der er tale om terrænændring, herunder ændring af areal fra tørt til vådt areal. Der er således tale om en arealanvendelsesændring i forhold til planlovens landzonebestemmelser og en tilstandsændring i forhold til fredningen.

Ingen af plejetiltagene, herunder etableringen af to nye vandhuller, forudsætter meddelelse af dispensation fra skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje. Ingen af plejetiltagene ligger i øvrigt inden for søbeskyttelseslinjen.

De to nye vandhuller placeres i to lavninger, som ligger relativt skjult bag Bistrup Renseanlæg. Lavningerne er i forvejen vandpåvirket og etableringen af to forholdsvis små vandhuller (ca. 10mx25m) vil derfor ikke syne meget i området. Det er derfor forvaltningens vurdering, at der bør meddeles de nødvendige tilladelser til vandhullernes etablering.

Forvaltningen vurderer ikke, at der skal foretages naboorientering ved meddelelse af landzonetilladelse til etablering af de to nye vandhuller. Vandhullerne etableres uden hævnning af terræn og vil dermed ikke kunne ses fra de nærmeste naboer til arealet, og vil på ingen måde hindre den frie udsigt over Furesøen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at den ansøgte etablering af to nye vandhuller i Vaserne anbefales over for Fredningsnævnet, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation fra Fredningsnævnet for København, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til vandhullernes etablering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Vaserne, to nye vandhuller m. terrænkurver

Vaserne, plejetiltag for vandkalv og guldsmed

Punkt 4: Matr.nr. 1e Isterød By, Birkerød, beliggende Ravnsnæsvej 231 (Sjælsø Vandværk) - Landzonetilladelse til nyt skyllevandsanlæg

19/1508

Resumé

Novafos ansøger om tilladelse til at etablere et nyt og moderne skyllevandsanlæg til håndtering af filterskyllevand ved Sjælsø Vandværk.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk.1, herunder hensyntagen til beliggenhed indenfor naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Novafos har ansøgt om tilladelse til etablering af et nyt og moderne skyllevandsanlæg ved Sjælsø Vandværk til forbedring af rensning af filterskyllevand. Arealet, hvor skyllevandsanlægget etableres, er beliggende i landzone og omgivet af fredede arealer mod nord og vest. Skyllevandsanlægget er en del af Sjælsø Vandværk og placeret på vandværksområdets vestligste del.

Vandværket har i dag 6 gamle skyllevandsbassiner. To bassiner mod sydøst nedlægges for at give plads til det nye skyllevandsanlæg. Det eksisterende bassin mod vest og det gamle slambassin mod syd nedlægges, når det nye skyllevandsanlæg er klart.

Nuværende og fremtidige anlæg fremgår af vedlagte oversigtskort.

Det nye tankanlæg består af 3 stk. underjordiske skylletanke på 500 m³ /stk. og 2 stk. slamkoncentreringstanke på 220 m³/stk. samt en mellemliggende rørgang. Denne del af skyllevandsanlægget etableres som en pælefunderet underjordisk betonkonstruktion. Der terrænreguleres noget ved den nordlige del af tankanlægget, se bilag.

Fra skyllevandstankene ledes det klarede filterskyllevand til et laguneanlæg, som etableres ved ombygning af de gamle skyllebassiner nord for adgangsvejen. De udvides med skrå brinker, og der etableres adgangsramper for oprensning og således, at dyr kan komme op af de nye laguner. Inden udløb til Usserød Å ledes vandet igennem et nyt udløbsbygværk, som ilter vandet. Efter arbejdet retableres arealerne med græs til samme tilstand som før arbejdets påbegyndelse.

Plangrundlag

Sjælsø Vandværk er i Kommuneplan 2017 beliggende indenfor rammeområde Hø.T1, hvor områdets anvendelse er fastlagt til forsyningsvirksomhed og administration, og områdets generelle anvendelse fastlagt til tekniske anlæg. Området er i Kommuneplanen udpeget som et bevaringsværdigt landskab.

Arealet er omfattet af landzonelokalplan 19 for Isterød og beliggende indenfor område B, der skal anvendes til offentlige formål (vandværk).

Arealet er desuden omfattet af fredningen vedrørende Sjælsøs Østende, Naturklagenævnets afgørelse af 30. juni 2006.

Iht. fredningens § 4 er ”Fredningen er ikke til hinder for opførelse af nødvendige tekniske anlæg for vandværket” og iht. fredningens § 6 skal området vist med særlig signatur på fredningskortet ”holdes beplantet med hjemmehørende løvfældende arter, eksempelvis ask, eg, røn, rød el, hvidtjørn, snebær, hassel, navr, vild ribs eller vild solbær. Beplantningen skal etableres inden for 10 år. Formålet hermed er at sløre vandværksbebyggelsen og de tekniske anlæg i forhold til det omgivende landskab”.

Det ansøgte kræver således meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, herunder hensyntagen til beliggenhed indenfor naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje, da der er tale om ændret anvendelse og nybyggeri. Fredningen er ikke til hinder for etablering af det ansøgte, da der er tale om et for vandværket nødvendigt teknisk anlæg. Der skal dog tages hensyn til fredningens § 6 vedrørende slørende beplantning, hvilket kan ske i forbindelse med meddelelse af landzonetilladelse.

Det underjordiske tankanlæg kræver tillige byggetilladelse, og udledningstilladelse behandles i kommunens Teknik og Miljø afdeling.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte skyllevandsanlæg er fin tilpasset området. Forvaltningen lægger i sin vurdering vægt på, at anlægget set fra syd og sydvest vil fremstå mindre synligt i landskabet end det eksisterende anlæg, da de underjordiske tanke vil være dækket af græs.

Set fra syd vil i de underjordiske tanke fremstå i niveau med det eksisterende terræn, og anlægget vil derfor fremstå mindre synligt i landskabet end det eksisterende anlæg med åbne bassiner og synlige betonkonstruktioner. Herudover vil anlægget få en mindre udstrækning end det eksisterende anlæg, da slambassinet mod syd og skyllevandsbassin mod sydvest nedlægges. En vurdering af lugtgener vil således indgå i miljøtilladelse.

Det har indgået i forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens og lokalplanens anvendelsesbestemmelser for området.

Samlet set kan forvaltningen derfor anbefale, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på vilkår om, at der etableres slørende beplantning mod vest i overensstemmelse med fredningens § 6.

Ansøgningen har ikke været i naboorientering, idet det er vurderet, at anlægget vil påvirke naboerne mindre end det allerede eksisterende anlæg. Nærmeste beboelsesejendom er placeret 100 meter fra anlægget og anlægget vil fremstå mindre synligt i landskabet end det eksisterende anlæg. En vurdering af lugtgener indgår i Miljøtilladelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til etablering af et nyt skyllevandsanlæg ved Sjælsø Vandværk, og

2) at der stilles vilkår om, at der etableres slørende beplantning mod vest i overensstemmelse med fredningens § 6.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort Sjælsø Vandværk.pdf

Situationsplan Sjælsø Vandværk

Terræn- og afsætningsplan Sjælsø Vandværk.

Snit A, B og C Sjælsø Vandværk

Snit D Sjælsø Vandværk

Punkt 5: Sandbjergvej 31, 2970 Hørsholm, matr.nr. 1 ae Sandbjerg By, Birkerød – Terrænregulering og beplantning

19/1508

Resumé

Ejers rådgiver har 06.07.2015 ansøgt om landzonetilladelse til indretning af hele tageetagen på et eksisterende helårshus på ejendommen Sandbjergvej 31 til boligformål, så husets samlede etageareal bliver 309 m².

Ejendommen er beliggende i kommunens nordøstlige landområde mellem Sandbjerg Landsby og Østerskov Krat, hvor der både nord og syd for Sandbjergvej ligger flere helårsboliger.

I den forløbne periode er Lokalplan 257 for et større område omkring Sandbjerg Landsby blevet vedtaget. Ejer har afventet lokalplanens vedtagelse for opførelse af hus på 324 m², Huset er færdigbygget inden for de nugældende rammer.

Retablering af de foretagne ikke godkendte terrænreguleringer har trukket ud og har været påbudt lovliggjort.

Ejer finder nu, at påbuddene er fulgt, og terræn er retableret og tilplantet som påbudt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede den 05.10.2016 følgende sag:

Sandbjergvej 31 er registreret som en boligejendom med et enfamiliehus på 220 m² boligareal og en fritliggende garagebygning på 40 m². Boligarealet fordeler sig med 190 m² i stueplan og 30 m² i tageetagen.

Enfamiliehuset er blevet ombygget inden for de senere år.

I juli 2013 anmeldte ejer nedrivning af 25 m² af enfamiliehuset, der lå tættest på naboskel til Sandbjergvej 29. Ejer ønskede nedrivningen for at kunne overholde afstandskravet til skel ved udskiftning af et kombineret tagmateriale (ståltegl og strå) til kun at være strå.

