

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 30-11-2022

Mødedato Onsdag d. 30. november 2022 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Christoffer Buster Reinhardt (C), Eva Leganger Glad, Jane Riskjær Hansen, Iben Koch, Knud Skadborg (C), Birgitte Kortegaard, Anette Maj Billesbølle (A), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Nicola Emily Larsen (C), Dorte Nørbo (F), Jens Ive (V)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 101.1 - Tillæg til Lokalplan 101 for Trørød erhvervsområde - Vedtagelse til u	4
Klintehøj Vænge 16, matr.nr. 121d Birkerød By, Bistrup - Dispensation til etablering af ny produkti	6
Nærum Camping, matr.nr. 3cs m.fl. Nærum By, Nærum - Ansøgning om landzonetilladelse til udsty	8
Gøngehusvej 36, matr.nr. 1af, Vedbæk By, Vedbæk - Etablering af yderligere parkering til ny dagin	10
Frederikslundsvej 1A, matr.nr. 1zz drønninggård, Ny Holte - Dispensation til til- og ombygning af l	12
Jægervang 4, matr.nr. 1dt Ravnsnæs By, Birkerød - Dispensation til tilbygning til bevaringsværdigt	17
Ansøgning om inddragelse af fortovsareal ved Holte Stationsvej 20.....	19
Kong Valdemars Vej 44A og 54A, matr.nr. 6be Søllerød By, Søllerød - Udstykning af tofamiliehus..	21
Vestre Paradisvej 132, matr.nr. 9a Øverød By, Søllerød - Dispensation til bygningsændringer på gar	24
Høje Sandbjergvej 11D, matr.nr. 12c Øverød By, Søllerød - Tilladelse til opførelse af to sheltere.....	26
Gebyr 2023 for byggesagsbehandling.....	29
Birkebo, Skovgårdsparken - Godkendelse af skema B renovering.....	32
Lejerbo, Birkerød Kongevej 139-141 - Godkendelse af lån og lejeforhøjelse.....	37
Underskriftsark.....	39

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard og afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Bevaringsværdige bygninger - Oplæg.
- Byggesagsstatistik - November 2022.
- Status på lokalplanlisten.
- Status på varsling af § 14-forbud for området omkring Mothsvej.
- Projekt for nye padelbaner i Gl. Holte - Dialogmøde den 17. januar.
- Forslag til Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød og Forslag til bevarende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken - Borgermøder afholdes den 6. december.
- Høsterkøb Kirke, konfirmationsstue - Status på byggesag.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 101.1 - Tillæg til Lokalplan 101 for Trørød erhvervsområde - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring

22/910

Resumé

Den 14. september 2022, punkt 4 ([link](#)), besluttede Arkitektur- og Byplanudvalget at igangsætte arbejdet for tillæg til lokalplan og kommuneplan for Trørød erhvervsområde.

Formålet med planerne er at muliggøre publikumsorienteret serviceerhverv i form af fitnesscenter på ejendommen Staktoften 22A-D.

Forslag til Lokalplan 101.1 - Tillæg til Lokalplan 101 for Trørød erhvervsområde og Kommuneplantillæg 9 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om offentliggørelse samt afgørelse om, at planerne ikke miljøvurderes.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune modtog klage fra nabo over anvendelse i strid med lokalplanen for virksomheden MST Nordic på Staktoften 22B, da virksomheden støjer.

MST Nordic søgte herefter om dispensation fra Lokalplan 101. Arkitektur- og Byplanudvalget indkaldte i maj 2022 idéer og forslag til ny planlægning for området. På baggrund af høringssvarene igangsatte udvalget den 14. september 2022 ny planlægning for området med henblik på at muliggøre publikumsorienteret serviceerhverv i form af fitnesscenter på ejendommen, Staktoften 22A-D, begrænset til indendørs træning. Udvalget besluttede også, at lokalplanens forældede bestemmelse om mulighed for bolig i erhvervsområdet skal ophæves.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er et eksisterende erhvervsområde omgivet af villaer, rækkehuse, kolonihaver og en daginstitution. Ejendommen Staktoften 22A-D er bebygget med én stor bygning, der er indrettet med flere forskellige virksomheder.

Eksisterende planlægning

Lokalplan 101 ([link](#)) har bl.a. til formål at fastholde området til ikke-generende håndværk og lettere industri m.v. med mulighed for kontor- og servicevirksomheder i delområde B. Lokalplanen muliggør ikke servicevirksomheder i delområde A, hvor Staktoften 22B er beliggende, og den muliggør heller ikke publikumsorienterede servicevirksomheder.

Kommuneplan 2021 muliggør ikke publikumsorienterede servicevirksomheder i rammen for lokalplanlægningen Tr.E1.

Tillæg til lokalplan

Lokalplan 101.1 Tillæg til Lokalplan 101 for Trørød Erhvervsområde udvider anvendelsesmulighederne efter Lokalplan 101 for ejendommen Staktoften 22A-D til også at muliggøre publikumsorienteret serviceerhverv i form af fitnesscenter, dog ikke udendørs træning. Herudover ophæver lokalplanen den eksisterende mulighed for på den enkelte ejendom at indrette én bolig for én familie i tilknytning til den pågældende virksomhed. Lokalplanen muliggør også tekniske forsyningsanlæg, fx i form af mobilantennemaster.

Tillæg til kommuneplan

Tillæg 9 til Kommuneplan 2021 udvider anvendelsen med publikumsorienteret serviceerhverv i rammeområdet for Tr.E1 Skelstedet samtidig med, at muligheden for bolig fjernes.

Proces og kommunikation

Forslag til Lokalplan 101.1 og Kommuneplantillæg 9 udsendes i otte ugers offentlig høring.

Screening for miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 101.1 og kommuneplantillæg 9 er der foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Forvaltningen har vurderet, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 101.1 - Tillæg til Lokalplan 101 for Trørød erhvervsområde og Kommuneplantillæg 9 sendes i otte ugers offentlig høring, og
- 2) at forslag til Lokalplan 101.1 - Tillæg til Lokalplan 101 for Trørød erhvervsområde og Kommuneplantillæg 9 ikke er miljøvurderingspligtige.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan og Kommuneplantillæg

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer

Punkt 3: Klintehøj Vænge 16, matr.nr. 121d Birkerød By, Bistrup - Dispensation til etablering af ny produktionshal

22/910

Resumé

Forvaltningen har modtaget ansøgning om etablering af en ny produktionshal på ejendommen Klintehøj Vænge 16, 3460 Birkerød.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 84 for erhvervsbyen. Ansøgningen forudsætter dispensation fra bebyggelsesprocenten i lokalplanen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 4. oktober 2022 modtaget en byggeansøgning fra DBO Klintehøj ApS.

Ansøger har oplyst, at ejendommen på nuværende tidspunkt står tom, og det vil derfor være fordelagtigt for dem at opføre en ny, isoleret produktionsbygning. I samme anledning ønskes det at hæve taget fra 5,5 m til 8,5 m.

Det fremgår af tegningsbilaget, at de ønsker at fjerne eksisterende produktionshal, som blev opført i år 1962 med en højde på 5,5 m og et areal på 1.440 m².

Bygningen ansøges erstattet med en ny, isoleret produktionshal med en højde på 8,5 m og med samme areal som eksisterende bygning. Altså 1.440 m² med samme placering som eksisterende bygning.

Der søges om dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 84 som er fra år 2001. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 2.

Projektet forudsætter dispensation fra Lokalplan 84 § 6.1:

§ 6.1 bestemmer, at I område 1, 2, og 3 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50.

Det fremgår af ansøgningen, at bebyggelsesprocenten på ejendommen i dag allerede er 60 %. Alt nuværende bebyggelse er opført før Lokalplan 84 for erhvervsbyen blev vedtaget. Idet der er tale om en ny bygning, er det nugældende regler i lokalplanen, som skal overholdes, herunder også bebyggelsesprocenten. Det betyder, at der ikke er tilstrækkelig bebyggelsesprocent på grunden til den nye hal, selvom den er samme antal m² som eksisterende hal.

Høring

Det ansøgte forudsætter en naboorientering. Den vil blive gennemført såfremt, Arkitektur- og Byplanudvalget er positive

overfor at meddele dispensation til projektet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten i den konkrete ansøgning, idet arealet af den nye bygning ikke er større end den eksisterende bygning samt, at placeringen er præcis den samme.

