

# REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 12-03-2025

**Mødedato** Onsdag d. 12. marts 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 (UP), Knud Skadborg (C), Christian Bruhn Rieper, Jane Riskjær Hansen, Eva Leganger Glad

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Overførsel af driftsmidler fra 2024 til 2025 for Arkitektur- og Byplanudvalget.....	4
Foretræde i udvalg - beslutning om model.....	8
Forslag til Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej - Endelig vedtagelse.....	10
Karpevænget 1B, matr.nr. 10a Ravsnæs By, Birkerød - Landzonetilladelse til indretning af botilbu	12
Gøngehusvej 27, matr.nr. 2kz Vedbæk By, Vedbæk - Landzonetilladelse til etablering af padelanlæg	15
Damgårdsvej 41, matr.nr. 10m Bistrup By, Bistrup - Dispensation til tilbygning til enfamiliehus.....	17
Servitut på fællesarealer i Grundejerforeningen Skovbrynet - Beslutning.....	19
Øverødvej 134, Øverød By, Søllerød, matr.nr. 6cg, Øverød By - Afgørelse fra Miljø- og Fødevarerkl	21
Birkebo, afd. Sjælsø Vænge - Godkendelse af lån med kommunal garanti.....	22
Lions Park Birkerød, Seniorboliger - Lejeforhøjelse for 2025.....	24
Birkerødpark Plejeboliger - Lejeforhøjelse for 2025.....	25
Statsbanepersonalets Andelsboligforening, afd. 1, Banevænget 1, 3460 Birkerød - Godkendelse af l	26
Handicaprådets årsberetning 2024.....	28
Meddelelser.....	29
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	30

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

00.22.04-A00-367197

### **Beslutning**

Dagsordenen blev godkendt.

## Punkt 2: Overførsel af driftsmidler fra 2024 til 2025 for Arkitektur- og Byplanudvalget

00.32.00-000-476904

### Resume

Denne sag behandler de mer- og mindreforbrug, der er på de såkaldte overførbare konti efter regnskabsåret 2024 er afsluttet, på udvalgets område. Der skal således vedtages enten negative eller positive tillægsbevillinger til budget 2025, alt efter om der er tale om mer- eller mindreforbrug.

Overførsel af mer- eller mindreforbrug til 2025 hviler på de af Kommunalbestyrelsen godkendte overførselsprincipper, som trådte i kraft med overførselssagen fra 2023 til 2024. Principperne indebærer, at der overføres mindreforbrug op til 3 pct. af korrigeret budget, mens merforbrug overføres fuldt ud.

Principperne indeholder også en række faste undtagelser, f.eks. for hvile-i-sig selv budgetter og eksterne puljemidler, samt mulighed for at undtage ved ”særlige omstændigheder efter konkret begrundelse”. Det fremgår af overførselssagerne for de enkelte udvalg, hvis og hvor det foreslås at undtage fra de generelle principper indenfor udvalgsområdet.

Forvaltningen indstiller overførsler af en række mer- og mindreforbrug, der tilsammen indebærer nedjustering af det samlede driftsbudget i 2025 på 4,8 mio. kr. Derudover indstilles overførsel af mindreforbrug på driften til konkrete anlæg for samlet set 2,456 mio. kr. Samtidig foreslås en række mindreforbrug at kunne tilgå kassen, hvilket indebærer en likviditetsforbedring på 11,0 mio. kr.

På dette udvalgs område anmodes om overførsel af driftsmidler fra 2024 til 2025 for i alt 4,448 mio. kr., hvilket indebærer en positiv tillægsbevilling i forhold til det vedtagne budget for 2025.

Sagen udmønter endvidere budgetforligskredsens aftale fra d 5. marts om at en række institutioner med merforbrug over 5 pct. skal have nedskrevet merforbruget til netop 5 pct. af korrigeret budget.

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

### Sagsfremstilling

Regnskabet udviser samlet set et mindreforbrug på 8,701 mio. kr. på de overførselsbelagte konti i forhold til korrigeret budget i 2024, jf. tabel 1 nedenfor. Det dækker over både mer- og mindreforbrug på de enkelte institutioner, administrative konti mv. Som en del af regnskabsprocessen skal der tages stilling til, hvorvidt mer- og mindreforbrug på de overførselsbelagte konti skal overføres til indeværende budgetår 2025.

Med denne sag fremlægges til godkendelse forvaltningens indstilling til overførsel af mer- og mindreforbrug, der hviler på de overførselsprincipper, som Kommunalbestyrelsen besluttede i marts 2023. Udgangspunktet for overførslerne er, at budgetansvarlige enheder får overført mindreforbrug op til 3 pct. af korrigeret budget, mens merforbrug overføres fuldt ud. Dertil kommer de faste undtagelser, hvor der er fuld overførselsadgang. Det gælder f.eks. mindreforbrug på hvile-i-sig selvbudgetter og eksterne puljemidler, som ikke kan tilgå kassen og derfor overføres fuldt ud.

Regnskabsresultatet på overførbare konti fordelt på fagudvalg fremgår af kolonne 4 i tabel 1 (positive tal = mindreforbrug). I kolonne 5a ses de beløb, som forvaltningen indstiller til overførsel i henhold til principperne (positive tal = der overføres et mindreforbrug som opskriver budgettet i 2025). Kolonne 6 viser den kasse-mæssige likviditetspåvirkning. På Børne- og Skoleudvalgets område samt under Kultur- og Fritidsudvalget indstilles en del af mindreforbruget overført til konkrete anlægsprojekter. Det drejer sig samlet set om 2,456 mio. kr., jf. kolonne 5b.

