

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 08-02-2017

Mødedato Onsdag d. 08. februar 2017 kl. 10:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Ansøgning om udstykning og etablering af to ejerlejligheder på Vestre Paradisvej 30, 2840 Holte M	4
Bistrupvej 7, matr.nr. 1b, Birkerød By, Birkerød – Dispensation fra lokalplan ved ansøgning om tilt	6
Dronninggårds Allé 126C, matr.nr. 1 e Drg., Ny Holte – Etablering af træningsfaciliteter indenfor fi	8
Østerlide, Højbjerggårdsvej 50 Matr.nr. 5d Øverød By, Søllerød – Lovliggørelse af terrasse i henho	10
Ansøgning om fortsat sommergræsning på Kikhanebakken.....	11
Nedlæggelse af 10 boliger - Søllerød Sociale Boligeselskab, Buskehøjvej afd. 3.....	13
Godkendelse af lejeforhøjelse i DAB, Afd. Hestkøblund 2-42 og 1-131, 3460 Birkerød.....	15
Godkendelse af låneoptagelse i DAB, Afd. Hestkøblund 2-42 og 1-131, 3460 Birkerød.....	16
Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Afd. 1 Skoleparken 1.....	17
Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Afd. 2 Skoleparken 2.....	18
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, Nobis Mølle 1-42, 3460 Birkerød.....	19
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, Solbjærget 2-64, 3460 Birkerød.....	20
Nærum Hovedgade 103 - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 21. december 2016.....	21

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Byplanudvalgets langsigtede mål med indsatser for 2017 er vedlagt.

Byplanudvalget drøftede de langsigtede mål med indsatser for 2017.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om:

- Byggesag på Trørødgårdsvej 10.
- Byggesag på Damgårdsvej 11B.
- Henvendelse til Vejdirektoratet om belysning på Helsingørmotorvejen samt beplantning langs motorvejen.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Status på aktuelle lokalplaner. Oversigten er vedlagt.

Afdelingschef Mette Presler orienterede om:

- Status på 4K-samarbejdet, hvor der er udarbejdet en vidensbog om behandling af byggesager vedr. enfamiliehuse.
- Brandsyn på Birkerød Privatskole.

Bilag

Byplanudvalgets langsigtede mål med indsatser for 2017

Oversigt over aktuelle lokalplaner

Punkt 2: Ansøgning om udstykning og etablering af to ejerlejligheder på Vestre Paradisvej 30, 2840 Holte Matr.nr. 2hh Øverød By, Søllerød

16/23373

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 11.01.2017 at udskyde behandlingen af nedenstående sag på baggrund af henvendelse fra ansøger: Der er efterfølgende afholdt møde og fremsendt et nyt forslag fra ejer.

Resumé

Den 2. november 2016 har landinspektør Steen Skyggebjerg fremsendt principiel ansøgning om udstykning af ejendommen i to parceller. Som alternativ til udstykningen søges om tilbygning og ombygning af den eksisterende bolig til to boliger.

Det foreslås, at der ikke dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om mindstegrundstørrelse på 1000 m², og at kommuneplanens krav om en mindstegrundstørrelse svarende til 2.000 m² håndhæves, således at der om fornødent nedlægges et forbud efter planlovens § 14.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Den 2. november 2016 har landinspektør Steen Skyggebjerg fremsendt principiel ansøgning om udstykning af ejendommen i to parceller. Som alternativ til udstykningen søges om tilbygning og ombygning af den eksisterende bolig til to boliger. Ejendommen, som indeholder 1.835 m² grundareal, er omfattet af lokalplan 63. Ifølge lokalplanen er den minimale grundstørrelse 1.000 m². Lokalplanen indeholder en bestemmelse om mulighed for, at der kan opføres eller indrettes 2 boliger på grunde over 1.600 m².

Lokalplanen er, for så vidt angår muligheden for 2 boliger på en grund på 1.600 m² ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelse om, at der til hver bolig skal være et grundareal svarende til mindstegrundstørrelsen for det pågældende område. En overholdelse af kommuneplanens bestemmelse ville kræve et grundareal på minimum 2.000 m².

Der ansøges om dispensation fra minimumsgrundstørrelsen på 1.000 m². Ansøgningen er vedlagt et kort, der viser, at flere ejendomme i naboområdet allerede er under 1.000 m². Ansøgeren begrundes dispensationsansøgningen med, at en udstykning ikke vil medføre grundstørrelser i kontrast til de omkringliggende grunde.

Såfremt der ikke kan opnås dispensation til udstykning, ansøges om principiel tilladelse til at foretage tilbygning og ombygge til dobbelthus/tofamiliehus med efterfølgende opdeling i to ejerlejligheder. Dette er i overensstemmelse med lokalplanens § 3.1.3, der angiver en minimumsgrundstørrelse for tofamiliehuse på 1.600 m². Bestemmelsen er som nævnt ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

På et vedlagt bilag er angivet forslag til tilbygning og opdeling i to beboelseslejligheder. For at komme uden om byggelovens § 10A (tilladelse til udstykning ved dobbelthuse) agtes sammenbygningen udformes, således at der over en strækning bliver vandret lejlighedsskel, således at grunden ikke kan udstykkes.

Forvaltningens vurdering

Formålet med lokalplanens bestemmelse om mindstegrundstørrelse er at fastholde områdets karakter af åben lav boligbebyggelse og at bevare åben lav boligområdernes grønne og åbne karakter.

Kommunen har i mange år fastholdt en restriktiv praksis i forhold til dispensationer fra mindstegrundstørrelsen. I den aktuelle sag foreligger der efter forvaltningens opfattelse ikke særlige forhold, der kan begrunde en dispensation.

Formålet med kommuneplanens krav om et samlet grundareal svarende til mindstegrundstørrelsen pr. bolig er ligeledes at fastholde den grønne og åbne karakter af kommunens åben lav boligområder. Kommunens praksis indenfor lokalplanens område har været restriktiv i forhold til lempelse fra kommuneplanens krav.