Bebyggelsesprocenten på 60 % vil derfor forblive uændret i forhold til nuværende godkendte forhold. Det præciseres, at den ansøgte bygningshøjde på 8,5 m iagttager lokalplanens bestemmelser.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra § 6.1 i Lokalplan 84 til overskridelse af bebyggelsesprocenten under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegninger, Klintehøj Vænge 16

Oversigtskort - Klintehøj Vænge 16

Facadetegning eksisterende forhold, Klintehøj Vænge 16

Ansøgning, Klintehøj Vænge 16

Punkt 4: Nærum Camping, matr.nr. 3cs m.fl. Nærum By, Nærum - Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning

22/910

Resumé

I 2018 vedtog Folketinget lov nr. 43, der muliggør udstykning, arealoverførsel og salg af statsligt ejede arealer, der er bortforpagtet eller udlejet med henblik på drift af campingpladser.

Naturstyrelsen ansøger i tråd hermed om landzonetilladelse til udstykning af DCU Camping i Nærum beliggende på matr.nr. 3cs m.fl. Nærum By, Nærum til én selvstændig matrikel.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen ansøger om landzonetilladelse til, at DCU Camping i Nærum udstykkes til en selvstændig matrikel. Hverken anvendelsen eller bygningerne ændres i forbindelse med udstykningen.

DCU Camping, Nærum, består af et område på ca. 8,6 ha beliggende med adgang fra Ravnebakken, 2850 Nærum. Området indeholder pladser til campingvogne og telte samt fællesfaciliteter.

Plangrundlag

DCU Camping, Nærum, er hverken omfattet af en lokalplan eller af en deklaration. Området er i Kommuneplan 21 omfattet af KP ramme Næ.R7, der fastlægger området til ”rekreativt område, større rekreativt område, jordbrugsområde og naturområde”.

Området er omfattet af fredningen for Mølleådal. Udstykningen er i tråd med fredningsbestemmelserne.

Området er beliggende op mod fredskov og område med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Lov nr. 43 tilsidesætter naturbeskyttelseslovens bestemmelser og skovlovens forbud. Da der er tale om, at området kun grænser op til samt, at der ikke sker ændringer i anvendelse eller bygninger, vurderer forvaltningen, at områderne ikke påvirkes.

Området grænser op til et Natura 2000 habitatsområde. Forvaltningen vurderer, at udstykningen ikke vil påvirke habitatsområdet negativt, da udstykningen ikke medfører fysiske ændringer eller skaber mere støj eller trafik.

Den ansøgte udstykning forudsætter, at den nuværende adgangsvej til Nærum Camping optages som privat fællesvej, hvilket forudsætter godkendelse af vejmyndigheden.

Høring

Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at foretage høring hos omkringboende naboer, idet der ikke sker fysiske ændringer eller ændringer i anvendelsen af området.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til udstykningen, da udstykningen ikke vurderes at påvirke landskabet eller naturen. Sker der ændringer i områdets anvendelse, parkeringsforhold, bygningernes omfang, placering eller udseende, vil dette kræve en ny ansøgning om landzonetilladelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til udstykning af Nærum Camping.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kort fra landinspektør

Ansøgning

Punkt 5: Gøngehusvej 36, matr.nr. 1af, Vedbæk By, Vedbæk - Etablering af yderligere parkering til ny daginstitution

22/910

Resumé

Rudersdal Ejendomme har fået byggetilladelse til en daginstitution for 90 børn på Gøngehusvej 36. Sagen vedrørende tilladelser og dispensationer fra lokalplanen blev forelagt udvalget den 15. juni 2022 ([link](#)).

Udover den nye børnehave anvender den selvejende institution Vedbæk Børnehus det kommunale parkeringsareal på hjørnet af Gøngehusvej og Henriksholm Allé. Parkeringsarealet vil derfor fremadrettet skulle betjene aflevering og hentning af ca. 127 børn mod de nuværende ca. 76.

Derfor er det vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at inddrage lokalplanens mulighed for at udvide parkeringsarealet i umiddelbar tilknytning til de to institutioner.

Sagen kræver ikke dispensation fra lokalplanen, men tilladelse til mindre terrænforandringer, og så skal konsekvenserne for længden af skolens løbebane afklares i et samarbejde mellem skole og dagtilbudsområdet.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Som del af det akutte behov for daginstitutionspladser i Vedbæk Området er der ansøgt om etablering af en daginstitution til 90 børn i tilknytning til Vedbæk Skole, hvor der i dag ligger daginstitutionen Gøngehuset. Projektet muliggør 50 yderligere daginstitutionspladser.

Daginstitutionen planlægges opført i to etager og med et areal på 1.161 m². Bebyggelsen planlægges opført som et grønt og bæredygtigt byggeri med facader af lodret træbeklædning og med tag udført med sedum (mos) for bedre at kunne forsinke regnvand samt fremme biodiversitet.

Håndtering af friarealer og parkering indgik i sagens tegningsmaterialer. Sagen blev forelagt udvalget juni 2022 ([link](#)).

Plangrundlag

Parkeringsnormen i kommuneplanen er en parkeringsplads for hvert femte barn, hvilket giver et samlet behov for parkeringspladser i tilknytning til de to institutioner på 26 pladser. Det nuværende parkeringsområde og godkendte projekt fra juni 2022 muliggør 18 parkeringspladser.

Parkeringsnormen for parkeringspladser er opfyldt, da skolens arealer og det nye børnehus ligger på samme matrikel. Ved byggetilladelsen blev det forudsat, at institutionernes personale kunne anvende parkeringspladserne på Vedbæk Stadion. Derfor har forslag til udvidelse af parkering ikke indgået i tegningsbilag fra sagen fra juni 2022, og der var ikke på det tidspunkt søgt eller meddelt byggetilladelse til parkeringspladserne på skolens areal.

I Lokalplan 154 for Vedbæk Skole er der et udlæg til parkering på det ansøgte sted og angivelse af ny overkørsel længere væk fra krydset, som muliggør anlæg af yderligere parkeringspladser og en ny overkørsel.

Anlæg af yderligere parkeringspladser er således i overensstemmelse med lokalplanens principper og bestemmelser:

§ 5.3

Overkørslers antal, placering og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen, og princippet skal være i overensstemmelse med tegningsbilag 2.

Forvaltningens vurdering

I sagen fra juni 2022 var følgende forudsætning indskrevet:

”Det vurderes, at der bør meddeles tilladelse i henhold til § 5.3 til etablering af de nødvendige parkeringspladser således, at der er tilstrækkelig med parkering til den nuværende og fremtidige børneinstitution i området. Da lokalplanen ikke fastlægger en fast parkeringsnorm, bør der stilles krav om en p-plads pr. fem barn i tråd med p-normen for institutioner fastlagt i Kommuneplan 2021.

Det er på baggrund af denne forudsætning efterfølgende vurderet, at det af hensyn til trafiksikkerhed og det øgede børnetal vil være hensigtsmæssigt at etablere ny indkørsel og udvide parkeringspladsen i henhold til lokalplanens muligheder. Forslag til udvidelse af parkeringspladser er vedlagt som bilag 1, dog således at placering af ny indkørsel fremgår af bilag 2.

Udover det permanente parkeringsanlæg vil det tillige være hensigtsmæssigt i byggeperioden at kunne adskille trafik og parkering til byggeplads og til den selvejende institution ved etablering af byggeplads på og i forlængelse af det areal, som efterfølgende kan anvendes til parkeringspladser. Særligt da Vedbæk Stadions parkeringspladser allerede anvendes af den midlertidige institution og byggepladsens aktiviteter.

Forudgående dialog om den nye institution med skolen og den selvejende institution er varetaget af Dagtilbudsområdet, men de afledte konsekvenser for skolens løbebane og eventuelle udgifter til reetablering skal afklares. Forvaltningen forventer, at der kan indgås en konkret aftale med skolens ledelse om en løsning som forudsætning for, at en tilladelse kan gives.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at kunne anlægge de yderligere parkeringspladser efter indgået aftale med skolen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET genoptager sagen efter afsluttet dialog med skolen.

