

REFERAT Byplanudvalget d. 15-08-2018

Mødedato Onsdag d. 15. august 2018 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Langsigtede mål for Byplanudvalget.....	4
Status for byggesagsområdet.....	5
Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger - Igangsættende redegørelse.....	8
Afklaring af forholdet mellem deklarationer/servitutter og lokalplaner.....	11
Forslag til Lokalplan 262 for et område ved Elleslettegård og forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan	13
Lokalplan 49.2 tillæg til Lokalplan 49 for Trørød villakvarter - Endelig vedtagelse.....	15
Hestkøb Vænge 2-4, Furesø Golfklub – Omlægning og udvidelse af parkeringsareal samt etablering	17
Holte Midtpunkt 18, matr. nr. 2m og 2cx, Dronninggård, Ny Holte – Godkendelse af ny skiltning, F	21
Soldraget 79, matr. nr. 2p og 28c Kajerød by, Birkerød – Dispensation fra søbeskyttelseslinje og fre	23
Fruerlund Park, matr.nr. 2xm Nærum By, Nærum samt Egevang Nord - Dispensation til midlertidig	26
Praksis for mindre stensætninger ved kuperet terræn.....	29
Jægersborg Hegn, ved Skodsborg Station – Landzonetilladelse til etablering af naturlegeplads og fi	30
Søllerød almene Boligselskab, afd. 1 - Godkendelse af låneoptagelse.....	33
Søllerød almene Boligselskab, afd. 14 - Godkendelse af låneoptagelse.....	34
Søllerød almene Boligselskab afd. 2 - Godkendelse af låneoptagelse.....	35

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Mette Preisler orienterede om,

- At sagen vedr. Højleddet 53 nu er afsluttet. Hegnet er skåret ned, og der er plantet foran hegnet.
- At der i sagen vedr. Femsølyngvej nr. 1 meldes afslag, idet vejbyggelinien overskrides.
- Status i lovliggørelsessagen vedr. Strandridergården.
- Status på Vedbæk Park – de almene boliger, hvor en brand ifm. varmt arbejde med tagpap har forsinket arbejdet.
- Forespørgsel om indretning til hotelvirksomhed på ejendommen Teglgården 31 Datavej.
- At byggetilladelse til sommerbroen på Vedbæk Sydstrand blev meddelt straks efter 20.07. Der var ingen indsigelser ifbm. Høringen.
- Tilmelding til Byplanmødet 2018 4. - 5. oktober i Hjørring.
- Henvendelse og underskriftsindsamling fra beboere. Buskehøj Lokalplan er påklaget for så vidt angår størrelsen på skurene. Der afholdes møde med Boligselskabet 20.08.
- At der 20.07. er meddelt byggetilladelse til Hovedgaden 8. Der er truffet afgørelse om afvisning af naboindsigelser, hvilket er påklaget.
- At projektet vedr. Kørøvej 24 sandsynligvis bliver ændret, og at privat servitut i øvrigt regulerer området.
- Frederikslund - terrænregulering og overskridelse af det skrå højdegrænseplan garagebygning. Pt pågår ny partshøring.
- Jakob Michelsens Minde – Københavns Kommunes institution i Vedbæk. Her ansøges om hestehold til beboerne. Naboorientering er udsendt. Mindre hestehold på 1-2 kan måske tillades også i byzone. Sagen forelægges udvalget.
- Lovliggørelsessager og sager påklaget til klageinstanser.

Punkt 2: Langsigtede mål for Byplanudvalget

18/12230

Resumé

Den tidligere Kommunalbestyrelse har med det vedtagne budget fastsat langsigtede mål for alle udvalg.

Konstitueringen af den nye kommunalbestyrelse har aktualiseret en revurdering af kommunens politiske mål. Med afsæt i drøftelserne ved Kommunalbestyrelsens seminar i januar lægges hermed op til en drøftelse af udvalgets gældende langsigtede mål.

Sagen forelægges til drøftelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsens langsigtede mål er en central del af kommunens mål- og rammestyring og sætter retningen for de indsatser, kommunen skal skabe sammen med borgerne.

Formålet med langsigtede mål er at styrke den politiske ledelse af Rudersdal Kommune ved at fokusere på relativt få langsigtede politiske mål for kommunens kerneydelser og derved give de relevante fagudvalg mulighed for at følge arbejdet gennem en løbende vurdering af indsatsen.

Målene er de fælles referencepunkter, som ledere og medarbejdere skal fokusere på i den løbende drift og udvikling. Udvalgets hidtidige langsigtede mål fremgår af det vedtagne budget for 2018.

Det er målet med en drøftelse af målene at understøtte den politiske målstyring af kommunen ved at sikre, at de politiske mål for området til stadighed er relevante og indebærer en styringskraft.

Forvaltningen foreslår i forlængelse heraf, at udvalget på baggrund af de gældende langsigtede mål som vedtaget i Budget 2018 samt noterne fra udvalgets drøftelse på kommunalbestyrelsens seminar januar 2018 drøfter, hvad der bør være de nye langsigtede mål med henblik på endelig beslutning i forbindelse med godkendelse af budgettet for 2019-2022.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget drøfter langsigtede mål for udvalget.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og drøftede langsigtede mål.

Bilag

Opsamling på drøftelser om mål for Byplanudvalget

Byplanudvalget Langsigtede politiske mål.pdf

Punkt 3: Status for byggesagsområdet

18/19

Resumé

Forvaltningen giver en orientering om status på byggesagsområdet, herunder de senest opgjorte sagsbehandlingstider for 2018. Forvaltningen vil endvidere orientere om håndteringen af den ekstraordinært store tilgang af byggesager.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Service mål og sagsbehandlingstider

Med økonomiaftale 2015 mellem regeringen og KL blev der fastsat nationale service mål for byggesagsbehandling. Service målene gælder alene byggesager, der kan henføres til bestemte sagstyper og opgøres i kalenderdage fra det tidspunkt, hvor ansøgningen kan visiteres til sagsbehandling, til der træffes afgørelse i sagen. Kommunen har 21 kalenderdage til at færdiggøre screening af sagen og indhente manglende materiale. Hvis dette ikke overholdes, tillægges de 21 dage til opgørelsen af sagsbehandlingstiden i Byg og Miljø.

Forvaltningen har udarbejdet sagsstatistik for 1. halvår 2018 med henblik på en orientering af Byplanudvalget. Rapporten er vedlagt som bilag til dagsordenen, og forvaltningen vil gennemgå tallene nærmere på mødet.

Af rapporten fremgår blandt andet:

- Der er i perioden oprettet 1323 bygge- og plansager
- Heraf er 494 byggesager modtaget i Byg og Miljø, hvilket er en stigning på 35 % i forhold til samme periode sidste år
- Der er truffet afgørelse (byggetilladelse eller afslag) i 263 byggesager, hvilket er et fald på næsten 30 % i forhold til samme periode sidste år
- Antallet af forespørgsler er steget markant og udgør nu knap 67 % af de 829 sager, der ikke modtages gennem Byg og Miljø
- Den gennemsnitlige bruttosagsbehandlingstid for alle byggesager er opgjort til 57 kalenderdage målt fra modtagelsesdato til afgørelsesdato
- Den gennemsnitlige nettosagsbehandlingstid målt i Byg og Miljø er 54 kalenderdage
- Anmodning om forhåndsdialog er med implementeringen af selvbetjeningsløsning på hjemmesiden steget mærkbart, idet der i 1. halvår er registreret 98 sager herom i forhold til 118 sager i 2017.

Det fremgår ligeledes af rapporten, at den ekstraordinært store tilgang af byggesager sammenholdt med et færre antal sager, hvor der er truffet afgørelse, indebærer, at der på opgørelsestidspunktet er en difference mellem indkomne og afgjorte sager i 2018 på mere end 100 sager.

Forvaltningen har på denne baggrund udarbejdet et notat om opgørelse og håndtering af den samlede difference for byggesager. Notatet er vedlagt som bilag. Heraf fremgår:

- At forvaltningen gik ud af 2017 med 65 sager, hvor der ikke var truffet afgørelse. Af disse er 43 sager stadig verserende uden afgørelse.
- At forvaltningen har modtaget ekstraordinært mange nye byggesager i 2018.
- At forvaltningen samtidigt har skullet håndtere en markant stigning i antallet af forespørgselsager.
- At forvaltningen den 27. juli havde 179 byggesager, hvor der endnu ikke var truffet afgørelse samt godt 100 nye lovliggørelsessager modtaget gennem Byg og Miljø.

Det er således forvaltningens vurdering, at der er behov for en ekstraordinær indsats det næste halve år for at genoprette balancepunktet. I forvaltningens notat om håndtering af ekstraordinær tilgang af byggesager, fremgår de tiltag, som efter forvaltningens vurdering vil bidrage hertil.

Det drejer sig om følgende tiltag:

- Anvendelse af ekstern konsulent til byggesagsbehandling
- Forventningsafstemning om ansøgningsmateriale
- Oplysning på hjemmesiden

- Ændrede åbningstider og ny (midlertidig) lukkedag
- Ny prioritering af lovliggørelsessager
- Tilpasning af serviceniveau for ejendomsmæglere

Forvaltningen vil uddybe tiltagene på mødet.

Service - forhåndsdialog og brugertilfredshed

Service handler ikke kun om kortere sagsbehandlingstid. God service handler også om tidlig vejledning i en forhåndsdialog, forventningsafstemning om, hvad der kan lade sig gøre, og hvordan processen forløber.

Selvbetjeningsløsningen ”Book din forhåndsdialog på nettet” er implementeret med succes. 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 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 til processen. I forhåndsdialogen sættes endvidere fokus på om ”det gode naboskab”, for at opfordre til større lokalt medansvar og færre naboklager.

For så vidt angår tilfredshed med byggesagsbehandlingen, har Rudersdal Kommune tilsluttet sig det målingsværktøj for brugertilfredshed, der er udarbejdet for KL. Herved udsendes brugertilfredshedsundersøgelsen direkte i Byg og Miljø sammen med kommunens afgørelse. KL har imidlertid konstateret, at tilfredshedsmålingerne ikke fungerer optimalt, idet svarprocenten er meget lav. Rudersdal Kommune har således i perioden 19. december 2017 til 18. juli 2018 alene modtaget svar fra i alt 20 respondenter. Forvaltningen vil forevise resultatet af deres besvarelser på mødet, men generelt gives der udtryk for en høj grad af tilfredshed med kommunernes sagsbehandling, faglig vejledning og service. Respondenterne er dog fortsat mindre tilfredse med svar- og sagsbehandlingstider. Besvarelserne peger endvidere på, at mange borgere og virksomheder oplever dialogen med kommunen som den vigtigste parameter for god service.

På baggrund af den meget lave svarprocent overvejer forvaltningen at opsiges kontrakten med KL. Forvaltningen overvejer i stedet at gennemføre en telefonisk brugertilfredshedsmåling hvert andet år. Det anslås, at udgiften til dette ikke vil overstige udgiften til nuværende løsning.

BR 18 og privatisering af den tekniske byggesagsbehandling

Det nye bygningsreglement, BR18, er trådt endeligt i kraft den 01.07.2018, og hermed privatiseres den tekniske byggesagsbehandling. Hovedpunkterne heri er bl.a.:

- Kommunerne skal som udgangspunkt ikke længere foretage teknisk byggesagsbehandling
- Der etableres certificeringsordning for brand og konstruktion, hvor bygherre i en overgangsordning på 2 år dog kan vælge at lade kommunen stå for den brandtekniske og/eller konstruktionsmæssige byggesagsbehandling
- For øvrige tekniske krav i bygningsreglementet gælder fremover samme ordning som for enfamiliehuse og simple konstruktioner m.m.
- Kommunerne skal foretage stikprøvekontroller i 10 % af sagerne (dog ikke for enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, sommerhuse og sekundært byggeri). Stikprøvekontrollen skal være igangsat inden for 1 måned efter ibrugtagningstilladelsen er meddelt.