I oktober 2013 meddelte forvaltningen dispensation til etablering af strå på hele taget 0,5 meter tættere på naboskel end det normale afstandskrav på 10 meter (BR10/Eksempelsamling om brandsikring af byggeri). Dispensationen blev meddelt med henvisning til, at der skulle træffes særlige forholdsregler omkring stråtagkonstruktionen.

Den gennemførte ombygning har medført et ønske fra ejeren om at kunne indrette tagetagen til beboelse. Dette vil ifølge ejeren kunne ske uden ændringer af ejendommens eksisterende bygningsmæssige rammer.

Enfamiliehusets etageareal i stueplan er 190 m². Tagetagen ønskes indrettet til boligformål med et etageareal på 108 m². Sammen med et overdækket terrasseareal giver det et samlet boligetageareal på 309 m².

Ansøgningen om landzonetilladelse til indretning af tageetagen til boligareal blev 21.09.2015 fulgt op af ansøgning fra anden rådgiver om opførelse af garage, indretning af haveanlæg og ændring af overkørsel til Sandbjergvej.

Ansøgningen blev efterfølgende annulleret. Vejafdelingen har dog godkendt den ændrede overkørsel, som fremgår af vedhæftede situationsplan fra landinspektør med bemærkning om, at der kun må etableres en overkørsel til ejendommen fra Sandbjergvej. Hen over sommeren har Vejafdelingen derudover været i dialog med ejer om en gennemført kraftig terrænregulering mod vej.

Ejendommen har et matrikelareal på 2.700 m² og benyttes som en beboelsesejendom.

Ejendommen er beliggende i landzone inden for et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Sa.L1) og er desuden beliggende inden for den grønne kile i Fingerplan 2013. Rammeområdets anvendelse er fastlagt til jordbrug og rekreative formål.

En udvidelse af boligens etageareal, så det bliver større end 250 m², forudsætter meddelelse af landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at den voldsomme terrænregulering, der generelt har fundet sted på grunden, kræver meddelelse af landzonetilladelse.

Forvaltningen har vurderet det ansøgte i forhold til tidligere sager og har konstateret, at der er sket yderligere bygningsmæssige ændringer af enfamiliehuset end dem, der har været anmeldt og er meddelt tilladelse til.

Ejer har på foranledning af forvaltningen redegjort for de forandringer, der er sket. Der er blevet isat en række kviste i taget (otte saddelkviste og en større gavlkvist), og der er etableret havedørspartier i stueplan. Derudover er flere overdækninger mellem garage og hus blevet fjernet. Der er ikke sket en udvidelse af enfamiliehusets grundplan.

Ansøgningen om landzonetilladelse med efterfølgende præciseringer har været sendt i naboorientering hos Sandbjergvej 14, 29 og 33. Naboorienteringen har ikke givet anledning til bemærkninger til den ønskede anvendelse af tageetagen til boligareal. Ejeren af Sandbjergvej 29 har til gengæld påpeget, at der er gravet langt ind i skrænten mod hans

grund med fare for nedskridning. Derudover ønsker han bekræftet, at stråtaget har en passende afstand til hans grund.

Forvaltningen har ved brev af 15.09.2016 anmodet ejer om omgående at standse de igangværende terrænreguleringer, idet en terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter generelt på grunden og nærmere naboskel end 0,5 meter kræver godkendelse af kommunen. Ejer er blevet bedt om at fremsende redegørelse og tegningsmateriale af de gennemførte og ønskede færdigreguleringer inden 26.09.2016.

Kommunen har en meget restriktiv landzoneadministration, der overordnet skal sikre, at der ikke sker en uhensigtsmæssig udbygning i landzonen. Et lovligt eksisterende byggeri i landzonen skal som udgangspunkt ikke blive større end, hvad der er rimeligt i forhold til ejendommens størrelse og beliggenhed.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke foreligger en særlig begrundelse for at meddele landzonetilladelse til en udvidelse af enfamiliehusets boligareal, så det bliver over 250 m², ligesom den meget voldsomme terrænregulering, der er foretaget, i videst muligt omfang bør retableres.

Det foreslås derfor, at ejer anbefales,

- a) at arbejde med inddragelse af et loftsareal på 30 m², så der i alt udnyttes 60 m² loftsareal til bolig, og
- b) at inddrage det resterende loftsareal i en løsning med dobbelthøje rum.

Med hensyn til den gennemførte og standsede terrænregulering foreslår forvaltningen, at der arbejdes med en løsning, der

- c) retablerer terrænet og sikrer skråningsarealet mod nord og syd mod nedskridning, og
- d) i øvrigt kan godkendes af Vejafdelingen i henhold til lov om offentlige veje.

Ejer skal i øvrigt kunne dokumentere, at der er overholdt en afstand fra stråtag til naboskel mod Sandbjergvej 29 på 9,5 meter, og at der er udført særlige forholdsregler omkring stråtagkonstruktionen.

Byplanudvalget tiltrådte den 05.10.2016 direktionens forslag.

Nye oplysninger

Forvaltningen oplyser, at beboelseshuset er færdigbygget med byggetilladelse til 324 m², hvilket er i overensstemmelse med den nugældende Lokalplan 257. Ny vejtilslutning fælles med Sandbjergvej 33b er godkendt af Teknik og Miljø, Vej.

Med hensyn til lovliggørelse af den foretagne terrænregulering har denne trukket længe ud. Delvist fordi ejer har afventet godkendelsen af den nye lokalplan for landområdet

omkring Sandbjerg Landsby.

Forvaltningen har i perioden presset på for lovliggørelse af forholdene bl.a. ved påbud af 13.06.2017 med fristforlængelse af 15.01.2018 og flere syn på stedet af delretableringer.

På ejendommen var foretaget relativt store terrænreguleringer langs nordskel, vestskel og sydvestskel langs Sandbjergvej. Herudover var der foretaget reguleringer ved nord- og vestfacade af huset. Skråningerne var sikret ved etablering af flere afsnit af gabioner i op til tre lag.

Forvaltningen påbød, at de opførte gabioner langs nordskel og vestskel helt skulle jorddækkes og tilplantes, men at gabionerne ved huset kunne bibeholdes, dog højst i to lag mod begrønning ved beplantning af skråninger og gabioner ligesom skråningerne skulle glattes ud. Gabionerne fra huset og ud mod Sandbjergvej er reduceret til to i højden.

I november 2018 anmodede ejer om, at forvaltningen foretog færdigsyn af retablering af terræn ved ejendommen, idet ejer fandt, at forholdene er lovliggjort.

Forvaltningen finder, at retablering af terræn herunder de reducerede sikringer af skråninger med gabioner, beplantning af skråninger og begrønning af gabioner opfylder de påbudte krav. Idet terrænregulering i landzone skal minimeres så meget som muligt og fremstå naturligt, finder forvaltningen, at gabionerne mod Sandbjergvej og ved ”garagepladsen” skal have et jorddække, og sidstnævnte skal reduceres i højde til to lag. Skråningerne skal stadig tilplantes. Områderne er vist på kortbilag og markeret med blå farve.

Som bilag vedlægges situationsplan og foto taget 12.11.2018 samt foto af de oprindelige forhold.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det retablerede terræn med støttemure af gabioner, beplantningen af arealerne samt hækbeplantning langs alle skel godkendes under forudsætning af, at gabioner med blå markering på kortbilag jorddækkes og tilplantes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oprindelig bebyggelse + terræn

Luftfoto forår 2016

Landinspektør opmåling

Gabioner som skal jorddækkes.

Foto af jorddækket skråning ind mod nabo

Foto fra skråning mod Sandbjergvej

Foto skråning mod Sandbjergvej

Foto fra grund mod Sandbjergvej og skrænt

Foto fra Sandbjergvej mod skråning

Foto af gabion og skråning mod skel

Punkt 6: Tilbygning til bevaringsværdigt hus, Norske Allé 5, 2840 Holte, matr.nr. 1ix, Dronninggård, Ny Holte

19/1506

Resumé

Rudersdal Kommune har den 20.12.2018 modtaget en ansøgning om mulighed for at opføre en tilbygning til det bevaringsværdige norske træhus på Norske Allé 5. Det ansøgte forudsætter ikke dispensation fra lokalplan eller bygningsreglementet. Ejendommen er beliggende indenfor værdifuldt kulturmiljø.

Der er den 19.03.2019 modtaget nyt forslag.

Sagen genoptages og forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af en tilbygning til det bevaringsværdige hus på Norske Allé 5 i Holte. Den nye tilbygning bliver delvis erstatning for eksisterende tilbygning samt udvidelse af denne. Tilbygningen forlænges mod haven i nordøst, hvor kun gavlen delvis vil være synlig fra Norske Alle.