For at kunne håndhæve kommuneplanens bestemmelse vil det være nødvendigt at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14. Ifølge planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der reelt eller faktisk

etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Forvaltningen foreslår, at det ansøgte ikke imødekommes, således at der ikke dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om mindstegrundstørrelse på 1.000 m², og at kommuneplanens krav om en mindstegrundstørrelse svarende til 2.000 m² håndhæves, således at der om fornødent nedlægges et forbud efter planlovens § 14.

Sagens videre behandling:

Umiddelbart før Byplanudvalgets møde i januar fremkom der en henvendelse fra ejer, som fastholdt ønsket om at få sagen behandlet som udstykning af to ejerlejligheder, sagen blev derfor udsat.

Forvaltningen har den 20.01.17 holdt møde med ejendommens ejer, for at afklare om der var andre muligheder. På mødet blev ejer oplyst om, at både den egentlige udstykning og en udstykning i ejerlejligheder vil blive betragtet som to nye boliger, der forudsætter at man kan leve op til udstykningskravet i Kommuneplanen.

Ejendommens ejer har på baggrund af mødet og med udgangspunkt i lokalplanen fastholdt ønsket om at kunne udstykke til to ejerlejligheder. Der er derfor fremsendt en ny skitse, som tænkes at danne baggrund for et byggeprojekt og en dispensation til to udkørsler fra matriklen (bilag 4).

Det fremgår af skitsen, at der ønskes etableret to ejerlejligheder. Der ansøges endvidere om at kunne etablere endnu en overkørsel, vist som pile i udstykningsforslaget. Årsagen er, at ejendommens ejer er dårligt gående. Der ønskes etableret en carport med skur 5 m fra vejskel.

Det er en forudsætning for etablering af overkørslen på det ønskede sted, at der gives dispensation, og at et busstoppested flyttes et antal meter.

Forvaltningens vurdering

Den fremsendte skitse viser ny bebyggelse på ejendommen. Der fremgår umiddelbart ikke nogen konflikt mellem lokalplanen og byggeønskerne.

Forvaltningen vurderer dog fortsat, at der i forhold til spørgsmålet om udstykning / etablering af to ejerlejligheder ikke foreligger forhold, der kan begrunde, at kommuneplanens retningslinjer om, at lokalplanens mindstegrundstørrelse på 1000 m² ved etablering af to boliger ejendommen bør fraviges. Der vil derfor om nødvendigt skulle nedlægges et § 14 forbud og udarbejdes en ny lokalplan, enten alene for den enkelte ejendom eller evt. flere matrikler.

Etablering af endnu en overkørsel kræver dispensation fra Lokalplan 63, § 5.3, hvoraf det fremgår, at der kun må etableres én overkørsel fra vej for hver ejendom. Etablering af udkørsel på det ønskede sted vil også kræve, at der flyttes et buslæskur.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles afslag på den ønskede udstykning med henvisning til lokalplanens § 4.1,
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod etablering af to boliger på ejendommen, og
- 3) at forvaltningen bemyndiges til at iværksætte en naboorientering og træffe afgørelse om dispensation fra lokalplanens § 5.3 vedrørende etablering af to udkørsler.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

oversigtskort grundstørrelser

forslag1 bebyggelse

udstykningsforslag1

Ejers forslag til udstykning i ejerlejligheder

Punkt 3: Bistrupvej 7, matr.nr. 1b, Birkerød By, Birkerød – Dispensation fra lokalplan ved ansøgning om tilbygning til Svømmeklubben Sigma Swim

16/23373

Resumé

Rudersdal Ejendomme søger om tilladelse til at opføre en tilbygning, som skal indeholde et nyt klubhus til svømmeklubben Sigma Swim. Tilbygningen opføres over eksisterende mellemgang mellem omklædningsbygning og svømmehal.

Tilbygningen fraviger 3 bestemmelser i Lokalplan nr. 89 om taghældning og facadebeklædning, hvilket der ansøges om dispensation til.

Sagen forelægges Byplanudvalget til afgørelse.

Sagsfremstilling

Eksisterende klubhus for Svømmeklubben Sigma Swim ønskes nedrevet. Eksisterende klubhus er beliggende på svømmehallens nordvest side mod Bistrupvej.

Det nye klubhus vil blive opført i 2 etager og sammenbygges med både svømmehal, mellemgang og omklædningsbygning. Tegninger med placering og udseende af tilbygningen fremgår af bilag 1-3.

På nederste etage vil der mod nordøst blive etableret et uopvarmet udhus (20 m²) som erstatning for det udhus, der nedrives. Udhuset vil som det tidligere blive benyttet til opbevaring af vejsalt og andet materiel til vedligehold af udearealer. På modsatte side af mellemgangen etableres et depot (12 m²) til svømmeklubben og et teknikrum (12 m²) til placering af ventilationsanlæg til det nye klubhus.

Øverste etage indeholder kontor og klubhus. Klubhuset består af et forrum (6 m²), kontor (24 m²), Garderobe (8 m²), Lounge (44 m²), Samlingslokale (24 m²), Toilet (3 m²) og et handicaptoilet (5 m²). Klubhuset vil få indgang gennem svømmehallens hovedindgang.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 89 og er beliggende i delområde 2. Følgende har relevans for de ansøgte dispensationer:

- A. § 6.2. Tage skal udføres som ikke reflekterende metaltag eller lignende med en hældning på mellem 10° og 20°.
- B. § 7.1. Ny bebyggelse i delområde 1 og 2 skal fremstå med transparente facader. Samtidig skal bebyggelserne sikres en effektiv solafskærmning.
- C. § 7.3. I delområde 2 skal facader, som ikke er af glas fremstå som murværk i røde sten.

Ad A.) Der søges om dispensation til § 6.2 til at opføre tilbygningens tag som et fladt tag med tagpapbeklædning.