Bilag

Udvidelse af parkeringsareal

Byggeplads

Punkt 6: Frederikslundsvej 1A, matr.nr. 1zz dronninggård, Ny Holte - Dispensation til til- og ombygning af bevaringsværdigt hus

22/910

Resumé

Ejer af ejendommen, Frederikslundsvej 1A, 2840 Holte, søger om tilladelse til at udføre facadeændringer samt opføre to tilbygninger til det bevaringsværdige hus. Tilbygningerne ønskes opført som en videreførelse af den eksisterende bygnings arkitektur.

Ejer har igangsat delvis nedrivning af tag og konstruktioner, og der er meddelt standsning af nedrivningsarbejder, indtil byggeansøgning er behandlet og afgjort. Arkitektur- og Byplanudvalget behandlede i februar 2022 alternativt tilbygningsforslag til det bevaringsværdige hus ([link](#)).

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, dispensation fra Lokalplan 55, § 9.4 samt fra energikrav i BR18.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I februar 2022 behandlede Arkitektur- og Byplanudvalget et alternativt tilbygningsforslag på ejendommen. Dette forslag valgte ejer ikke at gå videre med grundet tinglyst servitut på ejendommen, som projektet ikke var i overensstemmelse med. I forbindelse med udvalgsbehandling blev det besluttet, at lav brystning på eksisterende vinduer skulle fastholdes ved udskiftning af vindues- og skydedørselementer. Ansøger ønsker dette forhold genbehandlet.

Ejendommens ejer søger om dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, til at udføre facadeændringer samt opføre to tilbygninger til det bevaringsværdige hus.

Ejer har opstartet nedrivning af dele af husets tagkonstruktion, den ene skorsten samt facadepartier. Disse arbejder er opstartet uden godkendelse, hvorfor der er meddelt standsning til igangsat nedrivning samt forudsat, at der sker afdækning samt sikring af husets tilbageværende eksisterende konstruktioner.

Beskrivelse af det ansøgte Tilbygninger

Ny tilbygning mod have ønskes udført ved, at eksisterende facade i sydøst rykkes 2,1 meter frem. Fremrykning ansøges på den del af facaden, der i dag har en muret brystning under vinduer. Den fremrykkede facade udføres, så eksisterende bygnings udtryk genskabes med vinduesbånd, en muret brystning og sålbænke af beton under vinduerne.

Ved bygningshjørne mod sydøst ved ny tilbygning, ønskes foretaget en nedregulering af terræn på ca. 40 cm for at skabe mulighed for mere dagslys til kælderrum. Eksisterende udtryk af vinduer til kælder ønskes ikke videreført i ny tilbygning, men der ansøges om mulighed for at etablere et vinduesbånd til kælderrum for at sikre bedre dagslysforhold. Detaljering som opretholdelse af vinduestakt, materialer og farver samt etablering af sålbænke af beton under vinduer, udføres som på den eksisterende facade.

På facade mod nordvest tilbygges en karnap på 3 m². Ny karnap placeres under tagudhæng og følger husets modulære byggeprincip. Karnap opføres som en 0,6 meters fremskudt bygningsdel, der spænder over to facademoduler. Ny karnap opføres med muret brystning i front og med sortmalet lodret træbeklædning under vinduer i siderne for tilpasning af facadetakt i eksisterende moduler og for at videreføre husets arkitektur.

Tag

Taget ønskes i sin helhed udskiftet, da konstruktionen er i dårlig stand med vandskader og råd. Herudover har konstruktionsingeniør påpeget, at eksisterende konstruktion ikke opfylder nutidens krav med de givne spændvidder. Ny tagkonstruktion øges med ca. 19-20 cm, da rem og hovedspær hver øges ca. 10 cm i højden for at opfylde konstruktionskrav.

Tagudhæng på husets længdefacader, ønskes reduceret fra 110 til 100 cm. Detaljer omkring tagets stern genskabes svarende til eksisterende forhold.

Der ønskes mulighed for etablering af nyt gennemgående vinduesbånd i tag. Vinduesbånd tilbagetrækkes med ca. 120 cm fra stern ved gavle for at reducere synlighed af ovenlysband.

Udskiftning af vinduer og døre

Eksisterende yderdøre og vinduer er udført i træ i 1960'erne. Disse ønskes erstattet af nye sortmalede trævinduer, som overholder energikrav, men hvor dimensioner på karm og rammer afviger en smule i forhold til de originale således, at karme reduceres med ca. 0,5 cm, og rammer øges med ca. 1,5 cm. Skydedøre oplyses at kunne udføres i samme dimensioner som oprindelige.

Facadeændring ved udskiftning af vinduer og døre udformes, så husets takt med markerede lodrette stolper respekteres.

Ændring af eksisterende facadepartier

Gavl mod sydvest bevares uændret, dog vil der være mindre afvigelse fra det nuværende udtryk i forbindelse med den ansøgte ændring i tagkonstruktion.

Gavl mod nordøst, orienteret ud mod Frederikslundsvej, ansøges om etablering af ny trappe i terræn, der giver adgang til ny indvendig kældertrappe og dagslys til kælderrum. I gavlen etableres ny tofløjet adgangsdør, der placeres delvis under terræn. Eksisterende indgangsdør ændres til et vindue, der følger underliggende ny tofløjet dør.

I længdefacaden mod nordvest, indkørsel, ønskes eksisterende indgangsdør ændret til en dobbelt indgangsdør. I muret facade ønskes etableret to nye vinduer, da der etableres et værelse ud til denne facade. Vinduer til kælder langs kældernedgang ønskes blændet.

I længdefacade mod sydøst, have, udskiftes alle skydedørspartier med nye. De lave brystninger på skydedørene ønskes udeladt. Formålet med brystningerne har været at skjule radiatorer, og ved renoveringen etableres gulvvarme.

Hegn mod vej

Mod Frederikslundsvej ønskes eksisterende plankeværker erstattet af 180 cm høje havemure, som pudses og males hvide i lighed med øvrige havemure på grunden. Havemure ønskes placeret foran vejbyggelinje mod Frederikslundsvej.

Bevaringsværdigt hus

Enfamiliehuset er opført i 1967 af arkitekt Knud Peter Harboe. Af SAVE registreringen er huset udpeget med bevaringsværdi 3. I SAVE registreringen er originalitet og arkitektur fremhævet som de væsentligste bevaringsværdier. Huset ses ikke at være blevet om- eller tilbygget siden opførelsen og fremstår derfor overvejende i original stand. I forhold til husets arkitektur er anført, at det er et flot senmodernistisk hus, der fremstår velkomponeret og med god proportionering.

Plangrundlag

Bebyggelsen på ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte og Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte.

Huset er senest SAVE-vurderet som bevaringsværdigt den 25. juni 1992 med en samlet bevaringsværdi på 3 (høj bevaringsværdi).

Projektet forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264, § 9.2. samt lokalplan 55 § 9.4.

Lokalplan 264 § 9.2:

For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer.

Det vil indgå i kommunens vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med de enkelte bygningsbevaringsværdier, herunder oprindelig arkitektur og materialevalg.

Lokalplan 55 § 9.4:

Såfremt der ønskes afskærmet mod vej og sti med faste hegn, skal hegnet placeres mindst 80 cm bag skel, og der skal foretages tæt beplantning foran hegnet mod vej- og stiarealet. Hegnets udformning og farve skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det ansøgte forudsætter herudover dispensation fra energikrav i BR18 for at reducere højde på ny tagkonstruktion med begrundelse i husets arkitektur og bevaringsværdi.

Orientering

Dispensationsansøgning er sendt i orientering hos Holte Grundejerforening og Frederikslunds Vejlaug grundet ansøgning om dispensation fra bevaringsbestemmelser.

Eventuelle indsigelser til projektet vil blive sendt til udvalget, så snart de modtages.

Dispensation fra energikrav fastsat i BR18 til bevarelse af udtryk og ca. dimensioner på det eksisterende tag ved etablering af en ny tagkonstruktion indgår ikke i udsendt orientering.

Forvaltningens vurdering

De bærende bevaringsværdier i huset består af kompositionen mellem murskiver og vinduespartier samt den lette tagkonstruktion. Store dele af det eksisterende bevaringsværdige hus udskiftes i det ansøgte med nye bygningsdele. Det er derfor væsentligt, at de eksisterende murede skiver i gavle bevares samt, at muret facadedel ud mod indkørsel ligeledes bevares så intakt som muligt. Herudover er det væsentligt, at ny tagkonstruktion og facadeelementer følger takt på oprindeligt modulopbygning i det eksisterende hus samt, at den knappe detaljering der findes i dag ved vinduer, mure og tagopbygning videreføres ved tilbygning og udskiftning af facadeelementer.