**Tabel 1. Regnskabsresultat, overførsler og kassepåvirkning (overførselsbelagte konti)**

Politisk udvalg	Status			Håndtering		
	Regnskab 2024	Korrigeret budget 2024	Afvigelse	Overførsel til drift	Overførsel til anlæg	Kassepåvirkning
1.000 kr.			(pos. =mindreforbrug, neg=merforbrug)	(pos. = overførsel af mindre forbrug, neg= overførsel af merforbrug)	(pos. = overførsel af mindre forbrug, neg= overførsel af merforbrug)	(pos.= kassetilførsel, neg. =kassetræk)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5a)	(5b)	(6)

<b>Rudersdal Kommune</b>	<b>2.675.719</b>	<b>2.684.421</b>	<b>8.701</b>	<b>-4.759</b>	<b>2.456</b>	<b>11.004</b>
Arkitektur- og Byplanudvalget	1.276	5.830	4.554	4.448	-	107
Klima- og Miljøudvalget	118.139	124.521	6.383	3.922	-	2.461
Kultur- og Fritidsudvalget	140.869	146.149	5.279	4.515	184	580
Børne- og Skoleudvalget	1.031.108	1.041.080	9.972	6.177	2.272	1.523
Social- og Sundhedsudvalget	958.420	944.823	-13.597	-22.599	-	9.002
Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget	2.270	2.285	15	0	-	15
Økonomiudvalget	423.638	419.733	-3.905	-1.222	-	-2.682

I forvaltningens oplæg til overførsler er Budgetforligskredsens aftale fra december 2024 om at eftergive det strukturelle underskud på Skovlyskolen og Vedbæk skole indregnet. Forvaltningen indstiller herudover at anvende undtagelsen ”*særlige omstændigheder efter konkret begrundelse*” for en række budgetter, hvor de generelle regler ikke finder anvendelse. Det fremgår af overførselssagerne for de pågældende fagudvalg, hvor undtagelsen foreslås anvendt.

Samlet set indebærer forvaltningens gennemgang af de enkelte underkonti med mer- og mindreforbrug, at der overføres et samlet merforbrug på 4,769 mio.kr. fordi der overføres flere merforbrug end mindreforbrug. Det indebærer, at budgettet for 2025 korrigeres tilsvarende ned. Dertil indstilles, at der lægges 11,004 mio. kr. i kassen, der bl.a. kan henføres til mindreforbrug over 3 pct. samt det forhold at en lang række mindreforbrug på SOSUs område lægges i kassen med henblik på at skabe finansiering til budgetudfordrede plejecentre (særlig omstændighed), og endelig at 2,456 mio.kr. overføres til anlægsbudgettet i 2025.

#### *Budgetforligskredsens aftale om at håndtere særlige store merforbrug*

Forud for fagudvalgsbehandlingen af overførslerne drøftede budgetforligskredsen bag Budget 2025 (alle partier) den samlede overførselssag. Der er opbakning til de vedtagne principper, herunder at det klare udgangspunkt er, at enheder selv skal bringe deres budget i balance. Kredsen havde dog på forhånd tilkendegivet et ønske om at afdække muligheden for – i forbindelse med overførselssagerne – at håndtere de store og voksende budgetubalancer, som flere plejehjem er særligt udfordret af.

Flere af kommunens plejecentre samt det selvejende plejehjem Lions Park Søllerød går således ud af 2024 med merforbrug på 5 pct. eller mere. Dertil har en enkelt skole og en selvejende daginstitution også et merforbrug over 5 pct. Det drejer sig om Holte Skole og den selvejende institution Vedbæk Børnehus.

Budgetforligskredsen aftalte at afhjælpe de kommunale institutioner, der har merforbrug over 5 pct. og reducere deres gæld ned til netop 5 pct. Den samlede nedskrivning af gælden bliver i så fald 13,739 mio. kr., jf. tabel 2. Finansieringen håndteres på følgende måde:

1. Indstillingen om overførsler frigør 4,8 mio. kr. på servicerammen.
2. Dertil kommer, at en række mindreforbrug under Børne- og Skoleudvalgets område kan bidrage med 1,365 mio. kr. af finansieringen, hvilket er nærmere beskrevet og indstilles godkendt i Børne- og Skoleudvalgets overførselssag.
3. Resten – 7,6 mio. kr. – er aftalt finansieret med servicebufferen, som er på 15 mio. kr., hvilket indstilles til godkendelse i Økonomiudvalget overførselssag.

Forvaltningen har identificeret mindreforbrugene i dialog med de respektive ledere. I alle tilfælde gælder, at finansieringen ikke påvirker serviceniveauet på udførende institutioner i 2025, ligesom reglen om, at op til 3 pct. af et mindreforbrug kan overføres, er fastholdt. Det betyder, at alle institutioner fortsat kan regne med, at deres evt. opsparring til større investeringer overføres i overensstemmelse med principperne. Finansieringen er identificeret indenfor administrations- eller myndighedsbudget.

Eneste undtagelse er Specialinstitutionen Rudegaards Allé, som er omfattet af hvile i sig selv-reglen, og derfor stod til fuld overførsel af mindreforbruget på 7,3 pct., som skyldes vakance i 2024. Der er nye lønmidler i 2025, og den ansvarlige leder er indforstået med, at en del af mindreforbruget bruges til nærværende løsning. Hvis indstillingen følges, overfører Rudegaards Allé et mindreforbrug på 4,1 pct.

Hoved-MED vil på ordinært møde tirsdag den 11. marts drøfte løsningsgrebene, og deres udtalelse vil foreligge til udvalgs møderne.

**Tabel 2. Finansieringsbehov ved gældsreduktion til 5 pct. af korrigeret budget**

Institution	Afvigelse 2024 (1.000 kr.)	Merforbrug (pct. af korrigeret budget)	Merforbrug over 5 pct. afskrives (1.000 kr.)
<i>Frisatte plejecentre</i>			
Bistrupvang	-1.570	5,3 pct.	-93
Birkerød Park	-5.209	10,7 pct.	-2.786
Byageren	-5.366	13,8 pct.	-3.416
<i>Øvrige plejecentre</i>			
Skovbrynet	-4.476	36,9 pct.	-3.870
Hegnsgården	-4.130	10,7 pct.	-2.209
<i>Skole</i>			
Holte Skole	-4.557	7,1 pct.	-1.365
<b>Total</b>			<b>-13.739</b>

Lions Park Søllerød er ikke indeholdt i aftalen om gældsnedbringelse, da der i overensstemmelse med driftsoverenskomsten skal optages særskilte forhandlinger om merforbrug.