Den nye tilbygning er anført med et etageareal på 85 m² og ønskes opført som en træbygning med skiffer som tagdækning. Materialeholdning, vindues og dørformater tilpasses det bevaringsværdige hus, og udskiftede vinduer i villaen ønskes udskiftet til nye, der i højere grad end de nuværende er tilpasset husets arkitektur. Tilbygningen ønskes i én etage med valmede tag for at underordne sig den bevaringsværdige villa og med et tagudhæng, der modsvarer det eksisterende hus.

Den eksisterende villa er udpeget med høj bevaringsværdi og er beliggende indenfor værdifuldt kulturmiljø, ”Dronninggård-kvarteret og norske-husene”, hvor huset er et af fire villaer, der er udpeget med bærende bevaringsværdier for kulturmiljøet, hvor norske-husene med de tilstødende nationalromantiske villaer sammen med stien langs furesøen udgør de bærende bevaringsværdier. Der er på Norske Allé opført fem såkaldte norske huse, der er ensartede i proportioner og grundlæggende idé. De er opført som træbygninger med romantiske træk, men farvevalg og detaljer er forskellige.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende indenfor værdifuldt kulturmiljø ”Dronninggård-kvarteret og norske husene”, og villaen er i Kommuneplan 2017 udpeget som bevaringsværdig med bevaringsværdi 2. Af SAVE- registreringen fremgår det, at villaen indgår i arkitektonisk samspil med andre træhuse på vejen samt, at bevaringsværdien bliver trukket ned af eller tilpasset tilbygning fra 1934 samt uheldige vinduesudskiftninger.

Ejendommen er beliggende indenfor Lokalplan 55, der udpeger bevaringsværdig bebyggelse, men villaen er ikke udpeget i lokalplanen og derfor ikke omfattet af lokalplanens bevaringsbestemmelser. Projektet ligger indenfor lokalplanens øvrige bestemmelser.

Forvaltningen har afholdt møder med ejer af ejendommen vedr. udvendig vedligehold samt tilbygningsmuligheder, og det er forvaltningens vurdering, at det fremsendte forslag til en ny tilbygning, som erstatning for nuværende tilbygning samt

til facadeændringer, hvor særligt nye vinduer vurderes at være en opkvalificering i forhold til de nuværende, samlet set kan anbefales.

I sydfacaden ændres to vinduer til terrassedøre og en terrassedør til et vindue. Det vurderes af forvaltningen at være fint tilpasset det bevaringsværdige hus samt give en bedre anvendelse i forhold til den indvendige rumdisponering. I facade mod vest, orienteret ud mod Norske Allé, isættes nyt vindue på 1. sal som erstatning for to mindre vinduer. Dør med sidevinduer ændres til et vindue, der i proportioner og udtryk udføres som øvrige vinduer i stueetagen.

Villaen trænger i det store hele til vedligehold, hvilket ejer ønsker at igangsætte for at sikre bevarelsen af villaen og i forbindelse med opførelse af ny tilbygning.

BYPLANUDVALGET besluttede, at sagen genoptages, idet udvalget ønsker en tilbygning, der er bedre tilpasset eksisterende bebyggelse

Nyt forslag

Der er efterfølgende den 19.03.2019 modtaget nyt materiale, se bilag.

I det reviderede forslag er nordgavlen friholdt og fremstår som et markant motiv fra Norske Alle. Ny tilbygning placeres fri af oprindelig gavl mod nord, og tilbygningen sammenbygges ved opførelse af en mellembygning, der ikke markerer sig ud mod Norske Alle.

Tage ansøges som saddeltage. Ny tilbygning er vinklet i forhold til den eksisterende villa og placeres parallelt med villaens facade mod nord i en afstand på 7 meter.

Eksisterende gavl mod nord reetableres efter nedrivning af vindgang, og gavlen tilbageføres til et oprindeligt udtryk, der er tilpasset husets arkitektur og stilart.

Nybyggeriet opføres i lighed med det oprindelige hus med vandret træbeklædning på facader og med enten skiffer eller tagpap, som også var anvendt oprindeligt.

Eksisterende tilbygning på 51 m² fra 1934 nedrives, og ny tilbygning ligger i god afstand til skel og udgør et areal på 140 m². Det samlede boligareal vil herefter blive på 230 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 16,1 %.

Villaen trænger i det store hele til vedligehold, hvilket ejer ønsker at igangsætte samtidig med opførelse af en ny tilbygning - for at sikre bevarelsen af villaen.

Det er forvaltningens vurdering, at det reviderede forslag ikke slører det visuelle udtryk af det bevaringsværdige hus ud mod Norske Alle, og at forslaget imødekommer ønske om saddeltag samt, at den eksisterende nordgavl ved ombygningen får et bedre samspil med husets øvrige gavle. Det er en stor kvalitet, at man med dette projekt tilbagefører den nordlige gavl til sit oprindelige udtryk.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen kan meddele byggetilladelse til en tilbygning med et omfang, placering og udtryk som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-02-2019

BYPLANUDVALGET beslutter, at sagen genoptages, idet udvalget ønsker en tilbygning, der er bedre tilpasset eksisterende bebyggelse.

Thomas Lesly Rasmussen (A), Søren Hyldgaard (V) og Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det reviderede projekt godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Situationsplan og fotos

Facadeopstalter af nuværende og fremtidig facader

Tegninger af tilbygning marts 2019.

Punkt 7: Frederikslundsvej 17-21, matr.nr. 1 akr Drg. – Bygningshøjde ved naboskel

19/1508

Resumé

Byplanudvalget behandlede den 29.11.2017 ansøgning om dispensation til bibeholdelse af opført garage, hvor der er overskridelse af det skrå højdegrænseplan mod nabo. Ejendommens hovedbygning er det fredede enfamiliehus ”Frederikslund”.

Naboen har fremsendt indsigelse mod bygningens placering, højde og anvendelse.

Byplanudvalget vedtog, at sagen genoptages efter nærmere belysning af terrænforholdene.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede på møde den 29. november 2017 følgende sag:

”Byplanudvalget behandlede den 4. december 2013 en ansøgning om dispensation fra byggefelt fastsat i Lokalplan 55.1 til opførelse af to fritliggende bygninger, et poolhus på 114 m² og en garagebygning på 90 m².

Ejendommen er bebygget med det fredede enfamiliehus ”Frederikslund” og omfattet af Lokalplan 55.1, der alene gælder for denne ejendom. Grundarealet er på 8939 m² heraf 7739 m² i byzone, og ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 530 m² og med frilagt kælder på 275 m². Der er ikke fastsat bebyggelsesprocent for ejendommen, men den er bebygget svarende til 12 %.

Den oprindelige garage- / udhusbygning på 90 m² blev nedrevet, og der blev søgt om dispensation fra lokalplanens § 7.2, som fastlægger byggefelt for ny garage- og udhusbygning, til opførelse af de to fritliggende bygninger beliggende symmetrisk i forhold til hovedbygningen. Slots- og Kulturstyrelsen anbefalede projektet, idet hovedhuset oprindeligt havde haft to sidebygninger, og da ejendommen ikke længere havde udtryk som ét anlæg kunne projektet tilbageføre sådan en indramning.

Den udsendte naboorientering medførte indsigelse fra 3 naboer; dog kom grundejerforeningen ikke med bemærkninger. Naboerne fandt, at lokalplanens bestemmelser om byggefelt skulle overholdes, at bygningerne fandtes voldsomme, at der ikke burde være vinduer i tagflader og at bygningerne ville skygge for udsigt.

Byplanudvalget vedtog den 4. december 2013 at meddele dispensation til opførelse af bygningerne på betingelse af, at der ikke udføres vinduer til tagfladerne, og at bygningerne ikke anvendes til bolig. Forvaltningen blev med vedtagelsen desuden bemyndiget til at godkende den endelige udformning.

Efterfølgende blev projektet revideret flere gange, og den 15. januar 2016 meddelte forvaltningen dispensation til opførelse af et poolhus og en garage med reduceret højde og areal i forhold til det oprindelige projekt. Af denne grund afholdtes der ikke fornyet naboorientering.

Under færdiggørelse af garagebygningen rettede naboen imidlertid tvivl om bygningens højde i forhold til det skrå højdegrænseplan. Forvaltningen anmodede på denne baggrund ejer om at fremsende dokumentation fra landinspektør om højden af bygningen i forhold til det skrå højdegrænseplan. Opmålingen viste, at garagens højde fra terræn ved fundament er 6,2 m til tagryg, og at der er en overskridelse af højdegrænseplanet. Bygningen er opført 3 m fra naboskel og største overskridelse er ca. 1,1 m ved den sydvestlige facade af bygningen. Ved ansøgning om byggetilladelse fremgår det ikke af tegningsmaterialet, at garagebygningen ligger terrænmæssigt højere end skel til naboejendommen.