Dispensationen begrundes med, at det ønskes at videreføre udseendet på eksisterende bebyggelse, som delvist er opført som fladt tag med tagpap.

Ad B.) Der søges om dispensation til § 7.1, til at opføre tilbygningens facader med store åbne glaspartier på op til 2500 mm højde.

Dispensationen begrundes med, at der vil være stor gennemsigtighed fra klubhuset og ud over svømmehallens areal. Det nye klubhus får integreret udvendig solafskærmning i matchende grå farve.

Ad C.) Der søges om dispensation til § 7.3 til at opføre tilbygningens facader i grå fibercementplader.

Dispensationen begrundes med, at beklædning med fibercementplader læner den nye bygning sig op af svømmehallens facadebeklædning, som også er fibercementplader. Ved at skifte farvenuance fra hvide til grå plader, placerer det nye klubhus sig som en egen geometrisk figur mellem svømmehallen og omklædningsbygningen.

Den grå facadeplade og derved klubhuset er med til på en harmonisk måde at sammenbinde omklædningsbygningen i røde tegl med Svømmehallens lyse pladebeklædning.

Dispensationerne til den ansøgte tilbygning vil kræve forudgående naboorientering af de omliggende ejendomme og grundejerforening. Naboorientering er udsendt med svarfrist den 10. februar 2017.

Det er forvaltningens vurdering, at der vil kunne meddeles dispensation til den ansøgte tilbygnings udvendige tag- og facadebeklædning, idet dispensationerne ikke strider mod lokalplanens formålsparagraf eller anvendelsesbestemmelser.

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygningens tag- og facadebeklædning respekterer stedet og kan etableres uden at påvirke den visuelle relation fra område negativt. I forhold til naboer vurderes det, at udformningen og materialebeklædningen ligger inden for det rimelige.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de 3 dispensationer fra lokalplan nr. 89 under forudsætning af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med en igangværende naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Tegninger

Fotooversigt af eksisterende forhold

Punkt 4: Dronninggårds Allé 126C, matr.nr. 1 e Drg., Ny Holte – Etablering af træningsfaciliteter indenfor fredning, søbeskyttelseslinie, fredsskov og i landzone.

16/23373

Resumé

Yachtklubben Furesøen har haft en midlertidig tilladelse fra Fredningsnævnet og Byplanudvalget til nogle etablerede træningsstationer ved klubben. Tilladelserne udløber med udgangen af februar 2017. Træningsstationerne har været en succes, og tilladelserne ønskes forlænget for endnu en periode.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Yachtklubben Furesøen søger den 17. december 2016 om dispensation til bibeholdelse af deres 3 træningsstationer i skoven syd for klubhuset. Træningsstationerne er stammer til armgang ophængt i træer, klatretøve til armgang og ophængte tove til lodret klatring. Installationerne er fastspændt til træerne med interimistiske installationer som seler og spændebånd for opfyldelse af krav fra Naturstyrelsen. Herudover er der 7 ”løse” træningsstationer, der kun opsættes lejlighedsvis for sejlerne ved bådebroerne. De nedtages efter brug.

Arealerne ejes af kommunen og er beliggende i landzone og omfattet af søbeskyttelseslinie og Furesøfredningen. Der er ikke lokalplan eller byplanvedtægt for området

I fredningen for Furesøparken fastsættes, ”at arealet udelukkende må benyttes til parkanlæg med adgang for almenheden i det omfang, som den givne parkmæssige udformning tilsiger” og ”at væsentlige ændringer i arealernes parkmæssige udformning ikke må udføres uden fredningsmyndighedernes samtykke”.

Byplanudvalget vedtog den 14. januar 2014, at der kunne meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinien til etablering af 3 træningsstationer i skoven umiddelbart ved klubhuset samt landzonetilladelse. Forvaltningen bemyndiges til at anbefale det ansøgte overfor Fredningsnævnet, idet området er omfattet af deklaration lyst 12. april 1946, om fredning af Furesøparken. Dispensationerne blev tidsbegrænses for en periode af 2 år, idet der er tale om interimistiske installationer.

Fredningsnævnet meddelte den 25. februar 2015 dispensation til træningsstationerne for en 2 årig periode.

Herudover har Naturstyrelsen efterfølgende godkendt træningsstationer efter skovloven. Denne tilladelse er ikke tidsbegrænset. Naturstyrelsens betingelser for godkendelse er, at installationerne etableres uden permanent fastgørelse i træerne med f.eks. bolte, og at de fjernes, hvis de ikke længere bruges til deres formål.

Installationerne er gennemgået af legepladsinspektør, der finder, at de lever op til bestemmelserne i DS/EN 16630 om udendørs fitnessudstyr, såfremt der opsættes brugerinformation. Installationerne er opsat i et offentligt tilgængeligt skovområde ejet af Rudersdal Kommune. Det forudsættes derfor, at ansvaret for og forsikring i forhold til brug af installationerne påhviler Yachtklubben.

Forvaltningen har i de foregående to år ikke modtaget klager eller andre henvendelser vedrørende installationerne.

Ansøgningen sendes ikke i naboorientering, idet forvaltningen vurderer, at anlæggene er placeret i en skov så langt fra naboer i området, at brugen ikke vil kunne medføre gener. Høring af Danmarks Naturfredningsforening vil ske i forbindelse med Fredningsnævnets behandling af sagen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales overfor Fredningsnævnet, at der meddeles tilladelse til træningsbanen for en periode af 5 år, og
- 2) at der, under forudsætning af Fredningsnævnets godkendelse, meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinje, og der gives landzonetilladelse for træningsstationerne ligeledes for en periode af 5 år.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Placering og fotos af elementer

Punkt 5: Østerlide, Højbjerggårdsvej 50 Matr.nr. 5d Øverød By, Søllerød – Lovliggørelse af terrasse i henhold til fredning

16/23373

Resumé

Fredningsnævnet for København har anmodet om kommunens udtalelse til ansøgning om godkendelse af eksisterende terrasse på ejendommen Østerlide, Højbjerggårdsvej 50.