*Overførsler fra 2024 til 2025 for Arkitektur- og Byplanudvalget*

Som nævnt er der fuld overførselsadgang for de fleste budgetansvarlige enheder, hvorfor der nedenfor kun bliver givet afvigelsesforklaringer for de budgetter, hvor mindreforbruget er højere end 3 pct. eller hvor der er "særlige omstændigheder". Der er et samlet mindreforbrug på udvalgets overførselsbelagte konti på 4,554 mio. kr., jf. tabel 3, kolonne 4. Den samlede afvigelse består både af et mindreforbrug på 4,832 mio. kr. samt et merforbrug på 0,278 mio. kr. Det foreslås, at 4,448 mio. kr. overføres til 2025, mens 0,107 mio. kr. lægges i kassen.

**Tabel 3. Arkitektur og Byplanudvalgets overførsler 2024-2025**

Politisk udvalg og politikområder	Status			Håndtering	
	Regnskab 2024	Korrigeret budget 2024	Afvigelse	Overførsel til drift	Kassepåvirkning
1.000 kr.			(pos. =mindreforbrug, neg=merforbrug)	(pos. = overførsel af mindre forbrug, neg= overførsel af merforbrug)	(pos.= kassetilførsel, neg. =kassetræk)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>Arkitektur- og Byplanudvalget</b>	<b>1.276</b>	<b>5.830</b>	<b>4.554</b>	<b>4.448</b>	<b>107</b>

- Veje og grønne områder mv.	1.276	5.830	4.554	4.448	107
------------------------------	-------	-------	-------	-------	-----

Politikområdet omfatter administration af kommunens boliger og arealer, hvor mange budgetter hviler i sig selv, dvs. at udgifter og indtægter skal udlignes over tid. Disse budgetter har fuld overførselsadgang i henhold til overførselsprincipperne. Dertil kommer en række overførsler, som følger de definerede generelle regler, og ikke uddybes nærmere i sagen.

Derudover foreslår forvaltningen, at der indarbejdes nedenstående undtagelser efter særlige omstændigheder. Alle overførsler kan ses i bilag 1.

Undtagelser efter særlige omstændigheder:

- Der har været et merforbrug på 0,278 mio. kr. vedrørende midlertidige flygtningeboliger, der foreslås finansieret af kassen. Forvaltningen (Ejendomme) har vanskeligt ved at forudsige, hvor mange flygtninge, som ankommer, og hvordan de indkvarteres. Derfor har der været praksis for, at mindreforbrug lægges i kassen og merforbrug dækkes.

Mindreforbrug der lægges i kassen:

- Der er et mindreforbrug under Driftssikring af boligbyggeri på 0,384 mio. kr., som udgangspunkt er budgettet et hvile-i-sig-selv. Området har indstillet ikke at få mindreforbruget overført 2025, da de forventer deres udgifter kan holdes indenfor det budgetterede i 2025.

#### Indstillingspunkter

Når der overføres et mindreforbrug fra 2024 til 2025 skal der gives en positiv tillægsbevilling i 2025 for, at den budgetansvarlige enhed kan anvende beløbet. Overførsel af merforbrug betyder, at den budgetansvarlige enhed får reduceret sit budget i 2025, hvorfor der skal gives en negativ tillægsbevilling.

Positive tillægsbevillinger i overførselssagen finansieres af kassebeholdningen, mens negative tillægsbevillinger tilgår kassebeholdningen.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at de foreslåede undtagelser efter særlige omstændigheder bliver indarbejdet som foreslået i sagen, og
2. at der vedr. politikområdet Faste ejendomme mv. gives en positiv tillægsbevilling til driften på 4,448 mio. kr. i 2025 finansieret af kassebeholdningen.

## Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## Bilag

Bilag 1 ABU

## Punkt 3: Foretræde i udvalg - beslutning om model

00.01.00-A00-371962

### Resume

Fagudvalgene og Økonomiudvalget drøftede på deres møder i februar forvaltningens forslag til en model for foretræde i udvalg.

På baggrund af tilbakemeldingerne fra de enkelte udvalg forelægger forvaltningen nu en revideret model for foretræde i udvalg.

Sagen forelægges til godkendelse.

### Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen drøftede muligheden for at indføre foretræde ved deres seminar i starten af 2024. Økonomiudvalget bekræftede i en opsamlende sag om seminaret, at man ønsker forelagt en model for foretræde i udvalg i Rudersdal Kommune.

Ordningen skal ses som et supplement til øvrige muligheder for dialog med kommunalbestyrelsen/udvalg herunder muligheden for at stille borgerforslag og skrive direkte til et enkelt udvalg/enkelte medlemmer af kommunalbestyrelsen.

Det er det enkelte udvalg, som beslutter, om der skal indføres foretræde i udvalget og den konkrete model herfor. Forvaltningen har udarbejdet et forslag til en model, som kan bruges af alle udvalg. Ved at vælge en model vil kommunikationen med borgeren omkring muligheden for foretræde blive enklere, da der alene skal henvises til en model. Men udvalgene kan have forskellige modeller for foretræde, ligesom der ikke nødvendigvis vil være mulighed for foretræde i alle udvalg, hvis de enkelte udvalg beslutter dette.

På møderne i februar drøftede udvalgene forvaltningens forslag til en ordning for foretræde i udvalg. Tilbakemeldingerne fra drøftelserne i de enkelte udvalg fremgår af bilag.

På baggrund af udvalgenes tilbakemeldinger fremlægger forvaltningen følgende reviderede forslag til en model for foretræde i udvalg:

