

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 15-01-2025

Mødedato Onsdag d. 15. januar 2025 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj, Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Dorte Nørbo (F), Alexander Friberg (C), Flemming Møller Jensen (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (UP), Knud Skadborg (C), Iben Koch, Jane Riskjær Hansen, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Renovering af D.S.I. Trørød Kollegiet - Principgodkendelse.....	5
Forslag til Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg samt Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 – Godkendelse.....	9
Rammetofte og Vievær i Trørød – Principper for dispensation fra Lokalplan 49.....	11
Paradisvænget 28, matr.nr. 3hc Øverød By, Søllerød – Dispensation til værkstedsbygning indenfor lokalplan 10.....	14
Bregnerødvej 132B-C, matr.nr. 116n Birkerød By Bistrup - Navngivning af vej.....	17
Langebjerg 88, matr.nr. 5ax Nærum By, Nærum - Kælder indenfor fredning.....	18
Etablering af cykelstier langs Hørsholm Kongevej – Godkendelse af indstilling til Styrelsen for Grønne Områder.....	20
Lejerbo Rudersdal - Godkendelse af fleksibel udlejning og aftalt anvisning.....	23
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	26

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-A00-367197

Resume

Områdedecheff Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for december 2024.
- Status på lokalplanlisten.
- Sandbjergvej 22B - Omfang af opført terrasse, jf. tilladelse og historik på ejendommen.
- Damgårdsvej 5B - Orientering om dom i retssagen rejst af naboer mod Planklagenævnet.
- Kastanietofte 10 - Klage over hvet terrasse.
- Lyngholmen 12 - Ansøgning om nyt enfamiliehus.
- Dyrkning af Langkærds jorde - Klage over sagsbehandling.
- Niras analyse - Tekniske potentialer i alternativer til luft-vand varmepumpe ved Holtegårdsparken, notat vedlagt.
- Svar på spørgsmål stillet på nabomøde om Holtegårdsparken den 25. november 2024, notat vedlagt.
- Status på forhandlinger med Kolonihaveforbundet om ny lejekontrakt, proces for lovliggørelse og lejeforhøjelser som følge af budgetvedtagelsen.

Å

Beslutning

Punktet blev gennemgået.

Å

Bilag

Tekniske potentialer i alternativer til luft-vand varmepumpe ved Holtegårdsparken

Spørgsmål og svar - Mentimeter

Punkt 3: Renovering af D.S.I. Trørød Kollegiet - Principgodkendelse

00.22.04-P35-11927

Resume

D.S.I. Trørød Kollegiet, 2840 Holte, anmoder om principgodkendelse af et omfattende renoveringsprojekt af 96 lejligheder budgetteret til 209.239.421 kr. med optagelse af realkreditlån med både kommunal ydelsesstøtte og garanti.

I forbindelse med sagens fremlæggelse på udvalgsrådet er der planlagt rundvisning på kollegiet og gennemgang af projektet ved bestyrelsen og Boligkontoret Danmark som rådgivere.

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

Sagsfremstilling

D.S.I. Trørød Kollegiet har fremsendt anmodning om principgodkendelse til en omfattende renovering finansieret med optagelse af støttet lån, kommunal garanti samt ydelsesstøtte budgetteret til 209.239.421 kr.

For at Trørød Kollegiet kan udarbejde et realistisk renoveringsprojekt og anlægsbudget, er der behov for at få kommunens tilkendegivelse i forhold til, om der kan opnås godkendelse til finansieringen med ydelsesstøtte.

Trørød Kollegiet blev opført i 1971 og består af 96 lejligheder i rækkehusbebyggelse og et fælleshus. Lejlighederne indeholder to værelser, en stue i åben forbindelse med et køkken og et badeværelse. Alle boligerne er ens og med et boligareal på 57 m², der opvarmes med naturgas. Det samlede bebygget areal er jf. BBR 5649 m², fordelt på 5472 m² bolig og 177 m² fælleshus.

Rådgivende Ingeniørfirma Klaus Nielsen A/S har i december 2022 gennemført en byggeteknisk undersøgelse for at klarlægge bygningernes tilstand. Undersøgelserne er foretaget ved en visuel inspektion og gennemgang af eksisterende tegningsmateriale. Herudover er der gennemført en miljøscreening af udvalgte bygninger. Der foreligger en energimærkningsrapport, som er medtaget i vurderingen af bygningernes energiforbrug.

Niras har i august 2024 gennemført en visuel inspektion og har i deres rapport fra september 2024 konkluderet, at kollegiet fremstår med væsentligt genopretnings- og vedligeholdelsesbehov. Flere konstruktioner og installationer har allerede væsentlige svigt, og idet mange er levetidsopbrugt, må der forventes mange fremtidige og kritiske svigt. Særlige forhold ift. installationer, lette facader og et utilgængeligt og asbestkontamineret loftsrum giver et umiddelbart og akut behov for renovering.

Bygningerne fremstår nedslidte og har alvorlige byggetekniske udfordringer, dårligt indeklima og et højt energiforbrug. Indretningen er utidssvarende, idet det ene af de to værelser er meget lille og badeværelset er indrettet med to døre. Det er derfor svært for to studerende at dele en bolig, hvilket gør, at der i perioder opstår tomgang.

Tagkonstruktionen er udført med skjulte tagrender, sternbrædder og vindskeder udført i malet træ. Tagbelægningen er fra byggeriets opførelse med bølgeeternitplader. Der har løbende været udskiftning af tagpladerne efter behov. Tagpladerne indeholder asbest og har forurenset tagrummet med asbestfibre, hvilket gør, at tagbelægningen skal udskiftes.

De nuværende termoruder er fra 1991 og har en dårlig isoleringsværdi. Både vinduer og døre er nedslidte og utætte og bør skiftes. Facadepartierne er træbeklædte og med kun 100 mm isolering. Facadepartierne bør udskiftes og opgraderes med en isolering, som svarer til gældende bygningsreglement.

Brystningerne samt gavle er udført i mocca-farvede teglsten med lette beklædninger udført i ru brædder. Murværk fremstår mange steder i dårlig stand med lodrette revner og trænger til omfugning og udskiftning af mange defekte mursten.

Trappetrin til boligerne smuldrer og mangler generel genopretning. Der gennemføres årligt en del vedligeholdelse af trappetrinene. En større renovering er nødvendig for at opnå et varigt resultat. Sokkelpuds er mange steder medtaget og bør udbedres for at forhindre fugtskader på konstruktioner.

Alle indvendige vægge er udført som lette træskillevægge beklædt med gips. Lofterne er pladelofter. Gulvene er parketgulve på strøer på terrændæk af beton på slagger.

Terrændækket er opbygget på et slaggelag, som i nogle tilfælde er ekspanderende og har givet skader på gavle, sokkel og terrændæk. De steder, hvor slaggelagene har medført skader, skal det ødelagte fjernes, og der skal opbygges et nyt terrændæk. Øvrige steder vil der blive udlagt membraner på eksisterende terrændæk, så risikoen for skader minimeres.

Badeværelse er udført i stiftmosaik på terrændæk af beton. Køkkenerne er de oprindelige med fælles aftræk fra emhætter via centralt anlæg.

Varmeledningerne i terræn er lagt i installationskanaler, som med tiden er blevet utætte. Det har betydet, at isoleringen omkring rørene er nedbrudt med et meget stort varmetab fra ledningerne.

Kloakledningerne er gennemgået ved en større renovering i 1992, hvor enkelte stræk er blevet strømpeforet. En tilsvarende gennemgang skal gennemføres for at kortlægge omfanget af konkret renovering af kloakledningerne.

