

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 10-05-2023

Mødedato Onsdag d. 10. maj 2023 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Christoffer Buster Reinhardt (C), Dorte Nørbo (F), Flemming Møller Jensen (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (V), Knud Skadborg (C), Iben Koch, Jane Riskjær Hansen, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Drøftelse af politiske mål - Arkitektur- og Byplanudvalget.....	4
Forslag til lokalplan for et område nord for Bregnerødvej - Igangsættende redegørelse.....	5
Frydenlund Park 67, matr.nr. 1cd, Enrum Vedbæk - Dispensation til oplægning af røde solceller.....	8
Lupinkrogen 2-8, matr.nr. 2nb Kajerød By, Birkerød – Dispensation fra byggefelt til opførelse af ny	10
Sandbjergvej 55B, matr.nr. 42p Birkerød, Sandbjerg By – Dispensation til bibeholdelse af fritliggende	12
Mindre støttepunkter for friluftslivet - Principiel stillingtagen.....	15
Attemosevej 169, matr.nr. 2eh, Holte by, Søllerød - Afgørelser fra Miljø- og Fødevareklagenævnet	19
Renovering af afd. 13 Buskehøj, 2850 Nærum - Godkendelse af skema B.....	21
Underskriftsark.....	26

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesag, Damgårdsvej 5B - Afgørelse fra Planklagenævnet.
- Skovmindevej 35 - Orientering om lovliggørelsessag inden for søbeskyttelseslinjen.
- Ny Lokalplan for området omkring Mothsvej, Skodsborgvej og Vangebovej - Orientering om tidlig borgerinddragelse den 11. maj 2023.
- Gøngehusvej 259-261 - Status på bygge- og landszonesag.
- Dronninggårds Allé 1A - Ansøgning om etablering af klinik.
- Telefonbetjening - Nye telefontider til Byplan.
- Byggesagsstatistik for april 2023.
- Status på lokalplanlisten.

Punkt 2: Drøftelse af politiske mål - Arkitektur- og Byplanudvalget

23/6693

Resumé

I kommunens budget indgår politiske mål for de enkelte fagudvalg. Målene, der skal indgå i budgetforslag 2024-2027, skal, jf. tidsplanen for budgetprocessen, drøftes i de enkelte udvalg i maj med henblik på eventuel genoptagelse på junimødet. De politiske mål godkendes endeligt af kommunalbestyrelsen sammen med budgettet til oktober.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med budgettet for 2023-26 gennemførte den nytiltrådte kommunalbestyrelse en større revision af de langsigtede mål.

Af tidsplanen for budgetprocessen for udarbejdelse af budget 2024-2027 fremgår, at de stående udvalg skal drøfte de langsigtede politiske mål for de enkelte fagudvalg på deres møder i maj til eventuel genoptagelse på møderne i juni måned. Det sker med henblik på at lade de reviderede, langsigtede politiske mål indgå i det budgetforslag, der offentliggøres efter sommerferien.

Det bemærkes, at drøftelserne sker, før der foreligger en afklaring af de økonomiske rammer og dermed det budgetmæssige råderum, som først kendes efter sommerferien. De enkelte udvalg har mulighed for at genbesøge de langsigtede mål på møderne i september i forbindelse med behandlingen af budgetforslaget.

De eksisterende politiske mål fra budget 2023-2026 er vedhæftet som bilag. Derudover kan man med fordel læse beskrivelserne af de enkelte politikområder i det senest vedtagne budget, som blev udleveret på kommunalbestyrelsesseminaret, og som også kan findes her: [Budget 2023-26](#).

Indstilling

Direktionen foreslår, at de politiske mål for udvalget drøftes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-05-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med følgende tilføjelser:

- Mål nr. 2 ændres fra 'Villaområder skal bevares med respekt for de enkelte steders identitet og karakter, og der skal stilles krav til den arkitektur, som skal præge Rudersdal i mange år fremover' til 'Villaområder skal bevares med respekt for de enkelte steders identitet, karakter og bevaringsværdier, og der skal stilles krav til den arkitektur, som skal præge Rudersdal Kommune i mange år fremover'.
- Mål nr. 3 ændres fra 'Alle uplanlagte villaområder bør være omfattet af en lokalplan ved udgangen af valgperioden' til 'Alle uplanlagte villa- og landområder bør være omfattet af en lokalplan, der kan sikre områdernes grønne og bygningsmæssige kvaliteter'.

Bilag

Mål i budget 2023-26

Punkt 3: Forslag til lokalplan for et område nord for Bregnerødvej - Igangsættende redegørelse

23/5467

Resumé

Den 12. juni 2019 vedtog Byplanudvalget at igangsætte arbejdet med ny lokalplan for ejendommene på Bregnerødvej 90-100 med at udlægge området til blandet bolig og erhverv, ([link](#)).

I forbindelse med den igangværende lokalplanlægning er der udarbejdet miljørapport. Miljørapporten har vist, at der udføres aktiviteter, der forhindrer gennemførelse af boligprojektet på Bregnerødvej 94-98. Ejere af 94-98 har anmodet om, at matriklerne bliver omfattet af lokalplanens rammebestemmelser med anvendelse til boligformål. En rammelokalplan er ikke byggeretsgivende, men den danner rammen for den efterfølgende byggeretsgivende lokalplan.

Sagen genoptages med en redegørelse for helhedsplanen for området og den hidtidige planlægning for området.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om justering af rammer for ny lokalplan for omdannelse af Bregnerødvej 90, 92, 94, 96, 98, 100 og 102.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på udvalgsmøde den 12. april 2023

I 2019 vedtog det daværende Byplanudvalg at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommene Bregnerødvej 90-100 med at udlægge området til blandet bolig og erhverv, lokalplanafgrænsning vedhæftet som bilag.

