

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 07-05-2025

Mødedato Onsdag d. 07. maj 2025 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj, Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Langsigtede politiske mål til budget 2026.....	4
Revision af Fingerplan.....	5
Matr.nr. 7000k Sandbjerg By, Birkerød - Tilladelse til opsætning af mast.....	8
Skyttehaven 7, matr.nr. 35 Trørød By, Gl. Holte - Dispensation til etablering af træningsbane indenfor	10
HF Solpletten, matr.nr. 6ch Øverød By, Søllerød - Lovliggørende dispensation til overskridelse af areal	12
Langkærgård, Attemosevej 169, matr.nr. 2eh Holte By, Søllerød – Dispensation til salg af fyrværkeri	15
Bedre processer i samarbejdet med foreninger om nye faciliteter og arrangementer - Orientering.....	17
Ekstra ressourcer til håndtering af lovliggørelsessager - Orientering.....	19
Vægmaleri til bygning - Orientering.....	22
DAB, afd. Hestkøblund - Godkendelse af låneoptagelse (genoptagelse).....	23
D.S.I. Skovlyporten - Godkendelse af byggeregnskab og skema C.....	25
Lejerbo Rudersdal, Nobis Mølle - Godkendelse af 100 % anvisning af syv lejemaal.....	27
Meddelelser.....	28
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	29

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Langsigtede politiske mål til budget 2026

00.30.10-S00-479474

Resume

I kommunens budget indgår politiske mål for de enkelte fagudvalg. Målene, der skal indgå i budgetforslag 2026-2029, skal jf. tidsplanen for budgetprocessen drøftes i de enkelte udvalg i maj med henblik på eventuel genoptagelse på junimødet. De politiske mål godkendes endeligt af kommunalbestyrelsen sammen med budgettet til oktober.

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

Sagsfremstilling

I forbindelse med budgettet for 2023-26 gennemførte den nytiltrådte kommunalbestyrelse en større revision af de langsigtede mål og målene blev i begrænset omfang justeret i forbindelse med budget 2024-27 og igen ved budget 2025-28.

Af tidsplanen for budgetprocessen for udarbejdelse af budget 2026-2029 fremgår, at de stående udvalg skal drøfte de langsigtede politiske mål for de enkelte fagudvalg på deres møder i maj til eventuel genoptagelse på møderne i juni måned. Det sker med henblik på at lade de reviderede langsigtede politiske mål indgå i det budgetforslag, der offentliggøres efter sommerferien.

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

De eksisterende politiske mål fra budget 2025-2028 er vedlagt som bilag. Derudover henvises til beskrivelserne af de enkelte politikområder i det senest vedtagne budget, som kan findes [her](#):

Vedrørende Arkitektur- og Byplanudvalgets mål foreslås følgende

Mål for sagsbehandlingstid og klima

Målene opdateres til 2025:

- Sagsbehandlingstiderne for byggesager skal fortsat være lav og efterleve de politisk fastsatte servicemål. Servicemålene skal understøtte gode muligheder for høring og borgerdialog.
- Der skal arbejdes med at fremme arkitektonisk kvalitet, klimavenlige bygninger og sikre flere bevaringsværdige bygninger mod nedrivning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at de politiske mål for udvalget videreføres med de foreslåede justeringer.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og tilføjer følgende mål: 'Udvalget ønsker at styrke indsatsen for at nedbringe ventetiden for afgørelser af lovliggørelsessager'.

Bilag

Bilag - Politiske mål fra B25

Punkt 3: Revision af Fingerplan

00.22.04-A00-478721

Resume

Ministeren for byer og landdistrikter har igangsat revision af Fingerplan 2019. Fingerplanen skaber de overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet.

Der er mulighed for at indsende forslag til revision af fingerplanen. Der er ansøgningsfrist den 2. juni 2025.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på vedtagelse af hovedprincipper for Rudersdal Kommunes ansøgning til revision af Fingerplan 2019.

Sagsfremstilling

Den 10. marts 2025 igangsatte Ministeren for Byer og Landdistrikter en revision af Fingerplan 2019, som fastlægger de overordnede rammer for den fysiske planlægning i Hovedstadsområdet.

Fingerplanen har stor betydning for, hvordan Rudersdal Kommune må planlægge udvikling i både by- og landzone. Fingerplanen har blandt andet til formål at:

- Balancere forskellige interesser i hovedstadsområdet, herunder byudvikling, naturbeskyttelse og infrastruktur.
- Beskytte de grønne kiler, hvor der ikke må opføres bebyggelse eller anlæg med bymæssig karakter.
- Fastlægge, at arbejdspladstunge funktioner skal placeres stationsnært, dvs. tæt på stationer og kollektiv trafik.

Særlige forhold i Rudersdal Kommune

I Rudersdal Kommune er store dele af landzonen udpeget som indre grøn kile, som er forbeholdt ikke-byformål og rekreativ anvendelse. Mange af disse arealer er yderligere underlagt fredninger og naturbeskyttelsesregler. Det betyder, at det i praksis er svært at udvikle eller tilpasse tekniske anlæg og faciliteter, selvom det er nødvendigt for at leve op til lovgivning og grøn omstilling.

Samtidig er kommunens byzonearealer stort set fuldt udnyttede, hvilket gør det vanskeligt at finde plads til nye formål.

Forslag til ændringer i Fingerplanen

Forvaltningen anbefaler i prioriteret rækkefølge, at Rudersdal Kommune søger om følgende ændringer i Fingerplanen:

1. Støtte til nyt vandressourcecenter i Fredensborg

Rudersdal Kommune deltager sammen med Allerød, Furesø, Hørsholm og Fredensborg kommuner i planlægningen af et moderne rensesanlæg til spildevand. Projektet er en vigtig del af den grønne omstilling og skal sikre fremtidig forsyningssikkerhed og rensning i overensstemmelse med ny lovgivning.

2. Udpegning af DTU Science Park som særligt lokaliseringsområde

Rudersdal Kommunes erhvervsområder er næsten fuldt udbyggede, og det er ikke muligt at udlægge nye erhvervsområder i kommunen. I DTU Science Park er der en restrummelighed på ca. 8.000 m², og der er pt. stor efterspørgsel efter at udbygge området til et stærkt forsknings- og vidensbaseret område.

Forvaltningen anbefaler:

- At Fingerplanens begrænsning på bebyggelse i DTU Science Park ophæves.
- At området udpeges som særligt lokaliseringsområde på linje med Nærum, Kvistgård og Vallensbæk, der ikke er begrænset ift. omfang af bebyggelse.

Begrundelse:

- DTU Science Park er et forskningsbaseret område med kontorer, laboratorier og let produktion, hvilket giver et mindre arbejdsintensivt område, end hvis området alene er udlagt til kontor erhverv.
- At fingerplanen allerede indeholder mulighed for, at kontorbyggeri mv. på over 500 m² kan udvides, hvis det drejer sig om udvidelse af eksisterende kontorejendomme opført før 1. januar 2007.

- Området har en grøn profil, og DTU Science Park arbejder med fremme af delemobilitet og er betjent af en effektiv buslinje.

Det bemærkes, at selvom revisionen af fingerplanen medfører at begrænsningen af omfang af bebyggelse ophæves, så vil tilladelse til øget bebyggelse i området forudsætte ny lokalplan og kommuneplantillæg.

3. Udvidelse af eksisterende renseanlæg

Hvis ansøgningen om et nyt vandressourcecenter i Fredensborg ikke imødekommes, ansøges om mulighed for opgradering og udvidelse af:

- Sjælsø Renseanlæg
- Bistrup Renseanlæg
- Vedbæk Renseanlæg

Disse anlæg lever ikke op til lovkrav om et ekstra rensetrin. Forvaltningen anbefaler, at der søges om udvidelse af eksisterende tekniske anlæg indenfor grøn kile på vilkår af, at udvidelsen sker indenfor gældende kommuneplanramme, der udlægger arealet til teknisk anlæg, og at udvidelsen er nødvendig for at kunne efterleve gældende lovgivningsmæssige krav. Det bemærkes, at udvidelsesmulighederne af renseanlæggene også er begrænset af nærliggende beskyttet natur.

4. Udvidelse af genbrugspladsen i Nærum

Den nuværende genbrugsplads på Rundforbivej 174 er for lille til den stigende mængde affald og sorteringskrav. Udvidelsen skal sikre mulighed for at efterleve krav til affaldssortering samt give mulighed for at sortere flere affaldstyper.

Det anbefales at ansøge om:

- Genbrugspladsen udvides inden for matriklens areal.