Forvaltningen viser den nye digitale platform for BR 18 på mødet.

4-kommune samarbejdet

Samarbejdet med Gentofte, Lyngby-Taarbæk og Gladsaxe kommuner på byggesagsområdet er etableret i en endelig netværksløsning og er slanket noget i forhold til tidligere. I samarbejdet fokuseres der først og fremmest på fælles vidensdeling. I 2018 er arbejdet med et kvalitetssikringssystem i byggesagsbehandlingen videreført. Der er ligeledes gennemført fælles undervisning om partshøringsbegrebet og brandteknisk byggesagsbehandling i BR 18.

Gentofte og Rudersdal kommuner har endvidere gennemført et pilotprojekt om visitation af byggesager i forhold til nationale servicemål. I pilotprojektet er der implementeret samme arbejdsprocesser i samme sagsbehandlingssystem, og dette samarbejde udvides nu med et pilotprojekt om udarbejdelse af sammenlignelige sagsstatistikker.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forlægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Sagsbehandlingstider jan-jun2018

Notat om håndtering af sager

Punkt 4: Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger - Igangsættende redegørelse

18/19

Resumé

Med henblik på at sikre alle bevaringsværdige bygninger gennem en lokalplan foreslås det, at der igangsættes en temalokalplan, som omfatter bygninger, der er udpeget i Kommuneplan 2017 med høj bevaringsværdi (1-3). Udover dette vil der blive taget konkret stilling til bygninger, der ligger som kategori 4 i kulturmiljøer, og samlede bebyggelser.

En sådan planlægning er i overensstemmelse med kommunens Arkitektur- og Bevaringspolitik og med Kommuneplan 2017, som fastlægger at kommunens bevaringsværdige bygninger og byområder skal sikres ikke alene mod nedrivning, men også så de bærende arkitektoniske værdier fastholdes.

En del af de bevaringsværdige bygninger er i dag allerede omfattet af en lokalplan, der indeholder bevaringsbestemmelser, som sikrer de i planen udpegede bevaringsværdige bygninger. Øvrige bygninger, der også er udpeget med høj bevaringsværdi i Kommuneplan 2017, er

- beliggende i uplanlagte områder både i by- og landzone,
- omfattet af en lokalplan hvor de ikke er udpeget som bevaringsværdige, eller
- omfattet af en lokalplan, der ikke indeholder bevaringsbestemmelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25.01.2017 Tillæg 6 til Kommuneplan 2013, som udpeger bevaringsværdige bygninger i den tidligere Birkerød Kommune. I forbindelse med dette tillæg og udarbejdelse af Kommuneplan 2017 blev der gennemført en geokodning samt datasikring af samtlige bygninger i kommunen, herunder bygninger omfattet af registreringen for den tidligere Søllerød Kommune. I forbindelse med denne datasikring blev bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan eller udpeget efter registreringen i 1992 for Søllerød Kommune, tillige indarbejdet i Kommuneplan 2017.

Kommuneplan 2017 fastlægger endvidere retningslinjer og generelle rammer for bevaringsværdige bygninger, som skal indarbejdes i forbindelse med ny lokalplanlægning.

Når en bygning er udpeget med høj bevaringsværdi i kommuneplanen, må den ikke nedrives, uden kommunalbestyrelsen har vurderet, om der skal nedlægges et forbud mod nedrivning efter planlovens § 14. Et forbud mod nedrivning nedlægges, hvis udvalget ønsker bygningen bevaret. Forbuddet bevirker, at der inden et år vil skulle udarbejdes en lokalplan, der som minimum omfatter den pågældende ejendom.

Kommuneplanen sikrer alene bygningerne mod nedrivning og giver mulighed for nedlæggelse af et § 14, som tilsiger at der inden for et år skal udarbejdes en lokalplan. Dette vil på enkelt bygningsniveau være tidskrævende for ejer og ressourcekrævende for forvaltningen.

For at sikre en mere smidig og transparent sagsbehandling foreslås derfor en temalokalplan, så ejer har mulighed for at indgå i en forhåndsdialog om udvikling af sin ejendom.

Med henblik på at sikre de bærende arkitektoniske værdier i de bevaringsværdige bygninger foreslås, at der udarbejdes en temalokalplan, som omfatter bygninger, der er udpeget med høj bevaringsværdi (1-3) i Kommuneplan 2017, bygninger/bebyggelser med bevaringsværdi 4, som er beliggende i kulturmiljøområder samt en række samlede bebyggelser, hvor hovedparten af bebyggelserne har en bevaringsværdi 1, 2 eller 3.

En del af de bevaringsværdige bygninger er i dag allerede omfattet af en lokalplan, der indeholder bevaringsbestemmelser, som sikrer de i planen udpegede bevaringsværdige bygninger. Øvrige bygninger, der også er udpeget med høj bevaringsværdi i Kommuneplan 2017, er

- beliggende i uplanlagte områder både i by- og landzone,
- omfattet af en lokalplan hvor de ikke er udpeget som bevaringsværdige, eller
- omfattet af en lokalplan, der ikke indeholder bevaringsbestemmelser.

Det bemærkes, at en lokalplan i modsætning til kommuneplanen er juridisk bindende for ejeren af den enkelte ejendom.

For at bevare den fælles bygningsarv og i højere grad sikre de bevaringsværdige bygninger, foreslås udarbejdet en temalokalplan, som indarbejder kommuneplanens generelle rammer for bevaringsværdige bygninger, og som giver kommunen mulighed for at regulere og godkende bygningsændringer på bevaringsværdige bygninger, som ikke kræver byggetilladelse efter byggeloven.

Som nævnt er en del bygninger allerede sikret gennem eksisterende lokalplaner. Derudover er ca. 110 bygninger omfattet af egentlig bygningsfredning eller af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde. Da disse bygninger allerede er sikret gennem anden planlægning eller lovgivning, vil de ikke være omfattet af temalokalplanen.

Bygninger og Bebyggelser, som foreslås omfattet af en temalokalplan

Med udarbejdelse og vedtagelse af en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og bebyggelser ønsker kommunen at sikre følgende bygninger og bebyggelser:

- Bygninger, der i Kommuneplan 2017 er udpeget med en høj bevaringsværdi (1-3), og som ikke er sikret på anden måde for eksempel ved udpegning i lokalplan eller efter anden lovgivning,
- Bebyggelse og bygninger med bevaringsværdi 4, som er beliggende i et område, der er udpeget som kulturmiljø, og
- Samlede bebyggelser med forskellige bevaringsværdier for de enkelte bygninger, men hvor hovedparten har høj bevaringsværdi (1-3).

Ad 1

Kommuneplanens udpegning af bygninger med høj bevaringsværdi er bygninger, som i forbindelse med en SAVE-registrering har fået bevaringsværdierne 1-3, eller som er udpeget som værende bevaringsværdige i en lokalplan. I Rudersdal Kommune er i alt 1.909 enkeltbygninger udpeget som bevaringsværdige ud af det samlede antal på ca. 16.418 enkeltbygninger. De 1.909 bygninger omfatter såvel offentlige bygninger som enfamiliehuse, rækkehuse og etageboliger.

Når en bygning har status som bevaringsværdig, omfatter dette kun bygningens ydre som facade, vinduer, døre, tag, kviste og skorstene, og bevaringsværdigt byggeri kan således ikke sidestilles med en bygningsfredning. Ved at optage de bevaringsværdige bygninger i en lokalplan vil der kunne fastsættes bestemmelser, der sikrer, at kommunen skal godkende om- og tilbygninger samt øvrige bygningsændringer i overensstemmelse med bygningens bærende værdier, jf.

<https://www.rudersdal.dk/bevaring>.

Ad 2

Bygninger med bevaringsværdi 4 indeholder ofte de samme karakteristika som bygninger med bevaringsværdi 1-3. Dog har typisk udskiftninger og ombygninger trukket ned i den samlede vurdering. Det anbefales, at bygninger med bevaringsværdi 4 som hovedregel ikke medtages i den nye lokalplan dog med undtagelse af de bygninger med bevaringsværdi 4, der ligger inden for udpegede kulturmiljøer, såfremt de understøtter disse.

Kommuneplan 2017 udpeger 37 kulturmiljøer, som hver især afspejler kommunes udviklingshistorie op gennem tiden. Indenfor disse områder fastlægger kommuneplanens retningslinjer, at kulturmiljøets bærende værdier og karakteristika skal understøttes. De bærende værdier udgøres ofte af den eksisterende bygningsmasse, og en række af disse bygninger er vurderet med en middel bevaringsværdi 4, men kan have en understøttende rolle i forhold til bevarelse af det samlede kulturmiljø.

Det foreslås på den baggrund, at bygninger med bevaringsværdi 4 beliggende indenfor et kulturmiljø også udpeges i lokalplanen og omfattes af bevaringsbestemmelser, som hindrer nedrivning og som sikrer, at kommunen skal godkende bygningsmæssige ændringer.

Ad 3

I kommunen findes endvidere en række arkitektonisk fine samlede bebyggelser, hvor en overvejende del af bebyggelsen har en høj bevaringsværdi. Dette omfatter både rækkehuse og områder med ensartet åben lav bebyggelse. En del af disse bebyggelser er kun delvist sikret ved udpegningen af bevaringsværdig bebyggelse, idet bygningerne indenfor disse samlede bebyggelser har fået forskellig værdi, bl.a. fordi der gennem tiden er udført til- og ombygninger på de enkelte ejendomme, som har sænket bevaringsværdien.

Det foreslås, at der i forbindelse med lokalplanarbejdet foretages en gennemgang af disse samlede bebyggelser med henblik på en vurdering af, om bebyggelse med SAVE-værdien 4 tillige vil skulle udpeges i temalokalplanen. En eventuel udpegning vil ske med henblik på at sikre disse samlede bebyggelser mod bygningsændringer eller nedrivning, som negativt vil påvirke de bærende værdier for den samlede bebyggelse.

Forslag til proces og til fremtidig administration

Forud for fremlæggelse af forslag til temalokalplanen vil der ske en inddragelse og orientering af borgere og grundejere. Formålet med dette er at sikre en forståelse af konsekvensen ved at udarbejde en temalokalplan for den enkelte ejer af en bygning med værdien 1 - 3. Dernæst at sikre forståelse af, i hvilket omfang bygninger i kategori 4 skal medtages af hensyn til deres betydning for lokalområdet i de udpegede kulturmiljøer og som del af samlede bebyggelser.

I forbindelse med temalokalplanen vil forvaltningen udarbejde en vejledning for en tidlig og smidig dialog og sagsbehandling i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling, da en bevarende lokalplan typisk medinddrager forhold, som ikke nødvendigvis udløser en byggesag, men forudsætter en planmæssig tilladelse.

Således opfordres ejere/ansøgere til en tidlig dialog med forvaltningen forud for planlagte om- og tilbygninger. Med en tidlig dialog muliggøres et forstærket fokus på gode og hensigtsmæssige løsninger, som ud over at tilgodese ejers behov for om- og tilbygninger også tilgodeser bevaringen af de særlige værdier, som en bygning har.

For smidiggøre denne dialog og tilgodese det tidsmæssige aspekt, som ofte gør sig gældende i byggesager, forventes i relation til forslag til lokalplan, at der tillige udarbejdes et screeningsskema som grundlag for dialog samt et forslag til bemyndigelse af forvaltningen for så vidt angår sagsbehandlingen af konkrete byggesager.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der igangsættes udarbejdelsen af en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger som beskrevet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at De Røde Porte medtages i lokalplanen som eksempel på bevaringsværdige bygværker.