Sagen sendes herefter i partshøring, og i den forbindelse fremsender naboen indsigelse. Naboen finder ikke, at han er pligtig til at tåle en så stor og voluminøs bygning så tæt på skel i et villakvarter og finder, at der bør ske fysisk lovliggørelse ved reduktion af bygningen. Herudover finder naboen, at forvaltningens helhedsvurdering er tendentiøs, og at byggeriet ikke svarer til det sædvanlige i kvarteret eller området, ligesom forvaltningens vurdering af lys- / skyggeforhold ikke findes rimelig. Bygningens placering er alene bestemt for sikring af en udsigtskile fra hovedbygningen, og er efter naboens opfattelse en stor, høj klods placeret tæt på skel, som vil give en stor værdiforringelse af hans ejendom.

Ejer af Frederikslund fremfører, at efter lokalplanens § 8.2 skal ny bebyggelse udformes i harmoni med den fredede bygning. Herudover fremføres, at ved udarbejdelse af Lokalplan 55.1 blev den oprindelige anvendelse til boligformål (max. 2 boliger) med park sikret, hvor den tidligere anvendelse var institution med mulighed for opførelse af tilbygning på op til 1100 m². Frederikslund kan derfor ikke umiddelbart sidestilles med villabestemmelserne i Lokalplan 55 gældende for naboområdet.

Garagebygningen erstatter en tidligere garage- / udhusbygning på ca. 100 m² ved nordskel. Den tidligere bygning var efter ejers opfattelse uskon, uhensigtsmæssig og hovedbygningen uværdig. I 1999 blev der givet tilladelse til genetablering af to overkørsler i forbindelse med et samlet haveanlæg, og udlagt to byggefeltet på 10,5 x 10,5 m. Det ene til ny garagebygning. Dette byggefelt blev godkendt på betingelse af, at det holdt passende afstand til en bevaringsværdig eg. I forhold til tidligere projekt godkendt af Byplanudvalget er den opførte bygning mindre, lavere og uden boligenhed på 1. sal og dermed uden indbliksgener, mens skyggevirkningen sløres af en høj hæk etableret på samme egen grund.

Forvaltningen oplyser, at byggefeltet for garagebygningen i en årrække henlå ubebygget, men det skrånende terræn blev udjævnet med ca. 0,5 m for etablering af plant parkeringsareal. På de godkendte tegninger fremgik det ikke, at grunden skrånede mod vest, at terrænet var reguleret, og at bygningen kunne være i konflikt med det skrå højdegrænseplan.

Set fra naboens have sløres bygningen af høj tæt bøgehæk, hvilket i et vist omfang modvirker oplevelsen af garagebygningen fra naboejendom. Det kan oplyses, at bygningen ville overholde det skrå højdegrænseplan, hvis den var blevet opført ca. 0,5 m længere fra skel.

Garagen og poolhuset skal ses i sammenhæng, idet de danner et samlet anlæg med hovedbygning og haveanlæg.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har foretaget en skønsmæssig vurdering af ansøgningen om bibeholdelse.

Forvaltningen er som udgangspunkt enig i, at såfremt der var tale om en ordinær villaejendom, så ville garagebygningen fremstå ude af skala, og garagen burde være placeret 3,5 meter fra skel, så den overholdt det skrå højdegrænseplan. Det skrå højdegrænseplan burde have været belyst i forbindelse med fremsendelse af ansøgningsmateriale til det godkendte projekt.

I den konkrete sag indgår det i den skønsmæssige vurdering, at Slots- og Kulturstyrelsen har anbefalet projektet i forhold til Frederikslunds fredning og det samlede historiske anlæg. Det er endvidere forvaltningens vurdering, der er tale om en mindre overtrædelse, idet garagebygningen med en placering 3,5 meter inde på ejendommen ville overholde det skrå højdegrænseplan, ligesom præcedensvirkningen er begrænset.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at ejer har handlet i god tro på baggrund af en udstedt byggetilladelse, som ejer har indrettet sig i tillid til, og forvaltningen anbefaler samlet set en retlig lovliggørelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget beslutter, at der kan ske retlig lovliggørelse ved meddelelse af dispensation til at bibeholde garagebygningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 29.11.2017

BYPLANUDVALGET genoptager sagen efter nærmere belysning af terrænforhold.”

Nye oplysninger

Ejer har den 29.01.2018 fremsendt vedlagte redegørelse for terræn med gammelt udstykningskort samt foto af have før opførelse af garagebygningen. Herudover er der opmåling af landinspektør som dokumentation for, at poolbygningen overholder afstand til naboskel samt det skrå højdegrænseplan.

Ejer oplyser, at hun ikke finder ikke, at hun har foretaget nogen terrænregulering af betydning. Reguleringen er alene sket i den perifære og ydre del af byggefeltet mod sø og nabo, hvor terrænet er moderat faldende. Reguleringen menes ikke at overstige det tilladte.

Forvaltningen har udarbejdet vedhæftede notat om terræn. Af notatet fremgår, at der efter nedrivning af tidligere garage blev foretaget terrænregulering for etablering af p-plads.

Denne regulering skønnes mindre end 0,5 m og ikke i strid med lokalplanens § 9.5. Ved udstedelse af byggetilladelse var der ikke noget, der indikerede, at der var terrænspring (grøft) langs naboskel, og dette fremgik ikke af ansøgningsmaterialet.

Ved byggeri på skrånende terræn skal der ved udstedelse af byggetilladelse fastsættes niveauplan for bygningen. Dette skete ikke, idet forvaltningen først efter tilladelsen og byggeriets færdiggørelse blev gjort opmærksom på niveauforskellen til naboejendommen. I forbindelse med fastsættelse af niveauplan bliver højdegrænseplanerne også fastlagt. Det er således uheldigt, at forvaltningen ikke var opmærksom på niveauforskellene, ligesom ansøger heller ikke selv har gjort opmærksom på dette forhold i forbindelse med projektet.

Bygningens overskridelse af det skrå højdegrænseplan, som tidligere angivet på snit fra landinspektør er på 1,1 – 1,4 m, afhængigt af den nøjagtige kote i skel og begrænset til det ene hjørne. Terrænkoterne blev fastlåst i Lokalplan 55.1, der blev vedtaget i juli 1991.

Det er i dag ikke muligt at fastslå, hvad koterne var i skel på det tidspunkt. Der er derfor nogen usikkerhed ved at give mål for den præcise overskridelse.

Af terrænopmåling fra landinspektør Mølbak fremgår, at der ved garagens vestfacade er terrænreguleret ca. 30 cm mere end umiddelbart tilladt efter lokalplanen. Denne efterfølgende regulering er vist som indtegnet ”sky” på landinspektørplanen.

I den forløbne periode har der været afholdt møde med ejer om forholdene, udarbejdet ovennævnte notat og udsendt fornyet partshøring på baggrund af det udarbejdede notat om terræn.

Ny partshøring udsendtes den 16.01.2019 med de i notatet nævnte bilag. Forvaltningen oplyser i høringen, at forvaltningen ud fra en samlet vurdering er indstillet på at anbefale til Byplanudvalget, at overskridelsen af højdegrænseplanbestemmelserne i BR 15 kap. 2.2.3.4, stk. 1 for den opførte garage vil kunne godkendes efter en helhedsvurdering.

Der gøres også opmærksom på, at forvaltningen ikke er bekendt med Byplanudvalgets holdning i sagen.

Ejer forklarer, at fjernelse af rødder fra træer og buske langs skel i forbindelse med plantning af ny hæk kan være medvirkende til en mere brat overgang til naboskel.

Naboen fastholder sin tidligere indsigelse og finder ikke, at forvaltningen tager den berettigede naboindsigelse alvorligt. Der er foretaget stor terrænregulering, hvor garagen er bygget, og den omtalte ”grøft” er ensidig og dermed en terrænregulering, der ikke er opstået på grund af fjernelse af rodkager. Naboen finder, at der er tale om en overskridelse på ca. 1,45 m, hvor den er størst. Herudover fastholdes indsigelse mod et højtsiddende vindue.

Forvaltningen er enig med naboen i, at største overskridelse er snit C-C på skitse fra landinspektør Hjorth. Overskridelsen er vist på tegning ”overskridelse i plan”. Der er vist den største overskridelse ved snit A – A på 0,5 m og ved snit C – C på 1,0 m uden hensyn til usikkerheden for, hvad de oprindelige koter i skel var.

Forvaltningen finder ikke, at ejer har været i ond tro ved opførelse af garagen. I forhold til proportionalitet mellem pris og fysisk lovliggørelse bør det også indgå i overvejelserne, at bygningen ved opførelse blot 1 – 1,5 m længere inde på grunden, ville kunne opføres 1- 1,5 m højere end bygningen er i dag og stadig overholde højdegrænseplanbestemmelsen.

Forvaltningen anbefaler, at den opførte garage godkendes efter en helhedsvurdering, idet garagebygningen er tilpasset det samlede anlæg i henhold til Slots- og Kulturstyrelsens anbefaling, og da overskridelsen ikke findes at medføre yderligere væsentlige gener på naboejendommen, end hvis det skrå højdegrænseplan var overholdt i pågældende hjørne.