5. Tilladelse til placering af tekniske anlæg på Gammel Holtevej 24A og 24B (spejdergrunden)

På Gammel Holtevej 24A-B ligger der i dag en spejderhytte, der er ejet af Rudersdal Kommune og FDF Gl. Holte. Arealet ligger i landzone og i fingerplanens indre grønne kile, men udenfor fredning. Den grønne omstilling kalder på arealer til indpasning af mindre tekniske anlæg til varmeforsyning, lagring af strøm mv. Arealet er med sin beliggenhed op mod Helsingørmotorvejen en egnet placering.

Det anbefales at ansøge om:

- Mulighed for at planlægge for placering af mindre tekniske anlæg til fremme af grøn omstilling på arealet alene gældende for Gammel Holtevej 24A og 24B, matr.nr. 1db Holte By, Gl. Holte. Kortbilag er vedlagt som bilag.

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker, at stationerne langs Nærumbanen bliver udpeget som stationsnære områder. Det vil åbne for nye muligheder for arbejdspladsintensive funktioner i tilknytning til disse stationer, også i Rudersdal Kommunes naboerområder. Derfor anbefaler forvaltningen, at Rudersdal Kommune støtter forslaget.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet at, forvaltningen bemyndiges til at kunne ansøge om revision af fingerplanen i overensstemmelse med hovedprincipperne som præsenteret i sagsfremstillingen.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Sjælsø Renseanlæg, Bakkevej 83, 3460 Birkerød

Kortbilag - Vedbæk Renseanlæg - Gøngehusvej 29A, 2950 Vedbæk

Kortbilag - Udvidelse af genbrugspladsen

Kortbilag - Bistrup Renseanlæg - Turistvej 127, 3460 Birkerød

Kortbilag - Spejdergrund

Punkt 4: Matr.nr. 7000k Sandbjerg By, Birkerød - Tilladelse til opsætning af mast

00.22.04-A00-477231

Resume

KAMTOWER DANMARK A/S søger på vegne af TDC NET A/S om landzone- og byggetilladelse til at opføre en 33 m høj rørmast til telekommunikation på Vejdirektoratets areal ved Helsingørmotorvejen. Masten skal forbedre tele- og datadækningen i Sandbjerg og området vest herfor.

Projektet forudsætter meddelelse af landzonetilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om opsætning af en telemast på arealet mellem Helsingørmotorvejen og Gøngevangen, som er en del af motorvejsanlægget og ejes af Vejdirektoratet.

Den ansøgte mast skal sikre, at ejendommene i Sandbjerg får dækning i overensstemmelse med teleforliget samt, at der opnås en væsentlig bedre dækning på Helsingørmotorvejen. Masten vil desuden give mobildækning i området mellem Hørsholm Kongevej og Helsingørmotorvejen og mellem Brådebæk og Gøngehusvej. Området har i dag ingen dækning.

Masten er en del af teleoperatørernes overordnede planlægning for at forbedre dækningen i Sandbjerg og Hørsholm Kongevej, hvorfor den vil blive udnyttet af flere operatører i overensstemmelse med mastelovens § 2.

Ansøger har begrundet placeringen af masten med, at der er afsøgt fem andre placeringer i området, hvor det ikke har været muligt at placere en mast grundet lokalplaner eller ejerforhold. Mastens placering, dækningskort samt visualiseringer fremgår af ansøgningsmaterialet.

Plangrundlag

Matriklen er beliggende i landzone, indre grøn kile i Fingerplan 2019 og værdifuldt landskab i Kommuneplan 2021. Matriklen ligger inden for Helsingørmotorvejens tracé, som udgør kommuneplanens ramme nr. Sa.T1 – Helsingørmotorvejen.

Kommuneplanrammen fastsætter, at den generelle anvendelse i området er tekniske anlæg, mens den specifikke anvendelse er vejanlæg. Kommuneplanen fastlægger, at antallet af master i det åbne land skal begrænses af hensyn til landskabet og naturen. Antennemasterne skal placeres således, at de træder mindst muligt frem i landskabet og naturen og gerne i ly af beplantning. Lokalplan 257 for Sandbjerg grænser op til tracéet. Lokalplan 257 muliggør etablering af en mast på maksimalt 35 m med tilhørende teknikkabiner til at sikre en god mobildækning.

Den ansøgte mast forudsætter meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 37, stk. 1, under hensyntagen til stedets landskabelige værdier, kommuneplanens retningslinjer for master i det åbne land og byggetilladelse.

Ca. 725 m mod sydvest ligger Natura 2000-området Rude Skov, habitatområde. Det vurderes, at det ansøgte hverken indebærer en forringelse eller en betydelig forstyrrelse af naturtyper og levesteder for arter, som indgår i udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000- habitatområde Rude Skov. Ligeledes vil opsætning af antennemasten ikke forudsætte fældning af ældre beplantning. Det ansøgte vurderes heller ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til naturbeskyttelsesloven eller ødelægge de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven.

Høring

Der har i perioden fra den 27. februar 2025 til den 14. marts 2025 været foretaget en naboorientering. I perioden er indkommet seks høringssvar.

Det fremgår af høringssvarene, at de primære indsigelser vedr. mastens påvirkning af udsyn, ejendomsværdi og påvirkning af området samt et ønske om en anden placering. Ansøger har forholdt sig til høringssvarene vedr. mastens synlighed, hvilket er vedlagt som bilag.

Høringssvarene samt et oversigtsskema med hovedpunkterne i høringssvarene og forvaltningens vurdering af disse er vedlagt som bilag.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der er behov for forbedring af områdets tele- og datadækning. Af indsigelserne fremgår, at der er bekymring for udsyn til telemasten, og at telemasten vil påvirke ejendomsværdien. Forvaltningen vurderer, at antennemasten er placeret hensigtsmæssigt, da den er placeret delvist i ly af et beplantet areal umiddelbart vest for Gøngevangen, som mindsker dens synlighed i området. Det er illustreret med visualiseringer af mastens synlighed set fra Sandbjergvej mod vest, den sydlige del af Gøngevangen, husrækken langs Sandbjergvej mod vest og fra Høsterkøb Planteskole.

Det vurderes ligeledes positivt, at antennemasten placeres langs motorvejen, således at de tekniske anlæg samles i området. Forvaltningen kan ikke vurdere, hvorvidt telemasten vil påvirke ejendomsværdierne i området, og det er heller ikke et hensyn, der skal varetages ved meddelelse af tilladelse. Ansøger har afsøgt muligheder for at anvende eksisterende master iht. masteloven.

Af hensyn til synlighed fra Gøngevangen og motorvejen bør teknikhuset, og hermed det nederste af masten, afskærms med grøn beplantning, uden at det hindrer nødvendigt servicearbejde af det samlede anlæg.

Da matriklen sammen med Helsingørmotorvejen er omgivet af de arealer, der er omfattet af Lokalplan 257, bør Lokalplan 257, § 7.8, om ydre fremtræden af antennemaster og teknikkabiner følges. Rørmasten bør gives en ikke-reflekterende overflade i lys grå, og teknikhuset farvegives i en klassisk jordfarve, jf. lokalplanens bilag 2.

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

- a. at det nederste af masten og teknikskabet afskærms med grøn beplantning,
- b. at rørmasten gives en ikke-reflekterende overflade i lys grå, og
- c. at teknikhuset farvegives i en klassisk jordfarve.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse på nævnte vilkår a)-c).

Beslutning

Direktionens forslag bortfaldt med seks stemmer imod Knud Skadborg (C), Søren Hyldgaard (M), Anette Maj Billesbølle (A), Flemming Møller Jensen (C), Christoffer Buster Reinhardt (C) og Dorte Nørbo (F) og en stemme for Jens Kloppenborg-Skrumsager (V).

Bilag

Ansøgningsmateriale

Høringssvar

Skema over høringssvar - Mast i Sandbjerg (2)

Redegørelse for illustrationer efter indsigelser

Punkt 5: Skyttehaven 7, matr.nr. 35 Trørød By, Gl. Holte - Dispensation til etablering af træningsbane indenfor fredning

00.22.04-A00-478721

Resume

Der ansøges om tilladelse til etablering af en træningsbane/sygefald på ejendommen Skyttehaven 7 til privat brug.

Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse, dispensation fra Lokalplanen 257, § 8.1, samt fra fredningen af Maglemose Rende, §§ 2 og 8.

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

Sagsfremstilling

Skyttehaven 7 har et grundareal på 29.292 m² bebygget med et fritliggende enfamiliehus på 250 m², en carport på 20 m² og en stald på 103 m². Nærmeste nabo er Elleslettegård mod øst med et hestehold på 50 heste.