Den 10. marts 2021 vedtog Byplanudvalget at fastholde de vedtagne principper i helhedsplanen for omdannelse af Bregnerødvej på baggrund af volumenstudier udarbejdet af ejer af Bregnerødvej 90-92, se punkt 4, ([link](#)).

Forvaltningen har siden været i dialog med ejerne af ejendommene om skitseprojekter, der kan danne grundlag for udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan. Processen har vist at det for nuværende ikke er muligt at udarbejde en byggeretsgivende lokalplan for hele området. Dele af området vil hermed få rammelokalplanstatus. En rammelokalplan er ikke byggeretsgivende, men en juridisk bindende plan, som danner rammen for de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Forvaltningen har tilbage i februar 2021 orienteret ejere af Bregnerødvej 96, 100 og 102 om, at deres ejendomme indgår i arbejdet med lokalplanlægningen, som udlægges til blandet bolig og erhverv. Forvaltningen modtog ikke input til planlægningen fra de nævnte ejendomme. Derfor foreslår forvaltningen, at disse ejendomme i lokalplanlægningen alene får rammelokalplanstatus, og at der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner, når ejerne er klar til at bidrage til dette. Rammelokalplanen vil kun indeholde bestemmelser om anvendelse til boligformål, bebyggelsesprocenter og antal etager. Rammelokalplanen vil endvidere indeholde forbud mod støjende og lugtende virksomheder. Fremover vil der dermed på disse ejendomme alene kunne etableres erhverv og bolig, som er forenelig med miljøfølsom anvendelse. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, men der vil ikke kunne foretages udbygninger mv.

For Bregnerødvej 94-98 har en miljørapport for ejendommene vist, at ejendommen Bregnerødvej 100 (autoværksted) udfører aktiviteter, som påfører boligprojektet støj i sådan et omfang, at det forhindrer gennemførelse af projektet. Det har ikke været muligt at finde en løsning med afskærmning af støj, der gør en realisering af projektet muligt. Derfor har ejer

af Bregnerødvej 94-98 i februar 2022 anmodet om, at grundene bliver omfattet af lokalplanens rammebestemmelser til boligformål.

For Bregnerødvej 90-92 er der interesse for ejere samt mulighed for at arbejde med en byggeretsgivende lokalplan.

Forslag til rammer for ny lokalplan

Forvaltningen anbefaler, at holde fast i lokalplanens nuværende afgrænsning og give ejendommene Bregnerødvej 94-102 (lige numre) rammeplanstatus, da det på sigt i højere grad kan sikre omdannelse fra erhverv til bolig, som stemmer overens med den vedtagne helhedsplan og kommuneplanen.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for erhvervsbyen. Området er beliggende i delområde 3, som fastlægger anvendelsen til erhvervsformål i form af kontor, administration, liberale erhverv og forretningsservice samt lettere produktion. Endvidere kan der placeres pladskrævende funktioner som f.eks. et motionscenter, der er rettet mod lokalplanområdets virksomheder og ansatte. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 50, og der må maksimalt opføres bebyggelse i to etager med en bygningshøjde på 8,5 m.

På Bregnerødvej 100 ligger der et lovligt etableret autoværksted. Forvaltningen vurderer, at autoværkstedet efter Lokalplan 84 ikke har mulighed for opførelse af ny bebyggelse, da autoværksted ikke er tilladt anvendelse inden for delområdet samt, at rammelokalplanen endvidere vil indeholde forbud mod disse aktiviteter.

Hvis ejendommene Bregnerødvej 94-102 får rammeplanstatus, vil det ikke have indvirkning på de øvrige ejendommers udbygningsmuligheder, såfremt aktiviteten er forenelig med miljøfølsom anvendelse som boliger. Der vil dermed kunne foretages udbygninger i overensstemmelse med Lokalplan 84, hvis det fortsat muliggør fremtidig omdannelse til boliger på Bregnerødvej 94-102.

For Bregnerødvej 90-92 vil lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i skitseprojektet, de vedtagne principper for planlægningen samt Kommuneplan 2021. For Bregnerødvej 90-92 er der skitseret et boligprojekt med en bebyggelsesprocent på 45. Det består af en ombygning af to eksisterende ejendomme samt nybyggeri. Facader på de eksisterende bygninger bearbejdes med fokus på at bevare og renovere samt at give et moderne udtryk, der harmonerer med nybyggeriet. Forvaltningen har vurderet, at eksisterende og ny arkitektur fremstår i fint samspil og giver mulighed for velfungerende udearealer. Skitseprojektet er vedlagt som bilag.

Forvaltningens nye oplysninger efter mødet den 12. april 2023

På mødet den 12. april 2023 blev der anmodet om en nærmere redegørelse for helhedsplanen for området samt den hidtidige planlægning for området.

Den 2. december 2020 ([link](#)) blev der vedtaget en principiel helhedsplan for omdannelse af Bregnerødvej nord. Helhedsplanen inddeler området nord for Bregnerødvej i tre delområder, og området Bregnerødvej 90, 92, 94, 96, 98, 100 og 102 udlægges til boliganvendelse. Principperne i helhedsplanen tager sit afsæt i formålet med Lokalplan 84 for erhvervsbyen, der har til hensigt at minimere miljøkonflikter mellem forskellige typer af erhverv og boliger.

Området var præget af tomme erhvervslokaler, og formålet med helhedsplanen var, at omdannelsen af området til boliger skulle være med til at styrke områdets fremtræden og attraktivitet samt understøtte Birkerød bymidte. Herudover gav

planen mulighed for seniorboliger placeret i tilknytning til Lions Park. Mulighederne blev videreført i Kommuneplan 2021.

Den gældende lokalplan indeholder et overordnet princip om, at de typer af erhverv med den største miljøbelastning placeres længst væk fra miljøfølsom anvendelse så som kontorer og bolig. Disse principper er videreført i helhedsplanen, hvor det er fastlagt, hvor der kan ske omdannelse fra erhverv til bolig.