Nye mure i forhave mod Frederikslundsvej vurderes at have et flot samspil med husets arkitektur, men det vurderes, at mure skal overholde bestemmelser i Lokalplan 55 og placeres således, at en minimumafstand på 80 cm til skel mod vej opretholdes samt, at der skal plantes hæk eller buske foran mure ud mod vej.

Det er forvaltningens vurdering, at der meddeles dispensation fra lokalplan 264 § 9.2 til den ansøgte til- og ombygning af det bevaringsværdige hus på nedenstående vilkår:

- a) At udskiftning af vinduer og døre kan tillades som ansøgt, da de ansøgte vinduer og døre erstatter de eksisterende og følger husets oprindelige modulopbygning, og at nye dimensioner på vinduer og karme ligger meget tæt på de oprindelige.
- b) Nyt vindue i muret facade mod nordvest, indgang, skal tilpasses yderligere således, at facadetakt og flugtlinje på øvrige vinduer følges. Herudover skal eksisterende vinduer til kælder bevares således, at muret facade fremstår så oprindelig som mulig.
- c) Forlængelse af gavl mod nordøst/ Frederikslundsvej skal udføres med samme materialitet og udtryk som eksisterende mur. Ved etablering af nyt vindue skal oprindelig detaljering ved tagrem samt sålbænk udføres.
- d) Ny tilbygning mod sydøst skal udføres med samme detaljering ved facadetakt, tag, vinduer og mur som eksisterende hus, og sammenbygning med havefacadens lette facadeelementer som skydedøre skal ske uden at kompromittere facadetakt ved modulernes størrelse.
- e) Ovenlys skal følge facadetakt og må ikke gives en større højde end redegjort for i ansøgningsmaterialet.
- f) Tagkonstruktion skal viderebearbejdes således, at ny konstruktion ligger tættere på dimensioneringen af det originale tag med henblik på at bevare tagets lette udtryk. I forhold til isolering kan der arbejdes med materialer, der har en højere isoleringsgrad for at reducere højde. Tagkonstruktionen bør ikke hæves samlet mere end 10 cm.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til til- og ombygning som ansøgt under forudsætning af overholdelse af vilkår a)–f).

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegninger og fotos, Frederikslundsvej 1A

Punkt 7: Jægervang 4, matr.nr. 1dt Ravnsnæs By, Birkerød - Dispensation til tilbygning til bevaringsværdigt hus

22/910

Resumé

Ejer af ejendommen Jægervang 4, 3460 Birkerød, søger om tilladelse til at opføre en tilbygning til det bevaringsværdige hus. Tilbygning ønskes opført som en videreførelse af den eksisterende bygnings arkitektur og under eksisterende tag.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, da huset har høj bevaringsværdi.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Jægervang 4 i Birkerød har forespurgt om principiel mulighed for at opføre en tilbygning som en forlængelse af det eksisterende bevaringsværdige hus.

Ændring af det bevaringsværdige hus ved opførelse af en tilbygning forudsætter dispensation fra Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Det ansøgte overholder vilkår fastsat i bebyggelsesregulerende servitut for området.

Ejer ønsker at opføre en tilbygning på ca. 19 m² under eksisterende tagflade, hvor der i dag er en åben carport. Eksisterende facade på bolig ud mod carport ønskes fremrykket to moduler, svarende til ca. 4 meter, med vinduer og facadeelementer, der udføres tilsvarende eksisterende facader. Ved at fremrykke gavl med to moduler vil der forsat være et tagudhæng på 110 cm, som er tilsvarende eksisterende udhæng i modstående gavl. Nye facadepartier udføres som eksisterende med samme dimensioner på vinduesfag og materialevalg.

Det eksisterende hus har i dag et boligareal på 125 m² og vil ved opførelse af en ny tilbygning som forespurgt få et samlet boligareal på ca. 144 m².

Der er i ansøgningsmaterialet redegjort for, at der også fremover vil kunne parkeres to biler på ejendommen.

Plangrundlag

Bebyggelse på ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Projektet forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264, § 9.2, som fastsætter følgende:

”For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller

vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer.

Det vil indgå i kommunens vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med de enkelte bygningsbevaringsværdier, herunder oprindelig arkitektur og materialevalg.”

Huset er senest SAVE-vurderet som bevaringsværdigt den 31. august 2011 med bevaringsværdi 2 (høj bevaringsværdi). I SAVE registreringen vægtes særligt, at huset er et stilsikkert, helstøbt og gennemført stykke arkitektur. Enfamiliehuset er tegnet af arkitekt Folmer Rud-Petersen i 1965 og opført i japanskinspireret modernistisk arkitektur.

Ejendommen er omfattet af bebyggelsesregulerende servitut af 9. august 1961, der bl.a. fastsætter en udnyttelsesgrad på 0,2 samt en byggelinje mod vej på 5 meter. Deklarationen fastlægger, at der på hver parcel skal udføres en holdeplads for en vogn

Høring

Dispensationsansøgning har været sendt i orientering hos Eskemosevang Grundejerforening og Rudersdal Museum.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, til ny tilbygning under eksisterende carporttag kan anbefales under forudsætning af, at tilbygning udføres som en videreførelse af det eksisterende hus' arkitektur, hvad angår både materialevalg og detaljering. Projektet ligger indenfor deklarationens bestemmelser.

Der er ikke indsendt et detaljeret ansøgningsmateriale med facadeopstalter eller redegørelse for materialer eller bygningsdetaljer, hvilket bør stilles som forudsætning inden afgørelse om dispensation meddeles.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at behandle ansøgning om dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, til opførelse af tilbygning til det bevaringsværdige hus.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

SAVE registrering 2011, Jægervang 4, Birkerød

Dispensationsansøgning, Jægervang 4

Punkt 8: Ansøgning om inddragelse af fortovsareal ved Holte Stationsvej 20

22/187

Resumé

I forbindelse med behandling af en byggesag har forvaltningen modtaget ønske om at inddrage en del af fortovet ud for ejendommen Holte Stationsvej 20. Arealet skal udnyttes til rampeanlæg, som skal sikre tilgængelighedskravet, hvis ejendommen skal have tilladelse til opdeling i tre erhvervslokaler.

Ejendommen har tidligere fungeret som bank. Udfør ejendommen er der i dag etableret en bæk og et mindre rampeanlæg til den nuværende indgang. Forvaltningen anbefaler, at ansøgningen imødekommes.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til udtalelse forinden Klima- og Miljøudvalgets behandling af sagen og evt. godkendelse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har som del af behandling af en byggesag på Holte Stationsvej 20 modtaget anmodning om, at en del af det offentlige fortov foran adressen inddrages til anlæg af et rampeanlæg.

Da det eksisterende gulv i stueplan ligger højere end gadeplan, er rampen afgørende for, at ejendommen kan opdeles i tre lejemål, idet de hver især skal opfylde krav om fysisk tilgængelighed.

Ansøger har oplyst forvaltningen, at en indvendig nedsenkning af gulv ikke er teknisk muligt pga. eksisterende kælder.

Ansøger har fremlagt to alternativer til opfyldelse af tilgængelighedskravet, og begge alternativer forudsætter etablering af rampe på kommunalt fortov. Forslag til rampeanlæg og arealbehov ved begge scenarier kan ses på vedlagte bilag.

Alternativ 1

Løsningen forudsætter inddragelse af et fortovsareal på 2,17 m i bredde og 24,5 m i længde.

Alternativ 2

Løsningen forudsætter inddragelse af fortovsareal på 1,89 m i bredde og 24,5 m i længde. Løsningen forudsætter også etablering af en støttemur og et rækværk, der kommer til at fungere som gelænder på kanten af rampen pga. højdeforskel mellem rampens kant og fortov. Rækværket fremgår ikke af bilaget, men vil være et krav, hvis alternativ 2 vælges.

Forvaltningens vurdering

Strækningen rummer en del af butikslivet i Holte og fungerer som fortovskorridor mellem Holte station og Holte Midtpunkt. Ved begge alternativer kommer rampen til at være markant i bybilledet og virke inddragende i fortovets helhedsudtryk.