Ansøger har oplyst, at der på ejendommen er et privat hestehold med fire heste. Træningsbanen placeres i en eksisterende hestefold, ca. 40 m syd for ejendommens hovedhus og 13 m fra stalden. Træningsbanen er cirkulær og har en diameter på 22,5 m (415,5 m²). Træningsbanen etableres ved, at det eksisterende muldrag fjernes, der udlægges en tekstildug og påføres et toplag af knust tegl, beton og stenmel. Terrænet hæves maks. 20 cm over nuværende niveau. Banen indhegnes med træpæle med en afstand af 3-4 meter. Vandrette brædder fastgøres 60 og 120 cm over jorden, og der etableres en låge i hegnet. Overskudsjord planes ud i den eksisterende fold i maks. 5 cm tykkelse, og til der opbygges en kant rundt om ridebanen.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, i indre grøn kile i Fingerplan 2019 og indenfor rammeområde Tr.L1 i kommuneplan 2021, der fastlægger områdets anvendelse til større rekreativt område, jordbrugsområde, naturområde. Ejendommen er desuden omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg Landsby og fredningen af Maglemose Rende samt delvist indenfor skovbyggelinje afkastet af Sandbjerg Østerskov.

Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse, da der er tale om ændret anvendelse af et ubebygget areal. Endvidere forudsættes dispensation fra lokalplanens § 8.1, der bl.a. fastslår, at der ikke må etableres plankeværk, lægtehegn eller lignende fast hegning samt dispensation fra fredningens §§ 2 og 8, der bl.a. fastslår, at de fredede arealer skal bevares i deres nuværende tilstand, herunder at der ikke må foretages terrænregulering eller ændring af hidtidig anvendelse af arealerne, herunder at der ikke må opføres faste konstruktioner, f.eks. plankeværkslignende hegn.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at kunne påvirke, det nærmeste Natura 2000-område som helhed eller dets udpegningsgrundlag. Projektet vurderes heller ikke at kunne påvirke bilag IV-arter eller ødelægge eller beskadige deres yngle- eller rastesteder.

Høring

Det ansøgte har ikke været udsendt i naboorientering, da det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af en træningsbane/sygefald som ansøgt ikke er i strid med fredningens formål. Forvaltningen lægger vægt på, at der er tale om en mindre hegning placeret nær den øvrige bebyggelse på ejendommen. Den hegnede bane vil ikke fremstå væsentligt synlig eller skæmmende ift. det åbne fredede landskab, da banen placeres i et hjørne af en eksisterende fold, hvor den ikke vil være væsentligt synlig fra det åbne fredede landskab. Herunder lægges der vægt på, at der kun udføres en mindre terrænregulering på maks. 20 cm på et mindre areal.

På denne baggrund vurderer forvaltningen, at der kan meddeles dispensation fra Lokalplan 257 og landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:

- a. at træningsbanen/sygefalden udføres som ansøgt,

- b. at hegnet omkring træningsbanen/sygefolden udføres i uimprægneret naturtræ og skal fremstå i naturtræ for bedst mulig indpasning i landskabet. Dvs. hegnet ikke kan males eller lakeres, men alene gives en olie uden nogen form for farve eller glans, og
- c. at der ikke etableres belysning på eller ved træningsbanen/sygefolden.

Endvidere vurderer forvaltningen, at det ansøgte kan anbefales overfor Fredningsnævnet for København.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningens §§ 2 og 8, til opførelse af træningsbanen/sygefolden som ansøgt på de under a) - c) nævnte vilkår samt, at der efterfølgende meddeles landzonetilladelse og dispensation fra § 8.1, i Lokalplan 257.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Notat plangrundlag og internationale naturbeskyttelsesinteresser

Ansøgning

Punkt 6: HF Solpletten, matr.nr. 6ch Øverød By, Søllerød - Lovliggørende dispensation til overskridelse af afstand og højde på kolonihavehus

00.22.04-A00-478721

Resume

Lejerne af haveloddet Pilevej 48 i HF Solpletten søger om lovliggørende dispensation til højden på kolonihavehus.

Det ansøgte forudsætter dispensation i forhold til afstand til nabolod samt højde på kolonihavehus i henhold til fredningsbestemmelserne for Søllerød Naturpark, § 12, stk. 5, deklaration tinglyst den 8. december 1958, § 1, samt dispensation i forhold til højden på kolonihavehuset, jf. Lokalplan 295 for HF Solpletten, § 6.8. Herudover forudsætter lovliggørelse af kolonihavehusets omfang og afstand til nabolod dispensation fra Søllerød Naturpark, § 12, stk. 5, deklaration tinglyst den 8. december 1958, § 1, samt §§ 6.1, 6.2. og 6.6 i lokalplanen.

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

Sagsfremstilling

Lejerne af kolonihaveloddet søger om retlig lovliggørelse af højden på kolonihavehuset. Lejerne har inden opførelse af kolonihavehuset fået tilladelse af formanden for kolonihaveforeningen HF Solpletten, men er efterfølgende blevet opmærksomme på, at formanden ikke er myndighed.

Kolonihavehuset er 42,34 m², da en på tegningerne vist overdækning ikke er udført som anvist, men inddraget i kolonihavehusets areal. Kolonihavehuset er dermed ca. 3 m² for stort. Forvaltningen bemærker i øvrigt, at kolonihavehuset vurderes at være tættere på nabolod end den i fredningen fastsatte afstand på 1 m.

Kolonihavehuset er opført i en højde på 3,58 m fra terræn til overkant af tagryg. Kolonihavehuset er opført før lokalplanen for området blev vedtaget.

Det var før lokalplanens vedtagelse kommunens praksis at give dispensation/fravige deklarationen i forhold til overskridelse af højdebestemmelserne ved at meddele landzone- og byggetilladelse. Fredningsnævnet er ikke blevet hørt i disse sager.

Hvad angår størrelsen på kolonihavehuset, har der ikke fra Rudersdal Kommunes side været praksis for at meddele dispensation fra deklarationen til størrelsen på byggeriet. Forvaltningen kan ikke meddele dispensation fra deklarationen uden at høre fredningsnævnet.

Situationsplanen viser, at der er et overdækket areal. Det overdækkede areal er under opførelsen inddraget til kolonihavehuset, og det betyder, at størrelsen på kolonihavehuset er 42,34 m² og ikke 39,59 m² som anført på tegningen.

Plangrundlag

HF Solpletten er beliggende i landzone. Området er omfattet af fredningsbestemmelserne for Søllerød Naturpark, deklaration tinglyst den 8. december 1958 og Lokalplan 295 for HF Solpletten.

Med relevans for det ansøgte fastlægger fredningen:

- *At sikre og forbedre sammenhængende åbne landskaber (§ 1).*
- *Særbestemmelser for de enkelte ejendomme: Kolonihaveområdet kan anvendes og bebygges som hidtil, jf. deklaration tinglyst på ejendommen den 8. december 1958 (§ 12 stk. 5).*

Med relevans for det ansøgte fastlægger deklarationen af 8. december 1958:

- *Husenes underkant skal være mindst 10 cm over jordoverfladen, og deres højde terræn til rygning må ikke overstige 3,5 m (§ 1).*
- *Parcellernes størrelse skal være mindst 400 m². På parcellerne må opføres lysthuse og mindre udhuse med en samlet grundflade af højst 10 % af parcellens areal (§ 1).*

- Der må ikke bygges nærmere skel end 1,00 m (§ 1).
- At afstand til nabolod skal være 1 m (§ 1).

Med relevans for det ansøgte fastlægger lokalplanen:

- At kolonihavehuset må maksimalt opføres i én etage, og højden må ikke overstige 3,5 m målt fra naturligt terræn til tagryg (§ 6.8).
- På det enkelte havelod må der kun opføres kolonihavehuse, overdækninger og mindre udhuse med en samlet grundflade af højst 10 procent af haveloddets areal (§ 6.1)
- Uanset § 6.1 må der maksimalt opføres et kolonihavehus inkl. overdækning på maksimalt 50 m² samt 10 m² sekundær bebyggelse pr. kolonihavelod (§ 6.2).
- Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelods skel til nabolod og mindst 1 m fra vej og sti. Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk (§ 6.6)

Lovliggørelse af tagets højde forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningens § 12, stk. 5, fravigelse fra deklARATIONENS § 1, og dispensation fra lokalplanens § 6.8, til overskridelse af højden fra terræn til tagryg med 8 cm. Lovliggørelse af kolonihavehusets afstand til nabolod samt omfang af kolonihavehuset forudsætter meddelelse af dispensation fra fredningens § 12, stk. 5, fravigelse fra deklARATIONENS § 1, og dispensation fra lokalplanens §§ 6.1, 6.2 og 6.6.