Det område, der i helhedsplanen er udlagt til erhverv, kontor og lettere produktion, er beliggende i delområde 3 i Lokalplan 84, se bilag. Disse typer af erhverv er typisk forenelige med boliger. Herudover er det område, der i helhedsplanen er udlagt til rent boligformål, beliggende op til Lions Park, der anvendes til ældre- og plejeboliger.

I helhedsplanens rammer gives derfor mulighed for, at der lokalplanlægges i tråd med helhedsplanen uden, at erhvervsområdet bliver påvirket negativt. Det betyder samtidig, at der ikke vil opstå miljøkonflikter mellem det eksisterende erhverv og de nye boliger i området Bregnerødvej 90, 92, 94, 96, 98, 100 og 102, hvis aktiviteterne på Bregnerødvej 100 (autoværkstedet) reduceres eller indstilles.

I Kommuneplan 2013 var rammeområde Bi.BE9 udlagt til erhvervsområde. I Kommuneplan 2017 blev rammeområde Bi.BE9 ændret fra erhverv til blandet bolig og erhverv, se bilag. Hovedprincipperne i helhedsplanen er videreført i Kommuneplan 2021. Det vil sige, at en omdannelse af Bregnerødvej 90, 92, 94, 96, 98, 100 og 102 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Forvaltningen vurderer, at den overordnede plan for området bør fastholdes for at kunne sikre, at behovet for ældreboliger kan tilgodeses.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der udarbejdes en ny lokalplan for et område nord for Bregnerødvej med opdeling af lokalplanområdet i henholdsvis en byggeretsgivende del for ejendommene Bregnerødvej 90-92 på baggrund af skitseprojektet og en rammelokalplan til boligformål for de øvrige ejendomme.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-04-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET besluttede at genoptage sagen på et kommende møde.

Flemming Møller Jensen (C) og Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-05-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at rammelokalplanen for de øvrige ejendomme ikke sættes i gang.

Bilag

Skitseprojekt - Bregnerødvej 90-92

Lokalplanafgrænsning

Helhedsplan

Oversigt over delområder i Lokalplan 84

Kort over rammeområde - Kommuneplan 2021

Punkt 4: Frydenlund Park 67, matr.nr. 1cd, Enrum Vedbæk - Dispensation til oplægning af røde solceller

23/6936

Resumé

Ejer af ejendommen Frydenlund Park 67 i Vedbæk har ansøgt om dispensation til oplægning af en anden teglstenstype end en klassisk vingeteglsten.

Der ansøges om at oplægge røde solcelleteglsten, som er en romerfалsteglsten og ikke en vingeteglsten. Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 31 for et areal syd for Frydenlundsvej "Frydenlund Park" i Trørød.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Frydenlund Park 67 har ansøgt om dispensation fra Lokalplan 31 for et areal syd for Frydenlundsvej "Frydenlund Park" i Trørød til etablering af røde solcelleteglsten på taget. Solcellerne er planlagt integreret med de røde teglsten således, at teglstenenes form ikke ændres med etablering af solcellerne.

De ansøgte teglsten med integreret solceller er fалsteglsten, og ikke vingeteglsten, idet det endnu ikke er muligt at lave integreret solceller i en vingeteglsten. Solcellerne er røde som teglstenene, men fremtræder med en mere glat overflade end teglsten. Solcellerne ønskes etableret mod haveareal.

Gældende regulering

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 31 for et areal syd for Frydenlundsvej "Frydelund Park" i Trørød. Lokalplanen indeholder præcise bestemmelser for boligernes ydre fremtræden med fastlæggelse af, at tage skal være røde vingeteglsten, og facader skal være hvide- vandskurede teglsten. Den stramme regulering af boligernes ydre fremtræden med røde tegltage og hvide facader har skabt et meget homogent boligområde. Bebyggelsen har bevaringsværdi 7.

Lokalplanens § 8.3 regulerer tagene i området:

Tage på samtlige bygninger skal dækkes med røde vingeteglsten.

Det ansøgte projekt med etablering af solceller på tagfladen kræver dispensation, da taget fremover vil være dækket af romerfалsteglsten fremfor vingeteglsten.

Naboorientering

Det ansøgte har været i naboorientering i perioden fra den 15. december 2022 til den 12. januar 2023. I perioden er der indkommet to høringsvar, som fremgår af bilag.

Høringssvarene er grundlæggende positive. Grundejerforeningen Frydenlund har i høringssvaret tilkendegivet, at de anbefaler netop den fалsteglsten, som forvaltningen indstiller til beslutning.

Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at solcellerne er fint integreret i tagfladen, da teglstenenes hovedform fastholdes med etablering af solcellerne. Solcellerne vil herudover ikke være reflekterende. De vil dog kunne anes som felter med en lidt anden overflade end de øvrige teglsten. Ligeledes vil teglstenen have et lidt andet udtryk, da teglstenstypen er en romerfалsteglsten fremfor en vingeteglsten. Det vurderes dog ikke at bryde markant med helhedsindtrykket af bebyggelsen.

Se bilag, hvor forskellen mellem en vingeteglsten og en romerfалsteglsten fremgår.

Bemyndigelse

Forvaltningen anbefaler, at forvaltningen fremover gives bemyndigelse til at dispensere fra § 8.3, indenfor lokalplanområdet for Frydenlund Park til røde romerfалstegl med integrerede solceller.

Indstilling

Direktionens forslår,

- 1) at forvaltningen gives bemyndigelse til at dispensere fra § 8.3 i Lokalplan 31 for et areal for Frydenlundsvej "Frydenlund Park" i Trørød til røde romerfалstegl med integrerede solceller, og
- 2) at forvaltningen fremover bemyndiges til at meddele dispensation fra § 8.3 i Lokalplan 31 for et areal syd for Frydenlundsvej "Frydenlund Park" i Trørød.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-05-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning til punkt 1), at ejer opfordres til at arbejde med en løsning, der dækker hele tagfladen. Til punkt 2) bemærkes det, at der skal iagttages eventuelle nye og mere fordelagtige produkter på markedet.

