

# REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 09-04-2025

**Mødedato** Onsdag d. 09. april 2025 kl. 08:00

**Mødested** Kulturcenter Mariehøj, Lokale Richard Mortensen

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

# Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Regnskab 2024 for Arkitektur- og Byplanudvalget.....	4
Forslag til Lokalplan 63.2 Tillæg til Lokalplan 63 villaområder i Øverød samt forslag til Tillæg 18 til Lokalplan 63.2.....	6
Temalokalplan for udstykninger i uplanlagte boligområder i Birkerød - Igangsættende redegørelse..	8
Bakkegården, Gammel Holtevej 139, matr.nr. 12ab Sandbjerg By, Birkerød – Lovliggørelse af solcelleanlæg.....	10
Furesø Golfklub, matr.nr. 1a Bistrup, Hestkøb - Dispensation til opsætning af to robotplæneklipper.....	12
Furesø Golfklub, matr.nr. 1a Bistrup, Hestkøb - Dispensation til etablering af græs-teested samt udstykning.....	14
Sagsbehandlingstider erhvervssager 2024 - Orientering.....	16
Biskops Svanes Vej 63, 3460 Birkerød - Godkendelse af låneoptagelse.....	18
Nordsjællands Almene Boligselskab, afd. Kajerødhuse – Godkendelse af fleksibel udlejning.....	20
Birkerød Almennyttige Boligselskab – Godkendelse af fleksibel udlejning.....	22
Meddelelser.....	24
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	25

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.04-A00-367197

### **Beslutning**

Dagsordenen blev godkendt.

## Punkt 2: Regnskab 2024 for Arkitektur- og Byplanudvalget

00.32.13-S00-369301

### Resume

Forvaltningen fremlægger Regnskab 2024 for udvalgets politikområder til orientering og drøftelse. De væsentligste afvigelser til driftsbudgetterne gennemgås for hvert politikområde.

Regnskabet for udvalgets politikområder indgår også i kommunens samlede årsregnskab for 2024, der fremlægges for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i april.

Det samlede regnskabsresultat for politikområdet Faste Ejendomme viser et forbrug på 1,3 mio. kr., hvilket er 4,6 mio. kr. mindre end det korrigerede budget på 5,8 mio. kr.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

### Sagsfremstilling

#### Baggrund

Regnskabet skal ikke forveksles med overførselssagen i marts, hvor der træffes beslutning om overførsel af mer- og mindreforbrug for 2024 til 2025. Overførselssagen fremlægges i marts for at kunne skabe klarhed om enhedernes budget så tidligt på året som muligt. Overførselssagerne indeholder kun i begrænset omfang forklaringer af regnskabsresultatet og egner sig derfor ikke til en drøftelse af områdets generelle økonomiske situation.

Regnskabsforklaringerne synliggør i mange tilfælde udfordringer, som også kan opstå i indeværende år og i budget 2026-2029, hvorfor de kan bidrage til forståelse af udvalgets opgaver og økonomiske problemstillinger.

#### Udvalgets regnskabsresultat

Arkitektur- og Byplanudvalget har følgende regnskabsresultat:

#### Driftsregnskab

kr.1.000	Regnskab 2024	Oprindeligt budget 2024	Tillægsbevillinger 2024	Korrigeret budget 2024	Mer-/mindreforbrug 2024*	
<b>Arkitektur- og Byplanudvalget</b>						
Politikområde Faste ejendomme	1.276	2.470	3.360	5.830	4.554	

Note: \*Positive tal er mindreforbrug, mens negative tal er merforbrug.

#### Politikområde Faste ejendomme

Der er et mindreforbrug på Fælles formål og Beboelse på i alt 2,8 mio. kr. som vedrører kommunens beboelsesejendomme, hvor huslejeindtægter skal dække udgifter til renovering mv. over tid. Mindreforbruget er en opsparing til en række større renoveringer.

Der har været et merforbrug på 0,8 mio. kr. vedrørende midlertidige flygtningeboliger, der ikke er overført til 2025.

Der er et mindreforbrug på 1,2 mio. kr. vedrørende kommunens erhvervsjendomme, hvor huslejeindtægter skal dække udgifter til renovering mv. over tid. Mindreforbruget under Driftssikring af boligbyggeri på 0,4 mio. kr. er ikke overført til 2025, mens mindreforbruget på 0,4 mio. kr. vedr. Koloni- og nyttehaver er overført, og vil blive anvendt til en langsommere indfasning af vedtagne huslejestigninger.

Regnskabet for politikområderne fremgår af vedlagte bilag.

### Indstilling

Direktionen foreslår, at regnskabet for udvalgets politikområder forelægges til orientering.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Specifikke bemærkninger Regnskab 2024 - Faste ejendomme

# Punkt 3: Forslag til Lokalplan 63.2 Tillæg til Lokalplan 63 villaområder i Øverød samt forslag til Tillæg 18 til Kommuneplan 2021 – Endelig vedtagelse

00.22.04-A00-477231

## Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 20. november 2024, punkt 12 ([link](#)), at sende Forslag til Lokalplan 63.2 Tillæg til Lokalplan 63 villaområder i Øverød samt forslag til Tillæg 18 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring.

Planforslagene var fremlagt i otte ugers offentlig høring fra den 3. december 2024 til den 28. januar 2025. Der er i løbet af høringsperioden indkommet to høringssvar.

Planforslagene forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen har til formål at muliggøre publikumsorienteret serviceerhverv blandt andet i form af restaurant og take away på ejendommen beliggende Øverødvej 79 i Holte, og den omfatter alene denne ejendom.

Ejendommen kan samlet set anvendes til åben-lav bolig, liberale erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv i form af restaurant og take away.

### *Lokalplanens omfang*

Lokalplanen sikrer, at der etableres flere parkeringspladser på egen grund. Lokalplanen fastlægger også, af hensyn til områdets beboere, at der ikke kan etableres udeservering mod haveareal.

### *Tillæg 18 til Kommuneplan 2021*

Lokalplansforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Ejendommen på Øverødvej 79, er en del af rammeområde Ho. B4, som fastlægger anvendelsen til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som har til formål at udvide anvendelsen med publikumsorienteret serviceerhverv i form af restaurant og lignende, liberalt erhverv og take away til områdets lokale forsyning.

Anvendelsesændringen gælder kun for matr.nr. 2ae Øverød By, Søllerød (Øverødvej 79). De øvrige rammebestemmelser fastholdes uden ændringer.

