

# REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 06-03-2024

**Mødedato** Onsdag d. 06. marts 2024 kl. 09:00

**Mødested** Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 298 tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og Kommuneplantillæg 14 - Godke	4
Ny planlægning for et område ved Vedbæk Station og centerområde – Igangsættende redegørelse...	7
Kongevejen 495A, matr.nr. 1cm Rudegård, Ny Holte – Dispensation til placering af mast til telekor	12
Bistruphave 3, matr.nr. 2e, Bistrup By, Bistrup - Lovliggørende dispensation til altaner og trappe....	15
Vedbæk Havn, matr. 2æ, Vedbæk By, Vedbæk – Dispensation til ny toilet- og badebygning.....	17
Vejlesøstien 6-8, matr.nr. 1d og 1vf Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til udskiftning af bådeb	20
Dronninggårds Alle 25, matr.nr. 1aæf Dronninggård Ny Holte - Dispensation til udskiftning af bro i	23
Lokalplan 168 for boliger på Nebbegård ved Sjælsø, forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 for Nebbe	26
Handicaprådets årsberetning 2023.....	28
Lions Park Birkerød Seniorboliger - Lejeforhøjelse for 2024.....	29
Hyldehøj 7, matr.nr. 3cc, Øverød By, Søllerød – Afgørelse fra Byggeklageenheden til orientering....	30
Overførsel af driftsmidler fra 2023 til 2024 for Arkitektur- og Byplanudvalget.....	32
Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsprojekter fra 2023 til 2024 for Arkitektur- og Byplanudvalg	36
Underskriftsark.....	41

# Punkt 1: Meddelelser

23/18624

## Resumé

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for februar 2024.
- Listen over større planopgaver.
- Børnehuset Sjælsø, Ravnsnæsvej 126 - Etablering af legeplads og sheltere.
- Orientering om tidligere udstykning af Piberødhus.

## Bilag

Statistik og sagsoversigter

## **Punkt 2: Forslag til Lokalplan 298 tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og Kommuneplantillæg 14 - Godkendelse til udsendelse i ekstra offentlig høring**

23/18624

### **Resumé**

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30. august 2023, punkt 17, ([link](#)), at offentliggøre Forslag til Lokalplan 298 tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og Kommuneplantillæg 14.

Planforslagene har været i otte ugers offentlig høring i perioden 11. september 2023 til og med 6. november 2023. Der kom seks høringssvar i perioden.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget præciseres med et egentligt udstykningsforbud for ejendomme beliggende på Strandvejen.

Ændret Forslag til Lokalplan 298 og Kommuneplantillæg 14 forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse og udsendelse af forslaget i ny offentlig høring.

### **Sagsfremstilling**

Formålet med lokalplanen er at regulere nærmere for matrikulære ændringer og udstykninger i villaområder, åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplan 298 er udarbejdet som en temalokalplan som tillæg til de eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter i strandvejsområdet. Lokalplanen omfatter alle ejendomme indenfor strandvejsområdet, hvor der efter gældende lokalplaner er mulighed for åben-lav boligbebyggelser.

Lokalplanens område dækker strandvejsområdet fra Strandmøllen i syd ved kommunegrænsen til Lyngby-Taarbæk Kommune og til kommunegrænsen mod Hørsholm Kommune i nord mellem kysten og Kystbanen. Herudover indgår områderne syd for Frydenlund, området ved Henriksholm og Frederiksholm samt ind til Østerskov Krat.

Lokalplanen omfatter bestemmelser om matrikulære forhold og supplerer udstykningsbestemmelserne i de eksisterende byplanvedtægter og lokalplaner, samt fjerner planernes muligheder for at opføre dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og to-familiehuse.

Kommuneplantillægget præciserer kommuneplanens generelle rammebestemmelser for matrikulære ændringer og udstykning.

### **Høring**

Forvaltningen har modtaget seks høringssvar:

- To høringssvar er indsigelser mod lokalplanen på grund af de negative konsekvenser, det kan medføre for de enkelte grundejere.

- To høringssvar foreslår vej bump samt bredere p-båse til SUV'er.
- Et høringssvar vedrører konkrete forhold på en ejendom.
- Et høringssvar vedrører lokalplanområdets udstrækning.

På baggrund af et høringssvar er forvaltningen blevet opmærksom på, at delområde C1 samt C2 efter Lokalplan 37, udover offentlige formål, også kan benyttes til villabygning.

Forvaltningen anbefaler derfor, at lokalplanens område udvides med delområderne C1 og C2 fra Lokalplan 37, så ejendommene matr.nr. 4c, 4ao og 4dm alle omfattes.

#### Udstykningsforbud for ejendomme på Strandvejs-strækningen

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanen præciseres med en ny bestemmelse, der indeholder et egentligt forbud mod udstykning for villaejendomme på visse strækninger langs Strandvejen. Fælles for strækningerne er, at ejendomsstrukturen vurderes at være bevaringsværdig som udtryk for Strandvejens historiske ejendomsdannelse siden udstykningen til først sommerhuse og senere villaer.

Ejendommens væsentligste bevaringsværdi er deres orientering øst til vest med facade både mod vej, sund eller skov. Udstykningsforbuddet skal hindre yderligere udviskning af strukturen med udstykning i koteletgrunde eller andre irregulære former.

Strækningernes ejendomme er i det væsentlige beliggende øst-vest gående med en vejfacade og en kystfacade. For stykket mellem Struckmannparken og Høje Skodsborg er ejendommene beliggende ovenfor Strandvejen på vestsiden af Strandvejen med facade mod Jægersborg Hegn. For den sydlige del af Strandvejen indgår strandstykkerne på østsiden af Strandvejen i sammenhæng med de bagvedliggende grunde vest for Strandvejen, ofte i fælles ejerskab.

Herudover anbefaler forvaltningen, at udstykningsforbuddet for enkelte ejendomme efter forslaget § 4.7 udvides til at omfatte tre ejendomme på Olesvej 13, 15A-B og 15C, da ejendommens villa- og havearealer, der omfatter sø langs maglemoserenden, indgår i en bevaringsværdig helhed.

#### Kommunikation og proces

Planforslagene sendes i høring i otte uger.

#### Screening for miljøvurdering

Forvaltningen har screenet planforslagene med de foreslåede ændringer og vurderer, at der ikke er miljøvurderingspligt. I vurderingen er der som tidligere lagt vægt på, at planerne hovedsageligt præcisere og indskrænke de eksisterende muligheder for matrikulære ændringer i området, og at dette ikke medfører en væsentlig indvirkning på miljøet.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 298 tillæg til lokalplaner ved Strandvejen og forslag til Tillæg 14 til Kommuneplan 2021 sendes i otte ny ugers offentlig høring med de anbefalede ændringer, og
- 2) at planforslagene ikke er miljøvurderingspligtige.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Bilag**

Notat om høringssvar

Samlede høringssvar

Miljøvurderingsscreening

Forslag til Lokalplan 298 og KPT 14

## **Punkt 3: Ny planlægning for et område ved Vedbæk Station og centerområde – Igangsættende redegørelse**

23/18624

### **Resumé**

Som led i at understøtte udviklingen af bymidten i Vedbæk og i forlængelse af anbefalingerne i Vedbæk Visionsplan foreslås det, at der igangsættes ny planlægning for området omkring Vedbæk Stationsvej og Baneskellet.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for etablering af et sundhedshus, udvidelse af en dagligvarebutik samt en opdatering på baggrund af anbefalingerne i visionsplanen for Vedbæk. Ny planlægning vil endvidere kræve udarbejdelse af et tilhørende kommuneplantillæg.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Økonomiudvalget med henblik på igangsætning af ny planlægning og tilhørende borgerdialog.

### **Sagsfremstilling**

Visionsplanen for Vedbæk er vejledende for den overordnede udvikling af Vedbæk og indeholder en række anbefalinger til understøttelse af bylivet samt en række nedslag bl.a. i bymidten, særligt Stationstorvet og Vedbæk Stationsvej 12.

Formålet med ny planlægning for bymidten, det vil sige området omkring Vedbæk Stationsvej og Baneskellet, er at styrke butiks- og bylivet omkring Vedbæks Stationsvej og understøtte visionsplanens anbefalinger, herunder skabe rammer for et nyt sundhedshus, give mulighed for velfungerende dagligvarebutikker samt omdannelse af stationsbygningen til Vedbæk Kulturhus.

Det foreliggende skitseprojekt til et sundhedshus vil ikke kunne opføres indenfor rammerne af den gældende lokalplan og forudsætter derfor en ny lokalplan. Endvidere rummer projektet til nyt sundhedshus bebyggelse i fire etager, hvilket afstedkommer, at der vil skulle vedtages et tillæg til Kommuneplan 2021.

Der er endvidere et ønske om at udvide mulighederne for dagligvarebutikken ved Baneskellet således, at rammer for butiksareal er i overensstemmelse med det øvrige bydelscenter. Udvidelsen vil ske indenfor den eksisterende bygningskrop.

Stationsbygningen fungerer i dag som kulturhus. Det foreslås, at lokalplanen understøtter denne anvendelse og tilhørende aktiviteter, som led i en styrkelse af bylivet. Endvidere foreslås den tilstødende sydlige plads at indgå i denne anvendelse.

Eksisterende plangrundlag

Kommuneplan 2021

Det forslåede lokalplanområde er omfattet af to rammeområder i Kommuneplan 2021

- Området omkring Vedbæk Stationsvej er omfattet rammenummer Ve.C1 – Vedbæk Stationsvej.

- Området omkring stationsbygningen og Baneskellet er omfattet af kommuneplanramme Ve.C2 – Vedbæk stationsområde.

Begge kommuneplanrammer udlægger områderne til centerområde (bydelscenter) og fastlægger en maks. bygningshøjde på 12 m og et maks. antal etager på tre.

Begge rammeområder er udlagt som bydelscenter. I bydelscentre kan der anvendes op til 5.000 m<sup>2</sup> etageareal til butiksformål. Dagligvarebutikker kan have et areal på maks. 2.000 m<sup>2</sup>, og udvalgsbutikker kan have et areal på maks. 500 m<sup>2</sup>.

I Kommuneplan 2021 er der fastlagt rammer for parkeringsforhold ved både butikker og forsamlingshuse. Centerområdets stationsnære placering og nærtliggende kommunale parkeringspladser gør det til et unikt bydelscenter. Ny planlægning for stationsbygningen og nye butikker bør derfor indeholde bestemmelser om parkering, som tager højde for denne stationsnære placering.