- Borgere, foreninger, virksomheder m.fl. kan få foretræde for et udvalg om en sag eller et emne inden for udvalgets opgaveområde.
- Et foretræde kan gives til enkeltpersoner eller grupper på maksimalt 3 personer
- Der gives mulighed for foretræde forud for ordinære udvalgs møder. Der gives dog ikke mulighed for foretræde på udvalgsdage, hvor der gennemføres temadrøftelser for kommunalbestyrelsen. Her er tiden til afvikling af udvalgs møde i forvejen reduceret.
- Der kan maksimalt afvikles 2 foretræder forud for et udvalgs møde. Indkommer der flere end 2 anmodninger om foretræde til et udvalgs møde tildeles foretræde efter først til mølle-princippet, dog således, at anmodninger om foretræde, der relaterer sig til en bestemt sag på dagsordenen til udvalgs mødet vil blive prioriteret over andre anmodninger om foretræde.
- Det er en formandsvurdering, om en anmodning om foretræde falder inden for ordningen.
- Der kan tidligst anmodes om foretræde efter udvalgsdagsordenens udsendelse (senest 5 dage før mødet) og senest anmodes om foretræde kl. 9 mandagen før et udvalgs møde (2 dage før mødet).
- Materiale til brug for foretrædet kan i begrænset omfang fremsendes til udvalget forud for mødet.
- Udvalget informeres senest dagen før udvalgs mødet om, hvorvidt der vil blive afviklet foretræder forud for mødet og om evt. anmodninger, som ikke er imødekommet samt begrundelsen herfor.
- Når der afvikles foretræder i udvalget, rykkes mødestart for det ordinære møde op til 30 minutter. Afvikles der ikke foretræde starter udvalgs mødet til vanlig tid. Den maksimale varighed af et foretræde er 10 min.
- Det noteres under meddelelsespunktet i referatet for udvalgs mødet, om der har været afviklet foretræde forud for mødet samt emnet for foretrædet.
- De enkelte borgere, foreninger, virksomheder m.fl. kan alene anmode om foretræde én gang om den samme sag i kommunen, uanset at sagen evt. behandles flere gange eller i flere udvalg.
- Der er ikke adgang til foretræde vedrørende personalesager.
- Der er ikke adgang til foretræde vedrørende konkrete afgørelser, som kommunen har truffet, da klager over konkrete afgørelser håndteres i det formelle klagesystem.
- Der er ikke adgang for foretræde for virksomheder, som alene har til formål at sælge produkter/ydelser.
- Kommunalt ansatte kan alene få foretræde i deres egenskab af borgere i kommunen.

- Der afholdes ikke foretræde i perioden august til november 2025 grundet kommunalvalg.

Udvalgets medlemmer vil under et foretræde have mulighed for at stille spørgsmål, og der kan eventuelt føres en kort dialog om sagen, men der kan ikke stilles spørgsmål til udvalget under et foretræde. Selve den politiske stillingtagen sker ikke under foretrædet men først i forbindelse med en evt. senere sagsbehandling på et udvalgmøde.

Af hensyn til den praktiske afvikling af udvalgmøderne, herunder navnlig det tidsmæssige aspekt, foreslår forvaltningen, at der maksimalt afvikles 2 foretræder forud for et udvalgmøde, men det enkelte udvalg vil kunne beslutte en ordning med færre eller flere foretræder pr. møde.

Da foretræde i udvalg afvikles forud for selve udvalgmødet og således ikke er en del af selve mødet, er der ikke mødepligt hertil.

Forvaltningens forslag til den nærmere praktiske tilrettelæggelse af ordningen fremgår af vedhæftede bilag 2, som foreslås offentliggjort på kommunens hjemmeside, når ordningen er besluttet.

#### *Videre proces*

Forvaltningen foreslår, at foretræde i udvalg igangsættes nu og forelægges de nyvalgte udvalg til fornyet beslutning efter kommunalvalget med henblik på evaluering medio 2026. Modellen kan dog justeres inden medio 2026 undervejs ved åbenbare behov.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår,

1. at den foreslåede model for foretræde i udvalg vedtages, og
2. at bilag 2 offentliggøres på kommunens hjemmeside.

### **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Opsamling på drøftelser om foretræde

Foretræde i udvalg (kommunikation på hjemmeside)

# Punkt 4: Forslag til Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej - Endelig vedtagelse

00.22.04-A00-474755

## Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. september 2024, punkt 9 ([link](#)), at sende Forslag til Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej i offentlig høring samt offentliggørelse af miljørapport.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 29. september 2024 til 25. november 2024. Der er i løbet af høringsperioden indkommet fire høringssvar.

Forslag til Lokalplan 273 forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

## Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede den 12. juni 2019, punkt 6 ([link](#)) at igangsætte arbejdet med ny Lokalplan 273 for den nordøstlige del af Bregnerødvej, svarende til Bregnerødvej 90-92, 96, 94-98, 100 og 102.

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 10. maj 2023, punkt 3 ([link](#)), at der alene skal udarbejdes en ny lokalplan for ejendommene Bregnerødvej 90-92, som består af tre erhvervsbygninger godkendt til kontorformål.

### *Lokalplanens omfang*

Lokalplan 273 udlægger området til boliger, herunder etageboliger i tre til fire etager og mulighed for rækkehuse i to etager. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 45 for den enkelte ejendom. Derudover er der mulighed for en bebyggelsesprocent for boligformål på op til 47, såfremt der indpasses fællesfaciliteter.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for Erhvervsbyen, som kun tillader erhvervsformål. Lokalplan 84 aflyses for så vidt angår lokalplanområdet ved endelig vedtagelse af Lokalplan 273.

### *Høring*

I høringsperioden indkom der fire høringssvar. Høringssvar er vedlagt som bilag. Høringssvarene omhandler fortrinsvis følgende forhold:

- Der udtrykkes bekymring for byggeriets tilladte antal etager og bygningshøjder, som ifølge flere indsigere vil resultere i ændring af områdets karakter og fysiske udtryk.
- Det fremgår af høringssvarene, at der kan overvejes generelle støjreducerende tiltag så som at nedsætte hastigheden, hvilket kan medvirke til at reducere støj i området.

Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar udarbejdet et høringsnotat, der opsummerer høringssvarene med forvaltningens besvarelse samt forslag til eventuelle ændringer i lokalplanen. Høringsnotat er vedlagt som bilag.

### *Foreslåede ændringer i Lokalplan 273*

Forvaltningen foreslår, at der i Lokalplan 273 foretages følgende ændringer:

- At muligheden for tre til fire etager fastholdes, men det præciseres i lokalplanens redegørelse, hvordan etageantallet er tilpasset området.
- Derudover indsættes der i lokalplanens redegørelse afsnit om lokalplanens forhold til bl.a. spildevandsplan og vandforsyningsplan.