Ved begge løsninger vil den resterende del af fortovet langs bygningen fortsat have en bredde, der gør det muligt at fungere som fortov. Der vil f.eks. være plads til, at en tvillingebarnevogn og en kørestol kan passere hinanden.

Ansøger vil med etableringen gøre et indgreb i eksisterende fortov samt ejerforhold, og derfor vil der skulle indgås tinglyst aftale om, at forholdet ikke er permanent. Såfremt offentligretlige eller vejtekniske formål nødvendiggør en fjernelse, vil det skulle ske på ansøgers vegne. På samme måde vil etablering, vedligehold, renhold og vinterbekæmpelse af rampeanlægget skulle afholdes af ansøger.

Ved realisering af alternativ 1 er det forvaltningens vurdering, at der fortsat vil være opfattelsen af et visuelt åbent miljø, idet anlægget vil opleves indbydende og mødet mod trappen og rampen vil være et naturligt opspring til en åben repos.

Ved alternativ 2 vil man ved det supplerende krav om gelænder kunne opfatte området mere lukket og potentielt skabe en tunnelloøsning for det resterende fortov. Trods en samlet merbredde på 25,5 cm ved alternativ 2, er det forvaltningens opfattelse, at den oplevede følelse vil virke modsat.

Uanset hvilken løsning, der vælges, vil rampen være et markant anlæg på butiksstrøget, som bør vurderes ud fra et arkitektonisk og byplanmæssigt perspektiv. Forvaltningen anbefaler derfor, at der indhentes en vurdering af projektet og de to alternative løsninger forinden, Klima- og Miljøudvalget træffer beslutning om løsning og dermed salg af vejarealet.

Det er forvaltningens vurdering, at alternativ 1 vil være den bedste løsning. Forvaltningen vurderer samtidig, at anlægget vil være et markant brud på det almindelige facadeudtryk mod vejarealet og handelsstrøget.

Hvis udvalget godkender, at ejer kan opnå godkendelse til en af de foreslåede løsninger, vil sagen blive sendt i høring hos Handicaprådet forinden endelig godkendelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- at Arkitektur- og Byplanudvalget drøfter de ansøgte løsninger med henblik på en anbefaling til Klima- og Miljøudvalget.
- At Klima- og Miljøudvalget beslutter, om ejer kan opnå godkendelse af en af de foreslåede løsninger.
- At forvaltningen bemyndiges til at indgå tinglyst aftale vedr. det nødvendige vejareal til ejeren af ejendommen Holte Stationsvej 20, såfremt udvalget er positiv overfor etablering af en rampe på fortovet.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET anbefaler løsning 1 og forudsætter samtidig overholdelse af de almindelige tilgængelighedsregler.

Bilag

Alternativer mod Holte Stationsvej 20

Arealbehov mod Holte Stationsvej 20

Punkt 9: Kong Valdemars Vej 44A og 54A, matr.nr. 6be Søllerød By, Søllerød - Udstykning af tofamiliehus

22/910

Resumé

Medejer af ejendommen Kong Valdemars Vej 44A og 54A med et tofamiliehus har forespurgt til muligheden for udstykning af ejendommen.

Udstykning af ejendommen er reguleret i Lokalplan 53 for et område ved Attemosevej og Skodsborgsvej i Søllerød.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Medejer af ejendommen Kong Valdemars Vej 44A og 54A har forespurgt til mulighed for udstykning af tofamiliehuset.

Ejendommen er opført i 1984 og tilbygget som et tofamiliehus i 1986. I 1989 besluttede Byplanudvalget at meddele afslag til udstykning, med begrundelsen, at det er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse. I 1989 fik ejerne dispensation fra lokalplanen til etablering af én ekstra overkørsel til ejendommen. Det fremgår af den politiske sag fra 1989, at ejendommen ville kunne udstykkes, hvis de to eksisterende boliger ikke var sammenbyggede. Ejendommen har et grundareal på 2700 m².

Medejer af ejendommen Kong Valdemars Vej 44A og 54A vurderer, at udstykning af ejendommen er umiddelbart tilladt som følge af en lovændring i 1991, hvilket medejer finder understøttet i lovbemærkningerne.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 53 for et område ved Attemosevej og Skodsborgsvej i Søllerød vedtaget i 1985.

Af betydning for sagen fastlægger lokalplanen følgende bestemmelser:

§ 1 Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanen fastlægger, at området er et boligområde, og bebyggelsen skal bestå af fritliggende én- og tofamiliehuse.

§ 3.1 Området må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse.

§ 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie. På grunde over 1.600 m² skal det være tilladt at opføre eller indrette to boliger, jf. § 8.1 og 9.1.

§ 4.1 Ingen grunde må udstykkes med et areal på under 1.200 m². For koteletgrunde gælder derudover, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være mindst 900 m².

§ 8.1 Bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremtræde som én beboelsesbygning i såvel arkitektonisk som fysisk henseende.

§ 9.1 Det ubebyggede areal skal fremtræde som friarealet for én beboelse uanset antallet af boliger.

Ændring af byggeloven (udstykningsreformen)

Den 1. april 1991 blev bl.a. byggeloven og udstykningsloven ændret således, at der fremover kun kan tillades etablering af et tofamiliehus med lodret skel såfremt, der foreligger en reel mulighed for udstykning.

Ændringen af lovgivningen havde bl.a. til hensigt at hindre opførelse af boliger med lodret skel, hvor boligerne ikke selvstændigt kan udstykkes. Efter lovændringen kan der ikke opføres sammenbyggede boliger med lodret skel med mindre, boligerne lovligt kan udstykkes.

Kommuneplan

Siden 1991 er kommuneplanen præciseret, så tofamiliehuse skal have vandret skel mellem boligerne samt, at der ved indretning af tofamiliehuse skal være et grundareal svarende til mindstegrundstørrelsen for området.

Herudover er der siden 2017 fastsat krav om, at der på nye grunde skal kunne indtegnes et kvadrat på mindst 20 m x 20 m.

På grundlag af bestemmelserne om 20 x 20 kvadratet er der siden nedlagt flere § 14-forbud mod udstykning, som er fulgt op af lokalplaner i Trørød og Holteområdet. Herudover er der igangsat planlægning langs Strandvejen med henblik på implementering af kommuneplanens krav til udstykning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at lovændringerne af 1991 alene regulerer for fremtidige forhold og ikke eksisterende bebyggelse, der er reguleret af eksisterende lokalplanlægning. Det fremgår af lovbemærkningerne til lovændringerne, at udstykning af bebyggelse opført før vedtagelse af lovændringen må bero på en konkret vurdering ift. det gældende plangrundlag.

Dispensation til udstykning vil ikke være fuldt ud i tråd med lokalplanens anvendelse til fritliggende én- og tofamiliehuse (åben lav boligbebyggelse), da tofamiliehuset efter udstykning vil bestå af to sammenbyggede énfamiliehuse i form af rækkehuse/dobbelthus (tæt lav boligbebyggelse). Et tofamiliehus er et hus, der er opdelt i to boliger og dermed beregnet for to husstande. Tofamiliehuset er samtidig fritliggende. En tilladelse til udstykning af ejendommen vil bidrage til, at beboelseshuset ikke længere vil være fritliggende.

Kravet om anvendelse til fritliggende én- og tofamiliehuse er en del af både lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelse. Forvaltningen vurderer derfor, at bestemmelserne er en del af planens principper, som kommunalbestyrelsen ikke kan dispensere fra.

Tilladelse til udstykningen vil medføre fortætning og et nyt skel med hegnsret i strid med § 9.1, der har til hensigt at fastholde områdets grønne og åbne udtryk. Udstykningen opfylder ligeledes ikke kommuneplanens krav om 20 x 20

kvadratet. Herudover vil en tilladelse risikere at danne præcedens ift. tilladelse til udstykning af tofamiliehuse med lodret lejlighedsskel. Det er ikke oplyst, om byggeriet vil kunne opfylde byggelovens krav i forbindelse med udstykning, fx i forhold til brand.

Det anbefales derfor, at ansøger modtager svar om, at der ikke kan forventes dispensation til udstykning af tofamiliehuset.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det meddeles ejer, at der ikke kan forventes dispensation til udstykning af tofamiliehuset.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET udsatte sagen til et kommende møde.