I helhedsvurderingen af en bibeholdelse er proportionalitetsvurderingen ligeledes tillagt vægt.

Vinduet i facaden mod nabo er højsiddende uden indbliksgener og er ikke omfattet af bygningsreglementets krav om, at der ikke må være vindue. Dette gælder alene bygninger opført nærmere naboskel end 2,5 m.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der kan ske retlig lovliggørelse til at bibeholde garagebygningen efter en helhedsvurdering, og
- 2) at det forudsættes, at vindue mod skel blændes på indvendig side, så facadeudtrykket fastholdes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Partshøring.

Svar på anmodning om supplerende terrænoplysninger

Foto fra salgsprospekt Frederikslund 1991.

Oprindelig udstykningsplan

Frederikslund 1991perspektiv fra hovedtrappe mod Fredskovvej 7 og 9.

Foto af anlægsarbejde i forbindelse med placering af garage

Skrå højdegrænseplan poolhus20180116 plan06 2D 163166.

Situationsplan

Koter opmålt 2017

Afsætningsplan 2016

Helhedsvurdering- Frederikslund

Notat om terræn.

Naboindsigelse 2019.

bilag fra sag 2017, herunder terræn og det skrå højdegrænseplan

Overskridelsen vist i plan.

Punkt 8: Endelig vedtagelse af plejeplan for Søllerød Naturpark

19/7693

Resumé

Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget besluttede den 06.02.2019 begge at udsende et forslag til plejeplan for Søllerød Naturpark i høring hos lodsejere, interesseorganisationer og –foreninger i en periode på 4 uger.

Der er indkommet 7 høringssvar, hvis indhold resumeres i bilag sammen med forvaltningens bemærkninger hertil og forslag til ændringer i plejeplanen.

Sagen forelægges Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslaget til en plejeplan for Søllerød Naturpark blev sendt i høring i perioden 11.02. til 11.03.2019 efter behandling af hhv. Miljø- og Miljøudvalget og Byplanudvalget den 06.02.2019. Forslaget til plejeplanen kunne i denne periode ses på hjemmesiden og blev også sendt til lodsejere, interesseorganisationer og -foreninger.

Forvaltningen har i alt modtaget 7 høringssvar (bilag 2), hvis hovedindhold er præsenteret i et oversigtsskema sammen med forvaltningens kommentarer (bilag 1). Der er modtaget høringssvar fra både lodsejere, foreninger og organisationer.

Der er generelt positive bemærkninger til plejeplanens målsætninger. Der foreslås dog også en række småændringer, bl.a. til beskrivelser af delområderne samt tilføjelser til selve plejeforslagene.

Der udtrykkes kritik af plejeplanens bestemmelser om ”plejepligt og ansvarsfordeling” dels, da det synes at pålægge den enkelte grundejer ekstra økonomiske udgifter til pleje og dels, da det ikke menes at være i tråd med bekendtgørelsen om pleje af fredede arealer og tilsyn (BEK nr. 924 af 27/06/2016).

De væsentligste uddrag fra høringssvarene præsenteres kort herunder sammen med forvaltningens kommentarer.

Plejepligt og ansvarsfordeling

Det bemærkes af flere, at afsnittet om plejepligt og ansvarsfordeling er uklart og i strid med bekendtgørelsen om pleje af fredede arealer og tilsyn. Det kommenteres, at det er uklart, hvorledes kommunen er forpligtiget til at udføre pleje. I hvert fald anfægtes udtrykkene ”plejemyndighederne kan vælge at udføre pleje” og at ”det alene er en ret, der kan tages i brug...”.

Det ønskes, at det kommer til at fremgå helt utvetydigt, at plejemyndighederne ikke kan fralægge sig tilsyns- og plejepligten.

Dertil er der ønske om et afsnit i plejeplanen, der beskriver økonomien bag plejetiltagene, eftersom bekendtgørelsen udtrykkeligt siger, at pleje udføres, så det ikke medfører udgift for ejer eller bruger.

Forvaltningens kommentarer:

Forvaltningen står ved budskabet i beskrivelsen af plejepligt og ansvarsfordeling. Som plejemyndigheder har hhv. Rudersdal Kommune og Naturstyrelsen kun pligt til at udføre pleje, når det er nødvendigt for opretholdelsen af fredningens formål. Dette er et vurderingsspørgsmål, og det vil således til enhver tid være op til plejemyndighederne at vurdere, om der skal iværksættes pleje.

Der vil ikke blive indsat et supplerende afsnit om økonomi, da omfanget af nødvendig pleje vil være en løbende vurdering.

Stier og publikumsfaciliteter

Der er ønske om, at plejeplanen indeholder et kort over veje og stier, der angiver, hvor offentligheden har adgang. Dette inklusiv de stier, som fredningen har pålagt plejemyndigheden at etablere. Dertil ønskes også flere bænke.

Forvaltningens kommentarer:

Forvaltningen vurderer dette at være plejeplanen uvedkommende. En oversigt over veje og stier til offentlig færdsel kan i stedet angives på enkelte skilte på egnede steder i naturparken.

Forvaltningen vurderer, at ønsket om flere bænke er selve plejeplanen uvedkommende, men ønsket tages dog til efterretning.

Plejeplanens gyldighedsperiode

Der er ønske om, at plejeplanens gyldighedsperiode ændres fra 15 år til at kunne revideres hvert femte år med argument om, at fem år er den sædvanlige frekvens for plejeplaner, og eftersom denne fredning har fokus på bevaring af den lysåbne landskabskarakter, er der behov for hyppigere revisioner.

Forvaltningens kommentarer:

Forvaltningen påpeger, at en femårig periode ikke kan anslås at være "normalen", da det er forudbestemt af fredningen. I Søllerød Naturparks tilfælde har fredningen fastsat plejeplanens gyldighedsperiode til 15 år. Forvaltningen vurderer dertil plejeplanens rammer for mulig pleje at være tilpas overordnede til at kunne bære en længere periode uden re-evaluering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at plejeplanen for Søllerød Naturpark tilrettes som beskrevet i hvidbogen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Bilag 1 - Hvidbog Søllerød Naturpark.docx

Bilag 2 - Originale høringssvar.pdf

Punkt 9: Nye affaldsordninger for boligområder med fællesbeholdere (rækkehuse og etageboliger) – Bemyndigelse til mindre dispensationer

19/1508

Resumé

Rudersdal Kommune udruller en ny affaldsordning i efteråret 2019, så alle husholdninger får mulighed for affaldssortering tæt på boligen.

For samlede boligområder som rækkehuse og etageboliger er der mulighed for at etablere fælles affaldsløsninger. Disse løsninger vil ofte kræve meddelelse af byggetilladelse til opstilling af affaldsskure, nedgravede beholdere m.m. En byggetilladelse kan forudsætte dispensation fra bestemmelser i lokalplaner, byplanvedtægter eller servitutter om maksimal bebyggelsesprocent og placering.

Forvaltningen ønsker at blive bemyndiget til at godkende mindre, nødvendige overskridelser efter forudgående naboorientering i de enkelte sager.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune skal følge den nationale ressourcestrategi og sende minimum 50 % af husholdningernes affald til genanvendelse senest i 2022. I dag indsamles 21 % af husholdningernes affald i kommunen til genanvendelse.

Derfor udruller Rudersdal Kommune en ny affaldsordning i 2019 sammen med Allerød Kommune og Hørsholm Kommune. Med den ny affaldsordning får alle mulighed for at sortere papir, pap, glas, plast og metal tæt på boligen.

Udrulningen starter i efteråret 2019, men vil blive udført etapevis. I efteråret 2019 udrulles ordningen således for boligområder med mulighed for opstilling af fælles sorteringsløsninger. Det vil sige etageboligejendomme og rækkehusbebyggelser.

Med den nye affaldsordning følger nye affaldsbeholdere til at klare sorteringen. Ved bebyggelse med fælles beholdere bliver der etableret en fælles løsning med minicontainere. De fælles affaldsbeholdere leveres som udgangspunkt til etageboliger og nogle rækkehuse.

Antallet af containere til hver affaldstype afhænger af antal boligenheder, og hvilken beholdertype, der vælges. Det forventes, at de ekstra containere vil kræve mere arealplads end i dag.

I det omfang, boligområderne ønsker at opføre et skur for at overdække containerne, skal der søges om byggetilladelse til skuret. Opførelse af skure kan i nogle tilfælde indebære, at ejendommens maksimale bebyggelsesprocent overskrides. Ligeledes kan den ønskede placering være i strid med eksempelvis lokalplanbestemmelser om byggefeltet o.lign.