Ejendommen ligger som en af de kulturbærende landsteder inden for fredningen af Søllerød Naturpark og er bebygget med et hovedhus i engelsk stil fra 1912 med tilknyttet lade- og garagebebyggelse.

Byplan har udtalt sig positivt over for fredningsnævnet om en godkendelse af terrassen i forhold til fredningen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Ejer har over for Fredningsnævnet for København ønsket den eksisterende terrasse godkendt i henhold til fredningen af Søllerød Naturpark, som den blev afgjort af Natur- og Miljøklagenævnet den 25. maj 2016.

Terrassen er anlagt for nogle år siden i en afstand af ca. 12 m fra en af de større søer inden for fredningen. Hovedparten af søen hører til Østerlide. Terrassen måler 5,6 m gange 5,6 m og er anlagt i niveau med terrænet på stedet. Terrassen er anlagt i natursten og forbundet til hovedhuset med en smal, snoet sti, også anlagt i natursten. Mod hovedhuset og Højbjerggårdsvej er terrassen afskærmet af rododendron. Fra hovedhuset falder terrænet mod terrasse og sø med ca. 10 m.

Med fredningen af Søllerød Naturpark er de arealer, der ligger i tilknytning til boliger, driftsbygninger eller ejendomme, der benyttes til institution eller fritidsformål blevet udpeget som havearealer. For Østerlide er havearealet på østsiden af Højbjerggårdsvej afgrænset, så det i princippet følger nordgavlen af hovedhuset og løber i en bræmme på ca. 60 m ned til søkanten.

Efter fredningens § 3.3 kan der med fredningsnævnets godkendelse opføres mindre anlæg, f.eks. mindre terrasser og mindre havemure. Fredningen fastlægger ikke bestemmelser om beplantning og terrænændringer for havearealer.

Det er forvaltningens vurdering, at terrassen opfylder intentionerne med fredningsbestemmelsens mulighed for at kunne opføre mindre anlæg inden for de nære arealer omkring f.eks. boliger, såfremt de indpasses i landskabet på en hensynsfuld og ikke dominerende måde. Terrassen er således anlagt inden for et udpeget haveareal i niveau med det naturlige terræn på stedet og i natursten. Terrassen fremstår ikke dominerende i forhold til det omgivende landskabsrum.

Forvaltningen har fremsendt denne vurdering til fredningsnævnet med en anbefaling af, at der meddeles tilladelse til terrassen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Ortofoto af ejendommen med markering af terrassens placering

Udsnit af fredningskortet til fredningen af Søllerød Naturpark

Ansøgning om godkendelse af eksisterende terrasse

Punkt 6: Ansøgning om fortsat sommergræsning på Kikhanebakken

17/1677

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget vedlagte ansøgning fra Holte Rideklub om permanent tilladelse til hver sommer, fra Skt. Hans til september, at opsætte folde for klubbens heste på Kikhanebakken umiddelbart vest for rideklubben.

Kikhanebakken er en del af den fredede Søllerød Naturpark, og arealet er udpeget som beskyttet overdrev iflg. naturbeskyttelsesloven.

Miljø- og Teknikudvalget skal tage stilling til, om arealerne fortsat skal stilles til rådighed for Holte Rideklub, og Byplanudvalget skal påse, at fredningsbestemmelserne overholdes jf. naturbeskyttelseslovens § 73.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Miljø- og Teknikudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Det fremgår af ansøgningen, at rideklubben ønsker at få arealet stillet til rådighed på samme betingelser som beskrevet i den dispensation, som Fredningsnævnet meddelte i 2013. Dog var denne tidsbegrænset og gjaldt frem til udvidelsen af Helsingørmotorvejen var afsluttet. Begrundelsen for tidsbegrænsningen var, at dele af rideskolens folde mod øst midlertidigt var inddraget som arbejdsområde for Vejdirektoratet.

Der har over en årrække været problemer med, at rideklubbens folde mod øst langs motorvejen fremstår uden vegetation året rundt. Det fremgår af notatet 'Vurdering af behovet for sommergræsning på baggrund af miljøhensyn', at kommunens eget miljøtilsyn mener, at det er korrekt, at rideklubben har brug for ekstra arealer af hensyn til miljøet, og her vil de ønskede sommerfolde på Kikhanebakken medvirke til at afhjælpe problemet.

Det er tidligere vurderet, at etablering af foldene ikke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, da det vurderes, at græsningen blot udgør et supplement til den plejen med høslet, der tjener til at opretholde områdets hidtidige karakter. Herudover er Kikhanebakken nu en del af den nye fredning af Søllerød Naturpark. Her fremgår det, at der ikke kræves dispensation til græsning og høslet, og at fredningen ikke er til hinder for anbringelse af sædvanlige landbrugshegn til kreaturer og heste mv.

Forud for fredningsnævnets afgørelse i 2013 var der en del henvendelser om sagen i forhold til grundejerforeningen Holte Avlsgård, hvis arealer støder op til Kikhanebakken. Grundejerforeningens bestyrelse har for nylig tilkendegivet, at ordningen med sommerfoldene stort set har fungeret uden problemer.

Der har dog tidligere været konflikter med enkelte naboer, som mener, at foldene indskrænker deres mulighed for at færdes på Kikhanebakken og andre, som mener, at hegnsplæ ødelægger oplevelsen af landskabet.

Det skal dog bemærkes, at naboerne hverken som enkeltpersoner eller samlet i grundejerforeningen Holte Avlsgård er klageberettigede ifølge lovgivningen.

Forvaltningen anbefaler, at kommunen som grundejer stiller arealerne til rådighed for Holte Rideklub på samme betingelser som hidtil, og efterfølgende lader rideklubben afgræsse sommerfoldene fra Skt. Hans til september. Aftalen kan opsiges til udgangen af september med virkning for det efterfølgende år.