Punkt 5: Afklaring af forholdet mellem deklarationer/servitutter og lokalplaner

18/19

Resumé

Byplanudvalget har i 2018 taget stilling til flere byggesager, som omhandlede forholdet mellem deklarationer (eller bestemmelser heri) og senere vedtagne lokalplaner/byplanvedtægter. Spørgsmålene har mere specifikt handlet om, hvorvidt forvaltningen skal håndhæve deklarationer eller bestemmelser heri, når der efterfølgende er vedtaget bestemmelser om de samme forhold i en lokalplan eller en byplanvedtægt. Spørgsmålet har relevans, når kommunen er enepåtaleberettiget i forhold til en privatretlig deklaration (eller servitut) i medfør af planlovens § 43.

Byplanudvalget besluttede derfor den 02.05.2018, at der skulle fremlægges en sag, der afklarer forholdet mellem de deklarationer, hvor kommunen er enepåtaleberettiget og de politisk vedtagne lokalplaner/byplanvedtægter.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget har i 2018 taget stilling til flere byggesager, som omhandlede forholdet mellem deklarationer/servitutter (eller bestemmelser heri) og senere vedtagne lokalplaner/byplanvedtægter. I de omtalte sager har der været tale om, at der på de pågældende ejendomme er lyst en privatretlig tilstandsdeklaration med kommunen som enepåtaleberettiget, og at der på et senere tidspunkt er vedtaget en byplanvedtægt eller en lokalplan, som fastlægger andre bestemmelser om eksempelvis bebyggelsesregulerende forhold, end deklarationen gør.

I disse sager har forvaltningen i medfør af planlovens § 43 valgt ikke at håndhæve deklarationerne, men derimod at behandle sagerne efter byplanvedtægt/lokalplan og bygningsreglementet. Dét forhold, at disse deklarationer fortsat eksisterer ved siden af det politisk vedtagne plangrundlag, har skabt uklarhed hos naboer, som ligeledes har haft en forventning om, at forvaltningen ville håndhæve deklarationerne.

Byplanudvalget besluttede derfor den 02.05.2018, at der skulle fremlægges en sag, der afklarer forholdet mellem de deklarationer/servitutter, hvor kommunen er enepåtaleberettiget og de politisk vedtagne lokalplaner/byplanvedtægter.

Rudersdal Kommune har mange såkaldt private tilstandsservitutter, som ofte er lyst i forbindelse med udstykning af større ejendomme. Disse servitutter indeholder derfor ofte (detaljerede) bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelse, byggefelt, byggegrænser og meget andet.

I mange tilfælde er der på et senere tidspunkt vedtaget en byplanvedtægt eller en lokalplan for det samme eller for et større område. Det har ikke været fast praksis i Rudersdal Kommune – hverken i den tidligere Birkerød Kommune eller den tidligere Søllerød Kommune – at foretage en fuldstændig servitutgennemgang i forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af byplanvedtægter og lokalplaner. En fuldstændig servitutgennemgang er særdeles ressourcekrævende og er alene et rent ordensmæssigt spørgsmål, og kommunens praksis er helt på linje med øvrige kommuners.

Mange ejendomme er derfor fortsat pålagt en tinglyst deklaration, selv om der foreligger et senere vedtaget plangrundlag, som eksempelvis vil begrunde/tillade en anden udnyttelse af ejendommen end deklarationen giver mulighed for.

Et eksempel på et sådant forhold kan være en begrænsning i deklarationen i forhold til maksimalt etageantal på 1 etage, hvor den senere vedtagne lokalplan muliggør byggeri med 1½ eller 2 etager.

Her er det kommunens generelle praksis ikke at håndhæve bestemmelser i en deklaration, når der efterfølgende er optaget bestemmelser om de pågældende forhold i en byplanvedtægt eller en lokalplan.

Det er forvaltningens vurdering, at det tilkommer kommunen selv at beslutte, om man ønsker at bruge planlovens § 43 til at håndhæve bestemmelser i en privatretlig servitut (deklaration), hvor Rudersdal Kommune er enepåtaleberettiget, idet det følger af planlovens § 43, at kommunen har en ret, men ikke en pligt til at håndhæve en sådan deklaration.

Det bemærkes endvidere, at der ikke er tale om en uklar retstilstand på området i forholdet mellem deklarationer og senere byplanvedtægter/lokalplaner for så vidt angår eventuel indholdsuforenelighed. I sådanne tilfælde er det altid det yngste reguleringsgrundlag, der gælder.

Kommunens praksis bunder således ikke i en opfattelse af, at der i ovennævnte tilfælde er tale om uforenelighed mellem bestemmelser i deklarationen og bestemmelser i byplanvedtægten eller lokalplanen, og kommunen anerkender således, at disse deklarationer eksisterer ved siden af det gældende plangrundlag.

Kommunens praksis tager derimod udgangspunkt i et valg om at tillægge politisk vedtagne planer forrang i tilfælde, hvor modstridende bestemmelser som i eksemplet ovenfor ikke har kunnet administreres sideordnet. Kommunen har således i sin praksis udøvet sin ret til i medfør af planlovens § 43 ikke at håndhæve deklarationer eller deklaraionsbestemmelser, hvortil kommunen er enepåtaleberettiget.

Det er forvaltningens vurdering, at kommunens praksis er lovlig navnlig ud fra følgende punkter:

- At såfremt byplanvedtægter og lokalplaner er vedtaget senere i tid end da deklarationer/servitutter blev tinglyst, må man formode, at politikerne har forholdt sig til og ønsket at modificere deklarationerne i forhold til de vedtagne bestemmelser,
- At kommunen må anses for at være retligt bundet af det gældende plangrundlag, og dermed tillige være forvaltningsretlig forpligtet til at administrere byggetilladelser m.v. i henhold til de politisk vedtagne planer,
- At kommunen ikke som udgangspunkt er forpligtet til at håndhæve deklarationens/servituttens indhold i medfør af planlovens § 43 eller på grundlag af den privatretlige påtåleret,
- At det i medfør af planlovens § 43 tilkommer kommunen et skøn om deklarationen/servitutten skal håndhæves, og at kommunen er berettiget til at disponere over deklarationen/servitutten inden for et rimeligt skøn, når kommunen er enepåtaleberettiget, og
- At kommunen finder det sagligt i forbindelse med ansøgninger om nyt byggeri at lægge vægt på det politisk og demokratisk vedtagne plangrundlag, der tilvejebringes ved gennemførelse af høringsprocesser mv.

Det følger heraf, at det endvidere tilkommer kommunen at skønne, om eventuelle bestemmelser i deklarationen/servitutten fortsat skal håndhæves, når der ikke er bestemmelser om forholdet i de senere vedtagne byplanvedtægter/lokalplaner. Håndhævelse af enkeltbestemmelser i en deklaration indebærer, at der fortsat kan herske uklarhed hos ejere og naboer om forvaltningens praksis i forholdet mellem deklarationer og (senere vedtagne) byplanvedtægter og lokalplaner.

Med henblik på at opnå et entydigt administrationsgrundlag i disse områder vil det derfor være hensigtsmæssigt at tage skridt til at aflyse sådanne deklarationer fremadrettet. Dette skal ske i nært samarbejde med de pågældende grundejerforeninger og med de fornødne partshøringer. Forvaltningen vil vende tilbage med en sag om processen for aflysning af deklarationer/servitutter på ejendomme i kommunen, hvor administrationsgrundlaget er uklart.

For at der fremover ikke skal være uklarhed i områder, der både er omfattet af sådanne tilstandsservitutter, som ovenfor nævnt, og af en senere byplanvedtægt eller lokalplan, anbefaler forvaltningen, at der fremadrettet administreres på grundlag af det politisk vedtagne plangrundlag, og at deklarationer/servitutter, hvortil kommunen er enepåtaleberettiget, således ikke håndhæves.

Indstilling

Direktionen foreslår, at i områder, der både er omfattet af tilstandsservitutter, som ovenfor nævnt, og af en senere byplanvedtægt eller lokalplan, administrerer forvaltningen alene på grundlag af det politisk vedtagne plangrundlag.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med følgende tilføjelse, at forvaltningen efter dialog med grundejerforeningerne vender tilbage til udvalget med en sag om muligheden for at udarbejde et tillæg til lokalplanen, og at forvaltningen vender tilbage med en sag om processen for en eventuel aflysning af deklarationer/servitutter, hvor kommunen er enepåtaleberettiget.

Henvendelse fra Berit Lindegaard, formand for Stenhøjgård Grundejerforening indgik i sagens behandling.

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 262 for et område ved Elleslettegård og forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2017 - Udsendelse i høring

18/19

Resumé

Den selvejende institution Elleslettegård i Vedbæk har ansøgt om, at der udarbejdes en ny lokalplan for institutionens arealer, som muliggør opførelse af to supplerende boligbygninger med tilhørende fællesfaciliteter for institutionens elever. De to nye bygninger vil svare til de eksisterende fire boligbygninger på matriklen i både størrelse og udseende.

Byplanudvalget vedtog den 02.05.2018 at udarbejde en lokalplan for området, og Økonomiudvalget vedtog den 09.05.2018 at udarbejde det nødvendige tillæg til kommuneplanen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Den selvejende institution Elleslettegård på Gøngehusvej 162 i Vedbæk har den 14.12.2017 ansøgt om, at der udarbejdes en ny lokalplan for institutionens arealer. Lokalplanen skal muliggøre opførelse af to supplerende boligbygninger med tilhørende fællesfaciliteter for institutionens elever. De to nye bygninger vil svare til de eksisterende fire boligbygninger på matriklen i både størrelse og udseende.

De nye bygninger skal dække et opstået behov for flere boliger til institutionens elever, som består af unge med særlige behov. De nye boliger skal endvidere gøre det muligt at modernisere de eksisterende fire boligbygninger på matriklen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal sikre bevaring af den eksisterende anvendelse af området til institutionsformål og muliggøre yderligere bebyggelse i et mindre omfang.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres to nye beboelsesbygninger i fortsættelse af de eksisterende fire beboelsesbygninger på ejendommen. De nye bygninger skal svare til de eksisterende, som er opført med hvide facader og med to parallelle, sideliggende sadeltage i røde tegl.

Lokalplanområdet grænser op til boligområder mod øst og syd. Mod nord grænser lokalplanområdet op til kolonihaverne i Haveforeningen Vedbæk. Mod vest og sydvest grænser lokalplanområdet op til det åbne landskab Maglemose Rende, der er udpeget som fredet område.

I lokalplanen er der taget hensyn til det fredede område, som ligger uden for lokalplanområdet, ved at fastsætte bestemmelser om, at der ikke må forekomme dominerende lyspåvirkning på omgivelserne.

Lokalplanen sikrer bevaring af eksisterende arkitektoniske, landskabelige og naturmæssige værdier på området. Lokalplanen udpeger hovedhuset som bevaringsværdigt. Der udpeges bevaringsværdig beplantning i form af beplantningsbælter og et ældre bevaringsværdigt træ.

Kommuneplantillæg

Sammen med forslag til Lokalplan 262 for et område ved Elleslettegård er der udarbejdet forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2017. Forslag til Tillæg 5 omfatter, at et areal på ca. 550 m² overføres fra landzone til byzone.

Arealet ligger i et tidligere vejudlæg og omfatter blandt andet et hjørne af en bygning, en adgangsvej og et parkeringsareal. Arealet er placeret i grøn kile. Grønne kiler er omfattet af landsplandirektivet Fingerplanen, og tilretning af de grønne kiler varetages af Erhvervsstyrelsen. Forvaltningen har modtaget skriftligt tilsagn fra Erhvervsstyrelsen om, at omtalte areal kan udtages fra grøn kile, og at kommunen kan påbegynde planlægning for arealet med begrundelse i, at arealet falder under bagatelgrænsen.

Forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2017 annullerer desuden rammeområdets eksisterende bestemmelse, der fastsætter, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse syd for Gøngehusvej. Denne bestemmelse er ikke videreført i kommuneplantillægget, da bestemmelsen forhindrer, at der kan opføres sekundær bebyggelse, eksempelvis et drivhus, på grunden syd for Gøngehusvej. Lokalplanforslagets bestemmelser sikrer, at der ikke kan opføres yderligere primær bebyggelse på grunden syd for Gøngehusvej.

Andre lokalplaner

Lokalplanområdet nord for Gøngehusvej er omfattet af Lokalplan 6 fra 1980, og lokalplanområdet syd for Gøngehusvej er omfattet af Byplanvedtægt nr. 15 fra 1978. Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 262 ophæves Lokalplan 6 i sin helhed, mens Byplanvedtægt nr. 15 ophæves for så vidt angår den del, der vil blive omfattet af Lokalplan 262.

Miljøvurdering

Forvaltningen har gennemført en screening af lokalplanen og vurderet, at det ikke er nødvendigt at gennemføre en miljøvurdering. I vurderingen er der dels lagt vægt på, at de eksisterende boliger fastholdes og dermed ikke ændrer anvendelse, og dels det forhold, at den yderligere bebyggelse, lokalplanen giver mulighed for, kun vurderes at have miljøpåvirkninger i form af støj, lys/skygge og trafikale forhold i meget begrænset omfang.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 262 for et område ved Elleslettegård samt forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2017 vedtages til udsendelse i høring, og
- 2) at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 262 For et Område ved Elleslettegård.

Miljøvurdering

Punkt 7: Lokalplan 49.2 tillæg til Lokalplan 49 for Trørød villakvarter - Endelig vedtagelse

18/19

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 16.05.2018 Forslag til Lokalplan 49.2, som er et tillæg til Lokalplan 49, der dækker størstedelen af Trørød.

Lokalplanen indeholder alene bestemmelser, som supplerer de nuværende bestemmelser om udstykning i § 4 i Lokalplan 49 samt indarbejder de generelle rammer for udstykning i åben lav boligområder fastlagt i Kommuneplan 2017.

Forslag til lokalplan har været fremlagt i høring fra den 23.05. til den 18.07.2018. I høringsperioden har forvaltningen modtaget 5 høringsvar.

Lokalplanen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er et tillæg til Lokalplan 49 vedtaget den 29.05.1958, der dækker størstedelen af Trørød. Tillægget har til formål at sikre, at nye udstykninger i området har en hensigtsmæssig form ift. adgangsvej, ny bebyggelse og eksisterende matrikelstruktur samt bevare områdets nuværende åbne- og grønne karakter.

Lokalplan 49's bestemmelser om grundstørrelser videreføres, men tillægget indarbejder kommuneplanens generelle rammer for udstykning i kommunens åben-lav boligområder.

Ved høringsfristens udløb har forvaltningen modtaget 5 indsigelser og bemærkninger. Indsigelserne, en skematisk oversigt over de enkelte indsigelser/bemærkninger samt forvaltningens forslag til besvarelse er vedlagt.

Indsigelserne berører følgende emner:

- a) Ejeren af Rosenvej 4 gør indsigelse mod, at der ved lokalplansforslaget bliver frataget en tidligere mulighed for udstykning af ejendommen. Den pågældende finder, at dette kan sammenlignes med ekspropriation og anfører, at kommunen økonomisk skal dække dette tab.
- b) Den samlede Grundejerforening for Trørød fremsætter bemærkning om, at de støtter indholdet og formålet med lokalplanen.
- c) Endvidere omhandler indsigelserne emner, som ligger udenfor lokalplanforslagets bestemmelser, for eksempel opmærksomhed omkring deklaration (10 alen), højde på beplantning og reducere af byggelinje og forslag om affredning af arealer i Lokalplan 49.

Forvaltningens vurdering

vedrørende erstatning som følge af, at lokalplan fratager en mulighed for udstykning en ejendom.

Lokalplanen rummer en række bestemmelser, som vil kunne hindre fremtidige udstykninger i området med det formål at bevare Trørøds nuværende grønne og åbne karakter og hindre den fortætning, som er sket igennem de seneste år.

Lokalplanlægning er i sit udgangspunkt erstatningsfri regulering, og Lokalplan 49.2 indeholder ikke, efter forvaltningens vurdering, bestemmelser, som har karakter af ekspropriation. Lokalplaner indeholder ikke handlepligt og binder derfor kun grundejere i forhold til fremtidige ændringer på ejendommen, herunder matrikulære forhold. Tillægget er en skærpelse af de nuværende udstykningsbestemmelser i Lokalplan 49, men fastholder kravet til areal ved udstykning i de enkelte delområder (mindste grundstørrelse).

Forvaltningen anbefaler, at Lokalplan 49.2 tillæg til Lokalplan 49 vedtages uden ændringer.

Indstilling

Direktion foreslår indstillet, at Lokalplan 49.2 tillæg til Lokalplan 49 vedtages uden ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 49.2 Trørød villakvarter endelig

Skema over høringsvar

Indsigelser og bemærkninger

Punkt 8: Hestkøb Vænge 2-4, Furesø Golfklub – Omlægning og udvidelse af parkeringsareal samt etablering af overdækket udslagssted og robotsystem til græsslåning

18/19

Resumé

Furesø Golfklub ansøger om tilladelse til omlægning og udvidelse af parkeringsareal, etablering af overdækket udslagssted på golfbanens driving range og etablering af robotsystem til græsslåning og boldopsamling.

Golfklubben har klubhus i hovedbygningen til Hestkøbgård og værkstedsfaciliteter, proshop m.m. i driftsbygningerne. Hovedparten af golfbanearealet ligger i det åbne landskab omkring Hestkøbgård. En relativt mindre del af golfbanearealet ligger i Furesø Kommune. Både Hestkøbgård og golfbanearealet i Rudersdal Kommune er i kommunalt eje.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Furesø Golfklub har i det fremsendte ansøgningsmateriale redegjort for de tre projekter:

1. Omlægning og udvidelse af parkeringsareal

Furesø Golfklub, andre brugere af Hestkøbgård og omgivelser og restauranten på Hestkøbgård har de seneste år konstateret et markant stigende pres på de eksisterende parkeringsarealer ved Hestkøbgård. På visse dage opleves et parkeringsmæssigt kaos i området med uorganiseret og ulovlig parkering på adgangsvejene og i de nærliggende boligområder.

Golfklubben ønsker derfor at kunne etablere 43 ekstra parkeringspladser i skovstykket ud mod golfbanens driving range. Parkeringspladserne vil fremkomme ved en omlægning af den eksisterende skråparkering på 25 parkeringspladser i skovstykket og en udvidelse af parkeringsarealet mod nord, stadig inden for skovstykket. De eksisterende parkeringspladser vil blive omlagt til vinkelret parkering, hvilket giver 9 ekstra parkeringspladser. Udvidelsen vil give 34 parkeringspladser.

Den til dagsordenen vedlagte ansøgning viser omlægningen og udvidelsen.

Omlægningen af den eksisterende skråparkering til vinkelretparkering vil medføre behov for at udvide kørevejen fra 5 til 7 m. Udvidelsen kræver tilbageskæring af beplantning. Den vil blive anlagt med 1 m grusvej på begge sider af den eksisterende asfaltvej.

Arbejdsarealet dækker et areal på ca. 1.000 m². Der vil blive fældet træer og buske og afgraved ca. 40 cm muld/råjord, hvilket svarer til ca. 300 m³.

Det bemærkes i ansøgningsmaterialet, at omlægningen og udvidelsen af parkeringsområdet er disponeret, så der undgås fældning af større og markante træer. Det overskydende jord ønskes anvendt til etablering af en harmonisk overgang mellem det nye grusbelagte parkeringsområde samt til udfyldning af to bunkers og planering af areal, hvor der ansøges om etablering af overdækket udslagssted, se under pkt. 2.

I ansøgningsmaterialet påpeges det, at de nye parkeringspladser ikke vil blive benyttet om aftenen, da de øvrige parkeringspladser i området er tilstrækkelige til aftenarrangementer i restauranten på Hestkøbgård.

På baggrund af dialogmøder mellem golfklubben og DN Rudersdal opdeles parkeringsarealet i mindre enheder ved inddragelse af parkeringspladser til beplantning. Derudover vil der blive sikret en god afstand mellem den gamle og fredede Hestkøb Allé med de karaktergivende allétræer og det udvidede parkeringsareal. Mod alléen og de åbne golfbanearealer mod øst vil der blive suppleret med nyplantning med egnstypiske træer og buske som hassel, hvidtjørn, slåen, rød el og eg. Nyplantningen skal sikre, at parkerede biler hverken kan ses fra alléen eller fra golfbanen.

Forvaltningen (Kultur) har meddelt golfklubben, at der ikke er budgetmidler fra kommunens side til en udvidelse af parkeringspladserne.

2. Etablering af overdækket udslagssted på drivning range

For at give golfspillere og trænere mulighed for at stå i ly for regn, blæst og kulde, når der gives instruktion og oplæring i udslag, ønsker Furesø Golfklub at kunne opsætte en læskærm på 6 x 12 m i forlængelse af det eksisterende åbne udslagssted.

Læskærmen vil være lukket mod tre sider og åben mod nord, i udslagsretningen. Læskærmen vil blive udført med ensidig taghældning med en maks. højde ved den åbne side på ca. 4,3 m. Siderne udføres i sortmalet træ, taget med sedum og gulvet med flisebelægning. Over de ca. 5 udslagssteder i skurets åbne side ønskes der etableret svag belysning med LED lyskilder i loftet. Lyskilderne vil blive afskærmet, så de ikke kan ses fra omgivelserne.

For at begrænse oplevelsen af læskærmen fra boligerne langs Birkerød Parkvej og Hestkøblund placeres læskærmen bag eksisterende bevoksning mod nordøst. Den placeres derudover i kote 44, hvilket er ca. 4 m lavere end det øverste udslagssted ved boldmagasinerne ind mod Hestkøbgård, og ca. 2 m lavere end golfbanearealets stigning mod nordøst.

Mellem det eksisterende åbne udslagssted og det overdækkede udslagssted ønskes etableret en mindre afskærmende beplantning bestående af hvidtjørn, hassel og slåen. Beplantningen skal være med til at regulere trafikken til udslagsskuret og samtidig afskærme skuret mod vest.

Den vedlagte ansøgning viser læskærmens placering og udformning og stedet, hvor der ønskes etableret beplantning.

For at kunne opstille læskuret på et rimeligt plant niveau skal de to eksisterende øvebunkere på stedet fyldes med jord, og der skal foretages en mindre terrænregulering. Terrænreguleringen vil holde sig inden for - 0,2 og + 0,5 m. Terrænreguleringens omfang er vist på det vedlagte ansøgningsmateriale.

Til brug for opfyldning og terrænregulering anvendes det overskydende jord fra afgravningen til parkeringspladser. Miljømæssigt er der ingen problemer med at flytte muld- og råjord inden for samme matrikel.

3. Etablering af robotsystem til græsslåning og boldopsamling

For at minimere generne ved opsamling af bolde og slåning af græs på driving range ønsker Furesø Golfklub at etablere et robotsystem til boldopsamling og græsslåning.

De to funktioner udføres i dag med bemandede maskiner, der medfører støj og forurening samt lukning for udslag i typisk 4 timer en gang om ugen.