Bilag

Solceller

Tagstenstyper

Oversigtskort

Høringssvar fra Grundejerforening Frydenlund Park

Høringssvar fra Frydenlund Park 35

Punkt 5: Lupinkrogen 2-8, matr.nr. 2nb Kajerød By, Birkerød – Dispensation fra byggefelt til opførelse af nyt lokalcenter

23/6936

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt lokalcenter på Lupinkrogen 2-8, 3460 Birkerød. Centeret placeres udenfor et byggefelt og forudsætter derfor dispensation fra § 7.2 i Partiel byplanvedtægt nr. 4.

Byplanudvalget forhåndsgodkendte skitseprojektet for et nyt lokalcenter på Lupinkrogen 2-8 den 14. april 2021.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlagde for Byplanudvalget den 14. april 2021, ([link](#)), et skitseprojekt for et nyt lokalcenter på Lupinkrogen 2-8, 3460 Birkerød til forhåndsgodkendelse. I skitseprojektet var lokalcenteret i én etage med et bebygget areal på 1250 m², hvoraf 800 m² var til butiksareal, 200 m² til lager og 250 m² til øvrige erhvervsformål for eksisterende lejere. Det fremgår af sagen, at projektet skulle genfremlægges for udvalget, når projektet var konkretiseret og havde været i naboorientering. Byplanudvalget principgodkendte skitseprojektet med bemærkning om, at der skulle ske en yderligere bearbejdning af parkeringsforholdene og varetilkørslen.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt lokalcenter på Lupinkrogen 2-8, 3460 Birkerød. Lokalcenteret er projekteret med et bebygget areal på 1328 m². Centeret vil indeholde:

Dagligvarebutik (COOP 365) 1000 m²

Vaskeri 80 m²

Service og/eller liberalt erhverv 223 m²

Affaldsrum 25 m²

Bygningen opføres i én etage. Forsiden af bygningen vil være i niveau med Lupinkrogen, mens bagsiden udføres med høj sokkel.

I forbindelse med behandling af ansøgningen er parkeringsforholdene tilrettet, så lokalcenteret har tilknyttet 35 parkeringspladser, og der er forsat 15 offentlige parkeringspladser. Byplanvedtægten indeholder ikke krav til antal af parkeringspladser, men samlet set vil kommuneplanens retningslinjer være overholdt.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 4 for Birkerød Kommune.

Projektet forudsætter dispensation fra Partiel byplanvedtægt nr. 4, § 7.2 Bebyggelse.

”Området må kun bebygges i overensstemmelse med den af bilag B fremgående bebyggelsesplan som butiksbegyggelse i én etage med kælder. Bebyggelsen skal stedse fremtræde som en ensartet helhed.”

Der er i dag et lokalcenter med dagligvarebutik, serviceerhverv o.lign.

Høring

Der er i forbindelse med forvaltningens behandling af det ansøgte foretaget en naboorientering. Høringsperioden var den 14. marts 2023 til den 10. april 2023. I høringsperioden modtog forvaltningen fire høringssvar. De modtagne høringssvar omfatter bibeholdelse af eksisterende serviceerhverv, udfordringer med parkering og støjgener. Høringssvarene til naboorienteringen kan findes i vedlagte bilag til sagen.

Forvaltningens vurdering

Det fremgår af tegningsbilag B i Partiel byplanvedtægt nr. 4, at der er et byggefelt i det område, som er udlagt til butiksførmål. En del af det ansøgte lokalcenter er placeret uden for byggefeltet. Byplanvedtægten indeholder ikke yderligere bestemmelser for bebyggelsen indenfor det udlagte område til butiksførmål.

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der dispenseres fra Partiel byplanvedtægt nr. 4 til, at en del af lokalcenteret opføres uden for byggefeltet på ejendommen.

Forvaltningen har i sin vurdering lagt vægt på, at bygningen holdes i én etage, og at den overholder bruttoetagearealet på 1000 m² for dagligvarebutikker, jf. de generelle rammer for lokalcentre i Kommuneplanen 2021.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at der ikke er kommet væsentlige indsigelser til det ansøgte projekt.

Forvaltningen vurderer endvidere, at parkeringsforholdene er tilstrækkelige i området for det nye lokalcenter.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen gives bemyndigelse til at dispensere fra Partiel byplanvedtægt nr. 4, til at opføre en del af lokalcenteret uden for byggefeltet.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-05-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med seks stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller Jensen (C), Søren Hyldgaard (V), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Knud Skadborg (C) og Anette Maj Billesbølle (A). En undlod at stemme Dorte Nørbo (F).

Bilag

Relevant ansøgningsmateriale

Høringssvar

Punkt 6: Sandbjergvej 55B, matr.nr. 42p Birkerød, Sandbjerg By – Dispensation til bibeholdelse af fritliggende udhus

23/6936

Resumé

Ejer af ejendommen Sandbjergvej 55B, 2950 Vedbæk, har ansøgt om byggetilladelse samt dispensation fra Partiel byplanvedtægt nr. 9 til bibeholdelse af eksisterende 18 m² fritliggende udhus.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Sandbjergvej 55B, 2950 Vedbæk, har ansøgt om byggetilladelse samt dispensation fra Partiel byplanvedtægt nr. 9 til bibeholdelse af eksisterende 18 m² fritliggende udhus.

Udhuset er udført i hvidmalet træ og med valmtag belagt med sortglaserede tegl tilsvarende beboelsesbygningen. Det kan på baggrund af luftfoto konstateres, at udhuset blev opført i 2004-2005.