#### Eksisterende lokalplaner

Det foreslåede lokalplanområde er omfattet af fire lokalplaner, og enkelte bygninger er omfattet af temalokalplan for bevaringsværdige bygninger.

- Lokalplan 35 for et område omkring Vedbæk Station, vedtaget den 15. december 1999. Lokalplanen er opdelt i tre delområder, hvor delområde A er udlagt til boligområde med både rækkehusbebyggelse og villabebyggelse. Delområde B er udlagt til centerformål, boligformål og offentlige formål. I byggefelt II, hvor der bl.a. tidligere har været en dagligvarebutik, kan der indrettes tre til fem butikker. Den enkelte butik kan maks. være 700 m<sup>2</sup>. Delområde C er udlagt til offentlige formål i form af institutioner og parkering.

Lokalplan 35 foreslås afløst for delområde B.

- Lokalplan 71 for centerområdet ved Vedbæk Stationsvej, vedtaget den 31. oktober 1990. Lokalplanområdet kan anvendes til boligformål, centerformål og offentlige formål. I lokalplanens delområde A må stueetagen udelukkende anvendes til butiksformål eller kontorer, klinikker og lign. Forhusbebyggelsens stueetage kan kun anvendes til butikker eller butikslignende funktioner, såsom restauranter og lign. Bebyggelsens yderligere etager kan anvendes til boliger og kontorvirksomheder, der ikke medfører ulemper for andre beboere. Delområdets bebyggelsesprocent må ikke overstige 70.

Delområde B kan anvendes til boligformål til åben-lav bebyggelse. Ejendomme indenfor delområdet kan helt eller delvist anvendes til erhverv, der tilpasses omgivelserne, og hvis boligområdets karakter ikke brydes. Bebyggelsesprocenten må som udgangspunkt ikke overstige 22.

Lokalplan 71 foreslås afløst i sin helhed, men en række af principperne i lokalplanen forventes videreført.

- Lokalplan 141 for et område til offentligt formål syd for Vedbæk Station, vedtaget den 25. oktober 2000.

Lokalplanens delområde A må kun anvendes til offentligt formål, parkering og vejareal. Delområde B er udlagt til offentlige formål i form af ældreboligbebyggelse. Delområde C er udlagt til offentlige formål i form af boligbebyggelse.

Lokalplan 141 foreslås aflyst for delområde A.

- Lokalplan 264 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, vedtaget den 1. april 2020. Lokalplanen udpeger fire bygninger indenfor det foreslåede lokalplanområde.

Lokalplan 264 aflyses ikke, men en ny lokalplan forventes at indarbejde bestemmelser for de allerede udpegende bevaringsværdige bygninger.

### Tillæg til Kommuneplan 2021

I forbindelse med ny planlægning og for at muliggøre nedenstående rammer for ny planlægning foreslås det, at der samtidig udarbejdes til et tillæg til Kommuneplan 2021 således, at kommuneplanramme for Vedbæk Stationsvej Ve.C1 ændres til,

1. at antallet af etager ændres fra tre til fire, og
2. at bygningshøjde ændres fra maksimalt 12 m til maksimalt 16 m. Dette er for at muliggøre bebyggelse i fire etager, hvor den øverste etage er en udnyttet tagetage.

### Foreslåede rammer for ny planlægning

#### Formål

Formålet med lokalplanen er, at understøtte visionsplanens anbefalinger og skabe grundlaget for en velfungerende bymidte. Lokalplanen skal endvidere skabe rammer for at et kultur- og forsamlingshus i stationsbygningen, etablering af et sundhedshus på Vedbæk Stationsvej og udvidelse af en dagligvarebutik på Baneskellet.

#### Afgrænsning

Lokalplanen foreslås at omfatte det nuværende bydelscenter, det vil sige dels Vedbæk Stationsvej, og dels Baneskellet samt stationsbygningen med tilhørende parkeringsplads mod syd, se bilag.

#### Anvendelse

Lokalplanen foreslås generelt udlagt til centerformål i form af bydelscenter, herunder fastlæggelse af det maksimale bruttoetageareal til butikformål og størrelsen af dagligvarebutikker på dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

#### Specifikt foreslås:

- At lokalplanen understøtter, at stationsbygningen kan anvendes til kultur- og forsamlingshus med mulighed for erhvervs-mæssige lejlighedsarrangementer, butik, liberalt erhverv, publikumsorienteret service samt boligformål. Arealet syd for stationsbygningen foreslås udlagt til torv med mulighed for anlæg og siddepladser, der kan understøtte torvet som opholdssted.
- At dagligvarebutikken ved Baneskellet gives mulighed for at udvide. Det vil sige, at der derved gives de samme rammer for butiksstørrelse som det øvrige bydelscenter.
- At området omkring Vedbæk Stationsvej fastholdes til boliger, butikformål, offentlig og privat service. Bebyggelsens stueetage gives særlige bestemmelser, som understøtter bylivet, herunder butikker,

publikumsorienteret service, ejendomsmæglere. Stueetagens baghus kan også anvendes til liberalt erhverv. De øvrige etager må anvendes til boliger, kontorvirksomheder og klinikker.

- At området længst mod Vedbæk Strandvej, som i dag er en del af bydelscenteret, foreslås i højere grad at kunne indgå i bymidtefunktionerne, både i forhold til anvendelse og bebyggelsesprocent.

#### Matrikulære forhold

Det foreslås, at der ikke kan foretages yderligere udstykninger, men der kan være behov for arealsammenlægninger og mindre skelreguleringer.

#### Vej- og stiforhold

Området skal vejbetjenes fra Vedbæk Stationsvej, Baneskellet og Olgasvej.

Der foreslås fastlagt parkeringsnormer i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 med fokus på, at området er stationært.

#### Bebyggelsens omfang og placering

For at styrke bymidten foreslås det, at give mulighed for fortætning af bymidten, der blandt andet giver mulighed for etablering af et nyt sundhedshus. Det foreslås, at der med lokalplanen gives mulighed for en bebyggelsesprocent på 100 under forudsætning af, at forhuset mod Vedbæk Stationsvej maksimalt opføres i 3 etager med udnyttelig tagetage og baghuset maksimalt opføres i 2 etager. Herudover skal lokalplanen indeholde en regulering, der sikrer at etablering af baghus ikke medfører væsentlige gener for omboende.

For området længst mod Strandvejen foreslås det, at bebyggelsesprocenten hæves til 30 svarende til bestemmelser i den nuværende lokalplan, såfremt ejendommen anvendes til erhverv. For at styrke områdets tilknytning til bymidte, kan denne bebyggelsesprocent overvejes øget yderligere.

For området omkring Baneskellet foreslås det, at lokalplanen fastholder den eksisterende bebyggelsesstruktur, det maksimale etageantal samt placering.

#### Bebyggelsens ydre fremtræden

Det foreslås, at Vedbæks karakter som stationsby skal søges fastholde. På Vedbæk Stationsvej skal ny bebyggelse opføres i materialer, volumen og karakter, som kan indpasses i det nuværende bymiljø og fortrinsvis opføres i teglsten. Ny bebyggelse foreslås opført med synligt tag, det vil sige med taghældninger på mellem 30 og 45 grader. Stueetagerne skal udformes med en høj detaljeringsgrad, der bidrager til at fremme arkitektonisk kvalitet.

#### Ubebyggede arealer

Reguleringen af de ubebyggede arealer skal sikre et grønt, men bymæssigt udtryk langs Vedbæk Stationsvej samt omkring stationsbygningen. Herudover skal lokalplanen sikre mulighed for etablering af Vedbæk torv.

#### Proces for planlægning

Forvaltningen ønsker en tidlig og bred borgerinddragelse, da lokalplansforslaget vedrører Vedbæks handelsgade. Under udarbejdelsen af Visionsplan for Vedbæk udviste Vedbæks borgere ligeledes stor interesse for bymidten. Det foreslås derfor, at principperne bliver drøftet med Vedbæks borgere, grundejere, beboere og erhvervsdrivende i området.

Det foreslås, at borgerne vil blive inviteret til et åbent møde i Vedbæk Kulturhus, og interesserede grundejere og erhvervsdrivende kan blive inviteret til særskilte møder.

Forvaltningen er i dialog med nabo til Vedbæk Stationsvej 12, Bryggergården, hvis bemærkninger til foreslåede sundhedshus forudsætter yderligere bearbejdning af projektet. Forvaltningen vil derfor afsøge muligheden for en tilpasning af byggeriet, der tager hensyn til eventuelle indblik- og skyggegener.

Forvaltningen vil ligeledes tage initiativ til dialog med handelsstandsforeningen, der også har bidraget til udviklingen af Vedbæk visionsplan.

Efter borgerinddragelsesproces vil forvaltningen forelægge en opsamling og eventuelt forslag til ændringer og præcisering i de i dagsorden foreslåede rammer for ny planlægning.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at der igangsættes ny planlægning for området omkring Vedbæk Stationsvej og Baneskellet samt, at den foreslåede plan for borgerinddragelse følges.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at forvaltningen foretager en nærmere vurdering af etageantal og bebyggelsesprocent i forhold til Vedbæk Stationsvej.

## **Bilag**

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

Kortbilag 2 - Delområder

Kortbilag 3 - Byggefelter

Elyseum Helsecenter

## **Punkt 4: Kongevejen 495A, matr.nr. 1cm Rudegård, Ny Holte – Dispensation til placering af mast til telekommunikation**

23/18624

### **Resumé**

Kamtower Danmark A/S søger på vegne af TDC A/S om dispensation til at opføre en mast til telekommunikation på 36 m i kanten af skovbrynet i det sydlige landskabsrum på Kongevejen 495A, 2840 Holte. Masten skal forbedre mobildækningen samt 5G i området.

Projektet forudsætter dispensation fra § 6.5 i Lokalplan 259 for et område vest for kongevejen og nord for Vasevej samt tillæg 2 kommuneplan 2017. På mødet vil behovet for dækning i området set i forhold til nuværende dækning samt mulige fremtidige master i området blive gennemgået.

Arkitektur- og Byplanudvalget besluttede den 17. januar 2024, at sagen skulle genoptages ved et kommende møde med henblik på yderligere belysning af mulige masteplaceringer.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Sagens forelæggelse på udvalgsmøde den 17. januar 2024

36 m til telekommunikation. På masten kan der være op til ni antennesystemer, som kan tilgås af flere mastbrugere (operatører).