Herudover anbefales det, at Byplanudvalget godkender, at det er i overensstemmelse med fredningen, at der opsættes folde og hegn til heste jf. naturbeskyttelseslovens § 73.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Miljø- og Teknikudvalget stiller det ansøgte areal til rådighed for rideklubben, og
- 2) at Byplanudvalget godkender, at det er i overensstemmelse med fredningen, at der opsættes folde og hegn til heste jf. naturbeskyttelseslovens § 73.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, så længe arealerne stilles til rådighed for Holte Rideklub.

Vedtagelse i Miljø- og Teknikudvalget den 08-02-2017

MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at arealet stilles til rådighed for en 3-årig periode.

Henvendelse fra Mogens Gyde, Troels Krøigaard og Ann Sofie Orth indgik i sagens behandling.

Bilag

Rideklubbens ansøgning om permanente folde på Kikhanebakken.doc

Notat - vurdering af behovet for sommergræsning udfra miljøhensyn.docx

Placering på Kikhanebakken.jpg

foto august 2012.jpg

Fredningsnævnets afgørelse 2013.pdf

Punkt 7: Nedlæggelse af 10 boliger - Søllerød Sociale Boligselskab, Buskehøjvej afd. 3

17/1822

Resumé

Søllerød Sociale Boligselskab, afd. 3 Buskehøj, Buskehøjvej 1-15, Mariehøjvej 4-15 og Lendemosevej 21-35, 2850 Nærum ansøger om godkendelse til nedlæggelse af 10 boliger i forbindelse med en gennemgribende renovering af afdelingen med støtte fra Landsbyggefonden.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Søllerød Sociale Boligselskab, Buskehøj - afd. 3 er opført i 1918-1920 og består af 16 huse i to etager, én etage i stueplan og én etage i udnyttet tagrum. Der er i alt 84 familieboliger fordelt på i alt 4.377 m² bruttoetageareal. Der er 76 lejemål med 2-rum og 8 lejemål med 3-rum. Lejlighedernes bruttoareal varierer mellem 41-63 m². Der er delvis kældre, uden opvarmning, under alle bygningerne. Kældrene udgør 10-25 % af det bebyggede areal.

Afdelingens leje i henhold til årsregnskab 2015 udgør kr. 995 pr. m².

Bebyggelsen er i 1993 tildelt bevaringsværdi kategori 3 og er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Bebyggelsen har været igennem en større byfornyelse i 1991, hvor toiletter blev etableret indendørs, men dog for flere lejligheder på trappen eller i kælderen.

Der er 14 boliger med bad i kælderen. Væggene i kældbadeværelserne er ikke isoleret, der er mekanisk ventilation, og halvdelen har et lille vindue. Der er store udfordringer med fugt og skimmelsvamp. Adgangsforholdene til bad i kældre er kritisable og svært tilgængelige og sker enten fra værelse eller køkken ad små smalle trapper.

Fundamenter, sokkel og kælderens ydervægge er i dårlig stand. Boreprøver viser, at sokkel og kælderens ydervægge består af meget uhomogene materialer og soklerne smuldrer.

På kældervægge forekommer tendenser til afskalning og fugt gennemtrængning.

Der er flere steder, hvor sokkelpuds er slået fra ved overgang til facade og der ses manglende sokkelpuds ved terræn, hvilket kan være medvirkende årsag til fugtskader. Det vurderes, at der for sokler og kælderydervægge er stor risiko for negativ udvikling af større skader, herunder sætningsskader, samt vand- og fugtindtrængen.

De mindste boliger på Buskehøjvej og til dels Mariehøjvej, hvoraf halvdelen har skråvægge, er ekstraordinære små og dårligt indrettede med hensyn til bad og køkken. Med de generelle stigende ønsker til større boliger og dårlig adgang til bad og toilet, er der en risiko for, at der opstår udlejningsproblemer.

I en af boligforeningen gennemført beboerundersøgelsen svarede 38 % af beboerne i 2-rums boligerne, at boligerne størrelse er enten ikke tiltrækkende eller slet ikke tilstrækkelige, og 29 % svarede, at de er dårligt indrettet. Endvidere svarede 27 % at de mener, at sammenlægningen er vigtig. Af de beboere, der har en bolig med bad i kælderen, svarede 71 %, at badeværelse i kælderen ikke er tiltrækkende.

Ved en fremtidssikring af boligerne vil det være væsentligt, at alle boligerne har bad/WC med adgang fra egen bolig. For at forbedre tilgængelighed og indeklima vil det ligeledes være hensigtsmæssigt at nedlægge alle bad/WC rum i kældre og flytte dem op i niveau med boligerne. Dette kræver dog boligsammenlægning for, at boligerne ikke skal blive endnu mindre og dårligere indrettet.

Sammenlægningen vil inddrage 18 boliger mellem 41-59 m² placeret i stueetagen. Endvidere sammenlægges 2 boliger placeret på 1. sal uden bad og bliver til en bolig med bad. I alt nedlægges 10 bad i kældre med direkte adgang fra bolig heraf 2 med bad fra ekstern adgang.

De 10 nye større sammenlagte boliger bliver 8 stk. på 82-103 m² og 2 stk. på ca. 114 m².

Landsbyggefonden besigtigede afdelingen den 10. oktober 2016. For at Landsbyggefonden vil støtte renoveringen skal der ske en fremtidssikring af bygningerne, hvilket betyder, at de badeværelser, som er placeret i kældre skal flyttes til stueetage, og de 2 boliger uden bad skal indgå i renoveringen. Dette er ikke muligt uden sammenlægning af boliger.

Landsbyggefondens har meddelt, at Rudersdal kommunen forud for et egentlig tilsagn om støtte skal fremkomme med tilkendegivelse i forbindelse med sammenlægning af boliger, da dette vil medføre nedlæggelse af 10 mindre almene boliger.