Ansøger gør gældende, at udhuset er opført ca. 2,3 m fra beboelsesbygningen, og at det grundet skrånende terræn omkring beboelsesbygning og udhus vil være vanskeligt at passere bygningerne, såfremt de sammenbygges. Alternativt foreslår ansøger, at beboelsesbygning og udhus forbindes med en let konstruktion for at imødekomme byplanvedtægtens krav om sammenbygning som uddybet nedenfor.

Tidligere ejer ansøgte i 2004 om byggetilladelse til opførelse af udhuset. Der blev dengang meddelt afslag på ansøgningen, idet udhuset er placeret på en vandledning i strid med servitut af 7. november 1967.

Nuværende ejer har anmodet ledningsejer Novafos om tilladelse til at afvige fra deklarationen med henblik på at bibeholde udhuset med dets nuværende placering. Ledningsejer har tilkendegivet, at de er positivt stemt over for bibeholdelse af udhuset forudsat, at der på ejendommen på ejers bekostning tinglyses en fjernelsesdeklaration, der giver ledningsejer mulighed for at kræve udhuset helt eller delvist fjernet på ejendomsejers bekostning.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 9, som blev vedtaget den 10. maj 1962.

Det følger bl.a. af byplanvedtægtens § 6, nr. 5, at ”udhuse, skure og lignende skal sammenbygges med beboelseshuset eller garagen, og bebyggelsen skal udgøre en helhed.”

Høring

Forvaltningen har foretaget en naboorientering. Der er indkommet bemærkninger fra ejer af ejendommen Sandbjergvej 57, som gør gældende, at det fritliggende udhus er mere iøjnefaldende end et udhus opført i forlængelse af beboelsesbygningen, men at den lyse farve over tid må forventes at mørkne, ligesom den omgivende beplantning med tiden må forventes at skærme for udhuset.

Ansøger bemærker hertil, at udhuset eventuelt kan males i en mørk farve mod naboejendommen, men at ansøger helst ser, at udhuset fremstår hvidt tilsvarende beboelsesbygningen.

Forvaltningen bemærker, at der i byplanvedtægten ikke er fastsat bestemmelser om udhuses ydre fremtræden, og at udhuset kun i begrænset omfang er synligt fra vej og naboejendomme. Forvaltningen bemærker dertil, at byplanvedtægten ikke hindrer opførelsen af et udhus med den nuværende placering, såfremt det havde været sammenbygget med beboelsesbygningen.

Retlig eller fysisk lovliggørelse

Valget mellem retlig eller fysisk lovliggørelse beror på kommunalbestyrelsens konkrete, skønsmæssige afvejning af forskellige hensyn i den enkelte sag, herunder bl.a. proportionalitet, værdispild og god tro.

Det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at den retlige følge skal stå i forhold til den konstaterede lovovertrædelse. Der kan således ikke kræves mere end det, der er nødvendigt i det konkrete tilfælde.

Det er et udgangspunkt i lovliggørelsessager, at det ikke skal være nemmere at opnå tilgivelse end tilladelse. Derfor skal der som udgangspunkt ikke tillades retlig lovliggørelse, såfremt man ville have meddelt afslag, hvis der var ansøgt om forholdet, før det blev udført. Dog vil hensyn til de ovennævnte faktorer kunne betyde en retlig lovliggørelse i den enkelte sag uagtet, at der er en praksis for afslag på dispensation.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Partiel byplanvedtægt nr. 9, § 6, nr. 5, til den ansøgte bibeholdelse af det 18 m² fritliggende udhus under forudsætning af, at der på ejendommen tinglyses en fjernelsesdeklaration, der giver ledningsejer mulighed for at kræve udhuset helt eller delvis fjernet.

Forvaltningen har i sin vurdering lagt vægt på, at baggrunden for afslaget meddelt i 2004 ikke længere er aktuel, idet ledningsejer har tilkendegivet, at de er positivt stemt over for bibeholdelse af udhuset forudsat, at der på ejendommen tinglyses en fjernelsesdeklaration samt, at det ud fra det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip og en værdispildsbetragtning ikke skønnes formålstjenligt at kræve udhuset lovliggjort ved hel eller delvis nedrivning eller sammenbygning med beboelsesbygningen ved opførelse af yderligere bebyggelse uagtet, at udhuset er opført i ond tro.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at et eventuelt krav om reduktion eller fastholdelse af krav om sammenbygning ikke vil højne bygningernes arkitektoniske værdi.

Indstilling

Direktionens foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Partiel byplanvedtægt nr. 9, § 6, nr. 5, til bibeholdelse af det 18 m² fritliggende udhus som ansøgt.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-05-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegningsmateriale og fotodokumentation

Bemærkning til naboorientering og ansøgers bemærkninger hertil

Punkt 7: Mindre støttepunkter for friluftslivet - Principiel stillingtagen

23/6936

Resumé

Naturstyrelsen ansøger om tilladelse til etablering af sheltere på ni forskellige lokationer på egne naturområder.

Tilladelse til etablering af sheltere forudsætter en række tilladelser såsom landzonetilladelse, dispensation fra skovbyggelinjer samt dispensation fra lokalplaner.

Det forventes, at der i en toårig periode vil komme tilsvarende ansøgninger, hvorfor forvaltningen foreslår Arkitektur- og Byplanudvalget en principiel stillingtagen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med et større fokus på friluftslivet i den danske natur og et ønske om at forbedre de rekreative muligheder i det fri, vil Naturstyrelsen opføre 300 sheltere over hele landet. Visse steder søges om to sheltere, andre steder et enkelt. Hvert shelter måler 9,2 m² med en højde på 1,7 m, en bredde på 3,5 m og en længde på 2,6 m og rummer omtrent fem sovepladser.