Dansk Miljøanalyse har i juni 2021 stået for miljøscreeningen af bygningerne. Det vurderes, at eternittagpladerne, facadepladerne, udvendige fuger ved og omkring vinduer og sokkel skal betragtes som asbestholdige og håndteres som asbestaffald. Fugerne indeholder desuden PCB/tungmetaller svarende til forurenede affald.

Vinduesglasbånd, vinduesdele, maling på vinduer, vægmaling, tapet på væggene, lakerede gulve, vinylgulve samt malede lofter skal betragtes som forurenede med PCB og tungmetaller. Fuger omkring døre, generelt alt malet træværk samt malede radiatorer og rør skal betragtes som fagligt affald med hensyn til tungmetaller. Vægfliser ved WC'er skal betragtes som forurenede med tungmetaller.

Der er tillige udført asbestregistreringer på lofter, og ved denne undersøgelse er der konstateret asbestforurening på loftet. Adgang til lofter er derfor afspærret.

De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Udskiftning af samtlige tage
- Renovering af facade, med udskiftning af døre og vinduer
- Badeværelser totalrenoveret
- Udskiftning af lofter, gulve, køkkener og alle vægge
- Udskiftning af alle vand- og afløbsinstallationer
- Etablering af individuelle vand- og varmeanlæsning
- Etablering af mekanisk ventilation og elinstallationer opgraderes
- Varmeledninger i jord graves op og udskiftes samt etablering af fjernvarme
- Arealoptimering ved ombygning af boligerne
- Miljøsanering for farlige stoffer som asbest, pcb og bly
- Kloakkerne gennemgås med etablering af strømpeføring
- Udearealerne genoprettes og fornyes

Bygningerne vil gennemgå en gennemgribende renovering, der bringer bygningernes tilstand op på et højt niveau. Bygningerne vil blive miljøsaneret for farlige stoffer som asbest, PCB og bly. Bygningerne vil blive energioptimeret, der vil give et forbedret indeklima.

Indvendigt i boligerne vil lofterne, gulve og køkken blive udskiftet og alle vægoverflader blive rensede og malet. Der vil blive udført en radonsikring af gulvkonstruktionen. Badeværelserne vil blive totalrenoveret og indrettet med kun én dør ud i boligen i stedet for de nuværende to døre.

Herudover vil indretningen blive omleveret, så boligerne bliver mere attraktive for en bredere beboersammensætning, der giver bedre muligheder for at studerende kan dele en bolig.

Det forventes, at varmetabet reduceres og indeklimaet forbedret. Det kan dog ikke konkluderes, at alle boliger vil opleve samme energiforbedring. Der tages ikke højde for brugeradfærd, der er et element, der ikke kan indgå i vurderingerne.

Forvaltningen har gennemgået de byggetekniske rapporter modtaget fra bygherre og har været på en besigtigelse af bygningerne, lejemål og udendørs arealer den 15. juni 2021.

Konklusionen af det gennemgåede materiale og besigtigelse viser, at bygningerne bærer synligt præg af at være nedslidte, selvom bebyggelsen løbende har været driftet og vedligeholdt. Bebyggelsen fremstår i dag nedslidt dels på grund af alder, men byggeriet har også alvorlige byggetekniske udfordringer, der giver sig udslag i dårligt indeklima og et højt energiforbrug.

Der vil fremadrettet fortsat være behov for at afsætte midler til normalt vedligehold. Det er forvaltningens vurdering, at den planlagte renovering vil imødegå ovenstående problemstillinger og fremtidssikre bygningerne.

Planforhold

Lokalplan 145, revideret i 2001, er gældende for kollegiet. Bygningerne er tildelt en samlet bevaringsværdi på 5.

Renoveringsomkostninger og legeberegning

De samlede omkostninger er anslået til 209.239.421 kr. med følgende fordeling:

Samlet anlægsbudget inkl. moms	
Håndværkerudgifter	160.780.904 kr.
Omkostninger	39.155.705 kr.
Genhusning, anslået udgifter	4.530.000 kr.
Lejetab	2.680.512 kr.
Gebyrer	2.092.300 kr.
Anskaffelsessum i alt	209.239.421 kr.

Finansiering inkl. moms	
Støttet realkreditlån	187.239.421 kr.
Henlæggelser	22.000.000 kr.
Finansiering i alt	209.239.421 kr.

En to-værelses lejebolig på 57 m² koster i dag 5.496 kr. pr. md. svarende til 1.157 kr. pr. m². Efter afsluttet renovering inklusive ydelsesstøtte vil en to-værelses lejebolig på 57 m² koste 6.520 kr. pr. md. svarende til 1.373 kr. pr. m².

Gennemføres den samlede renovering, men uden ydelsesstøtte, vil lejen udgøre 12.034 kr. pr. md.

Økonomiske konsekvenser

Kommunalbestyrelsen kan efter almenboligloven § 100, yde garanti og på statens vegne meddele tilsagn til ydelsesstøtte til udbedring af større, ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering samt energibesparende foranstaltninger i selvejende ungdomsboliger. For at kunne opnå denne støtte kræves, at ungdomsboligerne har opnået godkendelse efter § 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere lov om boligbyggeri. Godkendelse efter denne bestemmelse er givet primo 1970.

Udgifterne finansieres ved låneoptagelse. Ungdomsboligernes andel heraf udgør 2,15 %. Staten dækker 80 % af ydelsesstøtten, og kommunens andel er 20 % i hele lånets løbetid. Med et realkreditlån på 187.239.421 kr. vil den årlige ydelsesstøtte udgøre 6.347.416 kr., hvoraf kommunens andel udgør 20 %.

Kreditforeningslån 5,54 % rente, årlig ydelse	10.373.064 kr.
Ungdomsboligernes andel, 2,15 %	4.025.648 kr.
Ydelsesstøtte	6.347.416 kr.
- ydelsesstøtte, staten 80 %	5.077.933 kr.
- ydelsesstøtte, kommunen 20 %	1.269.483 kr.

Bygherre har i deres anmodning om ydelsesstøtte oplyst, at prisudviklingen over de sidste år har været 2,2 %. Idet renoveringsprojektet først forventes at være færdigt om ca. fire år, skal der i den periode påregnes 8-10 % tillæg til anlægsbudgettet for indeksregulering og tilsvarende for lån, kommunegaranti og ydelsesstøtte.

Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for realkreditlånet til finansiering af arbejderne, og det långivende realkreditinstitut vil sædvanligvis betinge sin låneydelse af en sådan garanti.

Det pågældende realkreditinstitut fastsætter størrelsen på garantien, der ydes for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboligloven § 127.

Den endelige beregning vil først kunne foretages, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og der foreligger et revideret byggerenskab samt kommunal godkendelse af skema C.

Kommunalbestyrelsen skal tillige indestå for eventuelle driftstab, der måtte opstå efter, at ungdomsboligerne er blevet renoveret herunder moderniseret. Årsagen til denne bestemmelse er, at man har ønsket at pålægge kommunalbestyrelsen et større ansvar for disse projekter, da kommunalbestyrelsen ud fra det lokale kendskab bør kunne bedømme, om et projekt er rentabelt, og om ungdomsboligerne efter renovering, der resulterer i en højere leje, også vil kunne forventes udlejet uden vanskeligheder. Det er herved tilstræbt at minimere risikoen for, at der foretages uhensigtsmæssige investeringer.