Under den tidligere byfornyelse blev der foretaget en sandblæsning af facaderne, hvilket har ødelagt brandhuden. Der er skader og revner på murværk. Der er mange steder fugtopsugning i murværk. Tagene er sidst renoveret i 1991 og fremstår i god stand, men der er konstateret flere bygningsskader i form af revnedannelser i overgang mellem skorsten og tagbelægning og synlig løbesod. Skorstenene fremstår i meget dårlig stand med revnedannelser og afskalninger. Generelt er alle tagvinduer udtjente. Etagedæk mellem kælder og stueetage er ringe og bør udskiftes. Alle gulve er kun delvist isoleret.

Den forestående renovering af afdelingen vil omfatte:

- En gennemgang af tagene, alle ydervægge, døre og vinduer.
- Etagedskillelserne inklusiv trapper.
- Fundamenter, kældre inklusiv udvendige kældertrapper og indgangspartier, samt lyskasser.
- Badeværelser/toiletter.
- Afløb i jord og bygninger.
- Tekniske anlæg, varmeanlæg, ventilation samt etablering af strømsik.
- Indvendige vægge, døre og inventar i køkkener.

Den samlede renovering inklusiv nedlæggelse af 10 boliger og sammenlægning er vurderet til, at koste ca. kr. 43.000.000. Det forventes, at lejen efter renoveringen vil stige til ca. kr. 1.050 pr. m², men dette tal er ikke fastlagt endeligt endnu. Den samlede renoveringssag med skema A forventes forlagt i løbet af foråret 2017.

Det er forvaltningens vurdering, at Buskehøj – afd. 3 har behov for den foreslåede renovering af de gamle og bevaringsværdige huse, der gennem mange år har været plaget af fugt, dårligt indeklima og en bygningsmasse med mange udfordringer til dels efter en byfornyelse. Fremtidssikring og tilgængelighed skal forbedres markant, hvis bygningerne forsat skal kunne forblive som konkurrencedygtige udlejningsboliger i kommunen.

Forvaltningen anbefaler, at anmodningen om at nedlægge 10 boliger i forbindelse med den samlede renovering godkendes. Godkendelsen gives ud fra, at det er et led af et nødvendigt tiltag i renoveringsprojektet, hvor fremtidssikring men også tilgængelighed af afdelingen er tiltrængt.

Det kan nævnes, at Søllerød Sociale Boligselskab har tilkendegivet, at de har til hensigt, at gennemføre et byggeprojekt, som erstatter de nedlagte boliger. Dette kan gennemføres ved at frastykke havelodder i Buskehøj – afd. 3. En række indledende møde har været afholdt med kommunen om dette, og forslaget har været forelagt Byplanudvalget.

Godkendelse af nedlæggelsen af de 10 boliger foreslås alene givet ud fra, at den forestående renovering af bygningerne er nødvendig, i forhold til bygningernes nuværende tilstand. Men det skal tillige ses som en nødvendighed af at fremtidssikre afdelingen som en velfungerende udlejningsejendom samt det ansvar, der ligger i, at bo i bygninger med høj bevaringsværdi.

Søllerød Sociale Boligselskabs har således til hensigt at nyopføre boliger, som kan erstatte de boliger, der nedlægges.

Af hensyn til forhandlingerne med Landsbyggefondens og bygningernes tilstand er det forvaltningens anbefaling, at der gives tilsagn om, at der i den konkrete sag kan nedlægges 10 boliger, og at der arbejdes videre med, at finde en løsning i området, som muliggør at opføre et tilsvarende antal boliger til erstatning for de nedlagte boliger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at nedlæggelsen af 10 boliger godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at det fremgår af budgetaftalen for 2017, at der er afsat midler til opførelse af 10 almene boliger som erstatning i området med 6 stemmer (Axel Bredsdorf (L), Erik Møllerup (V), Anika Rée (V), Søren Hyldgaard (V), Jens Bruhn (A) og Jacob Jensen (Ø)) for og 1 stemme (Claus Holmegaard Larsen (I) imod.

Punkt 8: Godkendelse af lejeforhøjelse i DAB, Afd. Hestkøblund 2-42 og 1-131, 3460 Birkerød

17/839

Resumé

DAB, afd. Hestkøblund ansøger om godkendelse til lejeforhøjelse i forbindelse med individuel råderet vedrørende modernisering af køkkener og badeværelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

DAB ansøger som administrator for Birkerød Almene Boligselskab, afd. Hestkøblund om kommunal godkendelse af lejeforhøjelse i forbindelse med individuel råderet vedrørende modernisering af køkkener op til 50.000 kr. og badeværelser op til 60.000 kr.

Bebyggelsen er opført i 1978 og består af 65 rækkehuse og 185 lejligheder, i alt 250 boliger. Lejen udgør 998 kr. pr. m² årligt.

I første omgang tilbydes en pulje på 5 køkkener og 5 badeværelser, hvor der afsættes en pulje på 550.000 kr. Tilbuddet er rettet mod etageejendommene, idet alle rækkehusene har fået deres badeværelser moderniseret i 2013. Finansiering sker via lån af afdelingens egne midler. Ordningen skal fungere således, at afdelingen finansierer moderniseringen af køkken og badeværelse, hvorefter beboerne opkræves et månedligt lejetillæg i henholdsvis 10 år for et køkken og 15 år for et badeværelse. Hvis beboerne fraflytter inden de 10 eller 15 år er gået, overgår lejetillægget til den næste beboer.

Såfremt et køkken moderniseres for maksimalt 50.000 kr. vil det betyde et lejetillæg på ca. 400 kr. pr. måned i 10 år svarende til en lejeforhøjelse på 6 %. Den månedlige leje vil herefter udgøre ca. 6.625 kr.

Anvendes det maksimale beløb på 60.000 kr. på en modernisering af et badeværelse vil det betyde et lejetillæg på ca. 350 kr. pr. måned i 15 år svarende til en lejeforhøjelse på 5,3 %. Den månedlige leje vil herefter udgøre ca. 6.575 kr.