Høring

Der er i perioden 28. februar til 21. marts foretaget naboorientering. I høringsperioden er der indkommet tre indsigelser.

Høringssvarene omfatter i hovedtræk følgende:

1. Bemærker, at kommunen bør overholde sine lokalplaner.
2. Bemærker, at ejer burde være opmærksom på højdegrænsen på 3,5 m i deklARATIONEN, hvorfor der ikke bør meddeles dispensation.
3. Det bemærkes, at kolonihavehuset er for højt, for stort og ikke beliggende 1 m fra lodskel.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens anbefaling, at det indstilles til fredningsnævnet, at der kan meddeles dispensation fra fredningen af Søllerødnaturpark til den konkrete overskridelse af højdebestemmelsen i fredningen. I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at kolonihavehuset er opført, inden lokalplanen blev vedtaget og i overensstemmelse med kommunens daværende praksis.

Fremadrettet vil forvaltningen, for forhold etableret efter lokalplanens vedtagelse, håndhæve gældende lokalplan.

Det er forvaltningens vurdering, at størrelsen af kolonihavehuset bør overholde deklARATIONEN samt lokalplanen, således at kolonihavehuset maksimalt udgør 10 % af haveloddet. Kolonihavehuset bør således reduceres med ca. 3 m². Der har hidtil ikke været praksis for at tillade overskridelse af størrelsen på kolonihavehuse i området. Overskridelsen af bebyggelsesprocenten på haveloddet betyder, at der er mindre plads til haveareal, hvilket er centralt for oplevelsen af området.

Den gældende lokalplan foreskriver, at der skal være min 2,5 m til haveskel. Kolonihavehuset er opført inden vedtagelsen af lokalplanen, hvorfor det ikke er muligt at håndhæve min 2,5 m til nabolod. Fredningen foreskriver, at der skal være min. 1 m til nabolod. Der er usikkerhed i forhold til fastlæggelse af afstand til nabolod, idet der ikke er et matrikulært skel mellem havelodderne. Kolonihavehusene er placeret let forskudt i forhold til hinanden, og det vurderes, at der er tilstrækkelig afstand imellem dem. Det anses på den baggrund ikke at være proportionalt, at pålægge ejerne at flytte kolonihavehuset.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1. at det indstilles overfor fredningsnævnet, at der kan meddeles dispensation fra fredningens § 1, om afstand til nabolod på 1 m samt overskridelse af højden på 3,5 m,
2. at forvaltningen bemyndiges til at meddele lovliggørende dispensation til overskridelse af højden på kolonihavehuset samt krav til afstand til nabolod, jf. §§ 6.6 og 6.8, i Lokalplan 295, og
3. at der meddeles varsel af påbud om fysisk lovliggørelse af størrelsen på kolonihavehuset, således at det maksimalt udgør 10 % af haveloddet, jf. fredning.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kort over HF Solpletten (1)

Indsigelse fra Pilevej 56

Indsigelse fra Pilevej 50

Pilevej 48 Set fra oven og de to facader

Situationsplan 09.03.2020 Pilevej 48

Punkt 7: Langkærgård, Attemosevej 169, matr.nr. 2eh Holte By, Søllerød – Dispensation til salg af fyrværkeri og juletræer samt udtalelse til fredningsnævnet

00.22.04-A00-478721

Resume

Ejeren af landbrugsejendommen Langkærgård, Attemosevej 169 i Holte, har ansøgt Fredningsnævnet for København om forlængelse af tidligere meddelt dispensation fra fredningen af Søllerød Naturpark til salg af fyrværkeri og juletræer i yderligere en femårig periode fra 2025 til 2029.

Fredningsnævnet har anmodet de høringsberettigede på fredningen, herunder Rudersdal Kommune, om en udtalelse til det ansøgte.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om udtalelse til fredningsnævnet.

Sagsfremstilling

Fredningsnævnet for København meddelte 9. december 2019 dispensation fra fredning til midlertidig opstilling af salgstelt og to lagercontainere til salg af fyrværkeri og juletræer på landbrugsarealer i hjørnet mod Øverødvej og Attemosevej, fra 13. til 31. december i en femårig periode fra 2025 til 2029.

Dispensationen blev meddelt på følgende vilkår:

- a. At parkering sker på egen gårdsplads, og på p-pladser ved Søllerød Golfklub og Gl. Holtegård. Henvisningsskilte opsættes ved Øverødvej og Attemosevej, og parkering må ikke ske på græsrabatter.
- b. Skiltning begrænses til to stk. opsat på telt dugens lodrette flader.
- c. Der må ikke placeres flagstænger, løse klapskilte eller lignende i forbindelse med salget.
- d. Der må monteres diskret og permanent lysende hvidt lys langs teltets tagkant. Lyset skal være slukket uden for salgsstedets åbningstid.
- e. Der må ikke spilles musik på salgsstedet.
- f. Strømmaskiner og lignende skal være støjdæmpede.
- g. Køretøjer til vagtpersonale og andet personale må ikke parkeres med motoren kørende og med lyset tændt.
- h. Der skal udlægges midlertidige køreplader, så græsrabatter og øvrige arealer ikke beskadiges ved opstilling af containere, varelevering og lignende.
- i. Der må ikke foretages terrænreguleringer.
- j. Dokumenterede ødelagte eller opkørte arealer skal reableres snarest muligt efter salgsophør.

Ejeren af Langkærgård havde sit sidste lovlige salg af fyrværkeri og juletræer i december 2024 og ønsker derfor dispensationen forlænget med fem år fra 2025 til 2029.

Fredningsnævnet henstillede i deres afgørelse i 2019, at Rudersdal Kommune søger fredningen ændret, så dispensation ikke er nødvendig. Kommunen har orienteret ejer om, at kommunen ikke vil rejse en ny fredning på baggrund af ønsket om at kunne fortsætte salg af fyrværkeri.

Plangrundlag

Landbrugsejendommen Langkærgård ligger i landzone, indre grøn kile, værdifuldt landskab samt inden for skovbyggelinje og Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. maj 2016 om fredning af Søllerød Naturpark.

Det ansøgte forudsætter meddelelse af dispensation fra landskabsfredningens §§ 4 og 12, som fastlægger, at der inden for fredningen ikke må opføres boder, pavilloner eller lign. og at Langkærgård alene må bebygges med stuehus samt driftsbygninger efter nærmere regulering. Da der er tale om årlig tidsbegrænset anvendelse på to uger og der ikke foretages permanente ændringer af det berørte areal, vurderes det ansøgte ikke at være i strid med fredningens formål.

Såfremt fredningsnævnet meddeler dispensation fra fredningen til det ansøgte, skal der ansøges om byggetilladelse og arrangementstilladelse hos kommunen.

Nordsjællands Brandvæsen har udtalt sig om det ansøgte fyrværkerisalg. Der skal overholdes en række afstande fra containeren med fyrværkeri til brandbar vegetation, anden anvendelse i området samt til naboskel samt vej- og stier. Brandvæsenet ser ingen hindring for fortsat opstilling af fyrværkeri det pågældende sted, men finder den fremsendte oversigtsplan for upræcis.

Det ansøgte vurderes hverken at få konsekvenser for det nærmeste Natura 2000-habitatområde eller dyrearter og plantearter nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3 og 5.

Forvaltningens vurdering

Der er tale om en placering, der, når det gælder opbevaring og salg af fyrværkeri, ligger i en for brandmyndighederne fornuftig afstand fra anden bebyggelse, hvor der bor og færdes mennesker. Så længe det er muligt med salg af fyrværkeri i Danmark er en placering uden for bymæssig tæt bebyggelse en fornuftig løsning.

Forvaltningen anbefaler derfor fredningsnævnet at meddele dispensation til det ansøgte tidsbegrænsede salg af fyrværkeri og juletræer med opstilling af et salgstelt og to lagercontainere på vilkår a)-j), som i 2019 med justering af vilkår a), så der stilles krav om, at parkering skal ske på egen gårdsplads samt med tillæg i form af et vilkår k) om, at der fremsendes en målbar oversigtsplan med præcis angivelse af de nødvendige sikkerhedsafstande til beplantning, sikkerhedsafstande til anden anvendelse i nærområdet og med angivelse af skel.