Punkt 10: Vestre Paradisvej 132, matr.nr. 9a Øverød By, Søllerød - Dispensation til bygningsændringer på garage og carport

22/910

Resumé

Ejer af ejendommen Vestre Paradisvej 132, 2840 Holte, søger om tilladelse til at udføre bygningsændringer på eksisterende garage og carport. Ændringer udføres som en videreførelse og forbedring af eksisterende bygningers arkitektur.

Ejendommen er beliggende indenfor Fredning af Søllerød Naturpark, og det ansøgte forudsætter dispensation i henhold til fredningskendelsen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommens ejer søger om dispensation til at ændre tagkonstruktion på eksisterende garage fra fladt tag til et helvalmet tag. Herudover ønskes mulighed for etablering af vinduer i garagens facade for at muliggøre dagslys i garagebygningen.

For eksisterende carportbygning ansøges om dispensation til at isætte et mindre vindue i bygningens syd- og nordfacade. Nye vinduer ansøges i samme dimensioner og som en forlængelse af eksisterende vinduer i bygningens facade.

Da ejendommen er beliggende indenfor areal omfattet af Fredning for Søllerød Naturpark, søges der om dispensation til at udføre bygningsændringer på de to eksisterende, sekundære bygninger.

Bebyggelse på ejendommen

Beboelseshuset, benævnt Pindehuggergården, er udpeget med bevaringsværdi 2. Huset er opført i 1918 med stråtakte tage som en landejendom i et naturskønt område.

Eksisterende carportbygning er opført omkring år 1996 og har i sin arkitektur et fint slægtskab med beboelseshuset. Carportbygning har stråtak tag, og de lukkede sider på bygningen er udført med vandret træbeklædning malet i en mørk grøn farve. Den foreslåede facadeændring bidrager til et symmetrisk udtryk, der forstærker bygningens arkitektoniske udtryk. Carporten bibeholder sin underspillede karakter, og vinduesudformningen udføres i materialitet og udtryk som eksisterende.

Eksisterende garagebygning er opført i 1962 og ligger ved indkørslen til ejendommen. Da bygningen ligger nærmere naboskel end 5 meter kan nyt tag ikke udføres med strå. Der ansøges om mulighed for at etablere et klink- eller spånbeklædt sadeltag i træ, der over tid vil patinere i en grå tone og give huset et slægtskab til de andre bygninger – både i form og materialitet. Herudover ønskes etableret et langsgående vinduesbånd langs vestfacaden for at muliggøre dagslys i garagebygningen.

Plangrundlag og fredning

Ejendommen er delvist beliggende i byzone og delvist i landzone. Hele ejendommen er omfattet af fredning og skovbyggelinje, jf. § 17 i naturbeskyttelsesloven. Endvidere findes på ejendommen beskyttede naturtyper, jf. § 3 i naturbeskyttelsesloven.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 6 vedtaget i 1960. Det ansøgte er i overensstemmelse med Byplanvedtægtens bestemmelser.

Ejendommen er omfattet af Fredning for Søllerød Naturpark

I fredningen er matr. 9a udlagt til dels "haveareal" omkring bygningen og mod syd og til "parkareal" nord for bebyggelsen.

Fredningsbestemmelserne fastsætter i § 4, at der ikke må opføres ny bebyggelse... tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kan ske efter Fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering, størrelse og udformning, herunder materiale og farvevalg.

Udvendig ombygning af eksisterende garage- og carportbygninger forudsætter således Fredningsnævnets godkendelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte bygningsændringer medvirker til en bedre arkitektonisk sammenhæng mellem bebyggelse på ejendommen. Herudover er det forvaltningens vurdering, at de ansøgte bygningsændringer ikke vil påvirke naturen negativt eksempelvis ved lysudkast. Forvaltningen vurderer således, at en dispensation fra Fredning af Søllerød Naturpark til de ansøgte bygningsændringer kan anbefales overfor Fredningsnævnet for København.

Indstilling

Direktionen foreslår, forvaltningen bemyndiges til at anbefale dispensation overfor fredningsnævnet.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegningsbilag

Punkt 11: Høje Sandbjergvej 11D, matr.nr. 12c Øverød By, Søllerød - Tilladelse til opførelse af to sheltere

22/910

Resumé

Det Danske Spejderkorps Colleruphus har ansøgt om landzonetilladelse og dispensation fra fredning til opførelse af to sheltere samt etablering af bålplads på ejendommen Høje Sandbjergvej 11D, 2840 Holte.

Ejendommen er beliggende i den nordlige del af Søllerød Naturpark mellem åbne golfbanearealer.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Det Danske Spejderkorps Colleruphus ejer ejendommen Høje Sandbjergvej 11D, 2840 Holte. Matriklens areal udgør 46.897 m². I det nordøstlige hjørne af grunden ligger spejdernes klubhus. Den øvrige del af grunden er bevokset med vild natur i form af træer og buske. I bevoksningen er lavet stier og små, åbne pladser, hvor spejdere og skoleklasser kan slå telt op. I 2009 fik spejderne tilladelse til et shelter, som ligger i den nordlige del af grunden.

De to nye sheltere ønskes placeret i en eksisterende lysning på den sydlige del af ejendommen.

Shelterne har et areal på hver 12,5 m² og en maksimal højde på 205 cm. Shelterne opføres i granbjælker og med tag dækket med græs. Shelterne opstilles på nedgravede betonklodser med åbningerne orienteret mod hinanden og en fast bålplads imellem. Bålpladsen udføres med en bund af grus/jord og afgrænses med marksten. Der vil i hver ende blive opsat en højdejusterbar grillrist.

Ansøger har oplyst, at baggrunden for ansøgningen er, at Colleruphus altid har haft mange bookinger fra lokale skoler, hvor forældre arrangerer ture for deres børn, som ligger i telt på grunden. Det forventes, at opførelsen af to nye sheltere, hvortil Friluftsrådet har bevilget midler, vil øge efterspørgslen og dermed fremme offentlighedens rekreative udnyttelse af det fredede areal.

Plangrundlaget

Ejendommen er beliggende i landzone, delvist inden for skovbyggelinje, og er omfattet af Natur og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. maj 2016 om fredning af Søllerød Naturpark i Rudersdal Kommune.

I henhold til fredningens § 4 må der ikke opføres ny bebyggelse, herunder bl.a. skure, jagthytter og pavilloner. I henhold til fredningens § 12 må ejendommen kun anvendes til lejrspport af spejderorganisationer og natur- og friluftorganisationer med lignende formål og idegrundlag i relation til naturundervisning og naturoplevelser i hvilken forbindelse, der kan indrettes bålpladser, opsættes borde og bænke og i kortere perioder foregå teltslagning.

Ejendommen er omfattet af rammeområde Gh.R7 i Kommuneplan 2021, hvis generelle anvendelse er fastsat til rekreativt område, og hvis specifikke anvendelse er fastsat til åben-lav boligbebyggelse, større rekreativt område, golfbaneanlæg og jordbrugsområde.

Ejendommen er desuden beliggende i indre grøn kile, Sjælsøkilen vest, der bl.a. har til formål at sikre, at området forbeholdes overvejende almen, ikke-bymæssig friluftsanvendelse, jf. planlovens § 18.

Det ansøgte er beliggende ca. 370 m fra nærmeste Natura 2000-område, Rude Skov, og overdrevet umiddelbart syd for området er registreret som beskyttet natur i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Forvaltningen har ikke kendskab til forekomst af dyre- eller plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV inden for det berørte område.

De ansøgte sheltere betragtes som byggeri og forudsætter dermed meddelelse af landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, idet der ikke er tale om byggeri, som er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom, samt dispensation fra fredningens § 4 og meddelelse af byggetilladelse.

Høring

Det ansøgte har i perioden fra den 8. november til den 22. november været sendt i orientering hos Naturstyrelsen, som ejer Rude Skov, der afkaster skovbyggelinje på ejendommen. Skovejer har bemærket, at det ansøgte ikke giver anledning til bemærkninger.

Det ansøgte har ikke været sendt i naboorientering, da det på grund af afskærmende beplantning mod omgivelserne og en afstand på ca. 190 meter til nærmeste bolig ikke vurderes at medføre gener.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området samt, at det ansøgte er i overensstemmelse med Fingerplanens muligheder.