Der er udarbejdet en foreløbig tidsplan, hvor skema A forventes at blive fremsendt primo 2025, skema B primo 2027 og skema C efter afsluttet renovering medio 2029.

Det er forvaltningens vurdering, at den foreliggende renovering er nødvendig at gennemføre for at der kan opnås sunde og tidssvarende bygninger med en fornuftig driftsøkonomi. For at sikre at boligerne forsat kan udlejes til en fornuftig leje, vil det være nødvendigt, at afdelingen får ydelsesstøtte efter afsluttet renovering.

Forvaltningens vurdering

Det vurderes på baggrund af de foreliggende oplysninger, at bygningerne er nået et stadie, hvor almindelig vedligeholdelse ikke længere har den ønskede virkning. Herudover har afdelingen store forekomster af asbest, pcb og bly, der er særdeles sundhedsfarligt, og derfor skal det fjernes.

Den forestående renovering er nødvendig at gennemføre for, at der kan opnås sunde og tidssvarende bygninger med en rentabel driftsøkonomi. For at sikre, at boligerne forsat kan udlejes til en fornuftig leje, vil det være nødvendigt, at afdelingen får ydelsesstøtte efter afsluttet renovering.

Det skal understreges, at sagens samlede økonomi ikke foreligger endelig endnu. Det forventes bl.a., at der vil komme yderligere udgifter til fjernelse af asbest i særdeleshed, men formentlig også til fjernelse af gamle materialer indholdene pcb og bly. Der er på nuværende tidspunkt tale om 10 mio. kr., der skal tillægges de samlede udgifter, måske mere. Dette afklares nærmere inden sagens fremlægges til godkendelse af skema-A.

Det er forvaltningens vurdering, at der er behov for at få præciseret overfor kollegiets bestyrelse og rådgivere, at projektets økonomi skal overholdes efter den endelige godkendelse. Kommunen er forpligtet til at yde direkte økonomisk støtte i form af ydelsesstøtte i hele lånets løbetid. Der er her tale om en kommunal driftsudgift inden for servicerammen, hvorfor udsving ikke vil kunne accepteres. Såfremt budgettet i renoveringssagen ikke kan overholdes i henhold til det politisk godkendte, må renoveringssagens arbejder således tilpasses, så de økonomiske udgifter ikke overskrides.

Forvaltningen har, som tidligere ønsket af udvalget i forbindelse med en anden lignende renoveringssag på et selvejende kollegie, undersøgt mulighederne for, at kommunen ansætter egen rådgiver til at følge og styre projektets økonomi. Det er imidlertid ikke muligt inden for lovgivningens rammer at afholde en sådan udgift over byggesagen. Forvaltningen anbefaler derfor, at det aftales med kollegiets bestyrelse, hvorledes der løbende kan afrapporteres til kommunen omkring projektets økonomi under renoveringen.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at projektet principgodkendes således, at Trørød Kollegiet kan arbejde videre med projektet med forventning om optagelse af realkreditlån med ydelsesstøtte og tilsagn om kommunal garanti, og
2. at et endeligt tilsagn betinges af, at kommunen som støttemyndighed kan godkende projektets økonomi samt tekniske og arkitektoniske udformning.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET ønsker sagen genoptaget og forinden få belyst;

- muligheden for, at bebyggelsen bliver almennyttig, og hvad det i givet fald vil betyde for økonomien mv.
- muligheden for, at kommunen kan betinge sig, at den godkendte anlægssum ikke overskrides efter godkendelsen af skema A.
- en mere detaljeret økonomioversigt, der viser de enkelte hovedelementer i projektet, herunder fx udgifter til asbest- og miljøsanering, og
- muligheden for, at søge om tilladelse til nedrivning og i stedet opføre en ny bebyggelse.

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg samt Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 – Godkendelse til udsendelse i høring

00.22.04-A00-369367

Resume

Den 7. februar 2024 igangsatte Arkitektur- og Byplanudvalget ([link](#)) ny planlægning for Rudegaard Idrætsanlæg for at muliggøre opførelse af en ny idrætshal.

Forslag til Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg samt Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen til vedtagelse og udsendelse i offentlig høring samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Rudegaard idrætsanlæg består i dag af to haller, udendørs boldbaner, forenings- og klubhuse samt den bevaringsværdige Rudegaard bygning. Rudegaard Idrætsanlæg er desuden udpeget som et vigtigt kulturmiljø.

Arkitektur- og Byplanudvalget ([link](#)) igangsatte den 7. februar 2024 ny planlægning for Rudegaard Idrætsanlæg for at muliggøre en ny idrætshal.

Eksisterende plangrundlag

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 en del af rammeområde Ho.D1, som udgør rammerne for den fremtidige planlægning, herunder en maksimal bebyggelsesprocent på 15 for området som helhed samt en maksimalt højde på 11 m.

Lokalplanområdet er omfattet af to lokalplaner, Lokalplan 24 for Rudegård Stadion og Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Lokalplan 24, vedtaget den 26. maj 1981, fastlægger bl.a. en retningsgivende bebyggelsesplan og anvendelsesbestemmelse for området til offentligt alment formål. I forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 305 aflyses Lokalplan 24 i sin helhed.

Den gamle Rudegaard-bygning fra 1916 er i Lokalplan 264 udpeget som bevaringsværdig. Lokalplan 264 er fortsat gældende for ejendommen efter den endelige vedtagelse af Lokalplan 305, der ikke indeholder yderligere bevaringsbestemmelser.

Forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 - Rammeområde Ho.D1

For at imødekomme fremtidigt behov for byggeri i området, ændres den tilladte bebyggelsesprocent fra 15 til 20, og højden ændres fra 11 m til 15 m. "Offentlige institutioner" tilføjes til specifikke anvendelser. Desuden overføres areal fra tilstødende rammeområde Ho.Be6 til Ho.D1 således, at hele lokalplanens område er omfattet af Ho.D1.

Forslag til Lokalplan 305

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelse af en ny idrætshal, at sikre områdets fortsatte anvendelse til offentlige formål og at sikre mulighed for telemaster i området. Lokalplanområdet må anvendes til offentlige formål i form af bebyggelse og anlæg til idræts- og fritidsformål med tilhørende faciliteter, herunder parkering. Området kan også anvendes til offentlige institutioner, administration og kulturelle formål som aktiviteter og arrangementer, f.eks. café, mødelokaler, forenings- og klubfaciliteter. Inden for lokalplanens område kan der opføres telemaster med tilhørende tekniskure samt mindre tekniske anlæg som transformestationer og regnvandsbassiner.

Områdets afgrænsning og matrikulære forhold

Lokalplanen omfatter matr.nr. 1a og 7000i, begge i Rudegaard, Ny Holte, og ligger i byzone. Der kan foretages udstykninger, arealoverførsler og matrikulære sammenlægninger, hvis det er nødvendigt for at understøtte områdets anvendelse.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

For at sikre tilgængelighed til nye faciliteter, skal der udlægges én ny parkeringsplads pr. 50 m² etageareal for ny bebyggelse, der ikke er sekundær bebyggelse. Der skal også anlægges adgangsstier fra parkeringspladser til de forskellige

faciliteter for at sikre sikker passage. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de krævede parkeringspladser er udlagt som beskrevet i lokalplanen.

Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse må opføres i op til to etager og med en maksimal højde på 15 meter. Tekniske anlæg må opføres med en højde på højst 2 meter over taghøjden, antennemaster er undtaget. Sekundær bebyggelse, såsom udhuse og cykelskure, må højst være én etage høj og maksimalt 3 meter høj. Antennemaster kan opføres med en maksimal højde på 46 meter fra naturligt terræn og i lysegrå farve, og tilhørende teknikskure skal fremstå mørkegrønne. Bebyggelse skal i øvrigt opføres bag fastlagte byggelinjer 10 m fra vej og sø samt 5 m fra skov.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader på ny bebyggelse skal fremstå i mørke, afdæmpede jordfarver og evt. med enkelte partier af glas, undtagen villaen markeret på Kortbilag 1, der kan fremstå i andre farver. Tage kan designes til at opsamle solenergi, regnvand eller være grønne tage. Tekniske anlæg på tage skal tilbagetrækkes mindst 2 meter fra facadekanten og afskærms i en højde, der mindst svarer til anlæggets højde. Indgangspartier kan markeres med overdækning, vindfang eller lignende. Facadeskiltning uden relevans for områdets anvendelse er ikke tilladt.

Ubebyggede arealer

Indenfor lokalplanens område må der opsættes lysmaster op til 18 meter til belysning af sportsbaner. Langs stier kan der opsættes lav pullertbelysning med en maksimal højde på 1 meter. Boldbaner kan indhegnes med trådhegn op til 6 meter højt. Foran byggelinjer (10 meter fra vej, sø og skov) skal hegn etableres som levende hegn. Antennemaster skal være enten gittermaster eller rørmaster (monopole) og må også opføres på tage.

Støjhegn

Støjafskærmning i form af faste hegn skal opføres efter følgende retningslinjer:

- Hegnet må ikke overstige 1,80 meter i højden.
- Hegnet skal placeres bag byggelinjerne, som er angivet på kortbilag 2 (10 meter fra vej, sø og skov).
- Hegnet skal fremstå i en mørkegrøn farve og afskærms i fuld højde mod vejen med et levende hegn.

Proces og kommunikation

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i otte uger.

Lov om miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget samt tillægget til Kommuneplan 2021 foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Forvaltningen vurderer, at planerne ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er nødvendigt at miljøvurdere planforslagene.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at Forslag til Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg samt Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring, og
2. at Forslag til Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg samt Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 ikke er miljøvurderingspligtigt.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg samt Tillæg 16 til kommuneplan 2021

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af Lokalplan 305 og Tillæg 16 til Kommuneplan 2021

Punkt 5: Rammetofte og Vievær i Trørød – Principper for dispensation fra Lokalplan 49

00.01.00-A00-470534

Resume

Forvaltningen har udarbejdet forslag til principper for dispensation fra Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød bylag, § 8.3, til om- og tilbygning samt nyopførelse af enfamiliehuse inden for området angivet med skravering i lokalplanen af hensyn til forvaltningens mulighed for at vejlede borgere om deres byggemuligheder samt lette sagsbehandlingen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet forslag til principper for dispensation fra Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød bylag, § 8.3, til om- og tilbygning samt nyopførelse af enfamiliehuse inden for området angivet med skravering i lokalplanen, dog undtaget ejendommene beliggende øst for Vievær samt Rammetofte 21 og 23.

Forvaltningens ønske om fastlæggelse af principper for at dispensere er afstedkommet af en forespørgsel om mulighed for opførelse af et nyt enfamiliehus på Rammetofte 4, hvor forvaltningen har fundet det vanskeligt at vejlede borgerne om deres byggemuligheder. Endvidere er forvaltningen bekendt med, at endnu en ejendom i området i øjeblikket er til salg som byggegrund eller håndværkertilbud.

Derudover har forvaltningen, som tidligere meddelt udvalget, i perioden fra august til november 2024 behandlet en ansøgning om dispensation til opførelse af et nyt enfamiliehus på Rammetofte 7. Forvaltningen traf den 13. november 2024 afgørelse om at meddele dispensation til nedrivning af det eksisterende og opførelse af et nyt enfamiliehus på vilkår om placering og ydre fremtræden.

Områdets karakter

Bebyggelsen er tegnet af arkitekterne Johannes og Aage Paludan og opført i 1965.

Bebyggelsen består af 24 fritliggende enfamiliehuse i form af tre forskellige hustyper, der alle er opført med samme længderetning og overvejende på den østlige del af de respektive grunde. Området fremstår dermed med en fast, let aflæselig bebyggelsesstruktur.

Husene fremstår tidstypiske og er oprindeligt opført med lave facader i tegl, som er malet hvide, og med skifereternitdækkede tage med en hældning på ca. 20 grader. Husene har en rygningshøjde på ca. 4 m. Husenes facader er udført med vinduesbånd, mens gavlene er udført med enkeltstående vinduer.

En ikke uvæsentlig del af husene er til- og ombygget i forskellig grad, og husene fremstår i dag med forskellige hvide overfladebehandlinger og tage dækket med skifereternit, sorte betontagsten eller metalplader.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød bylag, som blev vedtaget den 29. maj 1985, og som blandt andet har til formål at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved fastlæggelse af anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser. Det følger endvidere af lokalplanens formål, at det for enkelte områder er fastlagt, at bebyggelsen kun må opføres i én etage for blandt andet at bevare et ensartet præg i bebyggelsen.

Lokalplanens § 8.3 fastsætter følgende: ”I de på tegningsbilag 1 med rød skravering angivne områder, hvor bebyggelsen

består af overvejende ensartede huse i 1 plan, må ændringer i taghældning, tagbeklædning, facadematerialer, farver m.v. kun ske under hensyntagen til hele bebyggelsen og kun efter kommunalbestyrelsens godkendelse.”

Husene er senest SAVE-registreret i 1992, hvor de er udpeget med den lave bevaringsværdi 7.

Kommunen skal i forbindelse med behandling af dispensationsansøgninger foretage en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, og principperne tilsidesætter ikke krav om naboorientering efter planloven, hvorved områdets beboere fortsat vil få mulighed for at fremkomme med bemærkninger i sager, hvor der ansøges om dispensation, som ikke er af underordnet betydning.

Dialog med grundejerforening

Forvaltningen har afholdt møde med bestyrelsen i grundejerforeningen Langagerhavens Ejerlaug om forvaltningens forslag til retningslinjer.

Grundejerforeningen ønsker, at ubehandlet murværk skal fremstå i en lys sandfarve. Grundejerforeningen har derudover ingen bemærkninger til forvaltningens forslag.

Forvaltningens forslag til principper for dispensation er tilrettet på baggrund af grundejerforeningens bemærkninger.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at husene hverken i sig selv eller i sammenhæng med den omliggende bebyggelse repræsenterer en sådan arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, at det giver anledning til at kræve de enkelte huse bevaret, men at områdets karaktergivende og kendetegnende bebyggelsesstruktur samt materiale- og farveholdning bør fastholdes.