### *Høring*

I høringsperioden indkom der to høringssvar, som fortrinsvis omhandler:

1. Ulovlig parkering på cykelstien på Øverødvej samt foran borgers indkørsel, hvilket er til gene bidrager til farlige situationer?
2. Miljøforhold så som lugt af mados, sodpartikler fra stenovn og støj

Høringssvarene samt forvaltningens svar er vedlagt som bilag.

Forvaltningen anerkender, at der er behov for at reducere antallet af standsninger/parkeringer på cykelstien foran Øverødvej 79. I høringsperioden har forvaltningen undersøgt mulighederne for dette nærmere. Det oprindelige foreslået tiltag med hævnning af kantsten og fortov vurderes for omkostningstungt i forhold til effekten. I stedet anbefales det, at kørebanen opstreges dobbelt, og at der opsættes parkering forbudt skilt. Hermed bliver det meget tydeligt, at parkering på cykelstien foran Øverødvej 79 er forbudt. Forvaltningen vil igangsætte disse tiltag i forbindelse med udførelse af nyt slidlag på Øverødvej.

I forhold til støj-, sod- og lugtgener er lokalplanen med til at sikre, at miljøforhold fra restaurationsdrift reguleres af miljøbeskyttelsesloven. Ved henvendelser vedr. mistanke om ulovlig aktivitet vil forvaltningen undersøge, om virksomheden overholder miljøbeskyttelsesloven.

Selve høringssvarene giver ikke anledning til ændringer.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 63.2 Tillæg til Lokalplan 63 villaområder i Øverød samt forslag til Tillæg 18 til Kommuneplan 2021 besluttet endeligt vedtaget uden ændringer.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at udvalget anmoder Vej-afdelingen om, såfremt det er nødvendigt, at gennemføre yderligere trafikale tiltag for at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling.

## **Bilag**

Lokalplan 63.2 og Tillæg 18 til Kommuneplan 2021

Høringssvar 1

Høringssvar 2

Skema over høringssvar

# Punkt 4: Temalokalplan for udstykninger i uplanlagte boligområder i Birkerød - Igangsættende redegørelse

00.22.04-A00-477231

## Resume

I Birkerød er der en række uplanlagte boligområder, som efter de nye ejendomsvurderinger bliver beskattet efter mulighederne i bygningsreglementet på trods af, at kommuneplanen begrænser udstyknings og byggemulighederne på ejendommene samt bebyggelsesprocenten.

Forvaltningen foreslår, at der igangsættes en temalokalplan for udstykninger og bebyggelsesprocent i de uplanlagte boligområder i Birkerød således, at kommuneplanens rammer for bebyggelsesprocent, mindste grundstørrelse og retningslinjer for udstykning implementeres, hvorved ejendomsvurderingen kan blive justeret ift. et gældende plangrundlag.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på beslutning om igangsætning af ny planlægning.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har oplevet, at beskatningsgrundlaget for ejendomme har skabt frustration hos borgere, der bliver pålagt en højere vurdering som følge af en udstyknings- og byggemulighed i henhold til bygningsreglementet, men som reelt ikke vil kunne udnyttes i henhold til rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021.

Årsagen er bl.a., at det nye vurderingssystem indregner værdi af muligheden for udstykning og byggeri i det gældende bygningsreglement i de områder, hvor en ejendom ikke er omfattet af en lokalplan, som fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Mulighederne i det gældende bygningsreglement svarer for åben lav boliger til en mindste- grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup> og en bebyggelsesprocent på 30. I Birkerød-området er det generelle krav til mindste-grundstørrelsen 800 m<sup>2</sup>, og bebyggelsesprocenten er maksimalt 25 i henhold til kommuneplanen. I de uplanlagte åben lav boligområder i Birkerød er ca. 64 ejendomme større end 1400 m<sup>2</sup> og mindre end 1600 m<sup>2</sup>, og de kan dermed være omfattet af den nævnte udfordring. Endvidere vil størstedelen blive beskattet af en bebyggelsesprocent på 30. Det betyder, at mange ejendomme ved de nye ejendomsvurderinger beskattes af muligheder, som de ikke vil kunne realisere i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

I Birkerød er større områder ikke lokalplanlagt. Arkitektur- og Byplanudvalget har igangsat to lokalplaner i Birkerød for områder, som i dag er uplanlagte. Disse to lokalplaner har dog en længere tidshorison, idet der først skal gennemføres et større analysearbejde samt borgerinddragelse. ??

Forvaltningen anbefaler derfor, at der udarbejdes en temalokalplan for området, der kan der skabe overensstemmelse mellem mindste grundstørrelsen, dvs. 800 m<sup>2</sup>, og de generelle rammer for udstykning fastlagt i Kommuneplan 2021. Herudover kan temalokalplanen begrænse bebyggelsesprocenten til maksimalt 25.

### *Eksisterende grundlag?*

Kommuneplan 2021 fastlægger en række bestemmelser for mindste-grundstørrelse og grundenes form. Generelt er kravene i kommuneplanen til mindste grundstørrelse i den nordlige del af kommunen 800 m<sup>2</sup>. og bebyggelsesprocenten er fastlagt til maksimalt 25. En ny lokalplan foreslås udarbejdet indenfor rammerne af kommuneplanrammen.

Mange områder er omfattet af bebyggelsesregulerende servitutter. Disse servitutter foreslås fastholdt i forbindelse med ny planlægning, herunder bestemmelser som er mere indskrænkende, f.eks. i forhold til større grundstørrelse og bebyggelsesprocent. Servitutterne foreslås vurderet i forbindelse med mere detaljeret planlægning.

### *Forslag til hovedprincipper for temalokalplan for udstykninger og omfang af bebyggelse*

Forvaltningen anbefaler, at der for de uplanlagte åben lav boligområder i Birkerød- området udarbejdes en temalokalplan, der tager afsæt i nuværende rammer for udstykning og bebyggelsesprocent fastlagt i Kommuneplan 2021.

Forslag til hovedprincipper: Formålet med lokalplanen er at implementere kommuneplanens rammer for udstykninger og bebyggelsesprocent.

### *Anvendelse*

Temalokalplanområdets anvendelse til åben lav helårsboliger fastholdes.

### *Grundstørrelse*

Den mindste grundstørrelse fastlægges til 800 m<sup>2</sup>.

I henhold til de nuværende generelle rammer i Kommuneplan 2021 for eksisterende åben lav boligområder, må der ikke gennemføres matrikulære ændringer, hvorved de fremtidige grunde bryder med den eksisterende matrikelstruktur og bebyggelsesstruktur. For at sikre denne struktur og tilstrækkelig store grunde tilføjes følgende krav til minimumgrundstørrelsen på de 800m<sup>2</sup>:

1. at arealet er beliggende på et fysisk sammenhængende byzoneareal,
2. at arealet ikke er sø- eller havareal,
3. at arealet ikke i matriklen er udlagt til vejareal, og
4. at arealet er beliggende inden for det samme lokalplanområde.