Forvaltningen foreslår, at fredningsnævnet sammen med udtalelsen til den konkrete ansøgning orienteres om, at kommunen ikke har til hensigt at rejse ny fredning. Det vurderes, at et årligt tidsbegrænset salg af fyrværkeri og juletræer, der ikke medfører permanente ændringer af de berørte arealer, ligger inden for den begrænsede dispensationsmulighed, der er i forhold til gældende fredning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation fra fredningen af Søllerød Naturpark til salg af fyrværkeri og juletræer med opstilling af et salgstelt og to lagercontainere i perioden 13.-31. december i en yderligere femårig periode fra 2025 til og med 2029 på de nævnte vilkår a, revideret, – k).

Beslutning

Direktionens forslag bortfaldt med fire stemmer imod Dorte Nørbo (F), Knud Skadborg (C), Christoffer Buster Reinhardt (C) og Flemming Møller Jensen (C) og tre stemmer for Anette Maj Billesbølle (A), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Søren Hyldgaard (M).

Søren Hyldgaard (M) afgav følgende stemmeforklaring:

'Vi følger forvaltningens indstilling, da Nordsjællands Brandvæsen har godkendt forholdene, og placering er uden for bymæssig tæt bebyggelse'.

Bilag

Plannotat

Ortofoto af ejendommen med omgivelser

Fredningsnævnet for Københavns afgørelse af 09.12.2019

Ansøgning om salg af fyrværkeri fremsendt til Fredningsnævnet, oversigtskort

Punkt 8: Bedre processer i samarbejdet med foreninger om nye faciliteter og arrangementer - Orientering

00.22.04-A00-478721

Resume

Flere foreninger har oplevet, at ansøgningsforløb ved ønske om nye faciliteter eller arrangementer har været komplekse. Erfaringen viser, at der er behov for en mere smidig proces samt et tættere samarbejde.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet nye tiltag og procedurer for både de mere omfattende sager vedr. ansøgning om nye faciliteter samt for tilladelser til arrangementer, som skal sikre bedre forventningsafstemning og mere effektiv sagsbehandling. Forslagene baseres på erfaringer fra konkrete forløb og input fra både foreninger og kommunale afdelinger.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget samt Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen modtager løbende ansøgninger fra foreninger om nye faciliteter eller tilladelser til arrangementer. Foreningerne oplever, at der er store krav til ansøgningsmaterialet, at det er komplekst samt, at ansøgningen involverer flere afdelinger i kommunen, hvorved processen bliver langvarig.

På baggrund af erfaringer fra konkrete sager og input fra foreninger foreslås en række forbedringer, som skal sikre mulighed for, at foreningerne kan opnå tilladelse til deres projekt, klar forventningsafstemning og bedre overblik over processen.

Tiltag ved ansøgning om nye faciliteter/anlæg

Tilskud til rådgiverbistand

Myndighedsgodkendelse af en ny facilitet/anlæg beror på et ansøgningsmateriale, der gennem tegninger og dokumentation redegør for, at projektet kan overholde gældende lovgivning. Når kommunalbestyrelsen ønsker, at der skal arbejdes videre med et konkret projekt, skal midler til rådgiverbistand prioriteres i budgetforhandlingerne. Rådgivningen skal være med til at sikre, at foreningerne realistisk kan levere på de mange krav til ansøgningsmaterialet. Det er foreningens eget ansvar at få en rådgiver.

Én indgang til By og Miljø, Kultur og Erhverv

Der etableres én fælles indgang til By og Miljø, Kultur og Erhverv, som består af et tværfagligt team med en projektleder pr. afdeling. Begge projektledere er repræsenteret på møder med foreningen om projektet. Det sikre både den interne og eksterne koordinering af fremdriften i projektet.

Opstartsmøde med ansøger

Der afholdes et opstartsmøde med ansøger, hvor projektets indhold og formål drøftes. På mødet afstemmes forventningerne til den videre proces, herunder tidsplan, roller og ansvar, behov for dokumentation samt eventuelle planmæssige eller tekniske forhold, der skal afklares tidligt i forløbet. Formålet er at sikre en fælles forståelse og et solidt grundlag for det videre samarbejde.

Udarbejdelse af en samlet tids og procesplan med krav til ansøgningsmateriale

For at forbedre foreningernes overblik over processen frem mod en tilladelse udarbejder forvaltningen et samlet visuelt overblik over processen. Af tids- og procesplanen fremgår, hvilke tilladelser projektet forudsætter samt krav til ansøgningsmateriale til hver enkelt tilladelse. Af procesplanen fremgår også oplæg til møder med forvaltningen undervejs i projektet. Den samlede tids- og procesplan fremlægges på et møde med foreningen og foreningens rådgiver. På mødet drøftes og afstemmes krav til ansøgningsmateriale.

Indgåelse af en samarbejdsaftale

På baggrund af tids- og procesplanen og drøftelse af krav til ansøgningsmateriale indgår forvaltningen en samarbejdsaftale med foreningen om i fællesskab at arbejde for at nå i mål med projektet til den aftalte tid og med den ønskede kvalitet. Af samarbejdsaftalen vil det fremgå, hvad hver enkelt part skal levere for at komme i mål med tilladelsen til den aftalte tid.

Arrangementstilladelser

I forbindelse med overgang til nyt bygningsreglement BR18 i 2018 overgik tilladelse til arrangementer fra brandvæsenet til myndighedsbehandling. For arrangører af arrangementer betød dette, at de fra at kunne afklare forhold ift. arrangementet på stedet med beredskabet skal udarbejde et ansøgningsmateriale. Det betyder flere krav til dokumentation for efterlevelse af beredskabsforhold og sikkerhed. Det har skabt usikkerhed blandt foreninger, som savner hjælp og værktøjer til at løfte opgaven.

Forvaltningen har derfor arbejdet med nedenstående tiltag til bedre understøttelse af foreningerne.

Rådgiverbistand til arrangementsplan

I forbindelse med ansøgning til et arrangement stilles der krav om levering af en arrangementsplan. Fra bylivspuljen afsættes der midler til optegning af arrangementsplaner, og forvaltningen bistår med vejledning i forhold til, hvordan arrangementsplanen skal tegnes for at leve op til bygningsreglementet. Det forventes, at udgifter til optegning af arrangementsplan vil være på ca. 1.500 kr. pr. arrangement, som vil gå fra bylivspuljen.

Øget støtte til ansøgning på hjemmesiden

Forvaltningen har udviklet en digital ansøgningsformular på hjemmesiden, som guider foreningerne igennem ansøgningsprocessen. I tilknytning til formularen ligger der tjeklister ift. sikkerhed og standarder, som foreningerne frit kan anvende i ansøgningsmaterialet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oplæg til bedre processer med foreninger

Punkt 9: Ekstra ressourcer til håndtering af lovliggørelsessager - Orientering

00.22.04-A00-478721

Resume

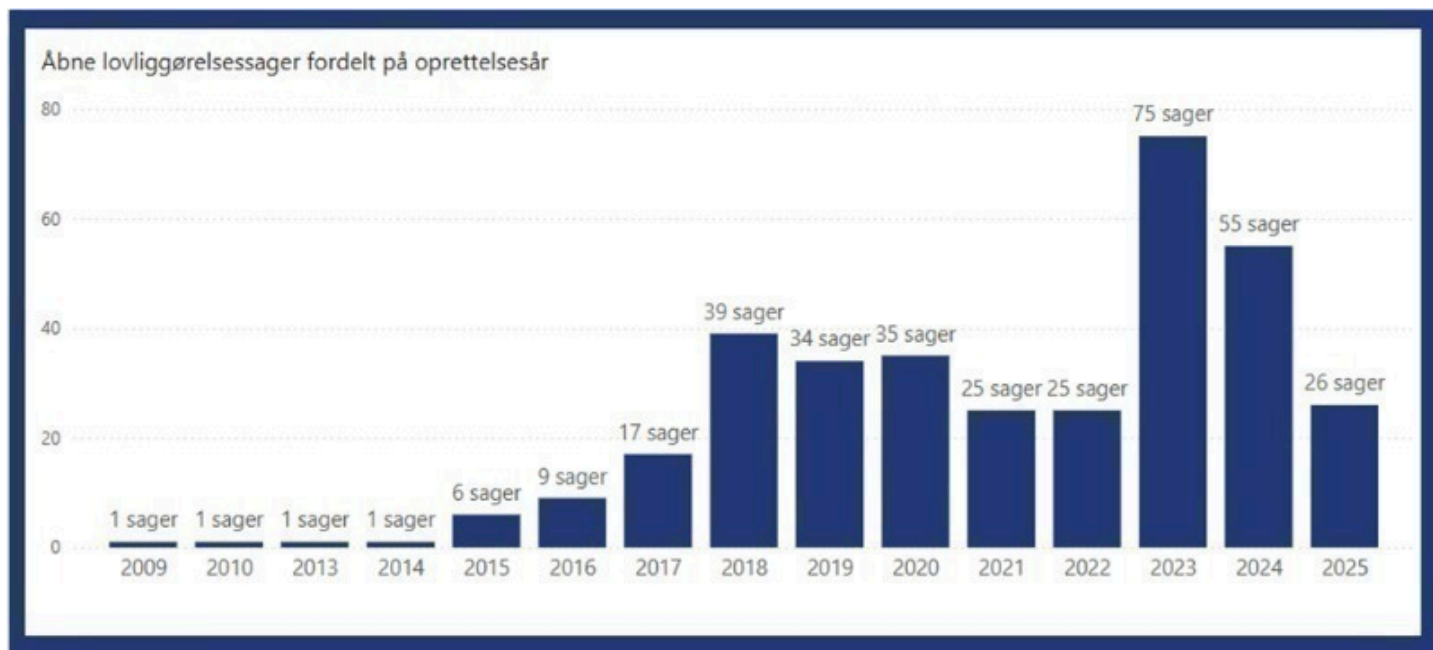
Arkitektur- og Byplanudvalget har bedt om en sag om, hvordan lovliggørelsessagerne kan afvikles.