Formålet er at gøre det mere tilgængeligt at overnatte i det fri. Shelterne vil særligt være til gavn for børn og unge, da det ikke kræver en stor mængde udstyr at overnatte i et shelter. Alle sheltere og lejrpladser vil være offentligt tilgængelige for besøgende til fods og på cykel.

Forvaltningen forventer at modtage lignende ansøgninger, da de foreløbige ansøgninger er et led i en større indsats for forbedring af friluftslivet, der løber i 2023 og 2024.

Der ansøges om sheltere på ni lokationer i kommunen fordelt på seks naturområder. De ansøgte sheltere ønskes placeret i Rude Skov, Søllerød Naturpark, Geelskov, Jægersborg Dyrehave, Ravnholm og Struckmannparken.

Plangrundlag

Alle ansøgte områder, Struckmannparken undtaget, er beliggende i landzone, og kræver derfor tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Samtlige af de ansøgte områder er beliggende inden for fingerplanens indre grønne kiler eller kystkiler. De grønne kiler og kystkilerne har til formål at sikre områderne forbeholdes til friluftsanvendelse for almenheden. Fingerplanens § 5 fastlægger, at der kan etableres mindre anlæg som støttepunkter til det almene friluftsliv.

Fingerplanens § 18, stk. 2, giver mulighed for mindre bebyggelse, hvis dette understøtter almenhedens rekreative udnyttelse. Ved meddelelse af landzonetilladelse fastlægger fingerplanen endvidere, at der fastsættes vilkår, der sikrer offentlighedens adgang og rekreative benyttelse af nyt byggeri.

Alle de ansøgte områder ligger endvidere inden for skovbyggelinjer, der forbyder bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Meddeles landzonetilladelse gælder dette forbud ikke. Der er dog en hensyntagen til skovbyggelinjers formål, netop at sikre skovens værdi, når der meddeles landzonetilladelse.

Struckmannparken er som det eneste område beliggende i byzone, hvorfor der ikke søges om landzonetilladelse der, men der søges derimod om dispensation fra skovbyggelinje og lokalplan.

Meddelelse af landzonetilladelse samt dispensationer fra lokalplaner kræver udarbejdelse af en væsentlighedsvurdering efter planhabitatbekendtgørelsen. Det vurderes hvorvidt de konkrete ansøgninger vil påvirke Natura 2000-områder og beskyttet dyre- og planteliv.

Naboorientering

Da shelterne er beliggende i skovområder, er det som udgangspunkt ikke nødvendigt eller muligt, at foretage naboorientering. Struckmannparken er som det eneste beliggende i byzone, hvor der også er naboer, og de omkringliggende ejendomme bliver orienteret efter planlovens § 20.

Naturstyrelsen bliver orienteret som skovejer, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1, vedr. dispensation fra skovbyggelinje.

Rudersdal Museer orienteres ved ansøgningen omkring Oksemosen, da Jørgen Sthyr's bæk og Brygger Jacobsens Eg ligger tæt på.

Eventuelle bemærkninger bliver forelagt Arkitektur- og Byplanudvalget inden afgørelse kan træffes.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen foreslår, at der gives tilladelse til etablering af sheltere på seks lokationer, hvor fire af disse er en opgradering af eksisterende lejrplads, og to er etablering af ny lejrplads. Områderne er Ebberød Dam i Rude Skov, Oksemosen i Søllerød Naturpark, Geelskov, Jægersborg Dyrehave og Ravnholm, da det vurderes, at disse er i tråd med intentionen i gældende regulering samt tager hensyn til de naturmæssige værdier og fremmer de rekreative værdier i området.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles tilladelse på følgende vilkår:

- a) at bebyggelsen er offentligt tilgængelig,
- b) at bebyggelsen opsættes i naturlige farver med naturmaterialer,
- c) at der på bebyggelsen opsættes et skilt på maks. 20 x 30 cm, som holdes i afdæmpede farver, hvoraf det fremgår, at bebyggelsen er offentligt tilgængelig,
- d) at der ikke foretages terrænregulering eller fældes træer,
- e) at der ikke opsættes nogen form for belysning ved bebyggelsen,
- f) at vedligehold og renhold i omkring shelterne betales af Naturstyrelsen, og

g) at bebyggelsen fjernes, når det ikke længere er i brug som sådan. Fjernelsen betales af Naturstyrelsen.

Forvaltningen forslår, at der gives afslag på ansøgning om etablering af fire sheltere på tre lokationer:

- Et shelter ved Struckmannparken med den begrundelse, at placeringen af shelteret kan være til gene for de omkringboende samt, at det vil være i strid med principperne i Lokalplan 12 og tillæg nr. 7.
- Et shelter ved Kalvemosen i Søllerød Naturpark, idet det ansøgte er i strid med fredningens formål om at bevare det karakteristiske landskabsbillede.
- To sheltere ved Rude Skov, idet etableringen kan kræve fældning af træer, hvilket vil skade skovens værdi i landskabet samt, at det ikke vil forbedre områdets rekreative kvaliteter.

De aktuelle ansøgninger, plangrundlag og forvaltningens vurderinger af disse, kan findes i bilag.

Bemyndigelse

Forvaltningen forslår bemyndigelse til fremover at meddele tilladelse til rekreative støttepunkter for friluftslivet i form af sheltere, bålhytter og madpakkehuse på maksimalt 10 m², der er i tråd med intentionen i den gældende regulering, afvejning i forhold til øvrige faciliteter i området samt indpasset under hensyntagen til de naturmæssige- og landskabelige værdier samt bygge- og beskyttelseslinjer, fredning mv.

Forvaltningen foreslår følgende kriterier for placering af sheltere:

- at sheltere ikke må placeres i nærhed af bymæssig bebyggelse,
- at sheltere ikke må være til gene for omkringboende,
- at sheltere ikke må være til skade eller gene for natur- og landskab, og
- at sheltere skal understøtte den rekreative anvendelse af området.