For samtidig at sikre fastholdelse af regulær grundudformning, der giver mulighed for hensigtsmæssigt placeret bebyggelse, fastlægger Kommuneplan 2021 også en bestemmelse om, at der på hver grund kan indtegnes et kvadrat på 20 m x 20 m med en afstand på 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vej.

Det bør dog i det videre arbejde med nærværende lokalplan overvejes, om det i de generelle rammer fastlagte kvadrat bør være mindre, da kvadratet alene vil optage halvdelen af en grund på 800 m<sup>2</sup>.

For koteletgrunde gælder, at den del af grundarealet, som ikke er adgangsareal (koteletben), skal have en hensigtsmæssig form og et areal på mindst 80 % af det samlede grundareal. Grundens adgangsareal skal udlægges på egen grund frem til offentlig vej eller privat fællesvej og have en bredde på mindst 4 m.

### *Omfang af bebyggelse*

På hver grund må bebyggelsesprocenten maksimalt være 25 %.

### *Forslag til proces*

Det foreslås, at der i tråd med de øvrige temalokalplaner om udstykning ikke gennemføres en forudgående dialog med ejerne af ejendommene indenfor området.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at det besluttes at igangsætte ny planlægning for de uplanlagte områder i Birkerød, som alene omfatter de uplanlagte åben lav boligområder og omfatter temaerne bebyggelsesprocent, grundstørrelse samt de i kommuneplanen fastlagte generelle rammer for udstykning.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at fritliggende dobbelthuse også skal indgå i temalokalplanens regulering.

## **Bilag**

Oversigt over uplanlagte områder

# **Punkt 5: Bakkegården, Gammel Holtevej 139, matr.nr. 12ab Sandbjerg By, Birkerød – Lovliggørelse af solcelleanlæg på terræn**

00.22.04-A00-477231

## **Resume**

Ejerne af landbrugsejendommen Bakkegården, Gammel Holtevej 139, ansøger om retlig lovliggørelse af solcelleanlæg på terræn.

En retlig lovliggørelse forudsætter meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, og byggetilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Landbrugsejendommen Bakkegården ligger i det småbakkede landskab syd for Gøngehuse med østskel mod Gammel Holtevej. Ejendommen er bebygget med en firelænget gårdbebyggelse samt ridehus med stald- og udhusbygninger, som anvendes til hestepension for trænings- og rehabiliteringscenter for udsatte børn og unge.

Ejerne oplyser, at solcelleanlægget var etableret, da de overtog ejendommen i 2020. Ved gennemgang af ejendommens energiforbrug blev de i tvivl om, hvorvidt anlægget var anmeldt til kommunen. Anlægget ønskes fastholdt til fortsat forsyning af ejendommen med grøn strøm.

Solcelleanlægget ligger syd for ejendommens firelængede gårdbebyggelse i udkanten af det haveareal, der er tilknyttet gårdbebyggelsens stuehus. Afstanden mellem gårdbebyggelse og anlæg er ca. 60 m.

Ansøger oplyser, at anlægget ligger i en naturlig lavning i terrænet og består af to moduler på hver ca. 6 x 2 m med en højde fra terræn til øverste kant på 1,9 m. På luftfoto fremstår anlægget med et grundplan på ca. 14 x 9 m inkl. afstand mellem de to moduler.

### *Plangrundlag*

En fastholdelse af solcelleanlægget på terræn forudsætter lovliggørende landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, med hensyntagen til anlæggets delvise beliggenhed inden for skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5, samt byggetilladelse.

Både Kommuneplan 2021 og Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg Landsby giver mulighed for etablering af fritstående energianlæg, såfremt de placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, ikke kan ses fra det omgivende landskab, veje eller stier og alene forsyner den pågældende ejendom.

En fastholdelse af solcelleanlægget vurderes ikke at påvirke det nærmeste Natura 2000- habitatområde Rude Skov, site 267, som ligger ca. 625 m mod øst eller at medføre ødelæggelse af voksesteder for plantearter- eller beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for dyrearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

En fjernelse af anlægget vil skulle vurderes på baggrund af en besigtigelse af en eventuel tilstedeværelse af bilag IV-arter.

### *Retlig eller fysisk lovliggørelse*

Som alternativ til en lovliggørende landzonetilladelse kan varsles påbud om lovliggørelse, med henblik på at få solcelleanlægget fjernet og arealet reetableret til haveareal.

### *Høring*

Ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse har ikke været sendt i naboorientering. Både en retlig og fysisk lovliggørelse af solcelleanlægget skønnes at være af underordnet betydning for naboerne. Den nærmeste nabobebyggelse ligger ca. 270 m fra anlægget.

### *Forvaltningens vurdering*

Det etablerede solcelleanlæg ligger i et haveareal og mod nord, vest og øst er omkranset af træer, buske og klippet hegn. Mod syd er anlægget afgrænset af naturareal mod ejendommens egne hestefolde. Anlægget er ikke synligt fra vej og ikke markant synligt fra det åbne landskab med hestefolde.

Solcelleanlægget opfylder kommuneplanens retningslinje for indpasning og brug af fritstående energianlæg og lokalplanens bestemmelser for sådanne anlæg på ejendomme i landzone, der ikke er landbrugsejendomme, men som også ligger til grund for afgørelse om landzonetilladelse for landbrugsejendomme.

Solcelleanlægget er imidlertid placeret i det åbne landskab, og etablering af solcelleanlæg på terræn kan ændre oplevelsen af det åbne landskab. Dette gør sig særligt gældende, hvis anlægget er stort og placeres på åbne marker. I dette konkrete tilfælde er solcelleanlægget dog etableret indenfor et haveareal og afskærmet mod omgivelserne.

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til enten at meddele:

I. Lovliggørende landzonetilladelse til en fastholdelse af det etablerede solcelleanlæg på vilkår om:

- a. at der fastholdes en tæt, levende beplantning mod Gammel Holtevej,
- b. at der mod vest og syd fastholdes/etableres afskærmende beplantning i form af hæk eller u-klippet naturareal, og
- c. at anlægget fjernes, når det ikke længere anvendes, og at arealet reetableres som haveareal.