Robotsystemet består af to robottyper. En boldopsamlingsrobot, som kører rundt på banen og samler bolde op i et magasin med efterfølgende levering til en afleveringsstation, som i princippet er en aflæsningsrist i jorden, og en græsslåningsrobot, som kan slå græsset uanset, at der stadig ligger bolde på arealet.

Robotterne har en omkreds på ca. 1,2 x 1,2 m og en højde på ca. 0,5 m. Der vil blive indkøbt 2 af hver robottype. Selve afleveringsstationen har en omkreds på ca. 0,8 x 0,8 meter og en højde på ca. 0,3 m. Den udføres i galvaniseret stål med rist over selve hullet. I en afstand af 3 m fra afleveringsstationen vil der blive udlagt kunstgræs og i en afstand af 10 m vil der blive nedlagt armeringsnet. Kunstgræs og armeringsnet skal sikre mod skæmmende nedslidning af græsområdet.

Til opladning af robotterne opstilles 4 ladestationer, 2 på hver side af driving range i ly af eksisterende beplantning. Ladestationerne har et begrænset omfang. Både robotter og ladestation vil være grønne.

Den vedlagte ansøgning viser de enkelte elementers placering og udformning.

De tre projekter berører den del af matr. nr. 1a Hestkøb, Bistrup, der ligger øst for bebyggelsen Hestkøbgård. Af det vedlagte ortofoto fremgår placeringen af de enkelte projekter i forhold til omgivelserne.

Plan- og fredningsforhold

Golfbanearealerne og Hestkøbgård med omliggende parkområde er beliggende i landzone og er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25.10.2016 om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård og ligger inden for Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård. Den del af golfbanearealerne, hvor de tre projekter ønskes etableret, ligger inden for den skovbyggelinje, der afkastes af skovområdet omkring Hestkøbgård.

Skovstykket, hvor parkeringsarealet ønskes omlagt og udvidet, er ikke registreret som fredskov. Ingen af de berørte arealer er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Med relevans for det ansøgte fastlægger fredningen,

At de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier skal bevares, herunder med særlig vægt på at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab mellem Farum og Birkerød (§ 1),

At der ikke må foretages terrænderinger (§ 3),

At der ikke må opføres ny bebyggelse, skure, boder, jagtthytter og lignende eller opstilles campingvogne og andre let flytbare indretninger (§ 4),

At der ikke må anlægges nye veje (§ 5),

At der ikke må foretages sådanne ændringer i arealet omkring Hestkøbgårds hovedbygninger, at dettes karakter af park forandres. Markante bevoksninger af stor værdi for området, herunder alléen fra Birkerød Parkvej til Hestkøbgård, skal bevares. Der må herunder ikke anlægges udsigtskiler i bevoksningen omkring Hestkøbgård (§ 6), og

At der ikke må foretages ændringer, der forandrer golfbanens karakter af åbne arealer med levende hegn og bevoksninger. Der må herunder ikke opføres ny bebyggelse og tekniske anlæg mv., jf. herved også fredningens §§ 4 og 5. Eksisterende bevoksning skal bevares (§ 9).

Med relevans for det ansøgte fastlægger lokalplanen,

At golfbanearealets karakter af åbent landskab med naturpræg skal fastholdes (§ 1.1),

At der udlægges arealer til parkering som vist på kortbilag 2, i alt ca. 120 parkeringspladser. Der må ikke anlægges parkeringspladser uden for de udlagte arealer (§ 5.2),

At kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til, at der opføres et mindre lætag over 1-2 udslagssteder på driving range i overensstemmelse med de principielle placeringer, som er angivet på lokalplanens kortbilag 1 (§ 6.4), og

At karakteren af åbent land – græsarealer med naturpræg – skal opretholdes inden for lokalplanens område 2

(golfbanearealerne). Der må ikke foretages terrænreguleringer, bortset fra reguleringer på maks. +/- 0,5 meter i forbindelse med anlæg af t-steder og greens. Eksisterende væsentlig beplantning skal bevares, og der må ikke foretages nyplantning uden kommunalbestyrelsens tilladelse (§ 8.2), og

At elledninger kun må etableres eller omlægges i form af jordkabler (§ 9.1).

Omlægningen og udvidelsen af parkeringsarealet i skovstykket ud mod Hestkøb Allé forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningens § 3 om terrænregulering, § 5 om veje, § 6 om markante bevoksninger og § 9 om tekniske anlæg og eksisterende bevoksning. Fra lokalplanen skal der dispenseres fra § 5.2 om udlæg af arealer til parkering. Derudover skal der meddeles landzonetilladelse.

Etableringen af det overdækkede udslagssted forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningens § 3 om terrænregulering, § 4 om bebyggelse og § 9 om bebyggelse og bevoksninger.

Fra lokalplanen skal der dispenseres fra § 6.4 om placering og størrelse på lætag. Derudover skal der meddeles landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje.

Etableringen af robotsystemet forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningens § 9 om tekniske anlæg. Fra lokalplanen skal der dispenseres fra § 9.1 om elledninger og jordkabler, da intentionen med den bestemmelse er at undgå tekniske installationer over jord.

Det er kun det overdækkede udslagssted, der forudsætter meddelelse af dispensation fra skovbyggelinjen. Robotsystemet vurderes at være af underordnet betydning for intentionerne med skovbyggelinjen, og da parkeringsarealet ligger i eksisterende skovbevoksning, skal det ikke vurderes i forhold til skovbyggelinjen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte i omfang og udformning tager hensyn til både fredningsbestemmelser og lokalplanbestemmelser. Formålet med både fredningen og lokalplanen er at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til de relativt ubebyggede og åbne landskaber med naturpræg, som ligger mellem Farum og Birkerød. De ansøgte projekter tager hensyn til disse værdier. Parkeringsarealet omlægges og udvides på en måde, så det fortsat vil ligge skjult i skovstykket og bag afskærmende beplantning mod omgivelserne. Det overdækkede udslagssted placeres i princippet i overensstemmelse med lokalplanens mulighed herfor og udformes, så det kommer til at fremstå med naturpræg.

Placeringen i terrænet og bag eksisterende og ny beplantning mindsker synligheden af det fra boligområder, veje og stier. Robotsystemet erstatter kørsel med tungt maskinel, og både afleveringsstationen og opladningsstationerne kommer med deres størrelse og grønne farve til at syne meget små i det store landskab.

Forvaltningen foreslår, at omlægningen og udvidelsen af parkeringsarealet i skovstykket, etableringen af et overdækket udslagssted og etableringen af et robotsystem ved Hestkøbgård og på golfbanearealerne anbefales godkendt af fredningsnævnet som ansøgt og på vilkår om,

- a) at der ved omlægningen og udvidelsen af parkeringsarealet fældes færrest mulige træer,
- b) at der før fældning og igangsætning af jordarbejder fremsendes en detaljeret plan til kommunen som tilsynsmyndighed på fredningen, der viser og beskriver de fældninger, der vil blive foretaget, og omfanget af den tilplantning, der vil finde sted,
- c) at det overdækkede udslagssted etableres uden lyskilder, idet dagslys forudsættes at være tilstrækkelig belysning, og da kunstig belysning, uanset afskærmning, vurderes at være fremmed for det værdifulde og fredede landskab, og
- d) at etableringen af kunstgræs og armeringsnet omkring robotsystemets afleveringsstation begrænses mod den tilgrænsende beplantning, så der ikke gøres indhug i denne.

Ansøgningen om de tre projekter har i forhold til meddelelse af dispensation fra lokalplan og landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, ikke været sendt i naboorientering. Projekternes etablering vurderes at være af underordnet betydning for naboerne nord for Hestkøb Allé og Birkerød Parkvej samt i bebyggelsen mod øst ved Hestkøblund. Ingen af projekterne vil, med den ansøgte udformning, være markant dominerende i landskabet. Omlægningen og udvidelsen af parkeringsarealet til flere parkeringspladser vil ikke medføre øget trafik, men alene løse det eksisterende trafikpres på allerede eksisterende funktioner i og omkring Hestkøbgård.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling af, at der meddeles tilladelse/dispensation til omlægning og udvidelse af parkeringsareal samt etablering af overdækket udslagssted og robotsystem til græsslåning på de under a) – d) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til, som beskrevet i sagsfremstillingen, at meddele dispensationer fra lokalplan og landzonetilladelse, herunder dispensation fra skovbyggelinje, til de ansøgte projekter.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag tiltrådt dog bortset fra forslaget i punkt c) om det overdækkede udslagssted, hvor udvalget ønsker et forslag til en ændret placering og en enklere udformning.

Bilag

Ansøgning om omlægning og udvidelse af parkeringsområde i skovstykke

Ansøgning om overdækket udslagssted

Ansøgning om robotsystem

Ortofoto med markering af de tre projekter i forhold til omgivelserne

Punkt 9: Holte Midtpunkt 18, matr. nr. 2m og 2cx, Dronninggård, Ny Holte – Godkendelse af ny skiltning, Holte Midtpunkt

18/19

Resumé

Holte Midtpunkts ejer ansøger om godkendelse af ny skiltning mod Kongevejen og Holte Stationsvej for at opnå øget synlighed, særligt fra Kongevejen. Ejendommens ejer henviser til, at en øget synlighed er afgørende for den fremtidige drift af Holte Midtpunkt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Holte Midtpunkts ejer, NREP, ønsker at udføre mere synlig skiltning på Holte Midtpunkt og har derfor ansøgt om godkendelse af ny skiltning mod Kongevejen og Holte Stationsvej. NREP henviser til, at Holte Midtpunkt har svært ved at tiltrække nye butiksl lejere til centeret på grund af manglende synlighed, særligt fra Kongevejen, og at en øget synlighed derfor er afgørende for den fremtidige drift af Holte Midtpunkt.

Den ønskede skiltning består af:

- Et logo med tekst "HOLTE MIDTPUNKT" på forbygningen mod Holte Stationsvej. Logo og tekst placeres hængende under det udragende "penthouse tag". Logoer udføres som fritlagte hvide bogstaver med en let grå aluramme og er indvendigt belyste.

- Et Logo med tekst "HOLTE MIDTPUNKT" på facaden af glasoverdækning mod henholdsvis Kongevejen og parkeringsarealerne på modsatte side. Logoer udføres som fritlagte hvide bogstaver med en let grå aluramme og er indvendigt belyste.

- 5 Lodrette slanke kasseskilte placeret på eksisterende fremtrukne murpiller mod Kongevejen. Skiltene udføres med indvendigt belyst logo og tekst "HOLTE MIDTPUNKT" på koksgrå baggrund.

Styrken på skiltningens indvendige belysning kan justeres, så skiltene ikke kommer til at medføre væsentlige gener, som for eksempel et overdrevent lysudfald, der kan være til gene for omgivelserne.

Tegninger og visualiseringer fremgår af bilag 1.

Eksisterende Skiltning

Holte Midtpunkts skiltning, der i dag ses mod Holte Stationsvej og Kongevejen, er den skiltning, Byplanudvalget godkendte i 1996 og 2001 bestående af 3 pyloner, der bærer taget til indgangen fra Holte Stationsvej, med hhv. indgraveret "Irma", "Kvickly" og "Holte Midtpunkt".

Tidligere har der været et indgangsparti mod Kongevejen med neonskilt, der nu er nedrevet.

Planforhold

Holte Midtpunkt er omfattet af Lokalplan 127 "For en del af Holte Center-område Holte Center Vest".

Holte Midtpunkt er placeret i lokalplanens område A1. Skiltning reguleres af lokalplanens § 8.5, der anviser at:

"For Holte Midtpunkt-bebyggelsen må skiltningen kun foregå efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for bebyggelsen."