Modernisering af køkkener og badeværelser, samt finansiering ved lån af egne midler er godkendt på afdelingsmødet den 9. juni 2016 og efterfølgende godkendt af selskabsbestyrelsen den 16. juni 2016, der er i overensstemmelse med almenboliglovens § 37 B.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om modernisering af køkkener og badeværelser er nødvendigt for, at fastholde gode og velfungerende lejeboliger. Det vurderes desuden, at huslejen med et lejetillæg fortsat er rimelig og attraktiv for en bolig af denne type og tilstand.

Forvaltningen vurderer derfor, at Rudersdal Kommune kan godkende lejeforhøjelsen i forbindelse med moderniseringen, der ligger over 5 % i stigning, jf. lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 9: Godkendelse af låneoptagelse i DAB, Afd. Hestkøblund 2-42 og 1-131, 3460 Birkerød

17/830

Resumé

DAB, afd. Hestkøblund ansøger om godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af ventilationsanlæg.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

DAB ansøger som administrator for Birkerød Almene Boligselskab, afd. Hestkøblund om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af ventilationsanlæg budgetteret til i alt 6.096.000 kr.

Bebyggelsen er opført i 1978 og består af 250 boliger som både er etageejendomme- og rækkehuse med et samlet areal på 19.853 m². Lejen udgør 998 kr. pr. m² årligt.

Afdelingen ønsker at gennemføre en udskiftning af ventilationsanlæggene gældende for alle boligerne i afdelingen. Med gennemførelsen vil etageejendommene få et nyt balanceret ventilationsanlæg med indblæsning og udsugning med automatik, og i rækkehusene monteres en fælles udsugningsventilatorer.

Projektet er budgettet til 6.096.000 kr. og ønskes finansieret med 2.000.000 kr. som et midlertidigt lån af egne midler og et 10-årigt realkreditlån på 4.095.884 kr.

Udgiften til afdrag på realkreditlånet er budgetteret til 450.000 kr. årligt, og udgiften til afdrag på egne midler er budgetteret til 200.000 kr. årligt, der afvikles over 10 år.

Den samlede udgift vil medføre en samlet lejestigning på 3,45 %.

Finansieringen af projektet, der er uden kommunal garanti, er godkendt af beboerne på afdelingsmødet den 9. juni 2016 og af selskabsbestyrelsen den 16. juni 2016.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftningen af ventilationsanlægget er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende lejeboliger. Da der er tale om en lejeforhøjelse under 5 %, skal kommunen ikke godkende den kommende lejeforhøjelse.

Forvaltningen vurderer, at Rudersdal Kommune kan godkende låneoptagelsen i henhold til almenboligloven § 29, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 10: Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Afd. 1 Skoleparken 1

17/854

Resumé

Gl. Holte Boligselskab, Afd. 1 Skoleparken 1, Malmbergsvej 1 - 21 og 6 - 44, 2840 Holte anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af vinduer.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Gl. Holte Boligselskab, Afd. 1 Skoleparken 1, om kommunal godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af vinduer til nye med støjdæmpende glas budgetteret til 11.351.000 kr.

Bebyggelsen er opført i 1949 og består af 264 lejemål. Lejen udgør 704,00 kr. pr. m² jf. årsregnskabet 2015.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på 10.000.000 kr. og øvrige omkostninger til omkring 1.351.000 kr. I alt 11.351.000 kr.

Finansieringen:

30-årigt kreditforeningslån	6.810.720 kr.
Trækningsret, Landsbygefonden	4.540.480 kr.
I alt:	11.351.000 kr.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån forventes årligt at beløbe sig til 442.697,00 kr. svarende til en lejestigning på 2,83 % eller gennemsnitligt 140,00 kr. pr. bolig pr. måned.

Projektet og finansieringen, uden kommunal garanti, er godkendt af organisationsbestyrelsen på mødet den 19. maj 2016 og efterfølgende drøftet og godkendt på afdelingsmødet den 27. juni 2016. Beslutningen er således i overensstemmelse med almenboliglovens § 37B.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af vinduer er nødvendig for at fastholde gode og velfungerende lejeboliger. Da der er tale om en lejeforhøjelse på under 5 %, skal kommunen ikke godkende den pågældende lejeforhøjelse.

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

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 11: Godkendelse af låneoptagelse - Gl. Holte Boligselskab, Afd. 2 Skoleparken 2

17/871

Resumé

Gl. Holte Boligselskab, Afd. 2 Skoleparken 2, Malmbergsvej 45 - 189 m. fl. og Mariehøjvej 20 - 42, 2840 Holte, anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af vinduer.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Gl. Holte Boligselskab, Afd. 2 Skoleparken 2, om kommunal godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af en del af vinduer til nye med støjdæmpende glas. Vinduesudskiftningen omfatter udelukkende Mariehøjvej 20 - 42, bestående af 12 beboelseslejemål, budgetteret til i alt 708.200 kr.

Bebyggelsen er opført i 1956 og består af 129 lejemål. Lejen udgør 831,00 kr. pr. m² jf. årsregnskabet 2015.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter til kr. 560.000 og øvrige omkostninger til omkring kr. 148.200. I alt kr. 708.200.

Finansieringen:

30-årigt kreditforeningslån	424.920 kr.
Trækningsret, Landsbyggefonden	283.280 kr.
I alt:	708.200 kr.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån forventes årligt at blive 25.495,00 kr. svarende til en lejestigning på 0,24 % eller gennemsnitligt 16,00 kr. pr. bolig pr. måned.