Sagen fremlægges som opfølgning på udvalgets drøftelse af håndtering og prioritering af lovliggørelsessager, som sidst blev forelagt udvalget den 6. november 2024 ([link](#)). Endvidere foreslås yderligere tiltag med henblik på at reducere sagsporteføljen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlagde den 6. november 2024, pkt. 9, ([link](#)) en sag om status for afvikling af lovliggørelsessager samt yderligere tiltag på området. Herudover orienterede forvaltningen om status på lovliggørelsessager på udvalgs mødet i april. Forvaltningen har i 2024 håndteret 166 lovliggørelsessager. På trods heraf har forvaltningen pt. registreret 355 åbne lovliggørelsessager. Hvert år opretter forvaltningen i gennemsnit 84 sager. På mødet den 6. november 2024 blev det besluttet, at forvaltningen skulle prioritere de ældste lovliggørelsessager. Forvaltningen har siden også arbejdet med at håndtere de ældste sager, og 11 af de ældste sager er blevet afsluttet.



Sagsbehandlingstid for lovliggørelsessager generelt

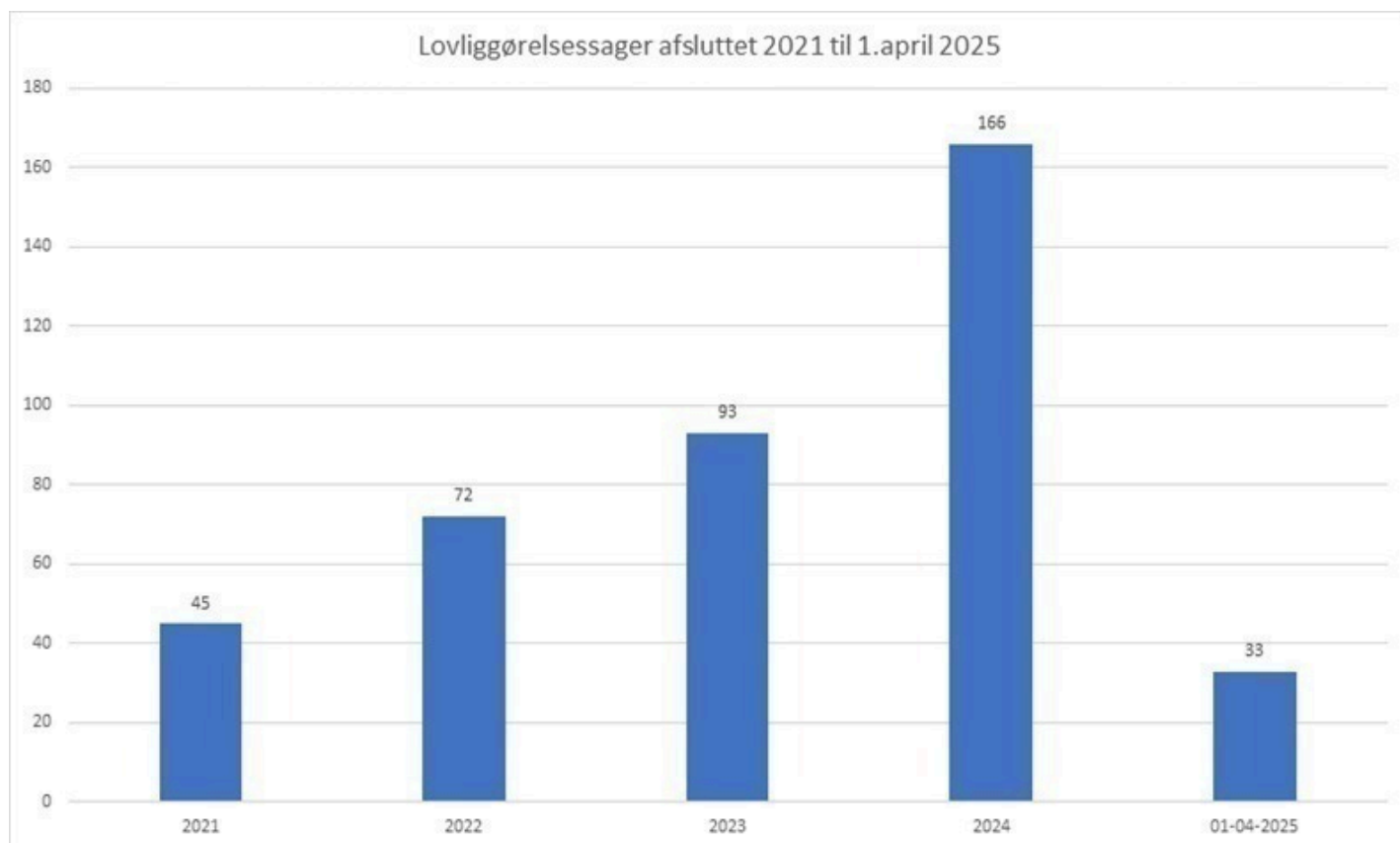
Sagsbehandling af lovliggørelsessager tager ofte lang tid, fordi der både skal sikres grundig sagsoplysning, gennemføres partshøring, varsling, evt. udstedelse af påbud med meddelelse af frist for fysisk lovliggørelse af forholdet. Når der træffes afgørelse har ejer mulighed for at klage til nævnet. Sagerne kan være komplekse og kræve tekniske vurderinger og historiske opslag. I forbindelse med varsling af påbud kan ejer ansøge om dispensation til bibeholdelse af det ulovlige forhold, såfremt forvaltningen vurderer, at det er muligt, vil det bero på gennemførelse af naboorientering og i enkelte tilfælde også politisk behandling. Når der er udstedt påbud med frist for lovliggørelse, og den fysiske lovliggørelse ikke efterleveres, kan sagen ende med politianmeldelse og retssag, hvilket forlænger forløbet yderligere.

Håndtering af lovliggørelsessager

Forvaltningen har siden 2022 haft et skærpet fokus på afvikling af lovliggørelsessager, og siden marts 2023 er der implementeret flere styringsmæssige tiltag.

Opmærksomheden er skærpet ift. at skabe stringens i sagsgangen ved at sørge for en fast arbejdskadence for sagstypen, og der er faste møder, hvor der sættes retning for de mere komplicerede sager. Endvidere er der udarbejdet brev- og afgørelsesskabeloner med henblik på sikring af ensretning og effektiv sagsafvikling. I 2024 har 12 sagsbehandlere arbejdet to dage hver tredje uge på håndtering af lovliggørelsessager, hvilket har sikret dedikeret tid til at opstarte og følge op på sagerne.

En klar effekt af denne tilgang kan ses i form af en øget håndtering og afslutning af sager gennem de seneste par år.



Der er i 2024 ligeledes afholdt et arrangement med grundejerforeningsformænd og ejendomsmæglere om det gode naboskab. Formålet var at drøfte, hvordan vi kan styrke samarbejdet om at undgå, at sager bliver til lovliggørelsessager. Dette skal blandt andet ske gennem kommunikation af bærende værdier, såsom det grønne vejbillede og generel overholdelse af lokalplaner.

Forvaltningen planlægger yderligere at undersøge muligheden for automatisering af dele af sagshåndteringen, herunder automatisk udsendelse af ventebreve. En automatisering vil kunne medvirke til, at ressourcerne kan målrettes og effektiviseres yderligere.