Masten placeres i kanten af skovbrynet i det sydlige landskabsrum på Kongevejen 495A, 2840 Holte, og skal forbedre mobildækningen samt 5G i området.

Gittermasten er valgt frem for en rørmast for at give et mere ”luftigt” udtryk. En rørmast vil være for spinkel i forhold til hæftning af antennerne, som har en vis størrelse og vægt. Der plantes bøgehæk foran gittermasten samt teknikskab for at tilpasse masten til området og integrerer den som en del af skovbrynet.

Mastens placering, dækningskort samt visualiseringer fremgår af bilag A.

### **Plangrundlag**

Projektet forudsætter dispensation fra bestemmelsen i Lokalplan 259, § 6.5:

Master til telekommunikation, mindre bygninger til brug for vedligehold af udearealer, tekniske anlæg som eltransformatorer, forsyningskabe, måle- og trykregulatorer, pumpestationer og lignende kan placeres uden for byggefeltene og skal ved placering og udformning tilpasses områdets karakter. Anlæggene må ikke placeres i de 2 åbne landskabsrum, der afgrænses af skovbryn og bebyggelse jf. kortbilag 2.

## Høring

Der har i perioden fra den 7. december 2023 til den 29. december 2023 været foretaget partshøring og naboorientering. I perioden er indkommet ni høringssvar, hvoraf seks (ni tilstødende ejere/partner), støtter op om placeringen.

Tre høringssvar, hvoraf en er tilstødende ejer/part og to er omkringboende ejere, er imod, og de lægger vægt på følgende:

- Uoverensstemmelse mellem placering og illustrationer. Dette er korrekt, og materialet er blevet opdateret.
- Masten overholder ikke lokalplanen i forhold til generel indpasning og landskabsrummet, som lokalplanen lægger vægt på.
- Masten vil påvirke oplevelsen af landskabet samt naturen.
- Masten vil påvirke udsynet over landskabet og vil virke skæmmende i området.
- Der er ønske om udsættelse og dialogmøde om sagen.

## Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at placeringen af masten er hensigtsmæssig ift. mobildækning samtidig med, at den er afskærmet for de omkringboende borgere.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at hensigten med Lokalplan 259, § 6.5 er at forhindre bebyggelse af nogen art i landskabsrummene, hvilket er imødekommet ved at placere masten i kanten af skovbrynet til landskabsrummet, udføre masten så transparent som mulig og begrønne masten, så den bliver en del af skovbrynet.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 259, § 6.5 til opførelse af en mast til telekommunikation i kanten af skovbrynet i det sydlige landskabsrum angivet på lokalplanens kortbilag 2, idet den i sin fremtoning tilpasses området og bliver en del af skovbrynet.

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation skal meddeles på vilkår af,

- a) at masten udføres som en gittermast,
- b) at mast inkl. antenner fremstår i lysegrå og
- c) at der plantes bøgehæk foran gittermast og teknikskab.

Forvaltningens nye oplysninger efter mødet den 17. januar 2024

Jan Spange sitemanager ved Kamtower Danmark A/S og Thomas Vilhelmsen radioingeniør og net-planlægger ved TDC deltager i mødet og redegør for behovet for dækning i området set i forhold til nuværende dækning samt mulige fremtidige master i området.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 259, § 6.5, til opførelse af en ny gittermast på 36 m til telekommunikation på de a)-c) nævnte vilkår.

## Vedtagelse Arkitektur- og Byplanudvalget 17-01-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET genoptager sagen på et kommende møde med henblik på yderligere belysning af mulige masteplaceringer.

## Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET besluttede, at forvaltningen tager kontakt til ejeren af ejendommen Kongevejen 495B, 2840 Holte, med henblik på at afklare deres interesse for placering af masten på deres ejendom. Såfremt en placering på deres ejendom ikke vil være mulig, godkender udvalget placeringen som angivet i sagen på de nævnte vilkår dog således, at vilkår c) ændres til en lav skovbeplantning.

## **Bilag**

Ansøgning

# **Punkt 5: Bistruphave 3, matr.nr. 2e, Bistrup By, Bistrup - Lovliggørende dispensation til altaner og trappe**

23/18624

## **Resumé**

Ejere af ejendommen Bistruphave 3 i Birkerød søger om dispensation til at lovliggøre to altaner og en adgangsgivende trappe til første sal beliggende udenfor lokalplanens byggefelt.

Projektet forudsætter dispensation fra § 6.2 i Lokalplan 272 for et område ved Bistruphave og Bistrupvej.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Ejere af ejendommen Bistruphave 3 i Birkerød søger om dispensation til lovliggørelse af to altaner og en adgangsgivende trappe til første sal beliggende udenfor lokalplanens byggefelt. Situationsplan fremgår af vedlagte bilag.

Altanerne er hver 10 m<sup>2</sup>. De er begge beliggende på den vestlige fløj af bygningen og hører til to separate lejligheder på første sal. Den nordvendte altan vender ud mod Bistruphave 7B, og den sydvendte altan vender ud mod Bistrupvej. Trappen er en kvartsvingstrappe med repos og er den eneste adgang til lejlighederne på første sal. Det er selve trappeløbet, der er udenfor byggefeltet, og den vender ud mod en rekreativ ejendom beliggende i Furesø Kommune.

Ejendommens ejere modtog den 30. november 2022 byggetilladelse til ændring fra kontorbebyggelse til indretning af syv beboelseslejligheder (etagebolig). Det er i forbindelse med denne ændring, at altanerne og trappen er blevet opført uden byggetilladelse.

Ansøgningen om dispensation begrundes med, at altanerne bidrager til forbedring af kvaliteten på boligerne samt opholdsarealer. Endvidere er de placeret, så de ikke overskrider det skrå højdegrænseplan i forhold til naboerne, og der er ingen indbliksgener mod naboerne grundet den høje og tætte træbevoksning i skel mod vest og nord.

Ansøger oplyser, at der før altanernes opførelse var placeret ligeløbstrapper med en repos foran dør. Desuden var der før hovedtrappens opførelse placeret en bygning, som blev nedrevet som en del af projektet.

## **Plangrundlag**

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 272 ”for et område ved Bistruphave og Bistrupvej og Tillæg 11 til Kommuneplan 2017”.

Projektet forudsætter dispensation fra § 6.2 i Lokalplan 272: ”Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt.”

Byggefeltet er indtegnet af landinspektør på situationsplanen.

Hverken altanerne eller trappen er bygget sammen med den bevaringsværdige del af bebyggelsen, og byggeriet er derfor ikke omfattet af Lokalplan 264 ”Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte”.

## Høring

Ansøgningen har været sendt i naboorientering fra den 18. december 2023 til den 8. januar 2024 hos grundejere, beboere og grundejerforening hos nabomatrikler samt hos Bistrupvej 192.

Forvaltningen har modtaget tre høringssvar. Af høringssvar fremgår det, at nærmeste naboer er bekymret for hovedsagelig indbliksgener i forhold til altanerne.

Høringssvaret fra Bistruphave 7B omhandler fortrinsvist den nordvendte altan, der er placeret tættest mod skel dem.

Høringssvaret fra Bistruphave 5 og Bistruphave 7A omhandler primært en tredje altan, som ligger indenfor byggefeltet og således er tilladt, jf. lokalplanen.

## Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 272, § 6.2, til lovliggørelse af den adgangsgivende trappe og den sydvendte altan. Både trappen og den sydvendte altan overholder bygningsreglementet. Forvaltningen vurderer, at de tilfører en forhøjet kvalitet til bebyggelsen uden at genere naboerne.

Derudover er det forvaltningens vurdering, at der bør meddeles afslag på ansøgning om dispensation til den nordvendte altan grundet de gener, som denne altan vil medføre for naboerne.

## Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 272, § 6.2, til lovliggørelse af den adgangsgivende trappe og den sydvendte altan, og
- 2) at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til den nordvendte altan.

## Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## Bilag

Ansøgning

Høringssvar

Ansøgers bemærkninger

Oversigtskort

## **Punkt 6: Vedbæk Havn, matr. 2æ, Vedbæk By, Vedbæk – Dispensation til ny toilet- og badebygning**

23/18624

### **Resumé**

Ejer af Vedbæk Havn har ansøgt om dispensation til at opføre en ny toilet- og badebygning mv. for sejlere i den nordlige del af havnen i forlængelse af fiskernes matrielgård ved havnekontoret.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 232 for et område ved Vedbæk Havn, §§ 6.5 og § 7.10, om byggefelter og krav til ydre fremtræden.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Den ansøgte nye toilet- og badebygning for havnens bådpladslejere og gæstesejlere ønskes som erstatning for to nedslidte og utidssvarende bade- og toiletrum, som ligger i den nordligste havnebygning. Faciliteterne er et levn fra dengang sejlklubben havde til huse i en del af denne bygning. I dag er der restaurant i hele resten af bygningen, og placeringen af bade faciliteterne er u hensigtsmæssig, da en forpagter skal acceptere at tilbyde plads til denne service. Vedbæk Havn ønsker derfor at opføre nye bad- og toiletfaciliteter samt opvaskerum for at imødekomme de behov, som sejlerne har.

Byggeriet ønskes opført nord for fiskernes matrielgård i forlængelse af den eksisterende bygningsmasse således, at den nye bygning erstatter en eksisterende ca. 1,6 m dyb åben overdækning, som vender mod nord. Den del af overdækningen/skuret som vender mod syd ind mod materielgården bibeholdes. Den eksisterende overdækning er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanerne.

Selve den nye bygning udgør ca. 30 m<sup>2</sup> etageareal. Overdækningsarealet udgør derudover i alt ca. 17 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal udgør herefter i alt 2097 m<sup>2</sup>, og bebyggelsesprocenten for delområde B er herefter 9,35.

Den ansøgte nye bygnings facade vil stå ca. 1,6 m længere fremme end den eksisterende overdækning, mens udhæng og sider vil række ca. 2,6 m længere frem. Bygningens ydre udtryk udføres med sorte træfacader og tag med ensidig hældning med sort tagpap, som en videreførelse af det oprindelige byggeri med samme bygningsprofil, højde, æstetiske udtryk, materialer og farver som oprindeligt designet af Tegnestuen Vandkunsten for netop dette anlæg. Døre bliver sorte, evt. med et lille, rundt vindue (køje), og vinduer udføres i teaktræ. Nordfacade vil få et mere roligt udtryk mod nord end i dag.