Projektet og finansieringen uden kommunal garanti er godkendt af organisationsbestyrelsen på mødet den 19. maj 2016 og efterfølgende drøftet og godkendt på afdelingsmødet den 27. juni 2016. Afdelingen har ligeledes besluttet, at alle lejemål vil blive omfattet af lejestigningen i forbindelse med vinduesrenoveringen. Beslutningen om gennemførelse af de pågældende forbedringer i afdelingen er i overensstemmelse med almenboliglovens § 37 B.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af vinduer på Mariehøjvej 20 - 42 er nødvendig for, at fastholde gode og velfungerende lejeboliger. Da der er tale om en lejeforhøjelse under 5 %, skal kommunen ikke godkende lejeforhøjelse.

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

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 12: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, Nobis Mølle 1-42, 3460 Birkerød

17/1929

Resumé

Lejerbo, afd. 241 – Nobis Mølle, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af køkkener.

Sagen forelægges Byplanudvalg til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator for den almene boligorganisation afd. 241 Nobis Mølle 1 - 42, 3460 Birkerød om kommunal godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af 33 køkkener budgetteret til 1.984.000 kr.

Bygningerne er opført i 1984 og består af 42 boliger med et samlet areal på 2.848 m². Lejen udgør 978 kr. pr. m², jf. årsregnskabet for 2016.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på kr. 1.815.000 kr., øvrige udgifter på 64.874 kr. samt rente og låneomkostninger på 104.326 kr. I alt 1.984.200 kr.

Finansieringen gennemføres ved:

10-årigt kreditforeningslån	1.707.000 kr.
Egne henlæggelser	277.000 kr.
I alt:	1.984.000 kr.

Anvendes det maksimale beløb på 60.000 kr. pr. køkken vil det medføre et lejetillæg pr. bolig på 462,00 kr. pr. måned svarende til ca. 6 % årligt inklusiv finansieringsomkostninger de næste 10 år. Da tillægslejen overstiger en lejeforhøjelse på 5 % årligt, skal kommunen godkende forhøjelsen.

Udskiftningen af køkkener, samt finansieringen er vedtaget på afdelingsmødet den 4. august 2016 og af organisationsbestyrelsen den 29. september 2016.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for, at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen for lejemålene fortsat er rimelige og attraktive for boliger af den type.

Forvaltningen vurderer, at Rudersdal Kommune kan godkende låneoptagelsen, jf. almenboligloven § 29, stk. 1 og lejeforhøjelsen vedrørende forbedringsforhøjelse, jf. lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelse og lejeforhøjelse godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 13: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, Solbjærget 2-64, 3460 Birkerød

17/1932

Resumé

Lejerbo, afd. 016 Solbjærget 2-64, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af 5 køkkener.

Sagen forelægges Byplanudvalg til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator for den almene boligorganisation afd. 016 Solbjærget 2-64, 3460 Birkerød om kommunal godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af en pulje på 5 køkkener budgetteret til kr. 372.000.

Bygningerne er opført i 1952 og består af 22 rækkehuse med et samlet areal på 2.002 m². Lejen udgør 1.052 kr. pr. m², jf. årsregnskabet for 2016.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på 320.000 kr., øvrige udgifter på 18.629 kr., samt rente og låneomkostninger på 33.371 kr. I alt 372.000 kr.

Finansieringen gennemføres ved:

10-årigt kreditforeningslån	322.000 kr.
Egne henlæggelser	50.000 kr.
I alt:	372.000 kr.

Anvendes det maksimale beløb på 60.000 kr. pr. køkken vil det medføre et lejetillæg på 576 kr. pr. måned inklusiv finansieringsomkostninger de næste 10 år, svarende til en gennemsnitlig lejestigning på 7 %. Da tillægslejen overstiger en lejeforhøjelse på 5 % årligt, skal kommunen godkende forhøjelsen.

Udskiftningen af 5 køkkener, samt finansieringen er vedtaget på afdelingsmøde den 6. september 2016 og efterfølgende af organisationsbestyrelsen den 29. september 2016.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for, at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen for lejemålene fortsat er rimelige og attraktive for boliger af denne type.

Forvaltningen vurderer, at Rudersdal Kommune kan godkende låneoptagelsen, jf. almenboligloven § 29, stk. 1 og lejeforhøjelsen vedrørende forbedringsforhøjelse, jf. lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelse og lejeforhøjelse godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 14: Nærum Hovedgade 103 - Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 21. december 2016

16/23373

Resumé

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 21. december 2016 stadfæstet kommunens afgørelse af 11. maj 2016, hvor vi afviste en naboklage over byggetilladelse af 18. november 2015 til en tilbygning til parcelhuset på Nærum Hovedgade 103.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Kommunen meddelte den 18. november 2015 byggetilladelse til en tilbygning til parcelhuset på Nærum Hovedgade 103. Projektet bestod i en udvidelse af stueetagen på 70 m² og 1. sal på 74 m², udført med facade i træ og tagbeklædning i betontagsten.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 54 for villaområder i Nærum nord for Nærum Hovedgade.

Med afgørelse af 11. maj 2016 afviste forvaltningen klage fra ejeren af Concordiavej 2, der mente, at byggeprojektet var i strid med lokalplanen, og at han skulle have været partshørt og naboorienteret om projektet.

Klager har klaget til Statsforvaltningen og Natur- og Miljøklagenævnet, og Nævnet har i afgørelse af 21. december 2016 – se bilag 1 – stadfæstet kommunens afgørelse.

Nævnet har i afgørelsen bl.a. givet kommunen medhold i, at bestemmelserne i lokalplanen om, at bebyggelsen skal fremtræde som én beboelsesbygning i ”såvel arkitektonisk som fysisk henseende”, og at bebyggelsens ydre fremtræden skal være af ”en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning” ikke opfylder kravet til lokalplanbestemmelseres klarhed og præcision, og derfor ikke kan håndhæves, og at bestemmelsen om, at beboelsesbygninger kan opføres i 2 beboelseslag betyder, at der kan opføres 2 fulde etager.

Nævnet er dermed enig med kommunen i, at byggeriet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 08-02-2017

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Natur og Miljøklagenævnets afgørelse