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den viste skiltning ikke vil kræve dispensation fra områdets lokalplan, idet den viste skiltning repræsenterer en samlet plan for bebyggelsen og her indstilles til godkendelse fra Byplanudvalget.

Forvaltningen vurderer endvidere, at den viste skiltning ikke kan medføre væsentlige gener for eksempelvis nærmeste boligbebyggelse, hvorfor det ikke vil være nødvendigt med en partshøring. Forvaltningen har i vurderingen lagt vægt på, at skiltens lysstyrke kan justeres, så et overdrevent lysudfald til omgivelserne kan undgås.

Det er tillige forvaltningens vurdering, at den viste skiltning repræsenterer en samlet plan for bebyggelsen og udføres på en måde, der i størrelse og udformning er tilpasset Holte Midtpunkts karakteristiske arkitektur og derved iagttager områdets lokalplan.

Det indgår i vurderingen, at de enkelte skilte er diskret udført og placeret på bygningen således, at skiltene fremstår som velintegrerede elementer på bygningens facader, hvilket giver et godt helhedsindtryk. Forvaltningen forudsætter, at skiltenes lysstyrke kan justeres, så der ikke opstår et overdrevent lysudfald, der kan være til gene for bebyggelsens omgivelser.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at der kan meddeles dispensation fra Lokalplan 127, § 8.5 på vilkår af, at skiltenes indvendige belysning udføres justerbart, og at lystyrken efter montering af skiltene justeres efter aftale med forvaltningen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at godkende den samlede skiltning på Holte Midtpunkt i henhold til § 8.5 i områdets lokalplan på ovennævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Forslag til ny skiltning, Holte Midtpunkt

Punkt 10: Soldraget 79, matr. nr. 2p og 28c Kajerød by, Birkerød – Dispensation fra søbeskyttelseslinje og fredning til opførelse af nyt sommerhus

18/19

Resumé

EBK Huse A/S ansøger på vegne af ejerne af Soldraget 79, matr. nr. 2p og 28c Kajerød by, Birkerød, om tilladelse til at opføre et nyt sommerhus på ejendommen.

Ejendommen ligger som en af 11 sommerhusejendomme i sommerhusområdet ved Sjælsø. Sommerhusområdet er i helhed beliggende inden for søbeskyttelseslinjen til Sjælsø og en landskabsfredning.

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

Sagsfremstilling

Forvaltningen meddelte den 24.08.2016 tilladelse til nedrivning af eksisterende sommerhus på Soldraget 79. Nedrivningstilladelsen er ikke udnyttet. Sommerhuset fremstår som en bjælkehytte med græs på taget. Sommerhuset, der er fra 1933, er i BBR registreret med et bebygget areal på 48 m². Derudover er der registreret et udhus på 12 m² på ejendommen.

Ejendommens samlede matrikelareal er på 3.727 m².

Det nye sommerhus opføres i én etage med et etageareal på 144 m² og et overdækket areal mod søen på 33 m².

På grund af grundens faldende terræn mod Sjælsø ønskes det nye sommerhus placeret på arealet tættest på søen, hvor terrænet er svagt skrånende inden terrænfald ned mod Sjælsø.

Mod Soldraget, dvs. fra ankomstsiden til sommerhuset, placeres huset ca. 6 m under vejens terræn. Mod nord, dvs. mod søen, er huset hævet ca. 0,3-0,6 meter i forhold til eksisterende terræn. Nyt sommerhus opføres med en ca. 1 m lavere sokkelkote end det eksisterende sommerhus. Højeste punkt på nyt sommerhus ligger ca. 1,9 m lavere end vejkode på Soldraget.

Huset opføres med sort træbeklædning på facader og tagpap på tag og udformes med større vinduesfelter. Oplevelsen af de større vinduesfelter brydes ved dels at placere vindue mod Sjælsø ca. 1,8 m tilbagetrukket i forhold til tagudhæng og ved opsætning af trælameller på enten den øverste del af vinduerne eller som sideparti. Tilbagetrækningen af vindue til opholdsareal og opsætningen af lameller mindsker lysudkastet til landskabet omkring sommerhuset.

Til sommerhuset ønskes opført et udhus samt en overdækning/maskinly til brænde, græsslåmaskine og kajakker. Udhus og overdækning/maskinly ønskes opført i samme materiale som sommerhuset og ønskes placeret bagved nyt sommerhus set fra søen.

Ejendommen ligger som en af de midterste ejendomme i sommerhusområdet ved Sjælsø, som udgør rammeområde Bi.S1 i Kommuneplan 2017. Sommerhusområdet er i kommuneplanen udpeget som en del af et større bevaringsværdigt landskab. Det ligger ikke inden for grøn kile i Fingerplan 2017.

Sommerhusområdet er i sin helhed omfattet af søbeskyttelseslinjen til Sjælsø og ligger inden for Overfredningsnævnets kendelse af 11. juli 1950 vedrørende fredning af arealer ved Sjælsø.

Rammeområdets anvendelse er fastlagt til sommerhuse og rekreative formål. Udbygning og ny opførelse af sommerhuse skal opfylde en bebyggelsesprocent på 10, et etageantal på maks. en, en facadehøjde på maks. 3 meter og en bygningshøjde på maks. 5 m. Grundstørrelsen er fastlagt til minimum 1.000 m².

Der har i kommunen været en mangeårig praksis for at meddele dispensation fra søbeskyttelseslinjen til at opføre nyt sommerhusbyggeri på ejendommene i sommerhusområdet, som alle i sin helhed er beliggende inden for beskyttelseslinjen. Dispensation meddeles i henhold til en konkret vurdering efter naturbeskyttelsesloven, herunder en vurdering af måden, der bygges på det pågældende sted. I vurderingen indgår således hensyn til de landskabelige forhold, og der tillades således ikke væsentlig terrænregulering, etablering af plateau for et byggeri, væsentlige vinduespartier mod sø, naboer og bagvedliggende fredede arealer m.m.

Fredningen tilsigter dels bevaringen af landskabeligheden langs søen og dels udsigterne mod denne og sydbredden fra den offentlige vej nord om søen.

For arealer med sommerhuse fastlægger fredningen:

At tilstanden ikke må forandres, men udelukkende kunne udnyttes på samme måde som hidtil med nærmere fastlagte indskrænkninger (følgende punkt), og

At det navnlig er forbudt at opføre bygninger af enhver art, herunder drivhuse, boder og skure, eller anbringe andre indretninger, der kan virke mispydende, herunder ledningsmaster o. lign. I tilfælde af genopførelse eller ombygning af eksisterende bygninger, skal fredningsmyndighedens godkendelse indhentes med hensyn til bebyggelsens udformning og placering.

Det ansøgte forudsætter meddelelse af tilladelse/dispensation fra fredning og søbeskyttelseslinje samt meddelelse af byggetilladelse.

Forvaltningen har haft en forhåndsdialog med ansøger om et muligt byggeprojekt i 2016 og har i den forbindelse udtalt, at det ikke vil kunne anbefales at arbejde med store sammenhængende og udækkede vinduespartier. Det nu ansøgte projekt er tilpasset i forhold til det anbefalede, idet der etableres et større tagudhæng foran vinduer fra opholdsareal mod søen samt træspalier foran dele af vinduer, hvor glasarealerne er orienteret ud mod søen. Begge dele vil reducere lysudkast fra sommerhuset.

Udhus og overdækning/maskinly opføres i samme arkitektur og materialitet som sommerhuset og placeres tilbagetrukket fra sommerhuset, men stadigvæk lavt i forhold til vejkoten. Udhuset vil derfor ikke hindre udsigt fra vejen ud mod søen. Ansøger er blevet gjort opmærksom på, at en eventuel anlæggelse af adgangsvej ind på grunden skal behandles i forhold til søbeskyttelseslinje og fredning på samme måde som sommerhuset og udhuset. Ansøger har valgt ikke at medtage eventuel ny adgangsvej til sommerhuset i ansøgningen.

Det er forvaltningens vurdering, at det det ansøgte sommerhus med sit udseende i mørke farver er diskret tilpasset landskabet. Sommerhus og udhus/maskinly placeres så langt nede på grunden og i terrænet, at det ikke hindrer udsigten fra vejen.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at sommerhuset godkendes på vilkår om

- a) at sommerhuset skal fremstå i mørke farver, og at vinduesarealer delvis skal afskærmes med jalousilameller, som vist på facadetegninger for derved at reducerer lysudkast fra sommerhuset
- b) at der ikke udføres terrænændringer udover de viste på situationsplanen
- c) at de mindre terrænreguleringer afsluttes med en naturlig overgang til eksisterende terræn, idet der særligt tænkes på terræn vist mod vest på facadetegning mod nord således, at terræn afsluttes naturligt og ikke som en pude ved sommerhusets sokkel
- d) at der, såfremt der etableres midlertidig en byggeplads, skal ske reetablering af terræn i forbindelse med færdiggørelse af byggeriet.

Da bygningshøjden går op til de maksimale 5 m, ydervæggen langs mindst en langside går op til de maksimale 3 m og afstanden til nabo mod vest angives til 5 m, vil forvaltningen ved meddelelse af byggetilladelse betinge, at der, når sommerhuset er opført, fremsendes en byggelinjeattest, der dokumenterer, at de maksimale højdegrænser og afstande til naboskel er overholdt.

Da det ansøgte holder sig inden for bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser, er det yderligere forvaltningens vurdering, at der ikke skal fastlægges et niveauplan for sommerhuset, og projektet dermed heller ikke skal sendes i partshøring.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation til opførelse af et nyt sommerhus på de under a-d nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele dispensation fra søbeskyttelseslinjen til sommerhuset på samme vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Soldraget 79, situationsplan, facader og snit

Punkt 11: Fruerlund Park, matr.nr. 2xm Nærum By, Nærum samt Egevang Nord - Dispensation til midlertidig anvendelse til byggeplads og genhusningsby

18/19

Resumé

I forbindelse med en forestående større renovering af bebyggelsen Nærum Huse ”de røde” og ”de gule” rækkehuse, har forvaltningen modtaget en forespørgsel om mulighed for midlertidigt at anvende et areal i Fruerlund Park til byggepladsindretning, og at anvende dele af parkeringsareal tilhørende bebyggelsen Egevang Nord til etablering af genhusningsboliger.

Begge anvendelser ansøges som midlertidige foranstaltninger i forbindelse med renoveringen af rækkehusbebyggelserne, som forventes at ske i perioden forår 2019 til sommer 2021.

Anvendelsen af arealerne er i konflikt med anvendelsesbestemmelserne i lokalplanerne, og der søges derfor om en midlertidig dispensation til anvendelsen, i overensstemmelse med mulighederne i den ny planlov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med en snarlig renovering af bebyggelserne Nærum huse, de røde og gule rækkehuse, forespørger Pålsson Arkitekter på vegne af Søllerød almene Boligselskab/ Boligkontoret Danmark, om mulighed for at etablere en genhusningsby med ca. 10 beboelseshuse ved bebyggelsen Egevang Nord. Arealet er ejet af boligselskabet og anvendes i dag til parkering for bebyggelsen. Udover genhusningsbyen vil boligselskabet internt finde 10 boliger, der kan anvendes til genhusning. Renoveringen af Nærum Huse vedrører i alt 110 boliger og udføres etapevis.

Derudover ansøges om etablering af byggeplads/skurby på en del af det grønne areal, Fruerlund Park, beliggende mellem Nærum Skole og bebyggelsen Nærumlund. Rudersdal Kommune er ejer af arealet.

Der ansøges om mulighed for at anvende arealerne midlertidigt i perioden forår 2019 til sommeren 2021. Arealerne vil efterfølgende blive istandsat og afleveret i samme stand, som de fremstår i dag.