På det åbne areal mellem bygningerne er der kun lidt færdsel med fiskernes gaffeltruck og enkelte varebiler. Den viste p-plads til gaffeltrucken afskærmes med facadebeklædning mod vest. Det ansøgte byggeri påvirker ikke antallet af p-pladser på havnen.

Vedbæk Havn oplyser, at der har været konstruktive dialoger med fiskerne om denne udvidelse således, at det ikke påvirker dem negativt. Der er fortsat et udtalt ønske om at bevare stemning af fiskeri på havnen i en målestok, som svarer til den aktivitet, der er i erhvervet. Grej mv. vil fortsat være at finde på havnen i tilknytning til matrielgården.

Ansøger begrundet den ansøgte nye toilet- og badebygning med, at det er den arkitektonisk mest nænsomme og harmoniske løsning samt, at placeringen er let tilgængelig for sejlerne, idet de ikke skal krydse parkeringspladsen. Faciliteterne placeres i den nordlige del af havnen, som supplement til de tilsvarende faciliteterne i syd. Ejer har overvejet, om havnen helt kan undlade at opføre nye bad- og toiletfaciliteter, men oplyser, at det vil forringe havnens kvalitet og serviceniveau over for brugerne. De ansøgte faciliteter vil endvidere sikre at presset på de offentlige toiletter i nord ikke stiger, hvilket ellers vil være til gene for Nordstrandens gæster.

Bygningstag er ansøgt med meget lav hældning for ikke at overstige højden af den eksisterende væg omkring materielgården. Endvidere ønskes taget ilagt to enkelte, mindre ovenlys på 60 x 40 cm for at give dagslys til bygningens bagerste, indeliggende rum.

Da der kun er ganske få byggefelter på Vedbæk havn, krav til antal parkeringspladser og ikke mindst krav til arkitektonisk udtryk, er byggeriet et forslag, som ejer finder i videst muligt omfang efterlever kravene i Lokalplan 232.

#### Gældende regulering

Ejendommen er omfattet af strandbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 15. For havne fastlagt i lokalplan til havneformål gælder forbuddet mod ændringer inden for strandbeskyttelseslinjen ikke for så vidt angår bebyggelse, anlæg og lign. til havneformål efter nærmere vurdering.

Forvaltningen har vurderet, at toilet- og bade faciliteter mv. til sejlere i forbindelse med lystbådehavnen udgør et havneformål, som er undtaget forbuddet.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 232 for et område ved Vedbæk Havn og beliggende i lokalplanens delområde B. Lokalplanen blev vedtaget den 19. juni 2013.

Ejendommen er endvidere omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Lokalplan 264 rummer ikke bestemmelser, som er relevante for den ansøgte toilet- og badebygning.

Det ansøgte kræver dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan 232:

§ 6.5: ”Indenfor delområde B skal bebyggelse placeres indenfor byggefelterne som angivet på tegningsbilag 2 og 3”.

Den eksisterende bygning ligger ikke i et byggefelt, og den ca. 2,6 m udvidelse mod nord er uden for de lokalplanfastsatte byggefelter.

§ 7.10 ”Inden for delområde B må bebyggelsen kun udføres med sorte træfacader og gavltrekanter, dør- og vinduespartier i naturfarvet træ og sorte tagpaptage med en ensidig taghældning på 20-30°”.

#### Naboorientering

Sagen skal sendes i naboorientering til Vedbæk Grundejer- og Beboerforening.

## Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt er godt indpasset i forbindelse med eksisterende byggeri og hensynsfuldt tilpasser sig det særlige og oprindelige udtryk på netop dette sted på havnen. Det ansøgte projekt forudsætter ligeledes ikke nedlæggelse af parkeringspladser. Forvaltningen kan således anbefale en dispensation fra lokalplanens § 6.5, om byggefelter og § 7.10, om ydre fremtræden til opførelse af den ansøgte toilet- og badebygning. Forvaltningen vurderer, at forslaget er pænt tilpasset, og at facaderne fremstår harmoniske samt, at det ansøgte falder naturligt ind i området og fint underordner sig det omgivende bevaringsværdige bygnings- og havnemiljø.

Det er forvaltningens anbefaling, at der kan meddeles dispensation lokalplanens § 6.5, til opførelse af toilet- og badebygning uden for byggefelt samt lokalplanens § 7.10, til at byggeriet udføres med den ansøgte ydre fremtræden, herunder med de to viste ovenlys, bygningsprofil og i samme materialer, som er anvendt i den eksisterende materielgård og overdækning på vilkår som angivet under pkt. a) – d):

- a) At bygningsprofilet med stort udhæng på bygningen overfor det ansøgte og på havnekontoret genskabes ved tilbageførsel.
- b) At ovenlys udføres med lav indbygningshøjde i mål maks. 60 x 40 cm, maks. to stk. og med placering som enkelte, adskilte ovenlys med stor afstand imellem som vist på tegning.
- c) At evt. belysning udføres som lavtsiddende, afskærmede lysarmaturer og med nedadrettet og dæmpet lys, som skal udføres med regulerbar bevægelsessensor.
- d) At udformning af tagrender og nedløb for afledning af tagvand tilpasses bygningsudtrykket på havnens bygninger og forudsætter forvaltningens godkendelse af den konkrete udførelse.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 232, §§ 6.5 og 7.10, til at etablere den ansøgte toilet- og badebygning på de under a) - d) nævnte vilkår under forudsætning af, at der ikke ved naboorientering indkommer væsentlige indsigelser.

## Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## Bilag

Anmodning om dispensation

Bilag til anmodning

Tegninger

## **Punkt 7: Vejlesøstien 6-8, matr.nr. 1d og 1vf Dronninggård, Ny Holte - Dispensation til udskiftning af bådebroer i Vejlesø**

23/18624

### **Resumé**

Lystfiskeriforeningen ansøger om tilladelse til udskiftning af tre eksisterende broer i Vejlesø.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra søbeskyttelseslinje og Lokalplan 44 for et område ved Vejlesø og Dronningestien, § 7.2.1, samt landzonetilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Lystfiskeriforeningen ansøger om tilladelse til at udskifte tre bådebroer med nye broer, da de eksisterende broer er i dårlig stand.

Lystfiskeriforeningens primære formål er lystfiskeri på Sjælland, og de er meget aktive i Furesøen, hvor de siden 1979 har haft matriklen ved Vejlestien 8. Broerne ved Vejlestien 6 ligger på og ud for kommunens ejendom, som har været lejet ud til Lystfiskeriforeningen i mere end 50 år.

Broerne er placeret ved Vejlesøs sydlige bred med adgang til fods ad Vejlesøstien fra Dronninggårds Allé. Bro 1 og 2 er placeret på matr.nr. 1vf, Dronninggård, Ny Holte, ejet af Rudersdal Kommune. Bro 3 er placeret på matr.nr. 1d, Dronninggård, Ny Holte, ejet af Lystfiskeriforeningen.

De nye broer får samme placering som de eksisterende broer. Broerne opføres i ubehandlet lærketræ og har omtrent samme dimensioner, som de nuværende broer. Dog vil bro 3 blive reduceret i bredden fra 1,75 m til 1,5 m, og nuværende rækværk og sidebroer genopføres ikke.

Broerne vil, ligesom de eksisterende broer, blive anvendt til fortøjning af både. Der placeres spinkle, ca. 70 cm høje fortøjningspæle af metal på broerne, som på de eksisterende broer. På de eksisterende broer er der placeret flere lave pæle med belysning. Disse fjernes. Som noget nyt etableres fire 0,4 m høje elstandere på hver bro.

Broernes dimensioner:

- Bro 1 er 1,35 m bred og 15,7 m lang, hvoraf ca. 2,3 m går ind over land.
- Bro 2 er 1,35 m bred og 15,8 m lang, hvoraf 1,3 m går ind over land.
- Bro 3 er 1,75 m bred og 12,45 m lang, hvoraf den sidste meter går ind over land. Dertil løber der fra broen et trædæk på ca. 1,4 m x 4,6 m videre ind over land.

Bro 1 og 2 har eksisteret siden minimum 1971. Luftfotos viser, at bro 3 er blevet opført i perioden 1989-1991.

## Plangrundlag

Vejlesø og en del af bredarealet er beliggende i landzone, og søen afkaster søbeskyttelseslinje. I Kommuneplan 2021 er Vejlesø beliggende i rammeområde Ho.R10, hvor den generelle anvendelse er fastsat til rekreativt område, og den specifikke anvendelse er større rekreativt område, naturområde.

Vejlesø og en del af bredarealerne omkring søen er omfattet af Lokalplan 44 for et område ved Vejlesø og Dronningestien (vedtaget 1987). Vejlesø og matr.nr. 1d Dronninggård, Ny Holte er beliggende i lokalplanens delområde B1.

§ 3.2.1. fastslår, at område B1 og B2 kun må anvendes til offentlige formål, offentlige grønne områder. Desuden tillades fortsat foreningsaktivitet i forbindelse med lystfiskeri.

§ 7.2.1 fastslår, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse bortset fra, hvad der måtte være nødvendigt i forbindelse med driften af de under § 3.3 nævnte anlæg (eltransformerstationer, pumpestationer mv.) samt mindre bygninger til brug for lystfiskeriforeningen efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Bro 3 forudsætter dispensation fra lokalplanens § 7.2.1, da broen ikke var opført på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse.

Bro 1 og 2 forudsætter ikke dispensation fra lokalplanen § 7.2.1, da de var opført på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, og der ift. disse broer ikke er tale om ”yderligere bebyggelse”.

Broerne er beliggende i landzone, og en komplet udskiftning af broerne betragtes som ny bebyggelse, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35. Broerne har alle landfæste og forudsætter derfor dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Herudover forudsætter broerne dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttet natur.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, herunder Habitatområde H123 og Fuglebeskyttelsesområde F109, som ligger ca. 700 m fra anlægsområdet. Vejlesø, hvor broerne anlægges, er i direkte forbindelse med Furesø gennem Vejlesøkanalen ca. 300 m fra anlægsområdet. Der er ikke registreret bilag IV-arter i Vejlesø, og forvaltningen vurderer ikke, at søen er et særligt egnet levested for paddearter som spidssnudet frø og stor vandsalamander.

## Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at udskiftning af de tre broer er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, da broerne er til brug for foreningsaktivitet i forbindelse med lystfiskeri.

Det er tillige forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.2.1. til udskiftning af bro 3, da der er tale om udskiftning af en lovligt etableret bro, og der iht. lokalplanen kan etableres mindre bygninger til brug for lystfiskeriforeningen. Samlet set lægger forvaltningen vægt på, at der er tale om udskiftning af eksisterende, lovlige broer, og at de nye broer vil være mindre dominerende i landskabet end de eksisterende broer, da de er af mindre dimensioner og ikke har sidebroer, rækværk og belysning som de eksisterende broer.