Forvaltningen har i gennemsnit, i årene 2021-2024, afsluttet omtrent 95 lovliggørelsessager pr. år. Det vil sige, at hver sagsbehandler i snit har afsluttet cirka otte sager på 13 % af arbejdstiden, som er afsat til håndtering af lovliggørelsessagerne. På baggrund af disse tal vurderes det, at en medarbejder med et fuldtidsfokus på lovliggørelsessager kan afslutte omtrent 60 sager om året.

Scenarier for håndtering af sagsbunken

Der kan opsættes tre scenarier for håndtering af sagsbunken. Både scenarie 2 og 3 tager afsæt i, at årsværk tildeles i en fire-årig periode. Det skyldes, at sagstypen forudsætter oplæring.

1. Status quo – Ingen ekstra ressourcer

Forvaltningen viderefører den nuværende indsats med ca. 95. afsluttede sager om året. Sagsbunken vil hermed kunne reduceres med ca. 10-20 sager om året. Porteføljen vil forblive høj og med risiko for fortsat lang sagsbehandlingstid.

2. Ét ekstra årsværk (2026-2029)

Forvaltningen får ét ekstra årsværk, der alene fokuserer på håndtering af lovliggørelsessager. Hermed vil kapaciteten øges med ca. 60 sager årligt. Dette vil betyde ca. 155 afsluttede sager pr. år og en reduktion af ca. 70-80 lovliggørelsessager årligt. Sagsbunken vil hermed kunne reduceres markant, men der vil fortsat være en betydelig sagsbunke ved udgangen af 2029.

3. To ekstra årsværk (2026-2029) – fuld afvikling

Forvaltningen får to ekstra årsværk, der alene fokuserer på håndtering af lovliggørelsessager. Hermed vil der i alt kunne afsluttes 215 sager pr. år. Sagsbunken vil således kunne bringes helt i bund over fire år og balanceres fremadrettet.

Hvis det politisk prioriteres at reducere sagsporteføljen, skal ressourcetilførslen løftes ind i budgetforhandlingerne for budget 2026-2029.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 10: Vægmaleri til bygning - Orientering

00.22.04-A00-478721

Resume

Rudersdal Kommune har modtaget henvendelse fra Richard og Valborg Tychos Fond om donation af i alt ni kunstværker til kommunens kunstsamling - herunder et endnu ikke opført vægmaleri af kunstneren Miguel Angel Ternorio Castillo, som foreslås placeret på ungecentret Gården i Nærum.

Den 12. marts 2025 godkendte Kultur- og Fritidsudvalget modtagelsen af de ni værker fra Fonden, ([link](#)).

Sagen fremlægges til Arkitektur- og Byplanudvalgets orientering.?

Sagsfremstilling

Det endnu ikke opførte værk af kunstneren Miguel Angel Tenorio Castillo er et vægmaleri på ca. 3 x 4 meter. Eksempler på Miguels kunstneriske udtryk er vedlagt som bilag.

Forvaltningen har været i kontakt med bylivsnetværket i Nærum, der har udtrykt ønske om opførelse af et vægmaleri i Nærum. De har fremhævet ungecentret Gården i Nærum som en mulig placering. Vægmalерiet skal ses som en del af understøttelsen af det lokale byliv i Nærum ved at give området omkring Gården et kulturelt løft. Brugere af Gården samt kunstneren er positiv over for placeringen. Billeder af placeringen er vedlagt som bilag.?

Gården i Nærum er ikke bevaringsværdig, og der er derfor ikke noget til hinder for udførelsen af et gavlmaleri på bygningen.?

Motivet for vægmaleriet er ikke fastlagt, men kunstneren har i samarbejde med forvaltningen haft dialog med bylivsnetværket i Nærum samt brugere af Gården i Nærum i forhold til input til det endelige motiv. Stedets lokalhistorie og Gården som et samlingspunkt for unge mennesker og fællesskaber er nogle af de input, der har været drøftet. Det bliver kunstneren, der i sidste ende beslutter det endelige motiv.??

Kunstneren stiller ikke krav om, at vægmaleriet fremadrettet skal vedligeholdes og bevares. Det står derfor kommunen frit for at male værket over, når der ikke længere er et ønske om at bevare værket.?

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at bylivsnetværkets ønske til et vægmaleri og placeringen af dette stemmer godt overens med fondens ønske om placering af kunstværkerne i det offentlige rum.?

Indstilling

Direktionen forslår, at sagen forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Værkeksampler af Miguel Angel Tenorio Castillo

Placering af vægmaleri på Gården i Nærum

Punkt 11: DAB, afd. Hestkøblund - Godkendelse af låneoptagelse (genoptagelse)

00.22.04-A00-478721

Resume

DAB, afd. Hestkøblund, Hestkøblund 2-42 og 1-131, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med etablering af varmepumper i rækkehusene budgetteret til 7.000.000 kr.

Etablering af varmepumper i Hestkøblund er nu blevet undersøgt nærmere. Forvaltningen, Klima, Natur og Miljø og energichef og afdelingschef fra DAB har afholdt møde den 26. marts 2025 til nærmere belysning af etablering af fem varmepumper.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalg til godkendelse.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på udvalgsmøde den 9. oktober 2024

DAB ansøger som administrator for afd. Hestkøblund, om kommunal godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med etablering af varmepumper i rækkehusene i stedet for naturgas.

Bygningerne er opført i 1978 og består af 250 lejemål. Afdelingen består af 11 bygninger, hvoraf de fem er etagebygninger med 185 boliger, der alle har fjernvarme. De øvrige seks bygninger er rækkehuse med 65 boliger, der har naturgas som varmforsyning.

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 23. november 2022 godkendte beboerne, at en kommende varmforsyning skulle være fjernvarme. Projektet har efterfølgende været i udbud i efteråret 2023, hvor priserne lå langt over det budget, beboerne har godkendt.

Afdelingsbestyrelsen har efterfølgende i samråd med DAB og ejendomskontoret undersøgt alternative løsninger for en ny varmforsyning med en række tilbud på fælles varmepumper.

På det ordinære afdelingsmødet den 30. maj 2024 har beboerne godkendt projektet til ny varmforsyning med etablering af fælles varmepumper inkl. finansieringen og lejeforhøjelsen. Projektet og finansiering er efterfølgende godkendt af selskabsbestyrelsen den 10. juni 2024.

De overordnede rammer skal godkendes på et afdelingsmøde, inden arbejdet igangsættes for at være i overensstemmelse med de beboerdemokratiske bestemmelser. Processen er overholdt, jf. almenboliglovens § 37.

De samlede håndværkerudgifter, projekteringsudgifter, renter og låneomkostninger er beregnet til i alt 7.000.000 kr.

Finansieringen har følgende fordeling:

Realkreditlån, 30-årig	5.500.000 kr.
Hensatte beløb	1.500.000 kr.
I alt	7.000.000 kr.

Realkredit Danmark har den 11. juli 2024 beregnet lånet uden garanti med en årlig ydelse på 437.697 kr. Låneydelsen giver en lejestigning på ca. 2,33 % svarende til 25 kr. pr. m² årligt. Den nuværende leje er 1.056 kr. pr m². Ny leje efter afsluttet projekt bliver 1.081 kr. pr. m².

Da lejestigningen ikke overstiger 5 % årligt, skal der ikke ske kommunal godkendelse, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af den eksisterende naturgas i rækkehusene er nødvendig for at have en tidssvarende varmforsyning og et godt indeklima. Optagelse af realkreditlån skal godkendes af

kommunen, inden renoveringsprojektet kan iværksættes.

Forvaltningen vurderer, at anmodning om låneoptagelse kan godkendes, jf. almenboligloven § 29, stk. 1.

Forvaltningens bemærkninger efter udvalgs mødet den 9. oktober 2024

Norfors har fået adgang til alle de beregninger DAB har lavet og kan ikke gøre det billigere. Fjernvarmerør lægges ind uden beregning fra Nordfors. Alle rør og hvad der installeres i rækkehusene nu til brug for varmepumperne, kan også benyttes til fjernvarme, når det bliver aktuelt. DAB oplyser, at fjernvarmen med nuværende udgifter til tilslutning er estimeret til at være 30% til 50 % dyrere, hvorfor det er økonomisk fordelagtigt for beboerne at blive tilsluttet varmepumper.