Det er derudover forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål, og at de ansøgte sheltere kan opføres under hensyntagen til de interesser, som skal varetages inden for fredningen. Forvaltningen har i sin vurdering lagt vægt på, at der er tale om to mindre sheltere, som i kraft af deres materialer og placering indpasses diskret i det fredede parkareal og dermed ikke vil fremstå dominerende eller forstyrrende i forhold til oplevelsen af det fredede areal.

Forvaltningen har tillige lagt vægt på, at de ansøgte sheltere ikke vil påvirke kulturhistoriske, landskabelige eller biologiske værdier i området negativt samt, at shelterne vil være tilgængelige for offentligheden og dermed fremme offentlighedens rekreative udnyttelse af de fredede arealer.

Forvaltningen vurderer derudover, at ingen arter eller habitatnaturtype, som indgår i udpegningsgrundlaget for det nærliggende Natura 2000-område, vurderes at blive negativt berørt ved opførelse af de ansøgte sheltere. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV eller beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 vil blive påvirket negativt.

Forvaltningen foreslår, at det over for Fredningsnævnet for København anbefales, at der meddeles dispensation fra fredningens § 4 til opførelse af to sheltere på nedenstående vilkår samt, at det vedtages at meddele landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, med efterfølgende byggetilladelse på samme vilkår:

- a) at shelterne udføres i granbjælker med tag dækket med græs,
- b) at shelterne er offentligt tilgængelige,
- c) at der på shelterne opsættes et skilt på maks. 20 x 30 cm, som holdes i afdæmpede farver, hvoraf det fremgår, at shelterne er offentligt tilgængelige,
- d) at der ikke foretages terrænregulering eller fældes træer,
- e) at der ikke opsættes nogen form for belysning ved shelterne, og
- f) at shelterne og bålpladsen fjernes, når de ikke længere er i brug som sådan. Fjernelsen betales af Det Danske Spejderkorps Colleruphus.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation fra fredning af Søllerød Naturpark i Rudersdal Kommune til det ansøgte på de under a)-f) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen meddeler landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, og byggetilladelse til det ansøgte under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af dispensation.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Referencefoto, Høje Sandbjergvej 11D

Kortmateriale, Høje Sandbjergvej 11 D

Punkt 12: Gebyr 2023 for byggesagsbehandling

22/910

Resumé

I forbindelse med budget 2023 er det ønsket at forbedre den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for byggesager med og uden servicemål.

Området er derfor tilført flere driftsmidler i budgettet. I 2023 er der tilført 3,5 mio. kr. faldende til 3,0 mio. kr. i de følgende år. Som konsekvens heraf er der også indskrevet en forventning om at øge indtægten fra byggesagsbehandling ved at opskrive gebyret for byggesagsbehandling.

Rudersdal Kommune har fra den 1. januar 2015 opkrævet byggesagsgebyr på basis af timeregistrering. Timeprisen for Rudersdal Kommune var i 2015 fastsat til 695 kr. og er reguleret til 801 kr. pr. time i 2022. Timeprisen for 2023 foreslås fastsat til 864 kr.

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

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har fra den 1. januar 2015 opkrævet byggesagsgebyr på basis af timeregistrering. Timeprisen for Rudersdal Kommune var i 2015 fastsat til 695 kr. og er reguleret til 801 kr. pr. time i 2022. Timeprisen for 2023 foreslås fastsat til 864 kr.

Prisen skal beregnes på baggrund af de faktiske udgifter til den del af byggesagsbehandlingen, som sker efter byggeloven.

På den baggrund foreslås en ny beregning af de faktiske udgifter ved byggesagsbehandling som grundlag for at øge indtægten. Samtidig beskrives konsekvensen af de tilførte midler på sagsbehandlingstiderne som del af dette grundlag.

Det daværende Byplanudvalg besluttede den 10. september 2014 ([link](#)),

- a) at der fra den 1. januar 2015 opkræves gebyr efter medgået tid for byggesagsbehandling af alle bygningstyper,
- b) at den første forhåndsdialog gebyr-undtages,
- c) at tid til behandling af gebyrrelevante klager, hvor klager ikke gives medhold, gebyr-undtages,
- d) at gebyret ved byggetilladelser opkræves i to rater; ved henholdsvis byggetilladelse samt ved endelig lovlig ibrugtagning/færdigmelding, og
- e) at gebyret ved anmeldelser, afslag og tilbagetrækning af ansøgning opkræves i én rate ved
 - a. afgørelsestidspunktet.

Lovgrundlag

Folketinget har med lov nr. 640 af 12. juni 2013 vedtaget, at kommunerne pr. 1. januar 2015 skal opkræve byggesagsgebyr i forhold til den faktisk anvendte tid. Således skal alt byggeri faktureres efter medgået tid baseret på

timeregistrering.

Undtaget for dette krav er mindre byggeri (udhuse, carporte, garager og overdækninger), som kan faktureres efter faste gebyrtakster.

Gebyr for byggesagsbehandling beregnes i forhold til byggelovens § 28, stk. 1. Gebyret beregnes ud fra den tid, som kommunen har brugt på behandling af sagen i forhold til byggelov. Den første forholdsdialog er i dag uden beregning.

Kommunen skal opkræve samme timepris i alle byggesager omfattet af gebyrfinansiering efter tidsforbrug og samme faste pris i alle byggesager omfattet af gebyrfinansiering efter fast pris.

Bestemmelser skal sikre, at ansøger betaler for den ydelse, som ansøgeren modtager. Samtidig er det hensigten, at gebyrstrukturen virker befordrende for, at ansøger udarbejder fyldestgørende ansøgning, som mindsker sagsbehandlingstiden.

Det er op til kommunen at fastlægge gebyrniveauet. Således danner lovgivningen alene en øvre ramme for gebyrpolitikken. Det er et krav, at omkostninger knyttet til selve byggesagsbehandlingen kan dokumenteres, og at gebyrindtægterne ikke overstiger de samlede omkostninger.

Der er kun hjemmel til at opkræve gebyr for sagsbehandling efter byggeloven. Tid, der anvendes til egentlig sagsbehandling efter anden lovgivning, kan ikke indregnes i gebyret.

Timepris

Af bilag vedhæftet sagen fremgår den beregnede timepris pr. 1. september 2014 at være 694 kr. for Rudersdal Kommune. I 2014 var den beregnede bruttotimeløn i Rudersdal Kommune 353 kr. og overhead var 65 kr. Gebyrfaktoren var fastsat til 1,66 og skal ses som beregning af de udgifter, som ikke er til løn. (IT, systemunderstøttelse, mødeaktivitet, husleje etc.)

Ved almindelig fremskrivning er gebyret 801 kr. i 2022. Timepris bruttoløn er således 409 kr. i 2022, og timepris brutto overhead er 73 kr. i 2022.

Med udgangspunkt i et ønske om at fastholde dygtige sagsbehandlere, en større forventning om efteruddannelse og generelle vanskeligheder med rekruttering, er de reelle lønomkostninger steget væsentligt ud over almindelig fremskrivning. Den gældende timepris for bruttoløn for 2023 foreslås derfor fastsat til 441 kr. og 80 kr. til overhead. Omregnet giver det en timepris på 864 kr.

Økonomiske konsekvenser

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere de samlede konsekvenser af forslag til nyt gebyr, da der vil være en direkte sammenhæng med byggeaktiviteten i 2023 og frem.

Udviklingen i gebyrindtægterne følges derfor nøje i 2023 og eventuelle afvigelser i beregningsgrundlaget vil blive korrigeret ved fastsættelse af timeprisen for 2024.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at timeprisen for byggesagsbehandling i 2023 fastsættes til 864 kr.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Beregning af byggesagsgebyr 2014

Punkt 13: Birkebo, Skovgårdsparken - Godkendelse af skema B renovering

22/15266

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 5 Skovgårdsparken, Skovgårdsparken 1-27 og Birkerød Parkvej 176-186, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse af skema B med igangsættelse af renoveringssagen samt optagelse af realkreditlån med kommunal garanti og kapitaltilførsel.