På den baggrund foreslår forvaltningen følgende principper for dispensation fra Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød bylag, § 8.3, til om- og tilbygning samt nyopførelse af enfamiliehuse:

- a. Nye huse skal placeres på den østlige del af grunden og orienteres som eksisterende huse.
- b. Nye huse skal udformes som længehuse, og eventuelle vinkler og tilbygninger skal underordne sig længehuset.
- c. Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 20 og 25 grader.
- d. Tage skal fremstå matsorte og dækkes med eksempelvis tegl, betontagsten, eternit- eller naturskifer, metal, solceller eller lignende.
- e. Gavle skal udføres i tegl og fremstå i blankt murværk i sandfarvede tegl eller tegl, der filtses, vandskures eller males hvide.
- f. Facader skal udføres i materiale tilsvarende gavle eller i træ i form af brædder eller lister. Brystninger kan udføres med pladebeklædning.
- g. Vinduer i gavle skal udføres som enkeltstående vinduer, mens vinduer i facader kan udføres som vinduesbånd.
- h. Facadehøjden må ikke overstige 3 m, og rygningshøjden må ikke overstige 5 m.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød bylag, § 8.3, til om- og tilbygning samt nyopførelse af enfamiliehuse inden for området på Rammetofte og Vievær i Trørød, som er angivet med skravering i lokalplanen, såfremt der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorientering, og hvor principper a-h er overholdt.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kortbilag til Lokalplan 49

Foto fra området

Oprindelige tegninger

Punkt 6: Paradisvænget 28, matr.nr. 3hc Øverød By, Søllerød – Dispensation til værkstedsbygning indenfor fredning

00.01.00-A00-470534

Resume

KFUM Vanløsespejderne, Hyltebjerggruppen, ansøger om etablering af en ny værkstedsbygning på 38 m² til erstatning for en ældre bygning på ejendommen Paradisvej 28.

Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse, herunder hensyntagen til beliggenheden indenfor skovbyggelinje samt dispensation fra fredningens § 4.

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

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i udkanten af Rude Skov. Mod syd og vest er ejendommen omgivet af villabebyggelse. Matriklen mod øst ejes af en anden spejdergruppe.

Ejendommen har et areal på 10.439 m², og ejendommen er bebygget med et klubhus på 210 m², et udhus på 16 m² samt en værkstedsbygning med et areal på ca. 50 m². Bebyggelsen er samlet mod sydvest på ejendommen.

Den ansøgte værkstedsbygning erstatter en ældre nedslidt værkstedsbygning, der nedrives. Den nye bygning placeres omtrent 7 m fra klubhuset og har omtrent samme placering som den gamle værkstedsbygning. Bygningen er 38 m² med en træterrasse på 21 m² og er af typen "Realdanias værkstedshytte". Den opføres af træ med sortmalede facader og med tagbeklædning af genanvendt fibercementplader. Bygningen er uisolert og uopvarmet.

Ansøger oplyser, at bygningen placeres med facaden mod skoven for at give mulighed for at gå fra værkstedet og lige ud i skoven. Bygningen skal bruges som base til at gå på opdagelse i naturen ved Rude Skov, og den vil være et stort løft ift. at gøre naturformidlingen for børn og unge bedre, ikke kun for spejdere, men også for børnehaver og skoleklasser.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, i grøn kile i Fingerplan 2019, indenfor skovbyggelinje afkastet af Rude Skov samt indenfor fredningen af Søllerød Naturpark. I naboskel mod nord løber et beskyttet sten- og jorddige. I Kommuneplan 2021 er ejendommen beliggende indenfor rammeområde Ho.R8, der fastlægger anvendelsen til rekreativt område.

Fredningen af Søllerød Naturpark af 25. maj 2016 har bl.a. til formål at sikre og forbedre sammenhængende, åbne landskaber således, at den klare afgrænsning mellem bebyggelse og åbent land fastholdes.

Af relevans for det ansøgte fastlægger fredningen, jf. § 4,

- *"at der må ikke opføres ny bebyggelse, herunder medhjælper- og aftægtsboliger, skure, boder, jagthytter, pavilloner eller lignende. Tilbygninger til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kan ske efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering, størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg."*

Ejendommen er beliggende i udkanten af Rude Skov, der er Natura 2000-område N258, habitatområde 267 Rude Skov. Selve ejendommen er dog beliggende udenfor Natura 2000-området?

?

Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse, herunder hensyntagen til beliggenheden indenfor skovbyggelinje samt dispensation fra fredningens § 4.

Høring

Det ansøgte har været udsendt i naboorientering i perioden fra den 24. oktober til den 7. november 2024. Der er indkommet et høringssvar, hvor der udtrykkes bekymring for, at støj fra den uisolerede værkstedsbygning vil være til gene, da bygningen placeres tæt på deres primære opholdsområde. Det foreslås, at bygningen placeres på den anden side af spejderhytten, nærmere skoven.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at opførelse af den ansøgte værkstedsbygning ikke er i strid med fredningens formål. Forvaltningen lægger vægt på, at den nye bygning opføres som erstatning for en ældre bygning, der nedrives samt, at den nye bygning har omtrent samme placering som denne. Det er forvaltningens vurdering, at bygningen bør udføres i materialer, der med tiden patinerer, og at facader, vinduer og tagbelægning bør holdes i mørke farver eller som naturtræ, og at tagbelægningen bør udføres i mørkt tagpap. Dermed vil bygningen fremstå diskret indpasset i det fredede skovområde.

Værkstedsbygningen placeres i umiddelbar tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen, og bebyggelsen vil derfor fortsat opleves som en samlet enhed. Der lægges herunder vægt på, at bygningen ikke placeres nærmere skoven end den eksisterende bygning, der nedrives. Forvaltningen vurderer, at det ansøgte ikke påvirker skovenes værdi som landskabelementer eller skovbrynets værdi som levesteder for planter- og dyr.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte værkstedsbygning med de skitserede aktiviteter ikke medfører en væsentlig ændring i den eksisterende anvendelse af ejendommen. Forvaltningen vurderer således heller ikke, at det ansøgte afstedkommer væsentligt øgede gener for omkringboende i forhold til, hvad man kan forvente på en ejendom, der benyttes til spejderaktiviteter og lignende. Forvaltningen vurderer ikke, at det er hensigtsmæssigt at placere bygningen nærmere skoven som foreslået ifm. nabohøringen, da dette er i strid med de hensyn, der skal tages ift. skoven, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, herunder at det nye byggeri opføres som erstatning for en eksisterende bygning, der nedrives.

Det ansøgte vurderes ikke at forstyrre flagermus eller beskadige yngle- eller rasteområder for flagermus eller andre bilag IV-arter. Det ansøgte har ikke indvirkning på Natura 2000-området Rude Skov (N258), som ikke har arter på udpegningsgrundlaget.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at det anbefales overfor Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningen til det ansøgte på nedenstående vilkår:
?

- a. at facader og vinduer holdes i mørke jordfarver eller som naturtræ, og
- b. at tagbelægningen udføres i mørkt gråt eller sort tagpap.

Under forudsætning af fredningsnævnets positive behandling af ansøgningen, kan der efterfølgende meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1. at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningen til opførelse af en ny værkstedsbygning på ejendommen som ansøgt på de under a) -b) nævnte vilkår, samt
2. at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation til det ansøgte, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til værkstedsbygningen.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning

Oversigtskort

Placering på grunden

Værkstedet - Specifikationer

Punkt 7: Bregnerødvej 132B-C, matr.nr. 116n Birkerød By Bistrup - Navngivning af vej

00.01.00-A00-470534

Resume

Vejen til den kommende bebyggelse på Bregnerødvej 132B-C i Birkerød skal navngives i forbindelse med boligudvikling i området. Det foreslås, at den nye vejstrækning navngives "Sophie Adolfines vej".

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Der er på matriklen på Bregnerødvej 132B-C i Birkerød ved at blive opført otte punkthuse med i alt 110 etageboliger og et fælleshus. Der er på matriklen på Bregnerødvej 132B-C i Birkerød ved at blive opført otte punkthuse med i alt 110 etageboliger og et fælleshus. Det vil være hensigtsmæssigt, at bebyggelsen får sit eget vejnavn, der vil adskille bebyggelsen fra erhvervsområdet beliggende op mod Bregnerødvej.