Udrulning af den nye affaldsordning skal gennemføres efter en stram tidsplan, idet områder, der skal have fælles affaldsbeholdere, fx etageboliger, får beholdere leveret i efteråret 2019. Opstart af indsamling af affald starter umiddelbart herefter. Forvaltningen har udsendt forslag til fælles affaldsløsning til alle boligafdelinger, men har ikke fået svar fra alle endnu.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at der må formodes indsendt et betragteligt antal ansøgninger om byggetilladelse, som skal byggesagsbehandles indenfor kort tid, så boligområderne kan være klar, når affaldsindsamlingen går i gang.

Da forvaltningen ikke ønsker at forsinke sagsbehandlingen forårsaget af, at en række af disse sager skal forelægges for Byplanudvalget med henblik på eventuel meddelelse af mindre dispensationer fra bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og/eller placering af sekundær bebyggelse, anbefaler forvaltningen, at forvaltningen bemyndiges til at meddele sådanne mindre, nødvendige dispensationer administrativt og efter forudgående naboorientering.

Ansøgninger, der forudsætter større, principielle dispensationer vil fortsat blive forelagt udvalget.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele mindre dispensationer fra bestemmelser fastsat i lokalplaner, byplanvedtægter eller servitutter.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 10: Birkerød Parkvej, Birkebo - Godkendelse af skema A renovering

19/6199

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 6 – Birkerød Parkvej, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af skema A i forbindelse med en større renoveringssag budgetteret til 134.162.000 kr. med ønske om optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel, samt forhøjelse af lejen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark, Birkebo, afd. 6 – Birkerød Parkvej, har fremsendt en helhedsplan og en ansøgning om renovering af afdelingen, hvor Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om støtte med behov for optagelse af realkreditlån, kommunal garanti samt kapitaltilførsel.

Birkerød Parkvej-bebyggelsen er opført 1968-1970 og består af 183 beboelseslejemål i tre etager.

Afdelingen er udlagt som tre L-formede stokke med grønne arealer og parkering i mellem.

Adgangsvejene til lejlighederne foregår via fælles trappeopgange, hvorfra der ligeledes er adgang til kælder. Mod Birkerød Parkvej er der adgang via åbne svalegange. Alle lejligheder er orienteret mod den grønne haveside med adgang til lille altan.

Byggeudvalget i Birkerød Parkvej har i december 2012 fremsendt et forslag til en helhedsplan til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har i april 2014 besigtiget ejendommen. I samarbejde med Pålsson Arkitekter har afdelingen udarbejdet et projektforslag, der konkret belyser problemstillingerne med de bygningsfysiske forhold.

De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Udskiftning og efterisolering af tag
- Efterisolering af facader og gavle
- Etablering af nye altaner/karnapper
- Inddækning/afskærmning af svalegange
- Udskiftning af vinduer inkl. nyetablering af vinduer i gavle
- Istandsættelse af trappeopgange
- Efterisolering af kældre
- Etablering af mekanisk ventilation med varmegenvæksling
- Udskiftning af kloak og skybrudssikring.

Genhusning forventes ikke at blive relevant i løbet af renoveringsperioden.

Der har den 20.06.2018 været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor renoveringssagens omfang og økonomi er gennemgået og vedtaget. Efterfølgende er renoveringssagen og finansieringen vedtaget af selskabsbestyrelsen den 21.06.2018.

Byggeteknisk vurdering

Boligblokkene er opført med gule, murede facader med karakteristiske grå, vanrette bånd i form af betonoverligger. Tagene er beklædt med grå, bølgeeternitplader. Vinduer og døre er udført med hvide trærammer og karme. Ved vinduesbånd er der mellem vinduerne opsat hvidmalede dækplader.

Afdelingen har i 2010 fået udarbejdet tilstandsrapport, notat om revner i 2011, indeklimate og fugtundersøgelser i 2011/2012 og i 2011 rapport om tagene. I 2012 er der endvidere foretaget bygningsundersøgelser, tilstandsvurdering af tagene, miljøanalyse af PVC, bly og asbest samt tv-inspektion af kloak.

Konklusionen af de mange undersøgelser viser, at afdelingen har flere lejligheder i bebyggelsen, der døjer med indeklimaproblemer på grund af dårlig isoleret klimaskærm/kuldebroer og utætheder. Derudover opleves ligeledes ofte problemer forårsaget af mangelfuld ventilering. Der opleves jævnligt problemer med kloakken, herunder blandt andet opstuvning af vand i kældre.

Der konstateres jævnligt utætheder ved tagflader samt problemer med afledning af større mængder regnvand fra tagfladerne. Der er konstateret problemer med afvanding af altaner samt korrekt afdækning af murværk med deraf følgende forvitring og nedbrydning af murværk og overflader.

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

- Udskiftning og efterisolering af tag, hvor der samtidig lægges ekstra isolering på lofter for optimering af komfort og indeklima.
- Renovering og efterisolering af facader, hvor der vil blive indblæst hulmursisolering alle steder, hvor det er muligt og endeligt efterisoleres vægge mellem indvendige altaner og værelser, hvor vægge er af særlig dårlig beskaffenhed.
- Samtlige altaner renoveres og med sikring af forbedret afvanding.
- Afskærmning af svalegange med glas for læ mod vind og vejr.
- Udskiftning af hoveddøre, der vil eliminere de nuværende problemer med utætheder.
- Der sættes nye badeværelsesvinduer i gavlene i blok 2 og 3 for at opnå bedre udluftning.
- Etagedæk i krybekældre efterisoleres for optimering af komfort og indeklima i nederste boliglag.
- Kloaksystemet, der har væsentlige brud og skader vil blive repareret, og i kældrene vil der blive udført højt vandssikring af gulvafløb.
- Der udføres nyt behovstyret ventilationssystem for samtlige boliger med varmegenvinding og indblæsning i alle rum for at sikre en optimal boligkomfort.

Det er forvaltningens vurdering, at de planlagte forbedringer vil imødegå en række af ovenstående nævnte problemstillinger, og at projektet rent byggeteknisk er velbegrundet. Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Energiforbedring

Der gennemføres efterisolering af facader, lofter og tag, nye vinduer og ventilation. Der er ikke foretaget en energibesparelsesberegning, idet brugeradfærd er et stort element. Dette er baggrunden for, at Landsbyggefonden principielt ikke medregner energibesparelser i finansieringsmodellen og huslejberegningen. Boligerne opvarmes med naturgas, og det forventes, at beboerne vil opnå varmebesparelser, bedre indeklima og større komfort efter afsluttet renovering.

Forvaltningen foreslår, at det samtidig anbefales boligselskabet at undersøge mulighederne for at omstille til fjernvarme i sammenhæng med et renoveringsprojekt i nærværende omfang.

Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger er på det foreliggende grundlag anslået til 134.162.000 kr. fordelt som følger:

30 årigt realkreditbelåning:

- Støttede lån	43.767.000 kr.
- Ustøttede lån	81.485.000 kr.
Trækningssret fra dispositionsfonden:	4.000.000 kr.
Fællespuljebidrag fra Landsbyggefonden:	3.660.000 kr.
Kapitaltilførsel:	1.250.000 kr.
I alt:	134.162.000 kr.

Den støttede del af renoveringsarbejdet omfatter i hovedtræk følgende arbejde:

Efterisolering af facader og lofter, delvist nye altaner, etablering af ny ventilation med varmegenvinding samt etablering af handicapvenlig adgang til fælleslokale.

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

Den ustøttede del af renoveringen er forbedring og modernisering og omfatter i hovedtræk følgende arbejder:

Udskiftning af tag og vinduer, delvist nye altaner, nye hoveddøre og vinduer, renovering af kloak samt istandsættelse af trappeopgange.

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

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

Fællespuljebidrag på 3.660.000 kr. er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af 5-delsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførsel af 1.250.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 250.000 kr.

Landsbyggefonden har tillige den 14.05.2018 meddelt, at fonden giver tilsagn til kapitaltilførselssager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

Kommunal garanti

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

Nykredit har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på 43.767.000 kr. skal stilles en 100 % kommunal garanti med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den ustøttede del på kr. 81.485.000 har Nykredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 54,04 % af lånet svarende til en garanti på 52.947.000 kr.

Det er forbeholdt kreditforeningsselskaberne at beregne størrelsen på de endelige garantier, såfremt de måtte ændre sig. Den endelige beregning vil således blive foretaget, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og skema C skal godkendes.

Huslejen

Renoveringsprojektet, helhedsplan, budget, tidsplan og fremtidig husleje har været forelagt beboerne med efterfølgende vedtagelse på et ekstraordinært afdelingsmøde den 20.06.2018. Selskabsbestyrelsen har den 21.06.2018 godkendt den endelige finansiering.

Det nuværende lejeniveau er noteret til gennemsnitligt 755 kr. pr. m². Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på et passende niveau, hvilket vil medføre en stigning svarende til kr. 10 pr. m². Det er tillige besluttet at hæve lejen med 75 kr. pr. m², hvilket skyldes finansiering af renovering af altaner/karnapper, som er ustøttede arbejder. Herefter vil den nye leje efter afsluttet renovering udgøre 840 kr. pr. m² årligt.