Forvaltningen vurderer, at udskiftning af de eksisterende broer ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området, herunder arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget. Det er kommunens vurdering, at en udskiftning af de eksisterende broer ikke vil kunne påvirke eventuelle bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 44 og søbeskyttelseslinjen samt landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:

- a) Der må ikke etableres belysning på broerne.
- b) Der må ikke må placeres borde/bænke, flagstænger, parasoller, rækværk, belysning, skørt, fendere eller andet på broen. Dog tillades montering af et enkelt bræt til at lægge båden imod og en bade-/redningsstige af træ eller metal. Stigen må maks. stikke 0,3 m op over brodækket.
- c) Der må ikke anlægges platforme eller terrasser på søbred/opgrødearealer,
- d) Der må ikke foretages udvidelse eller ændringer af broen uden kommunens tilladelse. Dog kan en lovligt etableret bro vedligeholdes og renoveres løbende uden tilladelse.
- e) I tilfælde af at en lovligt etableret bro ødelægges, kan broen genopføres indenfor et år uden en ny tilladelse. Broen skal opføres som den var med præcis samme udformning, materialevalg og placering.
- f) Broen skal vedligeholdes forsvarligt. Broen skal fjernes, såfremt broen forfalder, så den ikke længere kan opfylde sit formål. Der skal ansøges om en ny tilladelse, hvis broen ønskes genetableret.

Der vil i forbindelse med meddeles af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, blive fastsat supplerende vilkår.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 44, § 7.2.1, og søbeskyttelseslinjen samt landzonetilladelse til det ansøgte på de a) - f) nævnte vilkår.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Visualisering

## **Punkt 8: Dronninggårds Alle 25, matr.nr. 1aæf Dronninggård Ny Holte - Dispensation til udskiftning af bro i Vejlesø**

24/2288

### **Resumé**

Ejer af ejendommen matr.nr. 1aæf Dronninggård Ny Holte, beliggende Dronninggårds Alle 25, ansøger om tilladelse til at udskifte en eksisterende bro i Vejlesø.

Vejlesø er beliggende i landzone og omfattet af Lokalplan 44 for et område ved Vejlesø og Dronningestien. Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan.

På baggrund af den konkrete sag anbefales det, at forvaltningen bemyndiges til fremover at træffe afgørelse om dispensation fra lokalplan, søbeskyttelseslinje, skovbyggelinje, samt landzonetilladelse, til udskiftning af eksisterende lovlige, private broer, når den enkelte bro opføres med samme dimensioner som den eksisterende bro eller mindre - medmindre sagen er af principiel karakter.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Ejer af ejendommen matr.nr. 1aæf Dronninggård Ny Holte, beliggende Dronninggårds Alle 25, ansøger om tilladelse til at udskifte den eksisterende bro på ejendommen, da broen er i dårlig stand.

Broen er lovligt opført i 1986. Den er ca. 1,5 m bred med et brohoved på 1,65 x 2,9 m. Broen er i alt ca. 6,75 m lang og brodækket er hævet ca. 0,28 m over vandspejlet. På brohovedet er der en fastmonteret træbænk.

Der ansøges om genopførelse af bro, der vil være identisk med den nuværende bro.

### **Plangrundlag**

Vejlesø og en del af bredarealet er beliggende i landzone og søen afkaster søbeskyttelseslinje. I Kommuneplan 2021 er Vejlesø beliggende i rammeområde Ho.R10, hvor den generel anvendelse er fastsat til rekreativt område og den specifikke anvendelse er større rekreativt område, naturområde.

Vejlesø og en del af bredarealerne omkring søen er omfattet af Lokalplan 44 for et område ved Vejlesø og Dronningestien (vedtaget 1987). Vejlesø er beliggende i lokalplanens delområde B1.

§ 3.2.1. fastslår, at område B1 og B2 kun må anvendes til offentlige formål, offentlige grønne områder, desuden tillades fortsat foreningsaktivitet i forbindelse med lystfiskeri.

§ 7.2.1 fastslår, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse bortset fra, hvad der måtte være nødvendigt i forbindelse med driften af de under § 3.3 nævnte anlæg (eltransformerstationer, pumpestationer mv.), samt mindre bygninger til brug

for lystfiskeriforeningen efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanens § 3.2.1., da broen ikke anvendes til offentligt formål. En komplet udskiftning af broen betragtes som ny bebyggelse og det ansøgte forudsætter derfor også landzonetilladelse.

Herudover forudsætter broen dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttet natur.

#### Bilag IV arter og Natura 2000

Det ansøgte er beliggende ca. 500 m fra Natura 2000-område 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Grundet projektets karakter vurderes Natura 2000 området ikke at blive påvirket. Forvaltningen har ikke kendskab til, eller forventning om, at der i eller omkring broanlægget forekommer arter omfattet af bilag IV, som vil kunne blive påvirket af reetablering af broanlægget.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanens § 3.2.1. til udskiftning af broen, da der er tale om udskiftning af en lovligt etableret bro, der er opført før lokalplanens vedtagelse. Samlet set lægger forvaltningen også vægt på, at den nye bro vil være mindre dominerende i landskabet end den gamle bro, såfremt den ikke opføres med brohoved og bænk og længden holdes på maks. 6 m. Af hensyn til naboer er det også forvaltningens vurdering, at broen bør placeres minimum 2,5 m fra naboskel.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 44 og landzonetilladelse til udskiftning af broen på følgende vilkår:

- a) Broen må maks. være 6 m lang og 1,5 m bred.
- b) Broen skal placeres min. 2,5 m fra naboskel.
- c) Der må ikke må placeres belysning, borde/bænke, flagstænger, parasoller, rækværk, belysning, skørt, fendere eller andet på broen. Dog tillades montering af et enkelt bræt til at lægge båden imod og en bade-/redningsstige af træ eller metal. Stigen må maks. stikke 0,3 m op over brodækket,
- d) Broen må ikke gå ind over land og der må ikke anlægges platforme eller terrasser på søbred/opgrødearealer.
- e) Der må ikke foretages udvidelse eller ændringer af broen uden kommunens tilladelse. Broen kan dog vedligeholdes og renoveres løbende uden tilladelse.

Der vil i forbindelse med meddeles af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 blive fastsat supplerende vilkår.

#### Bemyndigelse

Forvaltningen har tidligere haft bemyndigelse til at behandle og afgøre ansøgninger om broer i henhold til ”Retningslinjer for broer og bredsikring i søer i Rudersdal Kommune – Furesøen undtaget”, medmindre sagen er af principiel karakter.

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til fremover at meddele dispensation fra lokalplan, søbeskyttelseslinje, skovbyggelinje samt landzonetilladelse til udskiftning af eksisterende lovlige, private broer, når den enkelte bro opføres med samme dimensioner som den eksisterende bro eller mindre - med mindre sagen er af principiel karakter.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles dispensation fra Lokalplan 44 og landzonetilladelse til genopførelse af en bro på de under a)-e) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til fremover at meddele dispensation fra lokalplan, søbeskyttelseslinje, skovbyggelinje samt landzonetilladelse til udskiftning af eksisterende lovlige, private broer, når den enkelte bro opføres med samme dimensioner som den eksisterende bro eller mindre.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Oversigtskort.pdf

Nuværende bro.pdf

# Punkt 9: Lokalplan 168 for boliger på Nebbegård ved Sjælsø, forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 for Nebbegård - Indsigelse

23/18624

## Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget og Klima- og Miljøudvalget blev den 15. juni 2022 orienteret om, ([link](#)), at Hørsholm Kommune snarest ville offentliggøre et lokalplanforslag, der muliggør en omdannelse af ejendommen til ca. 40 boliger. Adgangen til boliger planlægges at ske via Nebbegårds Allé, som på den første strækning fra Ravnsnæsvej til Usserød å ligger i Rudersdal Kommune.

Hørsholm Kommune har den 8. februar 2024 offentliggjort forslag til Lokalplan 168 for boliger på Nebbegård ved Sjælsø, forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 for Nebbegård samt miljørapport.

Sagen forelægges til Arkitektur- og Byplanudvalget samt Klima- og Miljøudvalget til beslutning om at indsende indsigelse mod lokalplanforslaget.

## Sagsfremstilling

Hørsholm Kommune har den 8. februar 2024 offentliggjort forslag til Lokalplan 168 for boliger på Nebbegård ved Sjælsø og forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 for Nebbegård med tilhørende miljørapport. Lokalplanforslaget samt miljørapporten indeholder trafikanalyse inkl. trafiktiltag, der skal sikre, at den øgede trafik foranlediget af de 40 boliger kan håndteres. Lokalplanforslaget samt miljørapport stiller ligeledes krav om, at Fredningsnævnets vilkår ift. dispensation til trafiktiltagene overholdes.

Forvaltningen har siden den 15. juni 2022 været i dialog med udvikleren, der ønsker omdannelse af ejendommen til ca. 40 boliger samt Hørsholm Kommune, da forvaltningen finder det problematisk, at Nebbegårds Allé ønskes som adgangsvej til boligerne med ind- og udkørsel fra Ravnsnæsvej. Det har i dialogen ikke været muligt at få tilpasset projektet eller ændret vejadgangen til området. Forvaltningen finder, at ind- og udkørsel skal være fra Isterødvejen, idet der forsat er vejret, og vejadgang fra Isterødvejen er ikke nedlagt.

Fredningsnævnet meddelte den 30. april 2022 dispensation til de i trafikanalysen anbefalede trafikale foranstaltninger, herunder mulighed for etablering af venstresvingsbane på Ravnsnæsvej ved indkørslen til Nebbegårds Allé, udvidelse af Nebbegårds Allé til to spor på den sidste strækning mod Ravnsnæsvej og etablering af en vigeplads. Miljørapporten der er vedlagt lokalplanforslaget anbefaler dog, at der ikke etableres en venstresvingsbane på Ravnsnæsvej ved indkørslen til Nebbegårds Allé. I stedet foreslås det, at der etableres opmærkning af cykelsti samt opsætning af drejesten mellem kørebane og skillerabat ca. 20 m på begge sider af krydset. Herudover anbefales det ikke at lave en højresvingsbane på Ravnsnæsvej, da indkørende biler risikerer at skjule ligeudkørende biler for udkørende biler fra Nebbegårds Allé.