Eller

II. Afslag til det ansøgte og varsel af påbud om fysisk lovliggørelse og reetablering af haveareal.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til enten,

1. at meddele landzonetilladelse på de nævnte vilkår a)-c), eller
2. at meddele afslag til det ansøgte samt varsel af påbud om fysisk lovliggørelse og reetablering af haveareal.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag punkt 1).

## **Bilag**

Ortofoto af ejendom med markering af solcelleanlæg og regulering

Plannotat

Ansøgning med fotos af solcelleanlæg

# Punkt 6: Furesø Golfklub, matr.nr. 1a Bistrup, Hestkøb - Dispensation til opsætning af to robotplæneklippere samt udtalelse til fredningsnævnet

00.22.04-A00-477231

## Resume

Furesø Golfklub ansøger om tilladelse til opsætning af to robotplæneklippere på golfbaneareal.

Opsætningen forudsætter dispensation fra Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård til etablering af el-ledninger og jordkabler, jf. § 9.1, og Fredning af Stavsholtkilen til terrænændringer, jf. §§ 3 og 9.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning og udtalelse samt indstilling om fremadrettet bemyndigelse over for Fredningsnævnet for København.

## Sagsfremstilling

Furesø Golfklub ansøger om at opsætte to robotplæneklippere på hver ca. 1,2 x 1,2 m og en højde på 0,5 m. Den ene robot skal vedligeholde par 3-banen mod Duemosevej og den anden et begrænset område på Hestkøbgård sløjfen syd for Hestkøbgård. Områder, som klippes, vil være semirough og fairway i nogle begrænsede områder og udgøres af ca. 2 til 3 ha pr. enhed.

Der ansøges om, at ladestationer og el-tilslutningsskabe udføres i afdæmpede, grønne nuancer og af hensyn til slid på græsset, vil der foran ladestationerne blive nedlagt græsarmering svarende til 5 x 3 m. Armeringsnettet lægges i jorden og tilsås, så armeringen skjules af græs.

En ny målertavle for strømforsyningen på H 1120 x B 850 x D 315 mm vil blive placeret mellem buskene ved Hestkøbgård hul otte teested, hvorfra der vil blive trukket kabel ud til ladestationerne. Hver ladestation vil være udstyret med et mindre el-skab placeret i terrænet og have et samlet mål på H 700 x B 198 x D 198 mm.

Golfklubben har oplyst følgende miljømæssige fordele ved at bruge robotplæneklippere:

1. Reduktion af CO<sub>2</sub>-udledning
2. Lavere energiforbrug
3. Støjreduktion

Furesø Golfklub forventer, at de i de kommende år vil udvide brugen af robotplæneklippere.

Vedlagt ansøgningen er et oversigtskort, der viser de foreslåede placeringer af ladestationer og el-skabe for både dem, der søges om nu, og de som forventes inden for de næste år.

### *Plangrundlag*

De berørte arealer ligger i landzone, inden for skovbyggelinje og er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2016 om fredning af Stavsholtkilen, Stavsholt Overdrev og Hestkøbgård, samt Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård.

Etablering af robotplæneklipperne forudsætter dispensation fra fredningens § 3, om terrænændringer og § 9, om tekniske anlæg. Fra Lokalplan 70 skal der dispenseres fra § 9.1, om el-ledninger og jordkabler.

Det ansøgte forudsætter hverken landzonetilladelse eller dispensation fra skovbyggelinje.

### *Høring*

Ansøgningen har ikke været sendt i naboorientering, da det ansøgte vurderes, på grund af de store afstande, at være af underordnet betydning for naboer.

### *Forvaltningens vurdering*

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte i omfang og udformning tager hensyn til både frednings- og lokalplanbestemmelserne. Formålet med både fredningen og lokalplanen er at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til de relativt ubebyggede og åbne landskaber med naturpræg. Det ansøgte vurderes at tage hensyn til disse værdier.

Placeringen af ladestationerne i terræn ved eksisterende beplantning samt deres begrænsede størrelse mindsker synligheden af anlæggene i det store landskab, og den eksisterende beplantning påvirkes ikke.

Golfklubben oplyser, at ladestationer og el-tilslutningsskabe udføres i afdæmpede, grønne nuancer. Det er kommunens vurdering, at i den halvdel af året, hvor træer og buske er uden blade, vil grønne tekniske installationer fremstå tydeligt i terrænet. Af hensyn til indpasning i landskabet året rundt har kommunen en retningslinje om, at alle tekniske anlæg i naturen skal holdes i sort grå RAL 7021.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales fredningsnævnet, at der meddeles dispensation fra fredningen til etablering af robotplæneklipperne, som ansøgt og på vilkår om,

- i. at alle faste anlæg såsom el-måler, el-udtag og ladestationer holdes i sort grå RAL 7021.

Furesø golfklub oplyser, at de ønsker at søge om etablering af flere robotplæneklippere. Forvaltningen foreslår derfor, at det indstilles for fredningsnævnet, at Rudersdal Kommune fremadrettet kan få bemyndigelse til at meddele tilsynsmyndighedstilladelse til etablering af robotplæneklippere indenfor det areal, som omfatter Furesø Golfklub og fredning af Stavsholtkilen, Stavsholt Overdrev og Hestkøbgård, på følgende vilkår,

- a. at græsarming foran de enkelte ladestationer ikke overskrider 5 x 3 meter,
- b. at kabelskabene ved ladestationerne ikke overskrider følgende størrelse H 100 cm x B 25 cm x D 25 cm.,
- c. at måltavlen ikke overskrider følgende størrelse H 120 cm x B 100 cm x D 40 cm,
- d. at de tekniske anlæg placeres i terræn skjult af eksisterende beplantning,
- e. at etableringen af anlæggene ikke kræver fældning af eksisterende beplantning,
- f. at etableringen af anlæggene ikke kræver terrænændringer,
- g. at antallet af robotplæneklippere og tilhørende tekniske anlæg etableres i overensstemmelse med områdets areal og topografi, og
- h. at de faste anlæg etableres i sort grå RAL 7021.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at det besluttet:

1. at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling om, at der meddeles dispensation til etablering af to robotplæneklippere på det under i) nævnte vilkår,
2. at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanen til det ansøgte, og
3. at fredningsnævnet anmodes om bemyndigelse til, at forvaltningen kan meddele tilsynsmyndighedstilladelse til etablering af robotplæneklippere indenfor det areal, som omfatter Furesø Golfklub og fredningen af Stavsholtkilen, Stavsholt Overdrev og Hestkøbgård, på de under a)-h) nævnte vilkår.

## Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## Bilag

Supplerende oplysninger til ansøgning vedr. robotter

Banearealer med angivelse af fairways, semirough og rough

Ansøgning om opsætning af ladestationer til robotter

Notat

# Punkt 7: Furesø Golfklub, matr.nr. 1a Bistrup, Hestkøb - Dispensation til etablering af græs-teested samt udtalelse til fredningsnævnet

00.22.04-A00-477231

## Resume

Furesø Golfklub ansøger om en permanent tilladelse til etablering af græs-teested på driving range ved Furesø Golfklub.

Byplan har den 20. september 2024 som fredningstilsynsmyndighed givet en midlertidig tilladelse til etablering af et græs-teested i forbindelse med afviklingen af Danish Golf Championship med krav om, at forholdet skal reetableres senest den 1. december 2025.

En permanent etablering af græs-teested forudsætter dispensation fra Fredning af Stavnscholtkilen, der fastsætter, at der ikke må foretages terrænændringer, jf. § 3.

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

## Sagsfremstilling

Det midlertidige græsteested blev etableret som en del af forberedelserne til Danish Golf Championship på DP World Tour for at opfylde professionelle golfspilleres behov for et jævnt og velplejet græsareal til træning under turneringen.

Golfklubben har i det fremsendte ansøgningsmateriale oplyst følgende begrundelse for at gøre græs-teestedet permanent:

- a. Langsigtet værdi ved særlige lejligheder.
- b. Begrænset daglig belastning.
- c. Styrkelse af klubbens kapacitet.

Græsteestedet har et samlet areal på 872 m<sup>2</sup> fordelt på tre individuelle teesteder, som er placeret foran de eksisterende kunstgræsmåtter. Visuelt fremstår de tre teesteder som et samlet område i landskabet. Etableringen er blev gennemført med fokus på minimal terrænregulering. Området er sået med en tørketolerant og sygdomsresistent græsblanding og forsynet med et moderne vandingsanlæg, der sikrer korrekt pleje med minimum brug af ressourcer.

Af vedlagte ansøgningsmateriale om det midlertidige græs-teested fremgår beskrivelsen af projektet i forhold til omgivelserne, fredningstilsynsmyndighedens godkendelse af det midlertidige græs-teested samt billeder af det etablerede midlertidige teested, som det så ud i november 2024.

Det berørte areal ligger i landzone, inden for skovbyggelinje og er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2016 om fredning af Stavnscholtkilen, Stavnschol Overdrev og Hestkøbgård, samt Lokalplan 70 for golfbanen og Hestkøbgård.

En permanent tilladelse til græs-teested forudsætter dispensation fra fredningens § 3, i forhold til terrænændringerne.

### Høring

Ansøgningen har ikke været sendt i naboorientering, da det ansøgte, på grund af de store afstande, vurderes at være af underordnet betydning for naboer.

### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte i omfang og udformning tager hensyn til fredningsbestemmelserne.

Formålet med fredningen er at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til de relativt ubebyggede og åbne landskaber med naturpræg.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at etableringen af græs-teested fordelt på tre individuelt beliggende teesteder i umiddelbar forlængelse af hinanden, og med en begrænset terrænregulering, er hensynsfuldt indpasset i stedets åbne landskab. Der er taget hensyn til disse værdier med de bløde rullende former tilpasset det naturlige terræn, og den eksisterende beplantning er ikke blevet påvirket af etableringen.

I vurderingen har forvaltningen også lagt vægt på, at Furesø Golfklub fremadrettet vil have behov for at kunne tilbyde baner af høj kvalitet i forbindelse med afholdelse af turneringer, og det vurderes ikke hensigtsmæssigt at skulle give midlertidige tilladelser til ombygning af baner, hvis der i stedet kan gives en permanent tilladelse.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales fredningsnævnet, at der meddeles dispensation fra fredningen til etablering af permanent græs-teested til Furesø Golfklub som ansøgt i materialet.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling om, at der meddeles dispensation til etablering af permanent græs-teested på driving range ved Furesø Golfklub.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Notat - Plangrundlag og vurdering af påvirkningen af Natura-2000 og Bilag IV-arter

Furesø Golfklub, fredningstilsynsmyndighedsgodkendelse af midlertidig ændring af driving range

Ansøgning om midlertidigt græsteested på driving range

Ansøgning om at gøre range tee permanent

## Punkt 8: Sagsbehandlingstider erhvervsager 2024 - Orientering

00.22.04-A00-477231

### Resume

Arkitektur- og Byplanudvalget besluttede den 17. januar 2024 ([link](#)) at beholde det kommunale servicemål for erhvervsbyggesager på 90 dage.

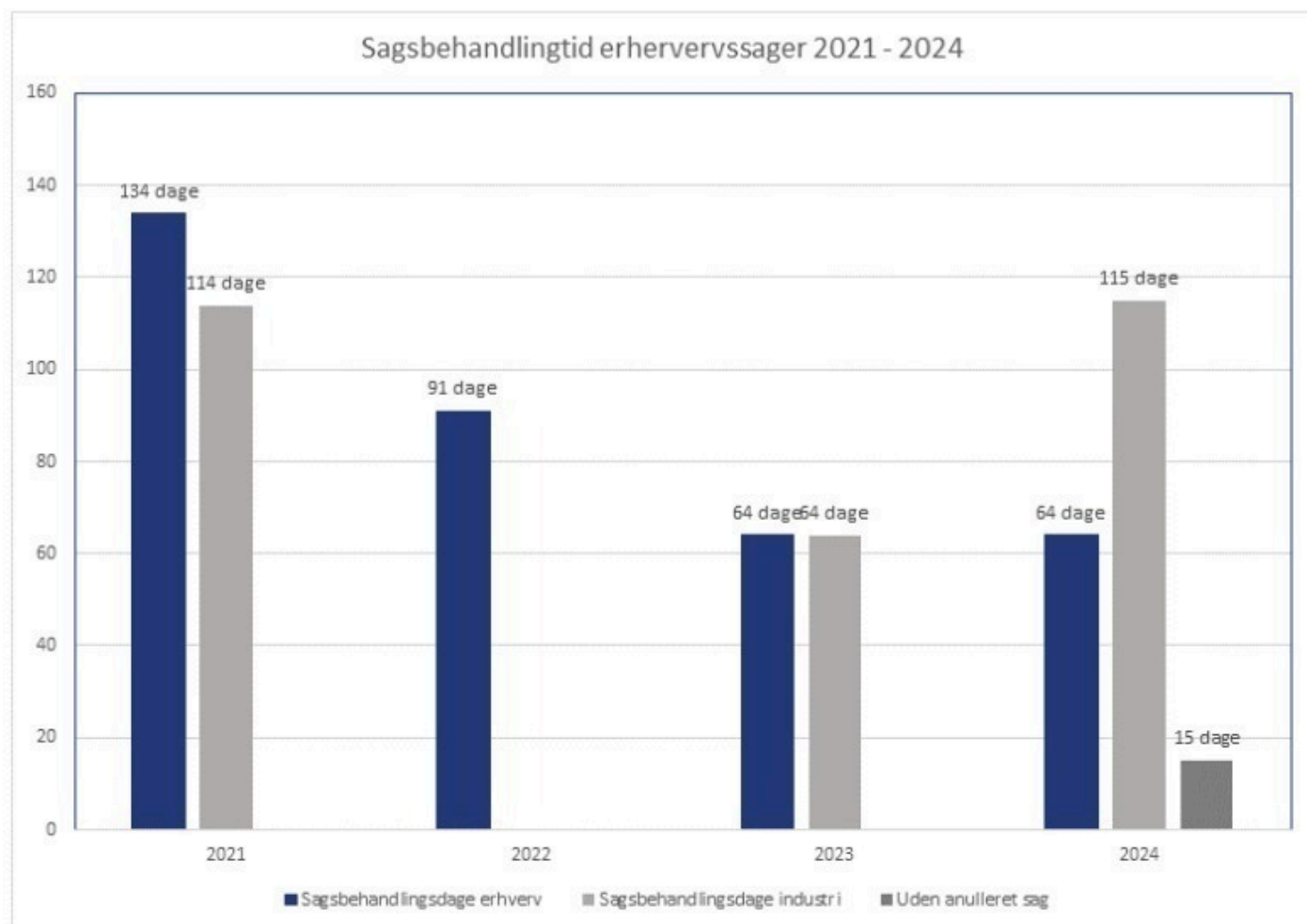
Status for byggesagsbehandlingstider for erhvervsager i 2024 forelægges Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget samt Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