Den årlige ydelse på realkreditlånet vil udgøre 6.727.080 kr. og finansieres ved samlet huslejestigning på 132.451 kr., yderligere huslejestigning for renovering af altaner/karnapper på 993.383 kr., fritagelse for pligtmæssigt bidrag på 385.000 kr., fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på 170.000 kr. Herudover vil der fra dispositionsfonden blive givet driftsstøtte eller huslejestøtte på 1.983.000 kr. samt yderligere tilskud fra dispositionsfonden på 3.063.246 kr.

Udbud og tidsplan

Renoveringsprojektet planlægges udbudt i løbet af 2020. Forventet byggestart omkring ultimo 2020. Renoveringsperioden forventes at være på omkring 24 måneder.

Plangrundlag, vurdering og byggesagsbehandling

Bebyggelsen er omfattet af PBV 22 Ved Nordvangsparken-Birkerød Parkvej, og der er ikke planmæssige hindringer for de foreslåede tiltag til efterisolering. Der lægges vægt på, at de murede facader fastholdes, og at byggeriets fremtræden ikke ændres væsentligt.

Projektet vil medføre udskiftning af tagene til nyt eternittag i farverne mørkegrå/sort. Gavlene efterisoleres med nye mursten i samme farve som eksisterende. Altanerne udføres med nye overflader, samt forbedret afdækning af murede brystninger. Farverne på altanerne er ikke afklaret endnu, hvilket først sker efter godkendelsen af skema A. Energiisoleringen berører i øvrigt ikke facaderne visuelt.

Med hensyn til inddækning af svalegange kan dette ske under forudsætning af, at inddækning ikke får karakter af en inddragelse til boligformål, og at de brandmæssige redningsforhold er sikret i fornødent omfang.

Det er forvaltningens vurdering, at gennemførelsen af renoveringsprojektet ikke vil påvirke bebyggelsens ydre samtidig med at der opnår en forbedret isolering, der vil sikre minimale driftsudgifter i en lang årrække fremadrette.

Forvaltningens vurdering

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

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

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

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema A tilsagn til den samlede renovering,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditbelåning,

- 3) at kommunen meddeler tilsagn til 2 kommunale garantier på henholdsvis 43.767.000 kr. og 81.485.000 kr. samt tilsagn til 5-delsordning angående lån på kr. 250.000, og
- 4) at tilsagnet betinges af, at kommunen som støttemyndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Afskærmning af svalegange - HBAE.pdf

Punkt 11: Godkendelse af skema A - Renovering af afd. 3 Buskehøj, 2850 Nærum

19/5769

Resumé

Søllerød Sociale Boligselskab, afd. 3 Buskehøj, Buskehøjvej 1-15, Mariehøjvej 4-15 og Lendemosevej 21-35, 2850 Nærum ansøger om godkendelse af skema A i forbindelse med en omfattende renoveringssag budgetteret til 104.410.536 kr. med støtte fra Landsbyggefonden, optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Søllerød Sociale Boligselskab, afd. 3 Buskehøj, har fremsendt en helhedsplan for renovering af afdelingen, hvor Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om støtte til finansiering med behov for optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel.

Byplanudvalget har den 08.02.2017 godkendt nedlæggelse af 10 lejemål, idet afdelingen ønskes fremtidssikret og styrket ved at kunne råde over større og lyse lejemål i en opdateret standard.

Buskehøj afd. 3 er opført i 1918-1920 og består af 16 huse i to etager. Der er i alt 84 familieboliger fordelt på i alt 4.377 m² bruttoetageareal. Lejlighedernes bruttoareal varierer mellem 41-63 m². Der er delvis kælder, uden opvarmning, under alle bygningerne. Kældrene udgør 10-25 % af det bebyggede areal.

Afdelingen har i 2014 fået udarbejdet en tilstandsrapport med undersøgelser af sokkel og murværk, skimmelundersøgelse, termografering samt energihandleplan. Der er udarbejdet helhedsplan i 2015 med en løbende opdatering, seneste version er fra maj 2018. Rapport og undersøgelser viser, at mange bygningsdele, som f.eks. tag, sokkel, fundament, ydrevægge, bad og køkken er udtjente og står for at skulle udskiftes.

De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Ombygning og sammenlægning af boliger med nye boliger til følge
- Renovering af tage og kviste
- Facaderenovering med udskiftning af hoveddøre og renovering af forsatsvinduer
- Renovering af alle badeværelser
- Skimmelrenovering
- Nye terrændæk i stueetager og nye gulve i alle boliger
- Efterisolering af etagedæk mod loft
- Nye køkkener i alle boliger og etablering af mekanisk ventilation og emhætte
- Nye gaskedler
- Renovering af kloakker
- Udearealer forskønnes.

Der vil blive behov for genhusning af afdelingens beboere.

Der har den 22.05.2018 været afholdt organisationsbestyrelsesmøde, hvor renoveringens omfang og økonomi er gennemgået. Efterfølgende er renoveringssagen og finansieringen vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde den 19.07.2018.

Byggeteknisk vurdering

Den byggetekniske gennemgang viser følgende forhold:

- Fundamenter, sokkel og kælderens ydervægge er i dårlig stand, der er begyndt at smuldre.
- Under den tidligere byfornyelse blev der foretaget en sandblæsning af facaderne, hvilket har ødelagt brandhuden med skader og fugtopsugning i murværk.
- Tagene er sidst renoveret i 1991 og fremstår i god stand, men har flere revnedannelser i overgang mellem skorsten og tagbelægning
- Kviste og inddækning har opfugtet underlag nogle steder.
- Etagedæk mellem kælder og stueetage er ringe og bør udskiftes.
- I forbindelse med wc og baderum er der ved destruktive indgreb konstateret, at ydervægge ikke er isolerede, hvorved der er et stort varmetab. Ydervægge er kolde og med skimmelvækst.
- Der opleves generelt stigende grad af skimmel i mange af lejemålene og kældre. Ved tilførsel af balanceret mekanisk ventilation med varmegenvinding kan der etableres et optimalt indeklima.
- Flertallet af de nuværende køkkener har udstået deres levetid.
- Eksisterende gaskedler udskiftes til kondenserende kedler. I forbindelse med sammenlægningen vil eksisterende individuelle fyr blive nedtaget og erstattet med nyt fællesfyr.

I løbet af 2017 er der udført uddybende byggetekniske undersøgelser, der underbygger tilstandsrapport samt supplerende byggetekniske undersøgelser anmodet af Landsbyggefonden forud for skema A. Undersøgelserne har omfattet besigtigelse, destruktive indgreb og udførsel af mock-up. Herunder undersøgelser af eksisterende etageadskillelse mod krybekælder og kælder, facader og sokkel, fugt i kælder, destruktivt indgreb i skunk og kvist samt destruktivt indgreb og mock-up af indvendig efterisoleret ydervæg.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet rent byggeteknisk er velunderbygget og vil imødekomme de konstaterede problemer i ejendommen. Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Energiforbedringer

I forbindelse med renoveringen af Buskehøj gennemføres flere energitiltag. Der laves primært nye terrændæk af hensyn til energirenovering, men det forventes ikke, at der vil komme et lavere forbrug af varme. Lejerne vil klart opleve mere komfort og forbedret indeklima, idet boligerne vil kunne opvarmes langt bedre.

Forvaltningen vurderer, at de energitekniske forbedringer sammen med bedre ventilation vil sikre mod efterfølgende skimmelsvamp.

Renoveringsomkostninger

Den samlede renoveringsomkostning er på det foreliggende grundlag anslået til 104.410.539 kr. fordelt som følger:

30 årig realkreditbelåning:

- Støttede lån	60.179.000 kr.
- Ustøttede lån	35.431.600 kr.
Trækningsret	5.000.000 kr.
Fællespuljebidrag	1.680.000 kr.
Langtidsplanlægning	1.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.120.000 kr.
I alt	104.410.600 kr.

Den støttede del af renoveringsarbejdet omfatter i hovedtræk følgende arbejde: tage og skorstene, udbedring af revner i murværk og genbehandling af murværk, nye døre i forbindelse med nyt støbt terrændæk, etageadskillelse, renovering af sokkel og kælderydervægge, mekanisk balanceret ventilation, udskiftning af gaskedler, nye badeværelser, renovering af kloakker samt forskønnelse af udarealerne.

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

Den ustøttede del af renoveringen omfatter forbedringer og moderniseringer i hovedtræk med følgende arbejder: ny tagfod, udskiftning af tagrender og nedløb, ommuring af skorstenene, algeafrensning af murværk og afrensning af sidebygningerne, indvendige døre, udskiftning af brædegulve, udbedring af sokkel, nye køkkener, udskiftning af gaskedler, nye badeværelser samt renovering af kloakker.