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

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. februar 2020 skema A, punkt 7 ([link](#)), et budget på 129.515.576 kr., der omfatter nyt tag med efterisolering af tagrum, etablering af solfangere, udskiftning af vinduer, terrassedøre og hoveddøre, efterisolering af facader med ny hulmursisolering inklusive vindfang og dørtelefoner, renovering af altaner, fugtsikring af fundamenter med omfangsdræn, efterisolering af kælderloft/kælderetagedæk, udskiftning af afløbsinstallationer og faldstammer. Herudover etableres der 36 tilgængelighedslejligheder med elevatorårne. Der etableres nye udearealer, p-pladser, stisystemer, boldbane og nye kældradgange.

Skovgårdsparken er opført 1960-62 og består af 116 beboelseslejemål i tre etager, fordelt på syv blokke, i alt 9.023 m². Blokkene er placeret så de danner et grønt gårdum med legeplads og opholdsmuligheder, samt parkering.

Genhusning bliver relevant og gennemføres ved beboelsespavilloner på egen matrikel.

Boligkontoret Danmark ansøger efter afholdt licitation den 17. januar 2022 i Skovgårdsparken, og på baggrund af det mest fordelagtige tilbud fra entreprenør Ole Jensen A/S, om godkendelse af skema B for det samlede renoveringsprojekt på 198.115.386 kr. og igangsættelse af renoveringen.

I den samlede renovering er der tillagt en andel på 6.000.000 kr. til uforudsete udgifter samt udgifter til genhusning på 11.600.000 kr., i alt 215.715.386 kr.

Efter afholdelse af licitation er fordelingen af renoveringsomkostningerne følgende:

Håndværkerudgifter inkl. omkostninger	Skema A	Skema B
Støttede inkl. fordelte arbejder	93.068.000 kr.	112.667.632 kr.
Ustøttede arbejder	36.447.576 kr.	85.447.754 kr.
Uforudsete udgifter, ustøttede		6.000.000 kr.
Genhusning, ustøttede del		11.600.000 kr.
I alt	129.515.576 kr.	215.715.386 kr.

30-årig realkreditbelåning

- støttede lån	93.068.000 kr.	112.667.632 kr.
----------------	----------------	-----------------

- ustøttede lån	29.147.576 kr.	60.547.574 kr.
Henlæggelser		5.200.000 kr.
LBF reguleringskonto		29.000.000 kr.
Trækningsret	4.000.000 kr.	5.000.000 kr.
Fællespuljebidrag	2.300.000 kr.	2.300.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
 I alt	 129.515.576 kr.	 215.715.386 kr.

Huslejeniveau

Husleje	814 kr./m2/år	914 kr./m2/år
Finansieringsbehov	5.192.855 kr.	7.544.065 kr.

Finansiering

Fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden	80.000 kr.	0 kr.
Fritagelse for pligtmæssige bidrag	280.000 kr.	280.000 kr.
Huslejestigning	293.669 kr.	1.886.046 kr.
Nedsættelse af henlæggelser	1.046.186 kr.	1.080.000 kr.
Driftsstøtte fra Landsbyggefond	3.493.000 kr.	4.298.019 kr.
I alt	5.192.855 kr.	7.544.065 kr.

Budgetoverskridelsen i forhold til skema A er på 68.599.810 kr. Herudover er der en budgetoverskridelse på uforudsete udgifter på 6.000.000 kr. og genhusning til 11.600.000 kr.

Den samlede budgetoverskridelse udgør 86.199.810 kr.

Renoveringssagen – redegørelse for budgetoverskridelsen

Creo Arkitekter har den 24. februar 2022 redegjort for, at den betydelige budgetoverskridelse kan forklares med generel inflation, ekstraordinære prisstigninger begrundet i markedsforhold igennem de seneste to år, tillægsarbejder besluttet under projekteringen, tillægsarbejder påkrævet af myndigheder, almindeligt forekommende omfangsrelaterede ændringer i forbindelse med projektering samt ændringer efter bygningsundersøgelser og kalkulationsrelaterede justeringer og afvigelser.

Det skal understreges, at der i udbudsprojektet ikke er medtaget ekstraordinære, kvalitative elementer, hverken arkitektonisk eller teknisk.

Der er i udbudsprojektet indarbejdet en række optioner, som giver mulighed for besparelser, dog kun i relativt begrænset omfang.

Trækningsret/fællespuljebidrag/LBF reguleringskonto

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

Fællespuljebidrag på 2.300.000 kr. er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

Det anførte beløb på 29.000.000 kr. fra Landsbyggefondens reguleringskonto er en opsparing i Landsbyggefonden, som sker fra skema A støttetilsagnet og frem til skema C godkendelsen. Reguleringskontoen opgøres ved skema C, og efterfølgende ansøger afdelingen om at anvende beløbet som en del af slutfinansieringen.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af 5-delsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførsel af 1.000.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 200.000 kr.

Nykredit har den 26. oktober 2022 bekræftet, at der er indgået aftale om realkreditinstitutternes medvirken til kapitaltilførselssager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

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.

Nykredit har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på kr. 112.668.000 skal stilles en 100 % kommunal garanti med en tilhørende 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For det ustøttede lån har Nykredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 30,75 % af lånet svarende til 18.617.000 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 1. september 2022 og i boligselskabet Birkebo den 5. september 2022.

Landsbyggefondens har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på et passende niveau. Det nuværende lejeniveau er på 814 kr. pr. m² og vil stige med 100 kr. pr. m². og vil efter afsluttet renovering udgøre 914 kr. pr. m² svarende til en huslejestigning på 12,3 %.

Den godkendte husleje forventes at blive indekseret med 2 % hvert år, jf. Landsbyggefondens praksis om at beregne støtte, driftslån m.m. Men det kan blive højere afhængigt af inflationen og konjunkturer på byggemarkedet.

Tidsplan

Renoveringsarbejdet forventes at gå i gang primo 2023 og forventes afsluttet ultimo 2025.

Procedure

Det er forvaltningens vurdering, at den forestående, samlede renovering bestående af såvel støttede som ustøttede 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 Skovgårdsparkens arkitektur.

Den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at den del af arbejdet, der er støttet, ikke vil kunne gennemføres optimalt, såfremt det ustøttede arbejde ikke også gennemføres. Det ustøttede 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 realkreditlån 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 200.000 kr.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Oversigt - Skema ABC

Punkt 14: Lejerbo, Birkerød Kongevej 139-141 - Godkendelse af lån og lejeforhøjelse

22/15267

Resumé

Lejerbo, afd. 6 Birkerød Kongevej 139-141 mf., 3460 Birkerød, anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti samt lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af faldstammer.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator for afd. 6 Birkerød Kongevej 139-141 mf. om kommunal godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af afdelingens faldstammer, budgetteret til i alt 6.920.000 kr.

Bebyggelsen er opført i 1952 og består af 42 lejemål. Lejen udgør i henhold til seneste årsregnskab 960 kr./m².

Budget for og finansiering af udskiftning af faldstammerne er følgende:

Håndværkerudgifter, mure/VVS	5.766.388 kr.
------------------------------	---------------

Rådgiver og projekteringsudgifter	551.000 kr.
-----------------------------------	-------------

Byggehonorar, revisor, renter mm.	399.429 kr.
-----------------------------------	-------------

Anlægsudgifter i alt:	203.183 kr.
	6.920.000 kr.

30-årigt realkreditlån	5.120.000 kr.
------------------------	---------------

Egne henlæggelser	300.000 kr.
-------------------	-------------

Delvis finansiering	1.500.000 kr.
	6.920.000 kr.

Jyske Realkredit har den 6. oktober 2022 beregnet lånet uden garanti med en årlig ydelse på 275.930 kr., der giver en lejestigning på 9,71 % svarende til 93 kr./m². Ny leje vil herefter være 1.053 kr./m². En treværelses familiebolig på 75,63 m² koster 6.049 kr./md vil efter udskiftningen komme til at koste 6.637 kr./md.

Projektet og finansieringen er godkendt på afdelingsmødet den 16. juni 2022 og efterfølgende af organisationsbestyrelsen den 8. september 2022. Godkendelsen af de overordnede rammer er i overensstemmelse med den beboerdemokratiske proces, jf. almenboliglovens § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen efter lejeforhøjelsen fortsat vil være rimelig og attraktiv for boliger af denne stand og type. Optagelse af lån og lejeforhøjelser på 5 % eller der over skal godkendes af kommunen, inden det kan iværksættes.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1, og lejeforhøjelsen kan godkendes, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 30-11-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 15: Underskriftsark