Planforhold

Genhusning: Arealet ved Egevang nord er omfattet af Lokalplan 47, for et etageboligområde øst for Egehegnet, Egevang Nord i Nærum, gældende fra den 03.09.1985. Lokalplanen fastlægger i § 3 anvendelsen af arealet til fælles opholds- og P-areal. I § 7.5 er der bestemmelser om, at der ikke må opføres bebyggelse i området. Arealet ligger udenfor servitutareal for højspændingsledninger samt servitutareal for hovedvandledning.

Arealet ligger i byzone og er omfattet af kommuneplanramme Egehegnet, Egevang Nord, Næ.B11, der fastlægger anvendelsen til boligområde til etageboliger med et kommentarfelt, hvori det er anført, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre fællesanlæg.

Arealet er udpeget i kommuneplanen som støjbelastet, grundet nærhed til Helsingørmotorvejen.

Arealet er ikke omfattet af fredning, og beboelseshuse placeres fri af byggelinje mod vej.

Byggepladsindretning: Fruerlund Park er omfattet af Lokalplan 158 for Nærum Skole og Fruerlund Park gældende fra den 10.02.2004. Af lokalplanens formål § 1 fremgår det, at Fruerlund Park skal friholdes for bygninger. I områdets anvendelse § 3.2 fastlægges det, at delområde B kun må anvendes til offentlige formål: park.

Arealet er beliggende indenfor byzone og omfattet af Kommuneplanramme Næ.D2, Fruerlund, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål, park. Arealet er beliggende indenfor værdifuldt kulturmiljø, Nærumvænge. Kulturmiljøet knytter sig særligt til Nærumvænge-bebyggelsen og den åbne frilagte slette. Registreringen indeholder ikke beskrivelse af Fruerlund Park arealet. Arealet er ikke beliggende indenfor fredning eller øvrige naturbeskyttelseslinjer.

Planloven

Planlovens § 19, stk. 1, giver kommunalbestyrelsen mulighed for midlertidigt at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan. Det gælder også, selvom dispensationen er i strid med principperne i planen. Kommunalbestyrelsen har samtidig mulighed for at stille vilkår om, at eventuelle bygninger, anlæg m.v., der meddeles tilladelse til at opføre

midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb. En dispensation til midlertidig anvendelse kan maksimalt meddeles for en 3-årig periode.

Udvidelsen med den nye planlov, hvorefter kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra principperne i en lokalplan, dvs. formåls- og anvendelsesbestemmelser, er for eksempel tiltænkt tilfælde, hvor det vil være uhensigtsmæssigt eller ufleksibelt at skulle udarbejde en ny lokalplan for den ønskede anvendelse, eller hvor det ikke er ønskeligt med en ny lokalplan, fordi der netop ikke ønskes en permanent anvendelse.

Anvendelse af dispensationskompetencen tilsidesætter ikke de almindelige krav om eksempelvis forudgående naboorientering eller forpligtelsen til at vurdere, om den påtænkte anvendelse vil være lokalplanpligtig. Midlertidig anvendelse kan angå både ubebyggede arealer og eksisterende bebyggelse, idet dispensation ikke må stride mod uforenelige hensyn som f.eks. i forhold til støj eller nærhed til risikovirksomheder.

Byggeloven

Det bemærkes endvidere, at en byggetilladelse i henhold til byggelovens § 26 kan meddeles som midlertidig eller for et nærmere angivet tidsrum i tilfælde, hvor byggeforetagendets særlige art, udførelsesmåde, beliggenhed eller andre særlige omstændigheder gør en tidsbegrænsning påkrævet.

Vilkår

Ved en midlertidig tilladelse til ændret anvendelse af arealet ved Egevang Nord er det en forudsætning, at parkeringsforhold for bebyggelsen belyses således, at genhusningsbyen ikke medvirker til, at der ikke er tilstrækkelig parkeringspladser til bebyggelsens beboer.

Da arealet er beliggende på et støjbelastet areal, skal der endvidere foretages særlige foranstaltninger til sikring af, at et rimligt støjniveau kan overholdes i de midlertidige boliger. Samtidig skal der anvises, hvor parkering samt opholdsarealer til beboelsesvogne etableres.

Det er endvidere en forudsætning, at genhusningsby placeres fri af servitutarealer for højspændingsledning samt hovedvandedning.

Fruerlund Park er ejet af Rudersdal Kommune, og området anvendes i dag af de omkringliggende ejendomme, fortrinsvis til hundeluftning og som gennemgangsareal. Forvaltningen vil fastsætte vilkår i en eventuel lejekontrakt for parkarealet vedr. reetablering af arealet samt beskyttelse af eksisterende beplantning. Den omkringliggende bebyggelse vil i byggeperioden fortsat have adgang til en del af parkarealet, hvilket endvidere begrunder en godkendelse af den midlertidige anvendelse på den øvrige del af arealet.

Det vil endelig være et vilkår for dispensationerne, at støjforholdene kan godkendes.

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte arealer kan anvendes midlertidigt i forbindelse med den forestående renovering af rækkehusbebyggelserne og på ovennævnte vilkår.

Når ansøgningerne er yderligere belyst, vil projektet blive sendt i naboorientering. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke skal udarbejdes nye lokalplaner for områderne, idet både park og parkeringsarealer ønskes fastholdt som den fremtidige anvendelse.

Det vil blive stillet som en forudsætning for en eventuel midlertidig tilladelse og dispensation fra gældende lokalplaner, at arealerne senest er reetableret efter 3 år fra meddelt tilladelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele en midlertidig dispensation fra Lokalplan 158, §§1 og 3.2 samt dispensation fra Lokalplan 47, §§ 3 og 7.5 til midlertidig anvendelse til byggeplads ved Fruerlund Park samt genhusning ved parkeringsareal ved Egevang Nord på de ovenfor nævnte vilkår, og under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet udvalget understreger, at tilladelsen til anvendelse og reetablering maksimalt gælder 3 år efter meddelt tilladelse.

Bilag

Oversigtskort over genhusning og byggeplads, Nærum huse

Punkt 12: Praksis for mindre stensætninger ved kuperet terræn

18/19

Resumé

Forvaltningen har på baggrund af nogle konkrete sager udarbejdet forslag til ny praksis for stensætninger ved kuperet terræn.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i forbindelse med sager om tilladelse til nye enfamiliehuse i områder med stærkt faldende eller stigende terræn behandlet spørgsmålet om stensætninger og støttemure og deres placering i forhold til skel.

Såfremt der opsættes ny støttemur, for eksempel i forbindelse med byggeri, renovering af forhave m.v., har forvaltningen ud fra gældende lokalplan for det pågældende område, stillet krav om, at denne skulle placeres mindst 80 cm fra skel og beplantes med et dækkende grønt hegn foran. Dette har typisk været, når støttemuren har haft en højde, der indikerer, at den skulle behandles efter lokalplanens bestemmelser om faste hegn.

Forvaltningen har på denne baggrund fortaget en vurdering af vejbilledet i kommunen i områder, hvor terrænet er stærkt stigende eller faldende mod vej. Forvaltningen vil på mødet vise billeder af udvalgte eksempler på stensætninger/støttemure. Det kan konstateres, at det er helt almindeligt med opsætning af en lav stensætning i skel mod vej, og det er forvaltningens vurdering, at sådanne mindre stensætninger ikke bryder det grønne vejbillede, men derimod er karakteristiske for mange områder med stærkt kuperet terræn.

Forvaltningen anbefaler herefter, at der godkendes en praksis, hvorefter mindre stensætninger på op til 0,5 m kan tillades opsat i skel mod vej, når det på grund af terrænstigninger eller –fald er nødvendigt med en støttemur. Det er forvaltningens vurdering, at en stensætning på op til 0,5 m ikke visuelt fremtræder som et fast hegn, og derfor ikke skal behandles efter reglerne om faste hegn.

Forvaltningen kan endvidere oplyse, at langt de fleste stensætninger anlægges uden, at der søges tilladelse i kommunen. Med en administrativ praksis som foreslået vil det være muligt mere klart at vejlede borgerne på kommunens hjemmeside om reglerne for placering af henholdsvis hegn og stensætninger/støttemure.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen fremadrettet administrerer stensætninger i henhold til ovenstående.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at højden på stensætningen må være op til 0,6 cm i højden.

Punkt 13: Jægersborg Hegn, ved Skodsborg Station – Landzonetilladelse til etablering af naturlegeplads og fitnessbane

18/19

Resumé

Naturstyrelsen ansøger om landzonetilladelse til etablering af naturlegeplads og fitnessbane ved Skodsborg Station. Samtidig har Rudersdal Kommune ved Natur, Park og Miljø i overensstemmelse med tidligere fremsendt materiale bedt om landzonetilladelse til indretning af forpladsen ved stationsbygningen.

Anlæggene indgår i projektet ”Turen starter ved Skodsborg Station”, som er udviklet i et samarbejde mellem Naturstyrelsen, DSB, Banedanmark og Rudersdal Kommune, og som skal styrke de rekreative muligheder på forpladsen ved stationen, i skovstykket vest for stationen og ved Bøllemosen.

Byplanudvalget godkendte på den 06.05.2015 en omlægning og udvidelse af parkeringsarealerne ved stationen. På møde den 05.10.2016 vedtog udvalget at meddele landzonetilladelse til 5 picnichytter i Jægersborg Hegn samt gangbro og fiskeplatform ved Bøllemosen.

Vedtagelsen den 05.10.2016 omfattede en bemyndigelse til forvaltningen til at meddele landzonetilladelse til etablering af lege- og motionsredskaber, overdækninger m.v., når der forelå nødvendige bevillinger, hvis en VVM-screening ikke ville medføre væsentlige ændringer i projektet, og der forelå en tilladelse efter skovloven.

Ansøgningerne om etablering af naturlegeplads og fitnessbane har ændret placering og omfang i forhold til tidligere beskrivelser og illustrationer. Det er derfor forvaltningens vurdering, at ansøgningerne forudsætter udvalgets stillingtagen til meddelelse af landzonetilladelse til naturlegeplads og fitnessbane, hvorimod forpladsen ikke er ændret væsentligt.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arealerne, der ønskes indrettet til naturlegeplads og fitnessbane, er beliggende i Jægersborg Hegn, tæt på Skodsborg Station.

Både naturlegepladsen og fitnessbanen placeres i landzone og på skovbevokset areal.

Naturlegepladsen har tidligere været beskrevet og vist nord for stationsbygningen delvist i det, der kaldes stationsforstanderens have og delvist i fredskovsarealet nord for haven.

Naturlegepladsen har, med den nu fremsendte ansøgning, fået et større areal og er flyttet ind i fredskovsarealet vest for 3 af de picnichytter, der tidligere er meddelt tilladelse til. Naturlegepladsen ligger nu på del af matr. nr. 2an Jægersborg Dyrehave, Vedbæk, og har et areal på ca. 12.000 m², se vedlagte oversigtskort med legepladsens placering.

Naturlegepladsen inddeles i et areal for 2-5 årige og et for 6-11 årige. Begge arealer vil blive indrettet med forskellige elementer til leg og læring. Fra naturlegepladsen og frem til Bøllemosen vil der blive anlagt en togbane. På størstedel af strækningen vil togbanen følge eksisterende stiforløb i skoven.

Det til dagsordenen vedlagte projektoplæg viser mulig udformning af forskellige legefaciliteter og togbanens forløb. Legefaciliteterne vil blive udført i naturmaterialer med træ som et væsentligt materiale.

Fitnessbanen placeres i fredskovsarealet sydvest for stationsbygningen. Arealet ligger på del af matr. nr. 2ap Jægersborg Dyrehave, Vedbæk og har et areal på ca. 38.000 m², se vedlagte oversigtskort med fitnessbanens placering.