Herudover fastsættes vilkår i overensstemmelse med ovennævnte punkter a) - g).

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen gives bemyndigelse til at meddele tilladelse til etablering af sheltere på seks lokationer på de af a) - g) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen fremover bemyndiges til at kunne meddele tilladelse til mindre støttepunkter for friluftslivet på de af a) - g) nævnte vilkår samt under hensyntagen til områdets karakter og omgivelser.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-05-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Plangrundlag og vurdering af ansøgninger

Billeder af lokationer

Oversigtskort med lejrpladser

Punkt 8: Attemosevej 169, matr.nr. 2eh, Holte by, Søllerød - Afgørelser fra Miljø- og Fødevareklagenævnet til orientering

23/6936

Resumé

Miljø- og Fødevareklagenævnet traf den 29. april 2022 afgørelser om at stadfæste Fredningsnævnets afgørelser af 10. januar 2021 om afslag på henholdsvis dispensation til udnyttelse af tagetage og dispensation til etablering af ovenlysvinduer i en driftsbygning på ejendommen Langkørgaard beliggende på Attemosevej 169, 2840 Holte.

Å

Ejendommens ejer anmodede klagenævnet om at genoptage afgørelserne.

Å

Miljø- og Fødevareklagenævnet traf den 27. marts 2023 afgørelser om at meddele afslag på genoptagelse af afgørelserne af 29. april 2022.

Å

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Langkørgaard er en landbrugsejendom beliggende indenfor fredningen "Søllerød Naturpark". Grunden består af stuehus og to driftsbygninger og fremstår som en traditionel træbebyggelse omkring en græsplads.

Å

Rudersdal Kommune har som tilsynsmyndighed på fredningen udtalt sig til Fredningsnævnet. Kommunen udtalte sig imod dispensation til henholdsvis ovenlysvinduer og udnyttelse af tagetagen.

Å

Kommunen har henvist til, at indretning af tagetagen som boligareal vil forudsætte indretning af kviste eller tagvinduer for at opfylde bygningsreglementets krav om dagslys i beboelsesrum. Dette vil efter kommunens vurdering dels bryde de sammenhængende tagflader og dels medføre uheldig lyspåvirkning af de fredede landskabelige omgivelser. Endelig er det ansægt ikke nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Å

Kommunen har bl.a. lagt vægt på, at træbebyggelsen kan ses fra omgivende veje samt fra markstrækninger og nabobebyggelser.

Å

Genoptagelsesanmodningen

Klager har i genoptagelsesanmodningen bl.a. anført, at ejendommens samlede areal er større end det, som nævnet har lagt til grund i sin afgørelse. Derudover har nævnet ikke ifølge klager forholdt sig til klagers anbringende om, at der kan etableres solceller på ejendommen, og endelig er det påpeget, at nævnet ikke har foretaget besigtigelse.

Å

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnet har anført, at nævnet vurderer, om besigtigelse er nødvendig i en sag, og at nævnets afgørelse er baseret på en helhedsvurdering, hvori både muligheden for solceller på ejendommen samt ejendommens samlede areal er indgået.

Â

Miljø- og Fødevareklagenævnet har herefter ikke fundet, at klager er fremkommet med sådanne væsentlige nye oplysninger, der med en vis sandsynlighed ville medføre, at afgørelserne ville have fået et andet resultat såfremt, nævnet havde kendt til oplysningerne forinden, afgørelserne blev truffet.

Â

Derudover har nævnet ikke fundet, at der fra nævnets side er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl eller, at retstilstanden er væsentligt ændret efter, afgørelserne blev truffet i april 2022.

Â

Miljøklagenævnet har på den baggrund afslået anmodningerne om genoptagelse af de to afgørelser.

Indstilling

Direktionen foreslår, at afgørelserne forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-05-2023

Â

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Â

Â

Â

Bilag

Afgørelse afslag på genoptagelse

Afgørelse afslag på genoptagelse, ovenlysvinduer

Punkt 9: Renovering af afd. 13 Buskehøj, 2850 Nærum - Godkendelse af skema B

23/6853

Resumé

Gl. Holte Boligselskab, afd. 13 Buskehøj, Buskehøjvej 1-15, Mariehøjvej 4-15 og Lendemosevej 21-35, 2850 Nærum, ansøger om godkendelse af skema B med igangsættelse af renoveringssagen samt optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. april 2019 skema A, punkt 16, ([link](#)), et budget på 104.410.600 kr., der omfatter ombygning og sammenlægning af boliger med nye boliger til følge. Renovering af tage, facaderenovering med udskiftning af hoveddøre og renovering af forsatsvinduer, renovering af alle badeværelser, skimmelrenovering, nye terrændæk i stueetager og nye gulve i alle bolig, efterisolering af etagedæk mod loft, nye køkkener i alle boliger og etablering af mekanisk ventilation og emhætte. Dertil renovering af kloakker og forskønnelse af udearealer.

Mange boliger har inden for de seneste år fået udskiftet deres gaskedler. Fjernvarme og eventuelt egen fælles varmepumpe forventes at blive fremtidens varmekilde. Der pågår undersøgelser vedr. en lokal anden varmeløsning.

Afdeling Buskehøj har tidligere hørt under Søllerød Sociale Boligselskab, men blev ultimo 2020 lagt over i Gl. Holte Boligselskab som en selvstændig afdeling.

Byplanudvalget har den 8. februar 2017 godkendt nedlæggelse af ti lejemål, idet afdelingen ønskes fremtidssikret og styrket ved at kunne råde over større og lysere lejemål i en opdateret standard.

Buskehøj afd. 13 er opført i 1918-1920 og består af 16 huse i to etager. Der er i alt 84 familieboliger fordelt på i alt 4.377 m2 bruttoetageareal. Lejlighedernes bruttoareal varierer mellem 41-63 m2. Der er delvis kælder, uden opvarmning, under alle bygningerne.