Forvaltningen foreslår derfor, at Rudersdal Kommune fremsender indsigelse mod lokalplanforslaget samt miljørapporten med nedenstående hovedindhold.

a) Rudersdal Kommune finder det meget hensigtsmæssigt, at ind- og udkørsel til den kommende bebyggelse i Nebbegård finder sted via Isterødvejen. Dette skyldes, at området i forvejen har vejret via Isterødvejen, og at vejadgangen fra Isterødvejen ikke er nedlagt, og der er ikke givet dispensation til nedlæggelse af vejen af fredningsnævnet.

- b) Generelt findes det problematisk, at lokalplanen, grundet Fredningsnævnets vilkår, ikke giver tilfredsstillende muligheder for etablering af en trafikikker adgangsvvej for primært fodgængere og cyklister til det kommende boligområde. Det er vurderingen, at forholdene vil give mange fremtidige beboerhenvendelser omkring trafikikkerhed og utryghed, som Rudersdal Kommune ikke vil have nogen muligheder for at gøre noget ved.
- c) Det findes særligt problematisk, at der med Fredningsnævnets vilkår ikke er mulighed for adskillelse af de bløde trafikanter og personbiler/tunge køretøjer på Nebbegårds Alle. Dette forhold forværres yderligere af vejens begrænsede bredde på ca. 3,3 m og den manglende mulighed for belysning på strækningen. Eksempelvis kræves der i vejreglerne 3,75 m vejbredde ved lastbilspassage af cyklist ved 20 km/t. Desuden vil den lange allé med begrænset mødesigt uundgåeligt medføre situationer, hvor biler og lastbiler er nødsaget til at bakke ikke ubetydelige distancer for at skabe mulighed for passage. Desuden er det uklart, om oversigtsforholdene i forhold til cyklister fra syd er tilstrækkelige ved udkørsel til Ravnsnæsvej.
- d) Nebbegårds Allés funktion som adgangsvvej for mange forskellige trafikantgrupper forventes at give trafikikkerhedsmæssige problemer, som ikke kan løses tilfredsstillende indenfor lokalplanens rammer.
- e) For at kunne realisere lokalplanen skal Nebbegårds Allé fungere som adgangsvvej for mange forskellige trafikantgrupper samtidig med en øget mængde af tungtrafik til f.eks. renovation mm. Det vil være en ændret brug af den private fællesvej og nuværende vejadgang fra Ravnsnæsvej, der skal opnås tilladelse til fra vejmyndigheden i Rudersdal Kommune. Det findes problematisk, at lokalplanprocessen fortsætter, uden at der er opnået tilladelse fra vejmyndigheden til ændret brug af vejadgangen via Ravnsnæsvej.
- f) Rudersdal Kommune bemærker, at lokalplanforslaget tilvejebringer mulighed for omdannelse af en eksisterende boligmasse i Hørsholm Kommune til beboelse uden mulighed for en hensigtsmæssig trafikafvikling til og fra beboelsen. Vedtagelse af lokalplanen vil skabe en trafik, som i alle andre sammenhænge ikke ville være naturlig at godkende for hverken Hørsholm eller Rudersdal Kommuner. Der skabes derved en uløselig trafiksituation for Rudersdal Kommune. I nabosammenhæng er det derfor beklageligt, at der etableres en sådan problematisk trafiksituation som kan udvikle sig til en varig udfordring for Rudersdal Kommune at varetage for Hørsholm Kommunes borgere.

Det anbefales, at dele af trafikken til det nye boligområde håndteres via vejadgangen fra Isterødvejen, således at trafikbelastningen af Nebbegårds Allé forbliver på nuværende niveau, hvilket vil være i tråd med fredningens § 7 om, der fastlægges at eksisterende veje og stier ikke må lukkes.

Forvaltningen i Rudersdal Kommune har taget kontakt til den tidligere forstander på Isterød Højskole og Efterskole og er nu kommet i besiddelse af ny viden omkring trafikafvikling på Nebbegårds Allé, der kan have indflydelse på den forelagte trafikanalyseres validitet og endelige konklusioner, da den nye viden indikerer, at den afledte trafik med boligprojektet øges mere end 60 %, som angivet i trafikanalysen.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at Rudersdal Kommune gør indsigelse mod forslag til Lokalplan 168 for boliger på Nebbegård ved Sjælsø og Kommuneplantillæg nr. 6 for Nebbegård, og at indsigelsen indeholder de foreslåede punkter a) - f).

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# Punkt 10: Handicaprådets årsberetning 2023

07/6417

## Resumé

Af vedtægterne for Handicaprådet fremgår det, at Handicaprådet kan afgive en årlig beretning om sit arbejde eller på anden måde give kommunalbestyrelsen en årlig orientering om rådets arbejde og virke.

Handicaprådet har udarbejdet en årsberetning for sit virke for 2023.

Sagen forelægges Børne- og Skoleudvalget, Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Klima- og Miljøudvalget, Arkitektur- og Byplanudvalget, samt Social- og Sundhedsudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Handicaprådet har udarbejdet en årsberetning for 2023. Nedenfor er en kort sammenfatning af de væsentligste emner i beretningen.

I 2023 har Handicaprådet især været optaget af temaerne kommunikation, tillid og tilgængelighed. Temaerne går på tværs af konkrete tiltag, der berører handicapområdet i Rudersdal Kommune. Det drejer sig blandt andet om tilgængelighed på Rådhuset, på Biblioteket og til Borgerservice i Birkerød men også for eksempel om tilgængelighed til de demokratiske processer. Tillid og kommunikation har Handicaprådet drøftet på et møde med borgmester Ann Sofie Orth. Borgmesteren og Handicaprådet er enige i, at det hverken er hensigtsmæssigt eller rimeligt have en ”dem og os” tankegang eller kommunikation i forhold til borgere med eller uden handicap.

Handicaprådet har også bidraget til udviklingen af en ny pårørendepolitik, som Social- og Sundhedsudvalget har taget initiativ til, hvor Handicaprådet også betonedede vigtigheden af løbende dialog og tillidsfuldt samarbejde.

Endeligt har Handicaprådet sammen med borgmesteren taget initiativ til at etablere en årlig Handicappris i Rudersdal Kommune.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

## Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## Bilag

Handicaprådets årsberetning 2023

# Punkt 11: Lions Park Birkerød Seniorboliger - Lejeforhøjelse for 2024

24/2027

## Resumé

Lions Park Birkerød Seniorboliger ansøger om kommunal godkendelse af lejeforhøjelse på 3,3 % for boligafdelingen for budget 2024.

Sagen forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Advokat Jens Bygum Knudsen ansøger i henhold til skrivelse af 22. november 2023 på vegne af den selvejende institution Lions Park Birkerød Seniorboliger om kommunens godkendelse af lejestigning på 3,3 % for at opnå balance mellem indtægter og udgifter.

Lions Park Birkerød Seniorboliger står overfor større vedligeholdelsesarbejder, såsom udskiftning af stophaner og fittings i skakte, sikring af adgangsforhold til tag, udskiftning af vinduer samt facademaling. Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 21. november 2023 godkendt budget 2024 og lejeforhøjelsen.

På baggrund af de stigende priser de foregående år og fremadrettet er en forhøjelse nødvendig for at kunne vedligeholde ejendommen i sin helhed.

Afdelingens gennemsnitlige leje i henhold til seneste årsregnskab er 1.252 kr. pr. m<sup>2</sup> og vil efter lejeforhøjelsen gennemsnitligt udgøre 1.293 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Lejen vil blive beregnet efter den indbyrdes brugsværdi af lejemålene, jf. § 7, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved nr. 1495 af 12. december 2007.

Til sammenligning kan nævnes, at lejen i ældreboligerne Vedbæk Stationsvej er på 1.398 kr. pr. m<sup>2</sup>, ældreboligerne Nærum Hovedgade 93-99 er på 1.301kr. pr. m<sup>2</sup> og ældreboligerne på Øverødvej 102 A-E er på 1.451 kr. pr.m<sup>2</sup> i henhold til seneste årsregnskab.

I henhold til bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved bekendtgørelse nr. 1495 af 12. december 2007, om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger, skal kommunen i henhold til § 17 godkende lejeforhøjelser.

Det er forvaltningens opfattelse, at lejeforhøjelsen er nødvendig for at opnå balance mellem udgifter og indtægter, og at lejeniveauet efter forhøjelsen ikke overstiger niveauet for lignende boliger i kommunen.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at den ansøgte lejeforhøjelse godkendes.

## Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# **Punkt 12: Hyldehøj 7, matr.nr. 3cc, Øverød By, Søllerød – Afgørelse fra Byggeklageenheden til orientering**

23/18624

## **Resumé**

Rudersdal Kommune traf den 28. juni 2022 afgørelse om at meddele byggetilladelse til opførelsen af et énfamiliehus i én etage med udnyttet tagetage på ejendommen Hyldehøj 7, 2840 Holte. Byggeriet overholdt bygge-loven, og nabo blev ikke partshørt.

Byggeklageenheden traf den 5. juli 2023 afgørelse om at ophæve kommunens byggetilladelse og hjemviste sagen til fornyet behandling, idet kommunen ikke havde partshørt nabo over det ansøgte byggeri. Nabo fandtes at være væsentligt og individuelt berørt, da en gavl med to vinduer i tagetagen lå i en afstand af 3,67 m fra skel mod naboejendommen, ligesom det blev tillagt vægt, at der var 9 m fra gavlvinduer til nabos terrasse, der anses for nabos primære opholdsareal.

Kommunen har herefter i forbindelse med ny afgørelse den 19. juli 2023 partshørt klager over det ansøgte byggeri. Der blev meddelt byggetilladelse til det ansøgte byggeri den 8. september 2023.

Byggeklageenheden opretholdt kommunens afgørelse den 8. december 2023.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

## **Sagsfremstilling**

Rudersdal Kommune har vurderet, at énfamiliehuset, der er meddelt byggetilladelse til, opfylder betingelserne i BR (18) §§ 170 – 186. Gavltrekanen, der vender ind mod nabo, er vurderet til at være af sædvanligt omfang. Det er indgået i vurderingen, at vinduerne i gavlen er traditionelle tofagsvinduer, og at de ikke adskiller sig i størrelse eller udtryk fra de øvrige i området. Det er ligeledes fundet, at der ikke er tale om så væsentlige indbliksgener, at byggetilladelsen ikke skal meddeles. Endelig vurderede kommunen, at husene i området fremstår både i en og to etager og ofte med saddeltag og gavle, hvori der er placeret både større og mindre vinduer.