### Sagsfremstilling

Byggesagsbehandlingstiden for erhvervsager var i 2024 fastlagt til det kommunale servicemål på 90 dage, hvilket blev besluttet af Arkitektur- og Byplanudvalget den 17. januar 2024. Det nationale servicemål for erhvervsager er 55 dage.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for erhvervsbyggesager afsluttet i 2024 var på 73 dage. I alt blev der truffet afgørelse i 30 sager. 67% af sagerne overholder de nationale servicemål, mens 77% overholder de kommunale servicemål.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på erhvervsager er faldet fra 2021 til 2023. I 2023 lå byggesagsbehandlingstiden for erhvervsbygninger og industri- og lagerbygninger på 64 dage. I 2024 var byggesagsbehandlingstiden for erhvervsbyggeri tilsvarende 2023. Byggesagsbehandlingstiden for industri- og lagerbygninger er umiddelbart steget til 115 dage, idet én sag fra den 10. juni 2022 ved en fejl blev opmærket forkert. Der blev i 2023 ikke rykket for sagen, og da forvaltningen kontaktede bygherre ultimo 2023, meddelte bygherre, at sagen ønskedes annulleret, da lagerbygningen ikke længere var aktuel. Sagen blev derfor annulleret primo 2024. De øvrige industrisager blev i gennemsnit håndteret på under 15 dage.



I forbindelse med byggesagsbehandlingen tilbydes alle forhåndsdialogmøde. Formålet er at sikre tidlig dialog om, hvad en byggetilladelse kræver, og om der er forhold, som bygherre skal være særlig opmærksom på.

For erhvervsager gælder det, at de typisk forudsætter tilladelser fra andre myndigheder. For at sikre, at projektet kan realiseres ift. vej- og miljøforhold, koordineres tilladelserne inden der meddeles byggetilladelse. Det sker gennem afholdelse af et internt møde, der sikrer en samlet proces for meddelelse af tilladelse til det pågældende projekt. Det betyder, at sagsbehandlingstiden bliver så effektiv som muligt på trods af, at der typisk skal meddeles flere tilladelser.

Bygningsreglementets mange krav til teknisk dokumentation kan udfordre de erhvervsdrivende, der fx ønsker at ændre anvendelse fra butik til café. Ansøgninger til disse umiddelbare mindre justeringer forudsætter typisk rådgiverbistand, hvilket kan være udfordrende ift. økonomien i projektet. Her yder forvaltningen en øget vejledning for på bedst mulig vis at hjælpe til at komme i mål og bidrager til at sikre, at rådgivere leverer det korrekte materiale første gang. På trods af dette oplever mange af de mindre erhvervsdrivende, at der stilles mange krav til deres ansøgningsmateriale i forbindelse med sagsbehandlingen. Kravene kan der ikke ændres på, men forvaltningen vil fortsætte arbejdet med optimering af ansøgningsprocessen, blandt andet ved at arbejde med tydelig forventningsafstemning ift. processen frem mod meddelelse af byggetilladelse.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# Punkt 9: Biskops Svanes Vej 63, 3460 Birkerød - Godkendelse af låneoptagelse

00.22.04-A00-477231

## Resume

Den kommunale almene boligafdeling, Biskop Svanes Vej 63 i Birkerød, søger om godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med etablering af skaktvægge efter brandmyndighedernes bygningsgennemgang i afdelingen.

?

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

## Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark søger som administrator for Biskops Svanes Vej 63, godkendelse af låneoptagelse hos Kommunekredit vedrørende etablering af skaktvægge efter brandmyndighedernes bygningsgennemgang i afdelingen.

Bygningen, der blev opført i 1897 fordelt på tre etager og uden kælder, blev ombygget til den nuværende form i 2011 og benyttes som bofællesskab til 13 voksne med kognitive udfordringer.

Overordnet vurderes bygningerne at være sikre at opholde sig i. Det skønnes dog, at der kan være forhold, der er problematiske i forhold til brandspredning mellem brandsektioner. Overfladerne skønnes at være i overensstemmelse med bygningsreglementet. Der er redningsåbninger på alle etager, hvor der ikke er direkte adgang til terræn i det fri.

Ved gennemgangen af bygningen med brandmyndighederne blev det konstateret, at det ved brandadskillende bygningsdele umiddelbart ser ud til, at der mangler isolering alle steder samt gipsbeklædning i skaktvæggene, hvilket er arbejdsopgaver, der skal udføres.

?

Den samlede udgift til udbedringen er budgetteret til 1.006.863 kr. Finansieringen består af beløb fra dispositionsfonden på 350.000 kr. og kommunekreditslån på 656.863, i alt 1.006.863 kr.

?