Fitnessbanen etableres som et sammenhængende stiforløb gennem skovstykket med start og slut samme sted. Langs stiforløbet placeres forskellige træningsredskaber, som vil blive endeligt designet og udført af Kurhotel Skodsborg.

Den vedlagte skitse viser træningsredskaber udført i træ og reb.

I Kommuneplan 2017 ligger arealerne inden for rammeområde Sk.R3 (Jægersborg Hegn). Rammeområdets anvendelse fastlægges til rekreativt område, nærmere bestemt til natur, skovbrug og rekreative formål.

Jægersborg Hegn er optaget på UNESCO's verdensarvsliste som en del af det samlede parforcejagtlandskab i Nordsjælland. I Kommuneplan 2017 er Jægersborg Hegn udpeget som verdensarvsareal. Både naturlegepladsen og fitnessbanen ligger således inden for verdensarvsarealets afgrænsning.

Naturlegepladsen og fitnessbanen forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, tilladelse efter skovloven og vurdering i forhold til udpegningen af verdensarvsareal.

Rudersdal Museer og Museum Nordsjælland har haft ansøgningerne om etablering af naturlegeplads og fitnessbane til udtalelse i forhold til deres beliggenhed inden for verdensarvsarealet og risikoen for at påtræffe fortidsminder.

Rudersdal Museer anbefaler, at naturlegepladsen indtænkes i formidlingen af parforcejagtlandskabet, som der for tiden arbejdes med hos aktørerne i UNESCO-områdets styregruppe

Museum Nordsjælland henstiller, at etableringen af både fitnessbane og naturlegeplads medfører så få jordarbejder som muligt, hvad enten det drejer sig om nedramning af pæle eller afgravning til stier, at kørsel med maskiner i etableringsfasen begrænses mest muligt, og at der eventuelt benyttes køreplader.

Naturstyrelsen meddelte i september 2016 tilladelse efter skovloven til etablering af skovlegeplads, motionsområde, madpakkehuse, boardwalk og fiskeplatform i Jægersborg Hegn. Tilladelsen blev meddelt med vilkår om udlægning af erstatningsskov svarende til 2 x det berørte areal. I tilladelsen blev det nævnt, at eventuel rydning af skov skal meddeles kommunen med henblik på vurdering af, om rydningen kræver en vurdering af projektets indvirkninger på miljøet (VVM).

Det er forvaltningens vurdering, at de enkelte legepladsredskaber ikke skal være alt for voldsomme i størrelsen. Forvaltningen har drøftet dette med Naturstyrelsen, og der er enighed om at medtage dette i det forestående udbud. Den endelige udformning af de enkelte legepladselementer vil først blive afklaret, når der er afgivet tilbud. Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at det stilles som vilkår i landzonetilladelsen, at kommunen særskilt skal godkende de enkelte legeredskaber, der er over 3 m i forhold til æstetik og indpasningen i skovområdet.

På denne baggrund, og med respekt for projektet "Turen starter ved Skodsborg Station" og Jægersborgs Hegns historiske betydning, både i forhold til parforcejagtlandskabet og tilstedeværelsen i området af forskellige fortidsminder, foreslår forvaltningen, at der meddeles landzonetilladelse til etablering af naturlegeplads og fitnessbane som ansøgt, og på vilkår om,

- a) at faciliteterne til læring og leg indtænkes i formidlingen af parforcejagtlandskabet, jf. Rudersdal Museers anbefaling,
- b) at fitnessredskaberne udformes enkelt og i naturmaterialer med træ som det gennemgående materiale,
- c) at nye stier og underlag for faciliteter til læring og leg og fitnessredskaber etableres med så få jordarbejder som muligt,
- d) at de berørte arealer fortsat kommer til at fremstå skovbevokset,
- e) at der inden meddelelse af byggetilladelse til det ansøgte udarbejdes konkrete projekter for begge anlæg, både i forhold til opbygningen og placeringen af stier samt karakteren, størrelsen og placeringen af forskellige lege- og læringsfaciliteter og træningsredskaber,
- f) at legeredskaber på over 3 m særskilt godkendes af kommunen i forhold til æstetik og indpasning i skoven, og
- g) at der forinden eventuel rydning af skov foretages en vurdering i forhold til VVM, jf. tilladelse meddelt efter skovloven.

Ansøgningerne om landzonetilladelse til etablering af naturlegeplads og fitnessbane har ikke været sendt i naboorientering, idet deres etablering vurderes at være af underordnet betydning for beboerne på den modsatte side af kystbanen. Vurderingen er baseret på, at der som udgangspunkt er tale om anlæg placeret i skov og med funktioner, der naturligt hører hjemme i skov- og naturområder. Både naturlegeplads og fitnessbane kan anvendes af alle, der ønsker at lege eller lære om skovens historie eller at motionere.

Naturlegepladsens og fitnessbanes etablering forudsætter meddelelse af byggetilladelse. Inden den kan meddeles, skal der foreligge konkrete projekter for begge anlæg, se forslag til vilkår e). Eventuel rydning eller udtynding af skov, skal fremgå af det konkrete ansøgningsmateriale. Ansøger vil blive bedt om at vurdere de konkrete projekter i forhold til VVM.

Natur, Park og Miljø har i juni ansøgt om landzonetilladelse, dispensation fra skovbyggelinje og byggetilladelse til indretning af forpladsen ved Skodsborg Station. Indretningen er i overensstemmelse med tidligere beskrivelser og illustrationer. Forvaltningen vil derfor på baggrund af den tidligere bemyndigelse meddele de nødvendige tilladelser til

forpladsens indretning med plantebede, granitplinte og afvandingsrender med brosten. Til orientering er situationsplan og snit vedlagt dagsordenen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles landzonetilladelse til etablering af fitnessbane og naturlegeplads på de under a) – g) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at give de endelige projekter tilladelse, når der foreligger konkrete projekter.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet udvalget understreger, at projektet æstetisk skal tilpasses skoven.

Bilag

Oversigtskort med naturlegepladsens placering

Projektoplæg til indretning af naturlegeplads

Oversigtskort med fitnessbanens placering

Skitser til redskaber på fitnessbane

Forpladsen ved Skodsborg Station, situationsplan og snit af nyindretning

Punkt 14: Søllerød almene Boligselskab, afd. 1 - Godkendelse af låneoptagelse

18/12108

Resumé

Søllerød almene Boligselskab, afd. 1 Nærumhuse, 2850 Nærum ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti til finansiering af individuelle forbedringer af køkkener, badeværelser og udestuer/terrasseoverdækning.

Sagen forelægges i Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 25.11.2009 godkendt gennemførelsen af de individuelle forbedringer, samt den foreslåede lejeforhøjelse i form af et lejetillæg på mellem 214,00 – 257,00 pr. pr. m² årligt.

Lejetillægget er trådt i kraft og er en gennemsnitsberegning, idet de udførte forbedringer har forskelligt omfang.

Finansieringen af de individuelle forbedringer er i første omgang gennemført med afdelingens egne midler.

Afdelingen består af 110 lejemål, hvor 28 lejemål har fået individuelle forbedringer. Den årlige leje jfr. seneste årsregnskab udgør 772,00 kr. pr. m².

Efter afdelingens årsopgørelse er det vurderet, at afdelingens samlede finansieringsbehov i forbindelse med de individuelle forbedringer er på 2.850.000 kr. Nykredit har udarbejdet det pågældende lånetilbud, uden kommunal garanti og med en løbetid på 15 år.

Boligkontoret Danmark ansøger på vegne af Søllerød almene boligselskab, afd. 1 Nærumhuse om godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med de gennemførte individuelle forbedringer af køkken, badeværelse og udestuer/terrasseoverdækning.

Det er forvaltningens vurdering, at individuelle forbedringer og den anførte finansiering er nødvendig og fornuftig for, at opnå tidssvarende lejemål.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om låneoptagelse kan godkendes i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 15: Søllerød almene Boligselskab, afd. 14 - Godkendelse af låneoptagelse

18/7066

Resumé

Søllerød almene boligselskab, afd. 14 – Nærumlund, Nærumlund 1-24, 2850 Nærum ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med renovering af vinduer og døre, nye altaner, svalegange og trapper.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med renovering af afdelingens vinduer og døre, nye altaner, svalegange og trapper.

Bebyggelsen er opført i 1992 og består af 27 beboelseslejemål.
Lejen udgør 1.101,00 kr. pr. m², jfr. seneste årsregnskab.

Håndværkerudgifter i forbindelse med renoveringen er i henhold til budget anslået til 5.163.200 kr. og øvrige omkostninger til 1.441.800 kr., svarende til i alt 6.405.000 kr.

Finansieringen ønskes gennemført ved optagelse af et 30 årigt kreditforeningslån hos Realkredit Danmark på 6.405.000 kr. uden kommunal garanti.

Den årlige ydelse på lånet er beregnet til ca. 342.416 kr. Afdrag på lånet modsvares af et tilskud fra dispositionsfonden på et tilsvarende beløb, hvilket betyder, at låneoptagelsen ikke vil medføre lejeforhøjelser.

Beboerne er på et ekstraordinært afdelingsmøde den 20.06.2017 informeret om renoveringssagen og den økonomiske sammensætning i henhold til finansieringen, der blev enstemmigt vedtaget. Beslutningen er i overensstemmelse med almenboliglovens § 37, stk. 1, idet afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingens renoveringssager, forinden disse iværksættes.

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne beslutning om renovering af afdelingens vinduer og døre, altaner, svalegange og trapper er en fornuftig og nødvendig disposition, der er med til at gøre ejendommen tidssvarende med konkurrencedygtige lejemål.

Forvaltningen anbefaler således, at anmodningen om låneoptagelse, der kræver kommunens godkendelse i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1, godkendes.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 16: Søllerød almene Boligselskab afd. 2 - Godkendelse af låneoptagelse

18/12081

Resumé

Søllerød almene Boligselskab, afd. 2, Nærum Vænge 1, 2850 Nærum ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti til finansiering af individuelle forbedringer af køkkener, badeværelser og udestuer/terrasseoverdækning.

Sagen forelægges i Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 25.11.2009 godkendt gennemførelsen af de individuelle forbedringer, samt den foreslåede lejeforhøjelse i form af et lejetillæg på mellem 214,00 - 235,00 kr. pr. m² årligt.

Lejetillægget er trådt i kraft og er en gennemsnitsberegning, idet de udførte forbedringer har forskelligt omfang.

Finansieringen af de individuelle forbedringer er i første omgang gennemført med afdelingens egne midler.

Afdelingen består af 340 lejemål, hvor 83 lejemål har fået individuelle forbedringer. Der er fortsat flere, der ønsker individuelle forbedringer, hvilket der vil være plads til inden for den anførte låneramme. Den årlige leje jfr. seneste årsregnskab udgør 781,00 kr. pr. m².

Efter afdelingens årsopgørelse er det vurderet, at afdelingens samlede finansieringsbehov i forbindelse med de individuelle forbedringer er på kr. 10.995.000. BRFkredit har udarbejdet det pågældende lånetilbud, der er uden kommunal garanti og med en løbetid på 17 år.

Boligkontoret Danmark ansøger på vegne af Søllerød almene Boligselskab, afd. 2 godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med de gennemførte individuelle forbedringer af køkkener, badeværelse og udestuer/terrasseoverdækning.

Det er forvaltningens vurdering, at de individuelle forbedringer og den anførte finansiering er nødvendig og fornuftig for at opnå tidssvarende lejemål. Forvaltningen vurderer, at anmodningen om låneoptagelse kan godkendes i henhold til almenboliglovens § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-08-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.