Kommunalbestyrelsen besluttede, den 29. marts 2023 ([link](#)), at understøtte initiativet om at hylde lokale prominente kvinder. Rudersdal kommunes borgere har i perioden primo marts til primo december 2024 haft mulighed for at komme med input ift., hvilke lokale kvinder der skal hyldes. Målet har været at høre forslag til lokale kvinder, der fortjener at få en gade, vej eller plads opkaldt efter sig.

Navngivningen af det kommende vejforløb, der skal løbe fra Bregnerødvej op til punkthusene, foreslås navngivet "Sophie Adolfines Vej" efter en af de første kvindelige møbelsnedkere i Danmark.

Sophie (Sophy) Adolfine Christensen (født 1867 i Holbæk – død 1955 i København) var en af Danmarks første kvindelige møbelsnedkere, udlært 1893. Hendes læretid blev understøttet økonomisk af Dansk Kvindesamfund. I 1896 blev hun mester og startede eget værksted i Ravnsborggade på Nørrebro. Sophie Adolfine Christensen blev optaget i Snedkerlauget som den første kvinde. I årene 1907-1915 var hun forstander for Tegne- og Kunstindustriskolen for Kvinder. Sophie Adolfine Christensen bosatte sig i 1920 i Birkerød på Kajerødvej 94, hvor hun startede et hønseri.

Ejer af grunden, Velliv Ejendomme Kilehaven K/S, er blevet hørt om vejnavnet. De ønsker ligeledes, at hædre Sophie Adolfine Christensen, og ønsker, at vejnavnet bliver "Sophie Adolfines Vej".

Som anden prioritet foreslår Velliv, at vejen opkaldes efter Manja Mourier (født i St. Petersborg i 1911 - død i 1991 i Hillerød). Manja Mourier var en populær skuespillerinde i ind- og udland, der arbejdede i både revy, tv og film, ligesom hun indspillede flere plader. Manja Mourier boede i årene efter 1949 på Morbærgården, Bregnerødvej 147.

Der er ansøgt om reservation af vejnavnet "Sophie Adolfines Vej" i DAR, Dansk Adresseregister, samt om godkendelse med hensyn til retstavning af Klimadatastyrelsen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at vejnavnet "Sophie Adolfines Vej" bør anvendes i området, da Sophie Adolfine Christensen har lokal tilknytning til Birkerød. Navneforslaget understøtter initiativet om mindesmærker og vejnavne for at hylde prominente kvinder i kommunen, som kommunalbestyrelsen godkendte den 29. marts 2023 ([link](#)).

Indstilling

Direktionen foreslår, at vejen, under forudsætning af DAR's og Klimadatastyrelsens godkendelse, navngives "Sophie Adolfines Vej".

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 8: Langebjerg 88, matr.nr. 5ax Nærum By, Nærum - Kælder indenfor fredning

00.01.00-A00-470534

Resume

Der ansøges om tilladelse til etablering af fritliggende kælder på 180 m² under eksisterende terrasse i tilknytning til enfamiliehus.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra fredning og landzonetilladelse.

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

Sagsfremstilling

Ejendommen Langebjerg 88 har et samlet areal på 4.195 m² og er bebygget med et enfamiliehus på 246 m² i et plan med kælder, en carport på 38 m² mod øst og to mindre skure på hhv. 9 og 12 m² mod nord. I niveau med beboelseshuset er der mod syd en flisebelagt terrasse med svømmebassin. Huset ligger relativt højt i terrænet på den nordlige del af matriklen, hvorfra terrænet falder jævnt mod syd og øst. Tilkørsel til ejendommen sker fra nordøst.

Ansøger oplyser, at kælderen indbygges i forhøjningen under den eksisterende terrasse, hvorved det eksisterende terræn berøres minimalt og ikke ændrer karakter. Kælderen begrænses til arealet, der i dag er flisebelagt og svømmebassinet fjernes. Kælderen er kun synlig fra syd og øst, hvor en dobbeltdør og en mindre del af facaden med vinduer ses.

Etablering af den fritliggende kælder medfører ikke væsentlige ændringer af det eksisterende terræn, og det udvidede kælderareal medregnes ikke i boligens etageareal, da afstanden fra omgivende terræn til underside af kælderloft er maks. 1,25 meter. Etablering af lysskakter med en dybde på under 1 meter ændrer ikke ved dette.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, i grøn kile i Fingerplan 2019, i værdifuldt landskab indenfor rammeområde Sø. R41 i Kommuneplan 2021, hvor anvendelsen er fastlagt til rekreativt område. Ejendommen er endvidere omfattet af skovbyggelinje, kulturarvsareal og fredningen af Mølleådal, etape 1, Naturklagenævnets afgørelse af 15. februar 2001.

Fredningen har til formål at sikre opretholdelse og muliggøre forbedring af de kulturhistoriske, landskabelige og biologiske værdier, der er knyttet til området, samt at fastholde og regulere almenhedens ret til færdsel i området (§ 1). Til sikring heraf indeholder fredningen bl.a. bestemmelse om, at området skal bevares i dets nuværende tilstand, og at der ikke må foretages terrænændringer eller opføres yderligere bebyggelse (§ 2).

Nærmeste Natura 2000- område er beliggende 90 meter syd for det ansøgte: Natura 2000 område N144 Nedre Mølleådal og Jægersborg Dyrehave, habitatområde 191 Nedre Mølleådal.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra fredningens § 2, landzonetilladelse og byggetilladelse.

Høring

Det ansøgte har været udsendt i naboorientering, hvilket ikke har medført indsigelser.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af en kælder som ansøgt ikke strider mod fredningens formål. Den ansøgte kælder vurderes ikke at påvirke den landskabelige oplevelse af de fredede arealer væsentligt, da kælderen kun er delvist synlig over terræn. Hertil kommer, at ejendommens haveareal er omkranset af tæt, høj beplantning, der er sikret med fredningen. Dette betyder, at kælderen ikke er synlig fra de omkringliggende fredede arealer. Forvaltningen lægger tillige vægt på, at kælderen etableres på et areal, der i forvejen benyttes til terrasse med svømmebassin, og at kælderen derfor ikke medfører nogen væsentlig ændring i arealernes fremtræden.

Det ansøgte vurderes ikke at påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for det Natura 2000-område som projektet grænser op til, og det er forvaltningens vurdering, at der ikke er nogen påvirkning af bilag IV-arter i forbindelse med projektet, da kælderen etableres direkte under et flisebelagt areal med swimmingpool, og der ikke fældes træer eller nedrives bygninger i forbindelse med projektet.

På denne baggrund er det forvaltningens vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte og forvaltningen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningens § 2, til etablering af en kælder som ansøgt.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1. at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredning til etablering af en kælder som ansøgt, og
2. at der, under forudsætning af fredningsnævnets dispensation, meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning om dispensation

Situations- og koteplan

Oversigtskort Langebjerg 88

Plan, snit og facader, fremtidige forhold

Beliggenhedsplan og snit, eksisterende forhold

Punkt 9: Etablering af cykelstier langs Hørsholm Kongevej – Godkendelse af indstilling til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø

00.01.00-A00-470534

Resume

Rudersdal Kommune planlægger at etablere cykelsti langs Hørsholm Kongevej på en strækning af ca. 3,9 km fra Rudegaard Stadion til lidt nord for Sandbjergvej. Hovedparten af strækningen forløber gennem Rude Skov.