Lejen udgør 1.488 kr. pr. m<sup>2</sup> i henhold til seneste årsregnskab. Finansieringen af lån fra Kommunekredit medfører en lejestigning på 2,54 % svarende til 38 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket i gennemsnit giver en lejestigning pr. bolig på 229 kr. pr. måned.

Lejeforhøjelser under 5 %, skal ikke godkendes af kommunen, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

I forhold til moderniseringsarbejde, forandring og belåning af kommunale almene ældreboliger/bofællesskaber er udgangspunktet, at det er kommunen som ejer, der tager stilling til enhver forandring og belåning. Beboerne har dog medindflydelse efter reglerne i almenboliglovens § 37.

Arbejder, der udføres i driften og som ikke findes i forvejen, er forbedringer. Der er ikke hjemmel til, at kommunen yder et tilskud til sådanne arbejder. Kommunen har ikke hjemmel til at finansiere arbejder ved at yde tilskud eller lån.

Afdelingens beboere og pårørende er orienteret om den forestående renovering, finansiering og lejestigning. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

?

### *Forvaltningens vurdering*

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af skaktvægge er nødvendig og derfor skal igangsættes, idet brandmyndighedernes bygningsgennemgang har påkrævet udbedringen af hensyn til brandsikkerheden.

?

Det er forvaltningens vurdering, at låneoptagelsen er nødvendig og kan godkendes, for at arbejdet kan igangsættes. Låneoptagelse i en almen boligafdeling skal godkendes af kommunalbestyrelsen, inden lånet kan hjemtages, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Økonomien for ældreboligerne hviler i sig selv og påvirker ikke kommunens likviditet. Budgetterne til lånoptag, renter og afdrag indgår i kommunens budget, men modsvares af indtægter i form af huslejebetalinger. Opkræves der i et givent år huslejer, som senere viser sig at være for lave i forhold til udgifterne, vil dette underskud ikke blive overført til kommunen, men vil blive udlignet over tid over huslejerne.

De bevillingsmæssige ændringer som følge af lånet indarbejdes i budgetforslaget til Budget 2025-2028.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at lån på 656.863 kr. optages i Kommunekredit.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

# Punkt 10: Nordsjællands Almene Boligselskab, afd. Kajerødhuse – Godkendelse af fleksibel udlejning

00.22.04-A00-477231

## Resume

KAB søger på vegne af Nordsjællands Almene Boligselskab, afd. Kajerødhuse en ny aftale om fleksibel udlejning, idet den tidligere aftale indgået for perioden 1. marts 2020 – 28. februar 2024 er udløbet.

Nordsjællands Almen Boligselskab har hjemsted i Furesø Kommune, og Rudersdal Kommune har derfor ingen boligsocial anvisning til afd. Kajerødhuse, der er opført og taget i brug den 1. juli 2020. Det var på den baggrund at der blev indgået en aftale om 100 % kommunal anvisning for to små boliger til Rudersdal Kommune og en aftale om fleksibel udlejning for boligselskabet gældende for de 25 almene familieboliger i afd. Kajerødhuse.

Byplanudvalget godkendte den 5. februar 2020, punkt 13 (link) aftale om fleksibel udlejning med Nordsjællands Almene Boligselskab, tidligere Furesø Boligselskab. Boligselskabet ønsker en tilsvarende aftale og har i december 2024 fremsendt deres anmodning.

En ny særlig aftale for de to små lejemaal og en aftale om fleksibel udlejning ønskes indgået frem til 30. april 2029.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Udlejning af en almen bolig sker alene efter anciennitet på ventelisten fra den boligsøgendes opskrivningstidspunkt. Der sondres mellem interne og eksterne boligsøgende, hvor de interne boligsøgende har fortrin, idet de afgiver en bolig i boligafdelingen/boligorganisationen.

Når der udlejes efter fleksible udlejningskriterier, er anciennitet fortsat væsentlig. Det betyder, at når en bolig i en boligafdeling med fleksible udlejningskriterier skal udlejes, afgrænses udvælgelsen og udsendelsen af boligtilbuddet i første omgang alene til de boligsøgende, som lever op til de prioriterede udlejningskriterier, hvorefter den endelige udvælgelse sker ud fra, hvem af de boligsøgende, der har længst anciennitet. Efter almenboliglovens § 60 er der mulighed for at indgå aftaler om fleksibel udlejning, mellem det enkelte boligselskab og kommunen.

Boligselskabet har oplyst, at der i aftaleperioden har været ti udlejninger efter fleksibel venteliste. Fordelingen har være otte udlejninger til børnefamilier med forældre i fast arbejde efter Kriterium A. Der har ikke været nogen udlejninger efter Kriterium B. Rudersdal Kommune har haft 100 % anvisning til to lejemaal.

Aftalen om fleksibel udlejning er godkendt af organisationsbestyrelsen i Nordsjællands Almene Boligselskab den 25. februar 2025.

### *Fleksibel udlejning*

Ledige boliger i afdelingen udlejes således, at 80 % af de ledige boliger udlejes efter de fleksible kriterier.

### *Kriterium A*

Boligsøgende, der har hjemmeboende børn under 18 år, hvor den boligsøgende eller dennes ægtefælle/partner er i beskæftigelse minimum 30 timer om ugen.

### *Kriterium B*

Boligsøgende bosiddende i Rudersdal Kommune, hvor den boligsøgende eller dennes ægtefælle/partner er fyldt 55 år, og den ene er i beskæftigelse minimum 30 timer om ugen, og de afgiver en bolig i kommunen, der arealmæssigt er større, end den de søger.

De fleksible kriterier prioriteres således:

- 50 % til kriterium A
- 50 % til kriterium B

Indenfor hver andel anvises efter anciennitet på ventelisten.

### *Kommunal anvisning – Særlig aftale*

Rudersdal Kommune fik 100 % anvisningsret til to boliger på 52 m<sup>2</sup> og 20 % af de øvrige ledige boliger ved genudlejning og en sådan aftale ønskes genindført, idet den boligsociale anvisning løbende har behov for ledige lejeboliger og små lejeboliger. Bestemmelsen følger af almenboliglovens § 59, stk. 2., hvor der kan aftales særlige aftaler mellem boligselskabet og Rudersdal Kommune. Aftalen ønskes indgået for en ny fireårig periode.