Efter dialog med Novafos foreslår forvaltningen følgende ændringer:

- Det præciseres i § 6.6, at nyt boligbyggeri i området udpeget med risiko for oversvømmelse skal udføres med en fri sokkelhøjde på mindst 250 mm. Derved ændres sokkelhøjden fra minimum 150 mm til minimum 250 mm. Dette er for at minimere risiko for oversvømmelse.
- Det tilføjes i § 7.17, at dækninger, nedløbsrør og inddækninger ikke må udføres i zink og kobber.

- Det præciseres i § 3.5, at det ikke er muligt at etablere faskiner eller lignende til håndtering af regnvand. Justeringen foretages for at forebygge risiko for oversvømmelse, da en mindre del af lokalplanområdet er udpeget som risikoområde for oversvømmelse.

Derudover er der foretaget mindre redaktionelle ændringer i redegørelsen på baggrund af de foreslåede ændringer.

Forvaltningen vurderer, at ovenstående ændringer ikke forudsætter gennemførelse af supplerende høring, da de foreslåede ændringer ikke er af væsentlig karakter, og de har ikke indflydelse på den gennemførte miljøvurdering.

Det vurderes endvidere, at ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte screeningsafgørelse i henhold til miljøvurderingsloven.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET genoptager sagen på et kommende møde, da udvalget ønsker yderligere visualisering.

## **Bilag**

Lokalplan 273

Sammenfattende redegørelse

Oversigt over høringssvar

Skema over høringssvar - LP 273

# Punkt 5: Karpevænget 1B, matr.nr. 10a Ravsnæs By, Birkerød - Landzonetilladelse til indretning af botilbud

00.22.04-A00-474755

## Resume

Rudersdal Ejendomme og Arealer ansøger om tilladelse til at erstatte eksisterende ladebygning ved Dag- og Botilbud Gefion, Karpevænget 1A-1D i Ebberød, med ny bygning egnet til indretning af botilbud for personer tilknyttet institutionen.

Det ansøgte forudsætter meddelelse af landzonetilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har opnået tilsagn fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet om dispensation til lånefinansiering af opførelse af nye, skærmede boliger til borgere med behov for højt specialiserede botilbud. Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 29. januar 2025, at der igangsættes proces for opførelse af boligerne på Karpevænget 1B i Birkerød.

Ejendomme og Arealer har ansøgt om landzonetilladelse til erstatning af den eksisterende ladebygning ved Dag- og Botilbud Gefion med et nybyggeri, der vil være egnet til seks boliger i stueplan og opbevaring for bofunktionen i udnyttet tagetage.

Den eksisterende ladebygning har et bruttoetageareal på 280 m<sup>2</sup> og en højde fra terræn til tagryg på ca. 7 meter. Det ansøgte indebærer, at byggefeltet øges fra 280 m<sup>2</sup> til 300 m<sup>2</sup>, så der i stueplan kan indrettes seks boliger med tilhørende serviceareal og i udnyttet tagetage opbevaringsrum for boligerne. Bygningshøjden fra terræn til tagryg vil være maks. 7 meter som den eksisterende ladebygning. Byggefeltet ønskes derudover placeret lidt mere mod syd end den nuværende ladebygning, så bygningsreglementets bestemmelser om brand kan opfyldes. Det ønskes afklaret, om et eventuelt krav om brandtrappe vil kunne etableres uden for bygningen/byggefeltet.

Der ønskes opført en bygning, der beskrives som en moderne fortolkning af en landbrugsbygning med reference til de ombyggede bygninger mod nord. Facader skal kunne udføres i mat tegl, hvidpudset tegl, ubehandlet eller olieret træ, eller en kombination af disse materialer. Tagflader skal kunne udføres i tegl, skifer, cement-tagplader eller listedækket tagpap.

Til hver bolig er der behov for at kunne etablere en lille have afskærmet mod indkig til siderne og mod adgangsarealer med 1,8 meter høje faste hegn i materialer, der har reference til materialer og farver i den nye bygning. Mod syd kan der blive behov for at foretage terrænregulering på +/- 0,5 meter ind i eksisterende jordvold.

De eksisterende parkeringspladser til institutionen er fuldt udnyttede. Der skal derfor etableres et antal yderligere parkeringspladser. Nord for overkørslen til Biskop Svanes Vej er i dag udlagt et gruslag til brug for parkering, når belastningen på de eksisterende parkeringspladser er for stor. Denne parkering ønskes erstattet med en mere regulær parkeringsmulighed langs den nordlige adgangsvej bestående af ca. 22 vinkelrette parkeringspladser afskærmet mod nord af en hækbeplantning.

I forhold til et bæredygtighedsperspektiv er en mulig ombygning af ladebygningen blevet vurderet. På grund af skærpede krav til akustisk indeklima af hensyn til beboergruppens særlige behov vurderes en ombygning ikke at være mulig, hvis bebyggelsen skal holdes inden for den eksisterende ladebygnings afgrænsning.

Et nybyggeri skal udbydes i totalentreprise med projektkonkurrence i forhold til den ansøgte ramme for et nybyggeri.

## Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, i værdifuldt landskab og er omfattet af rammeområde Bi.D18 i Kommuneplan 2021. Rammeområdets generelle anvendelse er fastlagt til offentlige formål og den specifikke anvendelse til offentlige formål som døgninstitutioner og jordbrugsområde. Der er mulighed for boligenheder i tilknytning til en institution.

Udover beliggenhed i landzone og værdifuldt landskab er ejendommen omfattet af Lokalplan 64 for et område mellem Ravsnæsvej og Rude Skov, Ebberød, og Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Gefion indgår i delområde 5 i Lokalplan 64 for Ebberød, der fastlægger området til landbrugsformål, herunder gartneri. Den eksisterende bebyggelse må jf. § 3.4 fortsat anvendes til offentlige formål, institutioner o.lign. I henhold til § 7.8 må der inden for området kun opføres bebyggelse, som er nødvendig for områdets drift og pleje. Terrænreguleringer større end +/- 50 cm må kun udføres efter kommunalbestyrelsens godkendelse jf. § 10.1.

I Lokalplan 264 er bygningerne nord og vest for ladebygningen udpeget med høj bevaringsværdi. Bygningerne fremstår med todelte facader, enten hvidpudsede eller i træ, og de øverste ca. 1,5 meter fremstår i andet materiale eller farve.