Byggeklageenhedens afgørelse

Byggeklageenheden har foretaget en konkret vurdering og har opretholdt Rudersdal Kommunes afgørelse om at meddele byggetilladelse af 8. september 2023.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# **Bilag**

Afgørelse af 08.12.2023

# Punkt 13: Overførsel af driftsmidler fra 2023 til 2024 for Arkitektur- og Byplanudvalget

23/18464

## Resumé

Kommunalbestyrelsen godkendte d. 29. marts 2023 de nye overførselsprincipper, der træder i kraft for første gang med indeværende overførselssag for 2023-2024. Principperne indebærer, at der overføres mindreforbrug fra 2023 til 2024 svarende til op til 3 pct. af korrigeret budget, mens merforbrug overføres fuldt ud.

På udvalgets område anmodes om overførsel af driftsmidler fra 2023 for i alt 1,906 mio. kr. Der skal også tages stilling til, i hvilke tilfælde undtagelsen fra de generelle principper, ”særlige omstændigheder efter konkret begrundelse”, skal anvendes.

Ansøgning om overførsler på Arkitektur- og Byplanudvalgets område forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

### Overførselsprincipper

Kommunalbestyrelsen vedtog i marts 2023 nye principper for overførselsadgang imellem årene, herunder at

- overførselssagen ikke må indebære et kassetræk
- merforbrug overføres fuldt ud
- mindreforbrug kan overføres med op til 3 pct. af korrigeret budget.

Principperne, herunder en række undtagelsesbestemmelser, fremgår af bilag 1.

### Overførselssagen 2023-2024 – resultat for hele kommunen

På de overførselsbelagte konti har der samlet set været et merforbrug på 4,831 mio. kr. i forhold til korrigeret budget i 2023, jf. tabel 1 i bilag 1. Det dækker over både mer- og mindreforbrug på de enkelte institutioner, administrative konti mv. Med denne overførselssag indstiller forvaltningen, at der samlet set overføres 9,716 mio. kr. i merforbrug. Det betyder, at dette merforbrug føres videre ind i 2024. Modsat er der konti med mindreforbrug, der af forskellige årsager ikke er nødvendige at overføre til 2024. Det betyder, at overførselssagen samlet set resulterer i et overskud (kassetilførsel) på 4,885 mio. kr.

De nye overførselsprincipper har for de fleste budgetansvarlige enheder ikke haft konsekvenser for deres overførselsmuligheder, da mange enheder enten har et merforbrug eller har et mindreforbrug under 3 pct., som overføres fuldt ud i lighed med tidligere år. Herudover er der en række undtagelser, hvor der er fuld overførselsadgang.

Forvaltningen indstiller endvidere at anvende undtagelsen ”særlige omstændigheder efter konkret begrundelse” for en række budgetter, hvor de generelle regler ikke finder anvendelse. Det fremgår af overførselssagerne for de stående udvalg, hvor undtagelsen foreslås anvendt.

Under forudsætning af, at de foreslåede undtagelser efter ”særlige omstændigheder” bliver godkendt, resulterer overførselssagen i et samlet overskud på 4,885 mio. kr., se også bilag 1. De nye overførselsprincipper har således skabt et finansieringsoverskud, der kan bidrage til at realisere aftalen fra budget 2024-2027 om ”Fortsat løft af skolerne”.

#### Aftale om skolernes økonomi den 22. februar 2024

Det fremgår af budgetaftalen, at budgetpartierne i forbindelse med overførselssagen ville drøfte kompensation af merforbrug for de skoler, der har været strukturelt udfordrede på grund af deres størrelse (Skovlyskolen og Vedbæk skole) samt de skoler, der har været udfordret af manglende implementering af sammenlægningerne. Budgetforligskredsen blev på møde d. 22. februar 2024 enige om at forbedre skolernes økonomi med i alt 9,657 mio. kr.

Det blev således aftalt

- at nulstille Skovlyskolens og Vedbæk Skoles merforbrug i 2023 (hhv. 0,965 og 3,583 mio. kr.)
- at Søholmskolens merforbrug i 2023 nulstilles (1,759 mio. kr.)
- at Holte Skoles merforbrug i 2023 reduceres (0,900 mio. kr.)
- at Skovlyskolen og Vedbæk Skole får et ekstraordinært budgetløft i 2024 (hhv. 1,250 og 1,200 mio. kr.)

Overførselssagen håndterer elementerne i aftalen vedrørende kompensation af merforbrug i 2023 (de tre første punkter) svarende til 7,207 mio. kr. i alt. Kompensationen i 2023 finansieres delvist af overskuddet i overførselssagen på 4,885 mio. kr. samt servicebufferpuljen med 2,322 mio. kr. Tillægsbevillingerne og finansieringen indarbejdes i overførselssagen for Børne- og Skoleudvalget.

Det aftalte ekstraordinære budgetløft på i alt 2,450 mio. kr. i 2024 til Skovlyskolen og Vedbæk Skole finansieres af Børne- og Skoleudvalgets pulje til læringsmidler på 0,900 mio. kr. og servicebufferpuljen med 1,550 mio. kr. og fremlægges i en særskilt sag om skolernes tildelingsmodel til Børne- og Skoleudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Aftalens samlede træk på servicebufferpuljen bliver således 3,872 mio. kr. i alt. Aftalen er vedlagt som bilag til Børne- og Skoleudvalgets overførselssag.

#### Overførsler fra 2023 til 2024 for Arkitektur- og Byplanudvalget

Som nævnt er der fuld overførselsadgang for de fleste budgetansvarlige enheder, hvorfor der nedenfor kun bliver givet afvigelsesforklaringer for de budgetter, hvor mindreforbruget er højere end 3 pct. eller hvor der er ”særlige omstændigheder”.

Overførselssagerne fremlægges i marts af hensyn til, at de overførte mer-/mindreforbrug fra 2023 kan indarbejdes i enhedernes budgetter i 2024 så hurtigt som muligt. De stående udvalg vil på møderne i april – som et nyt tiltag – få fremlagt regnskaber og afvigelsesforklaringer for deres respektive politikområder til orientering.

Der er et samlet mindreforbrug på udvalgets overførselsbelagte konti på 2,741 mio. kr., jf. tabel 1, kolonne 4. Det foreslås, at 1,906 mio. kr. overføres til 2024, mens 0,835 mio. kr. lægges i kassen.

Tabel 1: Arkitektur- og Byplanudvalgets overførsler 2023-2024

Politisk udvalg og politikområde (1.000 kr.)	Regnskab 2023	Korrigeret Budget 2023	Afvigelse (pos=merforbrug, neg=mindreforbrug)	Håndtering	
				Overførsel (pos=overførsel af mindreforbrug, neg=overførsel af merforbrug)	Kassepåvirkning (pos=kassetilførsel, neg=kasstræk)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Arkitektur- og Byplanudvalget	406	3.147	-2.741	1.906	835
Faste ejendomme mv.	406	3.147	-2.741	1.906	835

Politikområdet omfatter administration af kommunens boliger og arealer, hvor mange budgetter hviler i sig selv, dvs. at udgifter og indtægter skal udlignes over tid. Derfor er undtagelsen ”hvile-i-sig-selv”, hvor der er fuld overførselsadgang, benyttet for mange af politikområdets budgetter.

Forvaltningen foreslår, at der indarbejdes nedenstående undtagelser efter særlige omstændigheder. De resterende overførsler følger de definerede generelle regler eller er ”hvile-i-sig-selv” og bliver ikke uddybet nærmere. Alle overførsler kan ses i bilag 2.

Undtagelser efter særlige omstændigheder:

- Der har været et mindreforbrug på 0,835 mio. kr. vedrørende midlertidige flygtningeboliger, der foreslås lagt i kassen. Forvaltningen (Ejendomme) har vanskeligt ved at forudsige, hvor mange flygtninge, som ankommer, og hvordan de indkvarteres. Derfor er der praksis for, at mindreforbrug lægges i kassen og merforbrug dækkes.

Der er ingen mindreforbrug over 3 pct., der lægges i kassen.

Indstillingspunkter

Når der overføres et mindreforbrug fra 2023 til 2024 skal der gives en positiv tillægsbevilling i 2024 for at sikre, at den budgetansvarlige enhed kan anvende beløbet. Positive tillægsbevillinger i overførselssagen finansieres af kassebeholdningen.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at de foreslåede undtagelser efter særlige omstændigheder bliver indarbejdet som foreslået i sagen,

2) at der vedr. politikområdet Faste ejendomme mv. gives en positiv tillægsbevilling til driften på 1,906 mio. kr. i 2024 finansieret af kassebeholdningen.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Bilag**

Bilag 1 - Overførelsessag 2023-2024 - principper og samlet resultat

Bilag 2 - Arkitektur- og Byplanudvalget

# Punkt 14: Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsprojekter fra 2023 til 2024 for Arkitektur- og Byplanudvalget

24/2958

## Resumé

Kommunens Principper for økonomistyring beskriver, at mer-/mindreforbrug på anlægsprojekter overføres fra et afsluttet regnskabsår til de efterfølgende år med mindre, at anlægsprojektet er afsluttet.

Å

Der overføres i alt 124 mio. kr. fra 2023 til 2024-2028 for kommunen under årets, herunder 44 mio. kr. til 2024. Sidstnævnte er en væsentlig lavere overførsel end den tilsvarende i sidste års overførselsrapport. Det er forvaltningens klare vurdering, at overførselsrapporten ikke giver et højere likviditetsstræk i 2024 end forudsat i vedtaget budget 2024-2027.

Å

Forvaltningen følger anlægsforbruget i 2024 meget tæt for at understøtte, at denne forventning holder stik.

Å

På Arkitektur- og Byplanudvalgets område indstiller forvaltningen, at der overføres et mindreforbrug på 0,244 mio. kr. i alt fra 2023 til 2024.

Å

Ansøgning om overførsel fra 2023 til 2024 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse. Overførselsrapporterne indeholder generelt mange indstillingspunkter af økonomisk karakter. Se ledelsevejledning i det afsluttende afsnit.

## Sagsfremstilling

Styring af anlægsporteføljen i Rudersdal Kommune

Der har i 2023 været et samlet anlægsforbrug på 270 mio. kr., hvilket er 123 mio. kr. mindre end korrigeret budget på 393 mio. kr. Anlægsforbruget har været usædvanligt højt i 2023, hvilket primært skyldes, at en række store projekter har været i byggefasen, hvor forbruget er højest. Fx Nyt børnehus i Birkerød, udskolingsprojekterne for Søholmskolen og Ravnholm Skole og Nyt Plejecenter Sjølså.