Formålet med cykelstiprojektet er at forbedre trafiksikkerheden og fremkommeligheden for cyklister på en af kommunens væsentlige trafikforbindelser.

Projektet kræver en række myndighedstilladelser, bl.a. tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 20 der fastlægger, at offentlige anlæg i det åbne land skal placeres og udformes således, at der i videst muligt omfang tages hensyn til landskabelige værdier, natur og miljø.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om indstilling til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

Sagsfremstilling

Hovedparten af cykelstiforløbet passerer gennem Rude Skov. En strækning på ca. 10 meter fra skoven mod syd til Gøngehusvej mod nord ligger i åbent landskab.

På hver side af Hørsholm Kongevej etableres en ensrettet cykelsti. Vejens eksisterende vejprofil omlægges således, at de to kørespor reduceres til hver 3,25 meter. Cykelstierne etableres med en bredde på 1,5 meter med en grøn skillerabat på 1 meter mod kørebanerne.

De grusbelagte parkerings- og buslommer på strækningen asfalteres, og cykelstierne placeres bag lommerne. Parkeringspladsen ved Rudegaard Stadion omformes til kantstensparkering med et langsgående, flisebelagt fortov. Parkeringslommerne langs strækningen flyttes til enkelte lokationer for at reducere påvirkningen af Natura 2000-habitatområdets udpegningsgrundlag samt andre naturmæssige og landskabelige værdier.

For at skåne skoven og de åbne arealer på strækningen er vejskråninger tilpasset det eksisterende terræn. Af hensyn til naturen arbejdes der med variation af stejle og mere bløde skråninger. For at undgå at cykelstianlægget kommer for langt ud i sårbar natur, etableres på nogle strækninger stejle skråninger.

Hvor det er sikkerhedsmæssigt nødvendigt, etableres autoværn i lav højde på maks. ca. 1 meter. Pullertbelysning på hele strækningen etableres også med en maks. højde på ca. 1 meter. Der fældes enkelte træer.

Plangrundlag

Der er forud for den konkrete myndighedsgodkendelse udarbejdet en miljøkonsekvensrapport af projektets forskellige elementer i forhold til påvirkningen af overfladevand, Natura 2000-habitatområde, biodiversitet, fauna og flora, befolkning, grundvand, landskab og kulturarv.

Miljøkonsekvensrapporten behandles på Klima- og Miljøudvalgets møde den 15. januar 2025 og skal herefter offentliggøres i otte uger. Efter udløb af offentlighedsperioden skal Klima- og Miljøudvalget på grundlag af miljøkonsekvensrapporten meddele tilladelse efter § 25 i miljøvurderingsloven, hvorefter øvrige nødvendige afgørelser af cykelstiprojektet kan meddeles.

Arkitektur- og Byplanudvalget skal tage stilling til godkendelse og meddelelse af dispensation fra naturbeskyttelseslovens

§§ 16, 17, 18 og 20, hvor de tre første vedr. beskyttelseslinjer til søer og åer, skove og fortidsminder og den sidstnævnte paragraf omhandler godkendelse af ændringer af kommuneveje, som kan få en væsentlig indflydelse på landskabet.

Godkendelse efter naturbeskyttelseslovens § 20, jf. § 4 i Bekendtgørelse nr. 941 af 27.06.2016 om godkendelse af offentlige vejanlæg og ledningsanlæg m.v. i det åbne land skal på grund af cykelstiprojektets beliggenhed inden for Natura 2000-habitatområde, site nr. 267, Rude Skov, godkendes af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø på baggrund af en indstilling fra kommunen. Kommunens indstilling skal være baseret på en vurdering af projektets virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare, samt landskabelige værdier.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø vil først kunne meddele godkendelse efter naturbeskyttelseslovens § 20, når der er meddelt tilladelse efter § 25 i miljøvurderingsloven. Derefter vil øvrige tilladelser og dispensationer til cykelstiprojektet også kunne meddeles. Der skal således tids- og vedtagelsesmæssigt tages højde for koordinering af de forskellige myndigheder i mellem.

Rude Skov er registreret som Natura 2000-habitatområde og rummer beskyttet natur, flora og fauna samt kulturarv.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der på nuværende tidspunkt bør tages stilling til en udtalelse om godkendelse efter naturbeskyttelseslovens § 20, som kan sendes til godkendelse hos Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, så den ligger klar til deres behandling og godkendelse, når der foreligger en tilladelse efter § 25 i miljøvurderingsloven, det vil sige en endelig godkendt miljøkonsekvensrapport.

Til grund for en udtalelse til Styrelsen ligger den udarbejdede miljøkonsekvensrapport, som redegør for eventuelle påvirkninger af naturtyper, leve- og rastesteder m.m.

I forhold til den landskabelige og visuelle påvirkning kan det sammenfattes, at det konkrete cykelstiprojekt tager hensyn til skovens og de åbne strækningers landskabelige værdier. Der er med konkrete valg af vejskråninger taget hensyn til en mindst mulig påvirkning af både natur og visuel oplevelse.

Den åbne strækning syd for Høsterkøbvej/Gøngehusvej og Høsterkøb kirke etableres på grund af stedets terrænforhold ikke med markante skråningsanlæg og autoværn. Cykelstierne vil fremstå i terræn med jævn overgang til det åbne, grønne landskab. Udkigs- og indkigsarealet syd for Høsterkøb kirke vil ikke blive påvirket.

Hvor der gennem skovstrækningen etableres stejle skråningsanlæg vil der blive etableret autoværn. Disse autoværn etableres med en maks. højde på 1 meter. Pullertbelysningen langs vejen vil tilsvarende blive etableret med en maks. højde på 1 meter. Disse lodrette elementer vurderes ikke at ville påvirke landskabsoplevelsen markant.

Det er på den baggrund forvaltningens forslag, at det anbefales Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø at godkende cykelstiprojektet efter naturbeskyttelseslovens § 20, når der fremsendes en endelig godkendt miljøkonsekvensrapport. I første omgang fremsendes den rapport, der skal udsendes i offentlig høring.

Med henvisning til at det konkrete cykelstiprojekt er søgt tilpasset strækningens mange landskabelige, naturmæssige og kulturarvmæssige værdier, og at der i miljøkonsekvensrapporten er redegjort grundigt for dette, foreslår forvaltningen endvidere, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 til det konkrete cykelstiprojekt.

Til dagsordenen er vedlagt en oversigt over de for cykelstiprojektets realisering nødvendige myndighedsgodkendelser.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1. at den ansøgte tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 20, sendes til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø med anbefaling om godkendelse, når der kan fremsendes en endelig godkendt miljøkonsekvensrapport, og
2. at forvaltningen bemyndiges til, når de overordnede myndighedsgodkendelser foreligger, at meddele de nødvendige dispensationer fra naturbeskyttelseslovens § 16.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

UDKAST til § 25-tilladelse

Miljøkonsekvensrapport

Projektbeskrivelse - Bilag 1 til miljøkonsekvensrapport

Undersøgelse for beskyttede arter - Bilag 2 til miljøkonsekvensrapport

Vurdering af trafikforhold - Bilag 3 til miljøkonsekvensrapport

Geoteknisk undersøgelse - Bilag 4 til miljøkonsekvensrapport

Arealplan med angivelse af træfældning - Bilag 2 til § 25-tilladelsen

Punkt 10: Lejerbo Rudersdal - Godkendelse af fleksibel udlejning og aftalt anvisning

00.01.00-A00-470534

Resume

Lejerbo Rudersdal, ansøger om fleksibel udlejning af alle 47 tagboliger i afd. Flintemarken, 2950 Vedbæk. Herudover anmodes om 100 % kommunal anvisning af seks lejemål i afd. Rudersdalvej, 2840 Holte, og 100 % kommunal anvisning af 22 små lejemål i afd. Flintemarken.