Bydelen Ebberød er mod øst og syd/sydvest omgivet af Rude Skov, som er udpeget som Natura 2000-habitatområde, site nr. 267. Afstanden fra den ansøgte nedrivning og det ansøgte nybyggeri til habitatområdet er ca. 540 meter mod syd og ca. 335 meter mod øst. Det ansøgte nybyggeri, som placeres inden for et allerede udbygget område, vurderes ikke at indebære forringelse eller forstyrrelse af naturtyper og levesteder for arter, som habitatområdet er udpeget for eller i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter og plantearter, der er nævnt i henholdsvis bilag 3 og 5 til naturbeskyttelsesloven.

#### *Kommunikation*

Det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for ejendommens naboer, da der ikke sker fortætning af den eksisterende bebyggelse, og da de nærmeste boliger ligger i en afstand af 140 til 250 meter. Der skal derfor ikke foretages naboorientering.

#### *Forvaltningens vurdering*

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte ramme for et nybyggeri har nogle fine overvejelser om en konkret indpasning i en eksisterende og bevaringsværdig bebyggelsesstruktur. Da der ikke sker fortætning af eksisterende bebyggelse, men alene erstatning af en eksisterende ladebygning med en ny bygning, der i princippet er af samme omfang og har samme placering, og da den nye bygnings anvendelse knytter sig til en allerede eksisterende anvendelse på stedet, vurderes det ansøgte at holde sig inden for lokalplanens restriktive bestemmelse om nybyggeri.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af et nybyggeri som beskrevet og på følgende vilkår til præcisering af den ramme, som udbydes i totalentreprise med projektkonkurrence,

- a. Nybyggeriet kan opføres inden for et byggefelt på 300 m<sup>2</sup>, som forskydes mod syd og sydøst for at kunne opfylde bygningsreglementets højde- og afstandsbestemmelser. Nybyggeriet må maksimalt etableres 5 m fra det eksisterende byggefelt.
- b. Et eventuelt krav om brandtrappe i forhold til overetagens rum kan etableres uden for byggefeltet som udvendig brandtrappe.
- c. Nybyggeriet skal opføres i én etage med udnyttet tagetage og med en maks. højde på 7 m fra terræn til tagryg.
- d. Nybyggeriet skal opføres i en arkitektur, der i materialer og farver relaterer sig den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse mod nord, gerne udført med materialeopdelte facader, som på de eksisterende bygninger og ladebygningen. Facader kan udføres i tegl, naturskifer og træ. Vinduer skal placeres i en fast rytme, og der kan etableres havedøre mod haveareal.
- e. Nybyggeriet skal udføres med symmetrisk sadeltag med samme taghældning, som bygningerne mod nord. Tagflader kan udføres med listedækket tagpap eller tagpap med sedum-belægning. Der må ikke etableres kviste i tagfladen. Der kan etableres maksimalt fire tagvinduer i form af to pr. tagflade til orienteringslys.
- f. Der kan etableres en mindre have til hver bolig, såfremt haven skal afskærms skal det være i form af levende hegn eller fast hegn i naturmaterialer, nedtonede farver og med en maks. højde på 1,8 m.
- g. Nord for den nordlige adgangsvej skal etableres en regulær parkeringsmulighed med ca. 22 vinkelrette parkeringspladser til brug for den nye bygning og til aflastning for hele institutionen. Parkeringspladserne skal afskærms mod nord af en hækbeplantning og den interimistiske parkering ud mod Biskop Svanes vej skal nedlægges og arealet retableres.
- h. Inden fremsendelse af ansøgning om byggetilladelse skal forvaltningen godkende det udvalgte projekt efter afholdt totalentreprise med projektkonkurrence.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse på vilkår a) – h) til den ansøgte opførelse af ny bygning til erstatning for eksisterende til et antal boliger til brug for Dag- og Botilbud Gefion.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Ansøgning

Ortofoto af ejendommen med omgivelser og beskyttet dige

Landinspektørømåling med terrænkoter

Fotos af ladebygning og nabobygninger

Forslag til parkering

## **Punkt 6: Gøngehusvej 27, matr.nr. 2kz Vedbæk By, Vedbæk - Landzonetilladelse til etablering af padel anlæg**

00.22.04-A00-474755

### **Resume**

FC Rudersdal – Padel har ansøgt om landzonetilladelse til etablering af et padel anlæg i Vedbæk Idrætspark.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Padel anlægget med tre padelbaner ønskes etableret på arealet beliggende nord for kunstgræsbanen ud mod Grisestien og Gøngehusvej. Eksisterende materielskur nedrives, og nødvendig træfældning udføres. Der opføres ikke nye bygninger, idet de eksisterende klubhusfaciliteter og parkeringsanlæg forudsættes udnyttet i fælles brug med områdets øvrige brugere.

Banerne udføres med vægge i støj dæmpende glas, således at støjkrav overholdes, og med belysning, der er retningsbestemt, så det kun lyser på banerne.

Der udføres fast belægning mellem banerne, og der etableres cykelparkering. Der etableres yderligere beplantning for afskærmning ud mod Gøngehusvej og Grisestien.

De tre padelbaner vil tilsammen fylde et areal på 600 m<sup>2</sup>, og glasvæggene vil have en højde på maks. 4 meter. Den nødvendige træfældning omfatter ni træer. Den nye beplantning vil være et supplement til den eksisterende randbeplantning. Der er tale om seks træer. Overdækket cykelparkering for ca. 20 cykler (ca. 30 m<sup>2</sup>) placeres umiddelbart vest for padelbanerne og et mindre læskur/overdækning (ca. 15 m<sup>2</sup>) øst for padelbanerne.

#### *Plangrundlag*

Ejendommen er beliggende i landzone, indenfor kystnærhedszonen, i indre grøn kile, indenfor skovbyggelinje og kulturarvsareal.

I henhold til planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone, ikke uden tilladelse fra kommunen, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Formålet med landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og byanvendelse i det åbne land. Kommunens afgørelse skal træffes med udgangspunkt i de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne.

Ejendommen er en del af kommuneplanramme Ve.R6 – Idrætspads, Vedbæk, der fastlægger anvendelsen af området til sport- og fritidsanlæg.