Å

Det høje anlægsforbrug i 2023 har medvirket til, at den gennemsnitlige likviditet er ca. 31 mio. kr. lavere pr. 31. december 2023 end forudsat ved indgåelsen af budgetaftalen for 2024-2027.

Å

Forvaltningen følger anlægsforbruget meget tæt i 2024 for at sikre, at der ikke sker et højere likviditetsstræk end forudsat i det vedtagne budget 2024-2027. Denne overførselsrapport understøtter, at det forudsatte likviditetsstræk i 2024 på anlægsprojekterne ikke bliver højere end i vedtaget budget 2024-2027.

Å

Forvaltningen vil om nødvendigt af hensyn til likviditetsstyringen styre udmøntningstempoet i budgettet vedtagne poster, medmindre andet er specifikt angivet (fx konkret tidspunkt for ibrugtagning), jf. bemyndigelsen givet i budgetaftalen for 2024-2027. Hvis der herudover er behov for politisk beslutning om udskydelse af anlægsprojekter, vil forvaltningen fremlægge forslag herom.

Å

Overførsel af mer-/mindreforbrug fra 2023 – resultat for hele kommunen

Der overføres et samlet beløb på 124 mio. kr. fra 2023 til 2024-2028. Overførslen er højere end mindreforbruget på 123 mio. kr. i regnskab 2023, da mer-/mindreforbrug på afsluttede projekter ikke overføres.

Å

I modsætning til de seneste års overførselssager er det kun en begrænset andel af mindreforbruget, der foreslås overført til 2024 – det umiddelbart følgende budgetår.

Å

Det foreslås, at 44 mio. kr. overføres til 2024, hvilket er 84 mio. kr. mindre end den tilsvarende overførsel sidste år. (I sidste års overførselssag blev der overført 128 mio. kr. fra 2022 til 2023.) Herudover overføres 66 mio. kr. til 2025 og 15 mio. kr. til 2026-2028.

Å

Det er indarbejdet i tallene, at der flyttes 28 mio. kr. fra 2024 til 2025 på projektet Cykelstien på Hårsholm Kongevej. Projektet er forsinket som følge af behov for en VVM-undersøgelse. Det fremgår af budgetaftalen for 2024-2027, at de frigivne midler i anlægsrammen i 2024 i så fald – primært skal gå til implementering af solceller på kommunens tage og fremrykning af renoveringsmidler til daginstitutionerne.

Å

Forvaltningen anbefaler, at de udskudte midler fastholdes på cykelstiprojektet og ikke anvendes på andre formål samt at der ikke sker en fremrykning af andre midler fra 2025. Det sker af hensyn til at fastholde finansieringen på projektet og af hensyn til likviditeten og anlægsrammen i 2024, jf. også bemyndigelsen til at sikre en stram likviditetsstyring.

Å

I forbindelse med ændringen af overførsler fra 2023 har forvaltningen gennemgået alle igangværende og besluttede anlægsprojekter med henblik på, at budgetterne placeres i de år, hvor udgifterne forventes at falde. Det er normalt, at det forventede forbrug og dermed budgetterne ændrer sig i løbet af et projekts løbetid pga. opdateret vidensniveau, ændring af tidsplaner eller uforudsete hændelser.

Å

De overførte beløb er resultatet af denne ændelse.

Å

Det samlede anlægsbudget i 2024 udgør 261 mio. kr. efter overførsel af mindreforbrug fra 2023 til 2024, hvor det oprindelige budget udgjorde 218 mio. kr. Budgetterne i 2025-2027 er også – som konsekvens af overførslerne. I tabellen nedenfor er korrigeret budget efter overførselssagen sammenlignet med vedtaget budget 2024-2027.

Å

Tabel 1: Korrigeret budget efter overførselssagen

Mio. kr.	Å	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Anlæg i alt	Vedtaget budget 2024-2027	218	188	193	178	0
Å	Efter overførselssagen*	261	254	213	186	-13
Anlæg inden for bruttoanlægsrammen	Vedtaget budget 2024-2027	159	203	211	169	0

Å	Efter overførselssagen*	220	246	229	178	7
---	----------------------------	-----	-----	-----	-----	---

\*Inkl. budgetændringer vedtaget af Kommunalbestyrelsen efter budgetvedtagelsen, så det opdaterede korrigerede budget er ikke alene en konsekvens af overførselssagen. Mindreforbruget i 2023 er på 123 mio. kr., men der overføres 124 mio. kr. i alt fra 2023 og frem. Det skyldes, at der ikke overføres et merforbrug på et konkret projekt under Dagtilbud, Renovering af Vedbæk Børnehus pga. en budgetfejl i 2023 samt at der er enkelte afsluttede projekter under Kultur- og Fritidsudvalget og Social- og Sundhedsudvalget, hvor mer-/mindreforbruget ikke overføres.

Å

Selv om budgettet foreses i 2024, er det forvaltningens klare forventning, at det endelige anlægsforbrug i 2024 vil ligge på niveau med det oprindelige budget på 218 mio. kr.

Å

Udover den lave overførsel fra 2023 til 2024 understøttes forventningen også af erfaringerne fra de seneste regnskabsår. Anlægsprojekter bliver jævnligt påvirket af udefrakommende begivenheder, der ændrer tidsplanerne i projekterne. Det er sket i minimum de seneste fire regnskabsår, at en andel af projekterne er blevet ramt af udefrakommende forsinkelser eller besluttede udskydelser. Det er dog vanskeligt at forudsige, hvilke konkrete projekter, der bliver forsinket eller udskudt. Det er disse karakteristika ved anlægsprojekter, der resulterer i overførsler imellem budgetår.

Å

Hvis forventningen skal holde stik, kræver det dog, at der ikke gives kassefinansierede tillægsbevillinger til anlægsprojekter i 2024, hvilket også fremgår af budgetaftalen for 2024-2027. Fremrykning af budgetter til 2024 fra 2025 og efterfølgende år må endvidere ikke ske med mindre, at der samtidig flyttes andre budgetter ud i tid.

Å

I Investeringsoversigten til budget 2025-2028 vil der blive taget stilling til, om det er nødvendigt at udskyde eller annullere projekter for at overholde kommunens forventede anlægsramme i 2025. Forvaltningen vil i forbindelse med budget 2025-2028 også tage højde for de likviditetsmæssige konsekvenser af de store bevægelser på anlægsområdet.

Å

Bruttoanlægsrammen

Anlægsrammen indeholder de kommunale anlægsudgifter ekskl. udgifter til ældreboliger og forsyning. Udgifterne opgøres brutto, hvormed indtægter fra salg af grunde og bygninger og eksterne tilskud ikke kan modregnes.

Å

Forbruget inden for anlægsrammen udgjorde 233 mio. kr. i 2023. Da korrigeret budget udgjorde 369 mio. kr., er der et mindreforbrug på 136 mio. kr. i 2023, selv om anlægsrammen er overskredet.

Å

I modsætning til servicerammen sanktioneres kommunerne ikke for en eventuel overskridelse af anlægsrammen på regnskabsiden, men det kan blive en realitet fremadrettet, hvis kommunerne under året overskrider anlægsrammen markant. Derfor har Rudersdal Kommune med budgetvedtagelsen forpligtet sig til at overholde sin del af såvel service- som anlægsbudgettet og foranlediget heraf har forvaltningen sæt ekstra fokus på anlægsstyringen, jf. forvaltningens nye styringsbilledes ambition derom.

Å

Kommunens sigtepunkt for anlægsrammen i 2024 er det vedtagne budget 2024 på 159 mio. kr. Efter overførsel af uforbrugte midler samt periodisering udgjorde korrigeret budget inden for anlægsrammen 220 mio. kr. i 2024. Jf. ovenstående forventning for det samlede anlægsforbrug i 2024, forventes forbruget inden for bruttoanlægsrammen også at blive lavere end det korrigerede budget.

Å

## Resultat 2023 for Arkitektur- og Byplanudvalget

Det samlede mindreforbrug for uafsluttede anlægsprojekter for Arkitektur- og Byplanudvalgets område er opgjort til 0,244 mio. kr.

Å

Tabel 2. Mindreforbrug i 2023 på Arkitektur- og Byplanudvalgets område.

Mindreforbrug 2023, anlæg	Beløb i 1.000 kr.
Faste ejendomme mv.	-244
Arkitektur- og Byplanudvalget i alt	-244

- = mindreforbrug, + = merforbrug.

Å

De væsentligste mindreforbrug udgøres af:

- Genopførelse af nedbrændt bygning på Egebovej 129: -0,2 mio. kr. Projektet er forsinket pga. dårligt vejr og forventes udført i løbet af 2024.

Å

På Arkitektur- og Byplanudvalgets område foreslås, at samtlige restriktionsbeløb på uafsluttede projekter overføres fra 2023 til 2024-28 jf. vedlagte bilag 1 og 2.

Å

## Indstillingspunkter og bilag

Når der overføres et mindreforbrug fra 2023 til 2024 eller efterfølgende år, skal der gives en positiv tillægsbevilling i 2024 for, at den budgetansvarlige enhed kan anvende beløbet. Overførelse af merforbrug betyder, at den budgetansvarlige enhed får reduceret sit budget i 2024, hvorfor der skal gives en såkaldt negativ tillægsbevilling. Positive tillægsbevillinger finansieres af kassen, mens negative tillægsbevillinger indebærer en kassetilførelse.

Å

Når budgetterne flyttes imellem årene, skal der gives tillægsbevillinger i hvert år, hvilket kan resultere i mange indstillingspunkter.

Å

Bilag 1 viser mer-/mindreforbrug 2023 og budgetterne i 2024-2028 før og efter overførelsessagen. Bilag 2 viser ændringerne til anlægsprojekternes budgetter i de enkelte år. Bilaget benyttes til at sikre, at der gives de korrekte tillægsbevillinger og har primært teknisk karakter.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

at der på Arkitektur- og Byplanudvalgets område ydes en positiv tillægsbevilling til restriktionsbeløb i 2024 på i alt 0,244 mio. kr. netto til de i Bilag 2 anførte projekter, finansieret af kassebeholdningen.

## Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-03-2024

Å

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Â

Â

Â

## **Bilag**

ABU bilag 1

ABU bilag 2

## **Punkt 15: Underskriftsark**