### *Forvaltningens vurdering*

En ny fleksibel udlejningsaftale for en periode på fire år med de nævnte kriterier vil være et godt for afdelingen, idet det giver bedre mulighed for familier med børn og for par, hvor en ene er fyldt 55 år og som har solgt deres bolig bedre mulighed for at få en bolig i afdelingen. De aftalte kriterier vil dermed være med til tilgodese eventuelle boligsociale udfordringer og være med til at underbygge en stabil beboersammensætning i afdelingen. Aftalen kan højst løbe i fire år, hvorefter den kan fornys eller den bortfalder, jf. almenboliglovens § 60. En ny særlig aftale for Rudersdal Kommune med 100 % anvisning til de to mindre lejeboliger og 20 % anvisning til de øvrige ledige lejeboliger i afdelingen, vil give forvaltningen mulighed for at få tildelt flere ledige lejeboliger. Det er forvaltningens vurdering, at en ny samlet aftale for en fireårig periode gældende frem til 30. april 2029 skal indgås.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der for Nordsjællands Almene Boligselskab, afd. Kajerødhus, indgås aftale om fleksibel udlejning med kommunen som beskrevet for en periode frem til 30. april 2029.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at forvaltningen bedes gå i dialog med boligselskabet om, hvorvidt kravet til 30 timers beskæftigelse kan afskaffes, eller om timeantallet kan reduceres, hvorefter sagen genoptages.

# Punkt 11: Birkerød Almennyttige Boligselskab – Godkendelse af fleksibel udlejning

00.22.04-A00-477231

## Resume

DAB søger om indgåelse af aftale om fleksibel udlejning for selskabets to almene familieafdelinger, afdeling Møllevangen med 197 lejemål og afdeling Hestkøblund med 250 lejemål, gældende frem til 30. april 2029.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Formålet med aftalen er at boligorganisationen ønsker at forebygge boligsociale problemer i Birkerød Almennyttige Boligselskab, at sikre en god stabil beboersammensætning samt, at der fortsat er boliger til løsning af boligsociale udfordringer.

Udlejning af en almen bolig sker alene efter anciennitet på ventelisten fra den boligsøgendes opskrivningstidspunkt. Der sondres mellem interne og eksterne boligsøgende, hvor de interne boligsøgende har fortrin, idet de afgiver en bolig i boligafdelingen/boligorganisationen.

Efter almenboliglovens § 60, er der mulighed for at kommunen og boligselskabet kan indgå aftaler om fleksibel udlejning, der er udlejning af lejemål efter særlige kriterier.

Der er ikke nogen overordnede retningslinjer for, hvilke kriterier der kan aftales for udlejning efter særlige kriterier.

Den kommunale anvisning vil forsat modtage hver fjerde ledige bolig fra boligselskabet.

Minimum 25 % af boligerne udlejes efter venteliste og gældende oprykningsret.

Aftalen om fleksible udlejningskriterier er godkendt af organisationsbestyrelsen i Birkerød Almennyttige Boligselskab den 27. november 2024.

### *Fleksibel udlejning*

Når en bolig skal udlejes, afgrænses udvælgelsen og udsendelsen af boligtilbuddet i første omgang alene til de boligsøgende, som lever op til de prioriterede vedtagne udlejningskriterier, hvorefter den endelige udvælgelse sker ud fra, hvem af de boligsøgende der har længst anciennitet. De fleksible kriterier er sidestillet.

Aftalen om fleksibel udlejning omfatter 50 % af boligerne i Birkerød Almennyttige Boligselskab. Den fleksible udlejning sker efter følgende særlige sociale kriterier:

#### *Kriterium 1*

Fortrinsret til en bolig i samme afdeling, hvis ansøger inden for det sidste år er blevet skilt eller er flyttet fra en samlever i en af selskabets afdelinger, og ansøger har fælles børn under 18 år, der er blevet boende med samlever. Dokumentation vil være folkeregisteradressen.

#### *Kriterium 2*

Fortrinsret til fire rumsboliger over 75 m<sup>2</sup> i afdeling Hestkøblund til børnefamilier. Det forudsættes, at mindst en forsørger er i job.

#### *Kriterium 3*

Fortrinsret til et rumboliger i afdeling Hestkøblund til hjemmeboende unge i alderen 18-25 år, der bor i en af selskabets afdelinger. Dokumentation vil være folkeregisteradressen.

#### *Kriterium 4*

Fortrinsret for fysisk handicappede til tilgængelighedsboliger og de små rækkehuse uden trapper. Dokumentation vil være folkeregisteradressen.

#### *Kriterium 5*

Intern fortrinsret i boligselskabet til ældre +60 år til tilgængelighedsboliger for rækkehusene i afdeling Møllevangen, hvis de samtidig afgiver en større bolig i selskabet. Dokumentation vil være folkeregisteradressen og nuværende lejekontrakt.

### *Forvaltningens vurdering*

Med fleksibel venteliste i afdeling Møllevangen og afdeling Hestkøblund med de nævnte kriterier forventes bedre muligheder for at tilgodese beboeres boligsociale problemer og bedre muligheder for at kunne blive i én af de to

afdelinger. Der bliver også bedre muligheder for at benytte fire rumsboliger til børnefamilierne. Der har ikke tidligere været aftalt fleksibel udlejning i de to afdelinger, men det vurderes, at ordningen vil være med til at sikre en god og stabil beboersammensætning i balance og sikre at beboerne har langt bedre muligheder for at blive boende i de to afdelinger. I almenboliglovens § 60 fremgår det, at aftaler om fleksible aftaler gælder i fire år, hvorefter de kan fornys inden udløb eller bortfalde efter den aftalte periode. Det er forvaltningens vurdering, at de fremsatte kriterier til en fleksibel aftale skal gælde for en fireårig periode til og med 30. april 2029.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der for Birkerød Almene Boligselskab, afdeling Møllevangen og afdeling Hestkøblund, indgås aftale om fleksibel udlejning med kommunen som beskrevet gældende frem til den 30. april 2029.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 12: Meddelelser**

00.22.04-A00-367197

### **Resume**

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for marts 2025.
- Status på lovliggørelsessager.
- Sandbjergvej 22B - Status på lovliggørelsessag.
- Holte Stationsvej 12B - Ansøgning om etablering af butik med ejendomsmægler i kælderetage.
- Damgårdsvej 5B - Meddelelse af ibrugtagningstilladelse.
- Hovedgaden 25 - Orientering om planklagenævnets afgørelse.
- Skodsborg Strandvej 57 - Ansøgning om renovering.
- Partshøring og naboorientering - Gennemgang.

Christoffer Buster Reinhardt C) orienterede om:

- Langebjerg - Forespørgsel om padel.

### **Beslutning**

Punktet blev gennemgået.

### **Bilag**

Partshøring vs. naboorientering

## **Punkt 13: Beslutningsprotokol og underskriftsark**

00.22.04-A00-367197

### **Beslutning**

Punktet blev gennemgået.