For den ustøttede del af renoveringen kan kommunen påtage sig en garanti, men det medfører, at der som udgangspunkt skal være tale om ekstraordinært renoveringsarbejde, jf. almenboligloven § 98.

Den anførte trækningsret på 5.000.000 kr. er beregnet af Landsbyggefonden og kommer fra midler, afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på 1.680.000 kr. er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af en 5-delsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførsel af 1.120.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 224.000 kr.

Landsbyggefonden har foreløbigt pr. 14.05.2018 udmeldt, at fonden medvirker til kapitaltilførselssager i form af en 5-delsordning, jf. almenboligloven § 92. Aftaler med realkreditinstituttet indgås først ved skema B.

Kommunal garanti

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

BFRkredit har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på 60.179.000 kr. skal stilles en 100 % kommunal garanti med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den ustøttede del på 35.431.600 kr. har BRFkredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 100 % af lånet.

Det er forbeholdt kreditforeningsselskaberne at beregne størrelsen på de endelige garantier. Den endelige beregning vil først kunne foretages, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og der foreligger et revideret byggeregnskab samt kommunal godkendelse af skema C.

Huslejen

Det nuværende lejeniveau er i gennemsnitligt på 1.011,50 kr. pr. m². Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for, at holde huslejen på et passende niveau, hvilket vil medføre en stigning på 2,50 kr. pr. m², hvorefter lejen vil være 1.014 kr. pr. m² årligt.

Den årlige ydelse på realkreditlånet vil udgøre 4.171.892 kr. og finansieres ved fritagelse af pligtmæssig bidrag på 230.000 kr. og fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på 9.000 kr.

Herudover vil der blive givet tilskud fra dispositionsfonden eller huslejestøtte/driftslån på 1.807.000 kr. og yderligere tilskud fra dispositionsfonden eller driftsstøtte/mankolån på 2.125.892 kr.

Optagelse af ustøttede lån medfører, at lejen vil stige forholdsvis meget, hvilket forhindres ved fritagelse for pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden og tildeling af driftsstøtte/mankolån. Landsbyggefonden har den 14.05.2018 meddelt tilsagn til en delvis bevilling af tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/supplerende LBF-driftslån.

Den endelig finansiering vil først kunne fastlægges i forbindelse med skema C.

Udbud og tidsplan

Renoveringsprojektet planlægges udbudt i løbet af 2019. Forventet byggestart omkring ultimo 2020. Renoveringsperioden forventes at være på omkring 24 måneder og afsluttes ultimo 2022.

Plangrundlag og byggesagsbehandling

Lokalplan 260 er godkendt af kommunalbestyrelsen den 21.03.2018. Bebyggelsen er i SAVE registeret fra 1992 udpeget med høj bevaringsværdi kategori 3, da bebyggelsen er af stor miljømæssig og arkitektonisk værdi og desuden har historisk interesse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikre at områdets eksisterende bevaringsværdige bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra Rudersdal Kommune.

Sekundært byggeri har ikke betydning for renoveringen af afd. 3 Buskehøjvej.

Forvaltningens vurdering

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

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

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

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema A tilsagn til den samlede renovering,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditbelåning,
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til 2 kommunale garantier på henholdsvis 60.179.000 kr. og 35.431.600 kr. samt tilsagn til en 5-delsordning angående lån på 224.000 kr., og

4) at tilsagnet betinges af, at kommune som støttemyndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 12: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - BSB Søllerød, afd. 3 Sofievej 5

19/7062

Resumé

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

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Sofievej 5, afd. 3 har den 28.06.2018 besluttet, at lejerne i afdelingen skal have mulighed for at få udskiftet køkkener for maksimalt 56.000 kr. og et tilsvarende beløb for badeværelser. Beslutningen er truffet efter almenboliglovens § 37b, kollektiv råderet. Det betyder, at den enkelte lejer selv vælger, om køkkenrenovering, badeværelsesrenovering eller begge dele skal udføres i boligen mod en lejeforhøjelse.

Afdelingen er opført i 1982 med 12 lejemål. Flertallet af lejemålene har stadig de oprindelige køkkener og badeværelser. Den gennemsnitlige årlige leje pr. m2 udgør 1.051 kr., jf. seneste årsregnskab.

Anvendes det maksimale beløb på 56.000 kr. til renovering af køkken pr. lejemål vil det medføre en lejestigning på 400 kr. pr. måned årligt de næste 20 år. Anvendes det maksimale beløb på 56.000 kr. pr. lejemål til renovering af badeværelse vil det også give en lejestigning på 400 kr. pr. måned årligt de næste 20 år.

Udnyttes den fulde råderet for både køkkener og badeværelser vil lejen stige med 7 % svarende til en leje på 1.126 kr. pr. m2.

Da lejeforhøjelsen ligger over 5 % årligt, sker lejeforhøjelsen efter lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3.

Det samlede finansieringsbehov ved fuld udnyttelse af moderniseringsordningen vil maksimalt blive på 672.000 kr. Der er indhentet lånetilbud fra Realkredit Danmark på et 20-årigt realkreditlån med en hovedstol på 672.000 kr. Lånetilbuddet godkendes efter almenboligloven § 29.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte renovering er nødvendig for at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen fortsat vil være rimelig efter afsluttet renovering og gennemført lejeforhøjelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 13: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - BSB Søllerød, afd. 1

19/6961

Resumé

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

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Sofievej 4-8, afd. 1 har den 28.05.2018 besluttet, at lejerne i afdelingen skal have mulighed for at få udskiftet køkkener for maksimalt 70.000 kr. og et tilsvarende beløb for badeværelser. Beslutningen er truffet efter almenboliglovens § 37b, kollektiv råderet. Det betyder, at den enkelte lejer selv vælger, om køkkenrenovering, badeværelsesrenovering eller begge dele skal udføres i boligen mod en lejeforhøjelse.

Afdelingen er opført i 1949 med 24 lejemål. Flertallet af lejemålene har stadig de oprindelige køkkener og badeværelser. Den gennemsnitlige årlige leje pr. m² udgør 694 kr., jf. seneste årsregnskab.

Anvendes det maksimale beløb på 70.000 kr. til renovering af køkken pr. lejemål vil det medføre en lejestigning på 500 kr. pr. måned årligt de næste 20 år. Anvendes det maksimale beløb på 70.000 kr. pr. lejemål til renovering af badeværelse vil det også give en lejestigning på 500 kr. pr. måned årligt de næste 20 år.

Udnyttes den fulde råderet for både køkkener og badeværelser vil lejen stige med 19 % svarende til en leje på 858 kr. pr. m².

Da lejeforhøjelsen ligger over 5 % årligt, sker lejeforhøjelsen efter lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3.

Det samlede finansieringsbehov ved fuld udnyttelse af moderniseringsordningen vil maksimalt blive på 3.120.000 kr. Der er indhentet lånetilbud fra Realkredit Danmark på et 20-årigt realkreditlån med en hovedstol på 3.120.000 kr. Lånetilbuddet godkendes efter almenboligloven § 29.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte renovering er nødvendig for at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen fortsat vil være rimelig efter afsluttet renovering og gennemført lejeforhøjelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 14: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, afd. 016-0 Solbjerget

19/7450

Resumé

Lejerbo Rudersdal, afd. 016-0 Solbjerget 2-64 og 3-63, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af tagene.

Sagen forelægges Byplanudvalg til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator for afd. 016-0 Solbjerget om kommunal godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af 16 tage.

Afdelingen har i 2014 fået udskiftet tagene i nr. 6, 43, 45, 54, 55 og 60, i alt 6 stk.

Bygningerne er opført i 1952 og består af 22 rækkehuse med tegltag. Lejen udgør 1.067 kr. pr m², jf. seneste årsregnskab.

De samlede udgifter til håndværkerudgifter, projekteringsudgifter, andre udgifter, renter og låneomkostninger er beregnet til 7.936.000 kr.

Finansieringen

30 årigt realkreditlån, Nykredit 3.736.000 kr.

Trækningsret, dispositionsfonden 4.200.000 kr.

I alt 7.936.000 kr.

Optagelse af realkreditlån m.v. vil medføre en lejeforhøjelse på 8,42 % opgjort til 89,90 kr. pr. m² svarende til 1.157,33 pr. m².

Finansieringen af de 16 tage er vedtaget på et ekstraordinært beboermøde den 29.05.2018 og er efterfølgende godkendt den 12.06.2018 af organisationsbestyrelsen. Beslutningen er således i overensstemmelse med almenboligloven § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af de resterende tage er nødvendig for at have gode og velfungerende boliger. Endvidere vurderes den anførte lejestigning, at være fornuftig sammenholdt med, at afdelingen tillige anvender egen trækningsret.

Forvaltningen vurderer, at anmodning om låneoptagelse kan godkendes, jf. almenboligloven § 29, stk. 1 og lejeforhøjelsen efter driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 03-04-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.