Da varmepumperne er opvarmet med el, kan afdelingen reducere sit Co2-aftryk. Dermed er varmepumper også godt for klimaet. Af hensyn til støjforhold har afdelingen netop valgt at placere varmepumperne i gavlene for at genere mindst muligt, og kommer ikke til at støje ud over matriklen. DAB har fokus på støjen og har ikke modtaget klager for samme varmepumper opsat i andre boligafdelinger. Efter godkendelse af låneoptag udestår myndighedsbehandling, herunder indpasning og dokumentation for overholdelse af støjgrænser ved beboelse og skel.

Der er ikke flertal i afdelingen til at stemme fjernvarme igennem, og derfor blev varmepumperne i stedet stemt igennem. Valget af varmepumper er på grund af varmeprisen hos Norfors. Der er beboerdemokrati i de almene boligafdelinger og så længe der træffes lovlige beslutninger om lovlige forhold, kan beslutningen ikke afvises. Der er ikke tilslutningspligt til fjernvarme i Rudersdal Kommune. Afdelingens etablering af varmepumper med anmodning om godkendelse af låneoptagelse har fuldt de gældende bestemmelser og er dermed lovlige.

Gaskedlerne er udtjente og DAB kan derfor ikke vente længere og derfor er der brug for godkendelse af låneoptagelsen, så varmepumperne kan blive etableret.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse fra udvalg

Vedtagelse fra Arkitektur- og Byplanudvalget den 9. oktober 2024

Forvaltningen besluttede at tage sagen af for at belyse den yderligere, hvorefter den vil blive forelagt udvalget på ny.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 12: D.S.I. Skovlyporten - Godkendelse af byggeregnskab og skema C

00.22.04-A00-478721

Resume

Renoveringen er afsluttet og D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger, Skovlyporten 1-11, 2840 Holte, anmoder om godkendelse af byggeregnskab og skema C på i alt 230.945.000 kr.

Byggeregnskabet er revideret af Alberg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab den 12. februar 2025 og er i overensstemmelse med skema B godkendt af kommunalbestyrelsen den 28. februar 2024 på i alt 230.945.000 kr.

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

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. august 2020 skema A med en samlet anskaffelsessum på 181.411.000 kr. til renovering af Skovlyporten.

Renoveringsprojektet blev efter skema A godkendelsen udbudt i totalentreprise. Der blev indgået aftale med totalentreprenør Enemærke & Petersen A/S om renovering af ejendommen med 141 lejemål beliggende Skovlyporten 2, 2840 Holte.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 1. september 2021 skema B til en samlet anskaffelsessum på 185.711.000 kr. Renoveringsarbejdet gik i gang medio januar 2022.

I løbet af udførelsesperioden stod det klart, at skema B økonomien var udfordret af nødvendige ekstraarbejder, indeksregulering af enterprisesummen jf. ABT 18, forøget genhusningsomkostninger samt væsentlig højere byggelånsrenter end estimeret ved godkendelsen af skema B.

Som konsekvens heraf blev der af to omgange godkendt en højere anskaffelsessum, henholdsvis 31. maj 2023 og 28. februar 2024. I forbindelse med godkendelse af det seneste skema B på 230.945.000 kr. gennemførte forvaltningen i samarbejde med bygherre en kraftig reduktion af landskabsprojektet på 9,9 mio. kr. oprindeligt budgettet til 18,4 mio. kr., for at skema B ikke blev overskredet. Det samlede landskabsprojekt er gennemført for 8,5 mio. kr.

Renovering af boligerne er afsluttet og afleveret den 2. april 2024. Efterfølgende blev landskabsprojektet sat i gang, hvilket blev afsluttet medio december 2024.

Finansiering og kommunal garanti

Den samlede renoveringsudgift udgør 230.945.000 kr. i henhold til byggeregnskabet og finansieres med et realkreditlån på 223.445.000 kr. og afdelingens henlæggelser på 7.500.000 kr.

Ydelse på det 30-årige realkreditlån udgør årligt 13.103.515 kr. Skovlyportens egen betaling udgør 5.342.349kr. Ydelsesstøtten i 2025 udgør 7.761.166 kr. Statens andel udgør 80 % svarende til 6.208.933 kr. og kommunens andel udgør 20 % svarende til 1.552.233 kr.

Nykredits beregning af den kommunale garanti er endelig beregnet til 77,93 % svarende til 174.131.000 kr. af realkreditlånet. Garantien blev underskrevet den 14. marts 2024 af kommunaldirektør og borgmester. Realkreditlånet blev hjemtaget og tinglyst på ejendommen den 4. april 2024.

Huslejen

Den fremtidige leje er efter afsluttet renovering sat op til 1.678 kr./ m2. Lejen er varslet og trådt i kraft pr. 1. juni 2024. Den månedlige leje uden forbrug er følgende:

1-værelses, 22 m2 3.194 kr.
1-værelses, 40 m2 5.407 kr.
2-værelses, 57 m2 7.956 kr.
2-værelses, 61 m2 8.516 kr.
2-værelses, 64 m2 8.933 kr.

Støttetilsagnet og forvaltningens vurdering

Kommunens opgave i forbindelse med renoveringens afslutning er at påse, at de stillede betingelser for støtte efter almenboligloven, støttebekendtgørelsen samt øvrige vilkår, der måtte være stillet i forbindelse med skema A og B, er overholdt, jf. støttebekendtgørelsens § 44.

Byggeregnskabet er revideret af Alberg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab den 12. februar 2025. Der er ikke fundet kritiske bemærkninger eller overskridelse i henhold til kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B den 28. februar 2024. Bygherre har fremsendt de nødvendige oplysninger og dokumentation i form af revideret byggeregnskab og skema C.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om godkendelse af byggeregnskab og skema C kan godkendes, idet bestemmelserne efter almenboligloven og støttebekendtgørelsen er overholdt.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at byggeregnskab og skema C opgjort til 230.945.000 kr. godkendes.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med forbehold for, at byggeregnskab og skema C fremlægges ved Økonomiudvalgets behandling af sagen.

Punkt 13: Lejerbo Rudersdal, Nobis Mølle - Godkendelse af 100 % anvisning af syv lejemål

00.22.04-A00-478721

Resume

Rudersdal Kommune har i flere år haft 100 % anvisning til syv almene lejemål i afd. Nobis Mølle, beliggende på Nobis Mølle 1-42, 3460 Birkerød. Ordningen har fungeret godt og styrker kommunens muligheder for at imødekomme boligsociale behov.

Da det oprindelige aftalegrundlag ikke kan findes, ønskes en ny formel aftale frem til 31. maj 2029.

?

Sagen forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget, Social- og Sundhedsudvalget samt Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunen har i dag 100 % anvisning til følgende syv lejemål i afdelingen Nobis Mølle, som rummer i alt 42 boliger:

- Nobis Mølle 11 (1-værelses lejemål)
- Nobis Mølle 23, 28, 30, 31, 40, 41 (2-værelses lejemål)

Ud over de syv lejemål modtager kommunen hver fjerde ledige bolig efter almenboliglovens § 59, stk. 1. Den nye aftale ønskes gældende til og med 31. maj 2029.

Kommunen og boligorganisationen kan indgå aftale om, at specifikke lejemål stilles til rådighed for kommunal anvisning, jf. almenboliglovens § 59, stk. 2.

Forvaltningens vurdering

En fornyet aftale vil styrke kommunens muligheder for at løse boligsociale opgaver. Forvaltningen anbefaler derfor, at aftalen forlænges til 31. maj 2029.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at kommunen har 100 % kommunal anvisning til syv lejemål i afd. Nobis Mølle gældende frem til 31. maj 2029.

Vedtagelse fra udvalg

Vedtagelse fra Social- og Sundhedsudvalget, den 7. maj 2025, punkt 9:

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET ønsker præcisering af omtalen af de 100 pct. anvisning frem mod sagens behandling i Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 14: Meddelelser

00.22.04-A00-367197

Resume

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for april 2025.
- Status på større planer.
- Vedbæk Stationsvej 18 - Opsætning af antennemast på tagryg.
- Arkitektur- og Bevaringspriserne 2025 - Prisoverrækkelse den 28. oktober.
- Holte Stationsvej 12B – Butik i stueplan og ejendomsmægler i kælderetage.
- Vedbæk Stationsvej 12 - Forslag til ændret placering af port i bebyggelsen.
- Gl. Holtegaard – Renovering af bevaringsværdige bygninger.
- Attemosevej 169 - Retssag anlagt mod kommunen.
- Skodsborg Strandvej 301 - Tillæg til deklaration ifm. mindre terrænændring.
- Søllerødgårdsvej 28 - Nyt enfamiliehus og høringsproces.

Beslutning

Punktet blev gennemgået.

Punkt 15: Beslutningsprotokol og underskriftsark

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Punktet blev gennemgået.