Der vil blive behov for genhusning af afdelingens beboere. Afklaring af løsning i forhold til intern genhusning og/eller midlertidig genhusning i pavilloner pågår.

Boligkontoret Danmark ansøgte, efter afholdt licitation i oktober 2022 i Buskehøj, om godkendelse af skema B for det samlede renoveringsprojekt på 159.018.121 kr. og igangsættelse af renoveringen. Det mest fordelagtige tilbud kom fra entreprenør Einer Kornerup.

Efter afholdelse af licitation er fordelingen af renoveringsomkostningerne følgende:

Håndværkerudgifter inkl. omkostninger

Skema A

Skema B

Støttede inkl. fordelte arbejder	60.179.000 kr.	92.231.000 kr.
Ustøttede arbejder	44.231.600 kr.	66.787.121 kr.
I alt	104.410.600 kr.	159.018.121 kr.

30-årig realkreditbelåning

Støttede lån	60.179.000 kr.	92.231.000 kr.
Ustøttede lån	35.431.600 kr.	32.987.121 kr.
- LBF reguleringskonto		25.000.000 kr.
- Trækningsret	5.000.000 kr.	5.000.000 kr.
Fællespuljebidrag	1.680.000 kr.	1.680.000 kr.
Henlæggelser	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.120.000 kr.	1.120.000 kr.
I alt	104.410.600 kr.	159.018.121 kr.

Huslejeniveau

Husleje	1.012 kr.	1.204 kr.
Finansieringsbehov	4.171.892 kr.	5.115.081 kr.

Finansiering

Fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden	9.000 kr.	9.000 kr.
Fritagelse for pligtmæssige bidrag	230.000 kr.	230.000 kr.
Huslejestigning		485.744 kr.
Nedsættelse af driftsudgifter		500.000 kr.
Tilskud Dispositionsfond/driftslån	1.807.000 kr.	
Yderligere tilskud fra Dispositionsfonden		1.000.000 kr.
Yderligere tilskud Dispositionsfonden mankolån/driftsstøtte	2.125.892 kr.	2.896.854 kr.
I alt	4.171.892 kr.	5.121.589 kr.

Budgetoverskridelsen i forhold til skema A udgør 54.607.521 kr.

Renoveringssagen – redegørelse for budgetoverskridelsen

Mangor og Nagel Arkitekter har den 24. marts 2022 redegjort for undersøgelser og detaljering af renoveringsprojektet Buskehøj, hvor der er konstateret større og mindre forhold, som har været nødvendige at indarbejde i projektet. Det største forhold har været tagkonstruktionernes tilstand, og de omfattende tiltag, der er nødvendige for at udbedre og fremtidssikre tagene.

Hvor man oprindeligt forventede at kunne udbedre manglende ventilation af tagene ved et mindre indgreb i tagfoden, har det vist sig nødvendigt med en komplet udskiftning af tagbelægningerne.

De væsentligt øgede udgifter, det nuværende marked med materialepriser, der igennem en længere periode er steget eksponentielt, samt stor efterspørgsel på arbejdskraft, har gjort det nødvendigt at undersøge mulighederne for yderligere finansiering inden, projektet blev sendt i udbud.

På baggrund heraf har det været nødvendigt at finde besparelser i projektet. Det er ikke ønskeligt at skulle finde besparelser, men desværre er det en nødvendighed for at kunne gennemføre projektet.

Kapitaltilførsel og reguleringskonto

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

Landsbyggefonden har i april 2019 meldt, at fonden medvirker til kapitaltilførselssager i form af en femtedelsordning, jf. almenboligloven § 92.

Landsbyggefondens reguleringskonto anvendes til dækning af udgifter til fysisk opretning, der overstiger udgifterne i helhedsplanen og sagsfremstillingen fra Landsbyggefonden, jf. almenboligloven § 94.

Lån og kommunal garanti

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

Jyske Realkredit har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på kr. 92.231.000 skal stilles en 100 % kommunal garanti med en tilhørende 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For det ustøttede lån har Jyske Realkredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 68,53 % af lånet svarende til 22.605.000 kr.

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

Huslejen

Det samlede renoveringsprojekt har været forelagt beboerne med efterfølgende vedtagelse på et ekstraordinært afdelingsmøde den 24. marts 2022.

Landsbyggefondens har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på et passende niveau. Det nuværende lejeniveau i henhold til budget 2023 er 1.029 kr. pr. m²

Efter afsluttet renovering vil lejeniveauet udgøre 1.204 kr. pr. m² svarende til en stigning på 175 kr. pr. m².

Den godkendte husleje forventes at blive indekseret med 2 % hvert år, jf. Landsbyggefondens praksis om at beregne støtte, driftslån m.m. Der kan komme ændringer afhængig af inflationen og konjunkturer på byggemarkedet.

Procedure

Det er forvaltningens vurdering, at den forestående, samlede renovering bestående af såvel støttede som u støttede arbejder er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidssvarende boliger med et godt indeklima, og hvor der tillige vil opnås en forbedret kvalitet og effektiv drift.

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

Den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at den del af arbejdet, der er støttet, ikke vil kunne gennemføres optimalt, såfremt det u støttede arbejde ikke også gennemføres. Det u støttede arbejde vurderes som ekstraordinært renoveringsarbejde, der på alle måder vil være nødvendig for hele renoveringssagen og for at opnå en afdeling med velfungerende boliger.

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

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema B tilsagn til igangsættelse af renoveringen med forbehold for Landsbyggefondens godkendelse,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditlån, og
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til to kommunale garantier og tilsagn til 5-delsordning angående lån på 224.000 kr.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-05-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Oversigt - Skema ABC

Punkt 10: Underskriftsark