Det ansøgte forudsætter meddelelse af landzonetilladelse til anlæg/opførelse af de tre padelbaner med overflade og glasvægge. Landzonetilladelsen skal tage hensyn til beliggenheden indenfor skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2. Der forudsættes ikke meddelt landzonetilladelse til anvendelsen, da den vurderes at ligge indenfor den allerede lovligt eksisterende anvendelse til idrætsskole. Anvendelsen vurderes derfor heller ikke at være i konflikt med Fingerplan 2019, der fastlægger en anvendelse for indre grønne kiler til overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Det ansøgte er ikke i konflikt med det registrerede kulturarvsareal.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet ikke vil kunne påvirke hverken arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for de nærmeste Natura 2000 områder (Nedre Mølleådal og Jægersborg Dyrehave samt Folehave Skov).

Forvaltningen vurderer, at de eneste relevante bilag IV-arter, der evt. vil kunne blive påvirket i forbindelse med projektet, er flagermus. Forvaltningen har besigtiget træerne, der ønskes fældet, og konstateret, at de grundet manglende hulheder og sprækker ikke er egnede som muligt yngle- eller rastested. I forhold til bygningen, som ønskes nedrevet, kan forvaltningen på nuværende grundlag ikke afvise, at denne kan udgøre et yngle- eller rastested for flagermus.

#### *Høring*

Ved naboorienteringen er der indkommet et høringssvar vedr. bekymring for støj fra transportable højtalere og råb mv.

### *Forvaltningens vurdering*

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte etablering af et padelanlæg er indpasset i forhold til omgivelserne og synligheden af anlægget set fra Gøngehusvej og Grisestien. Padelanlægget i sin helhed fylder ca. 830 m<sup>2</sup> (inkl. belægninger, heraf udgør padelbanerne 600 m<sup>2</sup> og overdækninger ca. 45 m<sup>2</sup>). Materielskuret, der nedrives, er på ca. 130 m<sup>2</sup>.

Padelbanerne, der opføres med glasvægge og uden tag, sløres ved den eksisterende randbeplætning, der bibeholdes med hæk i skel og enkeltstående træer (mod Gøngehusvej og Grisestien) og supplerende randbeplætning, i form af seks træer. Det vurderes positivt, at der er mulighed for indkig til et idrætsanlæg med forskellige aktiviteter.

Forvaltningen vurderer således, at der kan meddeles landzonetilladelse til etablering af det ansøgte padelanlæg på vilkår om,

- a. at den eksisterende beplætning af træer og buske ud mod Grisestien og Gøngehusvej bibeholdes og suppleres med seks nye træer, fire til fem stk. *Prunus padus* (hæg), tre x omplantet 12-14 cm i omkreds (færdigudvokset op til 10 m høj) og en til to stk. *Quercus robur* (eg), tre x omplantet 16-18 cm i omkreds (færdigudvokset ca. 15 m høj), således at anlægget i al væsentlighed ikke kan ses fra sti og vej, og
- b. at overdækninger udføres i simple konstruktioner og naturlige materialer.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte padelanlæg på de a)-b) nævnte vilkår.

### **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Ansøgningsmateriale

Høringssvar

# Punkt 7: Damgårdsvej 41, matr.nr. 10m Bistrup By, Bistrup - Dispensation til tilbygning til enfamiliehus

00.22.04-A00-474755

## Resume

Ejere af ejendommen Damgårdsvej 41 i Birkerød søger om dispensation til opførelse af tilbygning i forlængelse af det eksisterende enfamiliehus, som er et ældre og karakterfuldt hus.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 43 for Bistrup, § 5.2.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Ejendommens ejere søger om dispensation til at opføre en tilbygning på 37,68 m<sup>2</sup> i forlængelse af det eksisterende enfamiliehus, som blev opført i ca. 1937. Det eksisterende hus er et ældre karakterfuldt enfamiliehus med et klassisk udtryk med hvide vægge, sprossede vinduer, sorte trægavle og stråtag.

Tilbygningen ønskes opført i materialer og stilart svarende til det eksisterende hus. Huset forlænges dermed med 6 m.

Det eksisterende hus er placeret 2,28 m fra vejskel, og tilbygningen vil blive placeret i samme afstand til vej. I forbindelse med ombygning af huset ønskes en havestue opført i 1991 på den anden side af huset og garagen fjernet.

### Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 43 for Bistrup, § 5,2, som fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

*"Langs følgende veje og stier pålægges byggelinjer i de nedenfor angivne afstande fra vejskel. Damgårdsvej mellem Bistrupvej og Turistvej 4 meter fra det syd- eller vestlige vejskel."*

Da det eksisterende enfamiliehus er placeret 2,28 m fra vejskel, vil den ønskede tilbygning overskride den i lokalplanen fastlagte vejbyggelinje med 1,72 m.

Huset er registreret med save værdi 5.

### Høring

Der foretages naboorientering, eventuelle bemærkninger fra naboorienteringen, vil blive vedlagt sagen.

### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra § 5.3 i Lokalplan 43 til at opføre tilbygningen i forlængelse af det eksisterende hus.

I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at tilbygningen udføres på en skånsom måde, der i udtryk spejler det eksisterende hus.

Forvaltningen lægger endvidere vægt på, at hvis tilbygningen blev placeret væk fra vejen, ville det store terrænfald på bagsiden af huset medføre, at den vil blive oplevet som mindre tilpasset i forhold til det eksisterende hus.

Det vurderes endvidere positivt, at den allerede opførte udestue fjernes.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra § 5.2 i Lokalplan 43 til det ansøgte projekt.

## Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Fremtidige facader Damgårdsvej 41

Eksisterende forhold Damgårdsvej 41

Situationsplan Damgårdsvej 41

# Punkt 8: Servitut på fællesarealer i Grundejerforeningen Skovbrynet - Beslutning

00.22.04-A00-474755

## Resume

Grundejerforeningen Skovbrynet ejer en række fællesarealer, som de ønsker pålagt en servitut om, at disse arealer ikke må bebygges med kommunen som påtaleberettiget. Baggrunden er, at arealerne som følge af det nye vurderingssystem vil blive pålagt ejendomsskat.