Sagen forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 19. juni 2002 godkendt en aftale om fleksibel udlejning til seniorboliger i afd. Flintemarken for alle 47 tagboliger i forbindelse med deres etablering. Aftalen har fungeret godt og hensigtsmæssigt siden den blev vedtaget. Kommunen ønsker at indgå en ny aftale om fleksibel venteliste til seniorboliger med Lejerbo.

Herudover har kommunen 100 % anvisning til seks små lejemål i afd. Rudersdalvej og 22 små lejemål afd. Flintemarken. Med 100 % anvisning til de i alt 28 små lejemål har den kommunale anvisning de nødvendige lejemål til rådighed for at løfte deres forpligtigelser i forhold til den boligsociale anvisning. Aftalen har siden primo 1972 fungeret mellem kommunen og Lejerbo. Det oprindelige aftalegrundlag har ikke været muligt at finde. Den kommunale anvisning ønsker forsat at kunne råde over de pågældende 28 lejemål og ønsker en ny aftale indgået med Lejerbo.

Fleksibel venteliste – Tagboligerne, afd. Flintemarken

Afdelingen har i alt 299 familieboliger, inkl. de 47 tagboliger. Tagboligerne udlejes som seniorboliger. Den oprindelige aftale blev vedtaget i juni 2002 af kommunalbestyrelsen og har fungeret godt og hensigtsmæssigt. Aftalen er reelt udløbet, idet de nuværende bestemmelser gør, at en sådan aftale kun er gældende i fire år.

Der er generelt få opsigelser i taglejemålene, og af den grund har der umiddelbart ikke været behov for en ny aftale med de aftalte kriterier. Boligorganisationen ønsker at fastholde lejemålene som seniorboliger og ønsker en ny aftale. Der vil være 100 % fleksibel udlejning af alle 47 tagbolig.

De fleksible kriterier vil i prioriteret rækkefølge være følgende:

Fleksibel 1: Fyldt 55 år og uden hjemmeboende børn.

Fleksibel 2: Fyldt 40 år og uden hjemmeboende børn.

Er der ikke flere ansøgere i Fleksibel 1, udlejes efter Fleksibel 2.

Er der ikke flere ansøgere, der opfylder Fleksibel 1 eller 2 annonceres efter ansøgere, der opfylder Fleksibel 1.

De ledige tagboliger bliver først tilbudt ansøgere på den interne venteliste, dvs. oprykningslisten.

Interne afdelinger/organisationer under Lejerbo skal tilsvarende opfylde de fleksible kriterier.

De almene boligorganisationer og kommunen har mulighed for at indgå aftale om fleksibel udlejning for en del af lejemålene eller hele afdelinger i boligorganisationen, som betyder, at boligsøgende kan rykke frem i boligkøen, såfremt nærmere kriterier er opfyldt. Dermed opnår den boligsøgende en fortrinsret til en almen bolig i den eller de afdelinger, hvor ordningen er aftalt og vil være gældende for fire år, hvorefter den bortfalder. Reglerne for fleksibel udlejning fremgår af almenboliglovens § 60.

Kommunal anvisning – Aftalt anvisning i afd. Rudersdalvej og afd. Flintemarken

De almene boligorganisationer i Rudersdal stiller hver fjerde ledige lejemål til rådighed for den kommunale anvisning til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Reglerne for fjerdedelsreglen følger af almenboliglovens § 59, stk. 1.

De almene boligorganisationer og kommunen har endvidere mulighed at indgå aftale om at stille bestemte ledige lejemål til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver. Det er muligt at aftale, at bestemte boliger, f.eks. med beliggenhed i stuen indeholdende ét eller to rum, stilles til rådighed for kommunal anvisning. En sådan aftale gør det muligt at indgå individuelle aftaler med de enkelte boligorganisationer gældende for én eller flere boligafdeling. En sådan aftale giver større muligheder for at tilpasse det kommunale behov i forhold til den boligsociale anvisning. Der

er ikke fastsat grænser for, hvor mange af boligorganisationens boliger, der kan stilles til rådighed for en frivillig aftale om anvisning. Reglerne følger af almenboliglovens § 59, stk. 2.

For afd. Rudersdalvej med 48 lejemål har kommunen rådet 100 % over følgende seks lejemål:

Adresse	Antal rum
Rudersdalvej 118, st. tv	1
Rudersdalvej 118, 1. tv	1
Rudersdalvej 118, 2. tv	1
Rudersdalvej 126, st. tv	1
Rudersdalvej 126, 1. tv	1
Rudersdalvej 126, 2. tv	1

For afd. Flintemarken, der indeholder 299 lejemål har kommunen rådet 100 % over følgende 22 lejemål:

Adresse	Antal rum
Flintemarken 7, st. tv	1
Flintemarken 9, st. tv.	1
Flintemarken 11, st. tv.	2
Flintemarken 13, st. tv.	1
Flintemarken 23, st. tv.	1
Flintemarken 25, st. tv.	1
Flintemarken 27, st. tv.	1
Flintemarken 29, st. tv.	1
Flintemarken 31, st. tv.	1
Flintemarken 41, st. tv.	1
Flintemarken 43, st. tv.	1
Flintemarken 45, st. tv.	1
Flintemarken 47, st. tv.	1
Flintemarken 61, st. th.	1
Flintemarken 63, st. tv.	1
Flintemarken 65, st. tv.	1
Flintemarken 67, st. tv.	1
Flintemarken 69, st. tv.	1
Flintemarken 79, st. tv.	1
Flintemarken 81, st. tv.	1
Flintemarken 83, st. tv.	1
Flintemarken 85, st. tv.	1

Forvaltningens vurdering

Aftaler om fleksibel udlejning aftales som udgangspunkt mellem parterne for en periode på max fire år. Herefter bortfalder aftalen, medmindre der er enighed om, at aftalen tages op til forhandling inden udløbet af den fire årige periode, jf. almenboliglovens § 60. Tilsvarende tidsinterval er gældende for særlige aftaler om rådighed over bestemte lejemål til den boligsociale anvisning mellem kommunen og det enkelte boligselskab, jf. almenboliglovens § 59, stk. 2.

Det er forvaltningens vurdering, at kommunen bør indgå fleksibel venteliste med Lejerbo afd. Flintemarken, idet aftalen allerede har fungeret godt og hensigtsmæssigt siden juni 2002. Afdelingen ønsker at tilgodese seniorer og fremme et godt naboskab mellem beboerne.

De 28 små lejemål, hvor kommunen har 100 % anvisning, er fortsat vigtige at kunne råde over for at tilgodese borgere, der har behov for at blive boliganvist via kommunen. Forvaltningen vurderer, at lejemålene er vigtige for, at kommunen fremadrettet kan løse de påtrængende boligsociale forpligtigelser.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at der for Lejerbo, afd. Flintemarken indføres en fleksibel udlejningsaftale for alle 47 tagboliger for en fire-årig periode frem til 31.12.2028, og

2. at kommunen har 100 % anvisning til de seks lejemål i afd. Rudersdalvej og 22 lejemål i afd. Flintemarken gældende frem til 31.12.2028.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 11: Beslutningsprotokol og underskriftsark

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Punktet blev gennemgået.