Forvaltningen har igennem en årrække arbejdet på at lette overblikket over tinglyste servitutter, hvor kommunen er påtaleberettiget samt aktivt aflyst servitutter gennem lokalplanlægning med henblik på at sikre et mere gennemskueligt plangrundlag.

??

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.?

## Sagsfremstilling

Grundejerforeningen Skovbrynet ønsker at tinglyse en servitut med kommunen som påtaleberettiget, som hindrer bebyggelse på foreningens fællesarealer. Hvilket afstedkommer, at servituten kun kan aflyses eller ændres, hvis kommunen giver tilladelse. Kommunen har endvidere en forpligtigelse til at håndhæve servituten.

Området er i dag alene reguleret ved kommuneplanens rammebestemmelser, som udlægger området til åben lav boligbebyggelse (Bi.B10 Biskop Svanes Vej) samt bygge Lovgivningen.

Grundejerforeningens område omfatter et åbent lavt boligområde i den nordøstlige del af Birkerød. Grundejerforeningen ejer tre fællesarealer og en række vejarealer. Fællesarealerne består dels af vejareal og dels af tre mindre afgrænsede fællesarealer, hvoraf det største er en sø (2.970 m<sup>2</sup> heraf vej 350 m<sup>2</sup>).

Baggrunden for ønsket er beskatningsmæssige årsager, da de nye ejendomsvurderinger fastlægger en ændret praksis for beskatning af fællesarealer.

### *Beskatning og servitutter*

Tidligere var denne type fællesarealer vurderet til nul og blev dermed ikke beskattet.

Generelt for samlede bebyggelser har hidtidig praksis været, at området blev vurderet sammen med den enkelte grund, som høstede byggeret af fællesarealet. Det vil sige, at fællesarealet tilfører mulighed for øget byggeret for den enkelte grund.

Af Vurderingsstyrelsens hjemmeside fremgår, at *“Fællesarealer vurderes i udgangspunkt som et areal til rekreative formål, der ikke må bebygges med andet end småbygninger og hører under ejendoms-kategorien erhvervs-ejendomme og øvrige ejendomme. Det er dog forudsat, at det er en samlet bebyggelse, hvor grunden er udstykket til fællesareal eller udlagt i en lokalplan.”*

Vurderingsstyrelsen har i udgangspunktet ikke informationer om servitutter eller f.eks. skovbyggelinjer. Hvis en servitut omfatter mange ejendomme, forudsætter Vurderingsstyrelsen, at det vil afspejle sig i salgspriserne for området, og der tages derfor ikke højde for servituten i vurderingen (jf. Vurderingsstyrelsen hjemmeside).

Hvis en servitut omfatter en ejendom, vil den eventuelt indgå i vurderingen. For privatretlige servitutter er det dog en forudsætning, at den er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom (jf. Vurderingsstyrelsen hjemmeside).

### *Forvaltningens vurdering?*

Forvaltninger forudser et øget antal ansøgninger om tinglysning af denne type servitutter med henvisning til de ændrede vurderings- og beskatningsregler og hermed en øget regulering via servitutter.

Forvaltningen har igennem en årrække arbejdet på at lette overblikket over tinglyste servitutter, hvor kommunen er påtaleberettiget samt aktivt aflyst servitutter gennem lokalplanlægning med henblik på at sikre et mere gennemskueligt plangrundlag. Derfor vil en øget regulering via servitutter i princippet være et skridt i den modsatte retning.

Det vurderes dog, at de konkrete arealer, der ønskes pålagt den ønskede servitut, i en eventuel ny lokalplan formentligt vil blive udlagt til fællesareal uden mulighed for bebyggelse for dermed at bevare områdets åbenhed og grønne karakter.

Der er ikke konkrete planer om ny planlægning for det pågældende område, men der er en overordnet målsætning om snarest muligt at udarbejde lokalplaner for denne type uplanlagte åben lav boligområder.

For at bevare disse mindre grønne områder, også i åben lav boligområder, foreslår forvaltningen, at det meddeles grundejerforeningen, at kommunen vil imødekomme grundejerforeningens ønske om pålæg af servitut om bebyggelsesforbud med kommunen som påtaleberettiget. En forudsætning bør dog være, at servituten aflyses i forbindelse med eventuel ny planlægning, hvor der vil skulle tages planmæssigt stilling til de pågældende områder. Grundejerforeningen vil skulle forestå tinglysning.

Der er dog ingen garanti for, at servituten reelt vil ændre på ejendomsvurderingen, da dette er op til Vurderingsstyrelsen. Såfremt Vurderingsstyrelsen ændrer ejendomsvurderingen pga. servituten, vil opkrævningen af ejendomsbeskatning af arealerne være i tråd med Vurderingsstyrelsens vurdering af øvrige fællesarealer udlagt i en lokalplan.

Idet der kan være lignede områder med samme udfordring, foreslås det, at forvaltningen bemyndiges til at påtegne lignende servitutter, dog under forudsætning af, at området ikke er omfattet af en detaljeret lokalplan.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

1. at kommunen imødekommer grundejerforeningens ønske om pålæg af servitut vedrørende bebyggelsesforbud med kommunen som påtaleberettiget under forudsætning af, at grundejerforeningen påtager sig udgiften i forbindelse med tinglysning af servituten, og
2. at forvaltningen bemyndiges til at påtegnes lignende servitutter i uplanlagte områder og under samme forudsætninger.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Fotos og beskrivelse

# **Punkt 9: Øverødvej 134, Øverød By, Søllerød, matr.nr. 6cg, Øverød By - Afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet til orientering**

00.22.04-A00-474755

## **Resume**

Miljø- og Fødevareklagenævnet har den 10. december 2024 omgjort Fredningsnævnets afslag på lovliggørende dispensation til et hegn opført indenfor fredningen ”Søllerød Naturpark” på ejendommen matr.nr. 6cg, Øverød By, til en dispensation. Dispensationen er meddelt på vilkår.

Fredningsnævnets afgørelse om afslag på lovliggørende tilladelse til hegnet blev truffet med den begrundelse, at fredningsbestemmelserne indeholder et forbud mod opsætning af hegn, og at hegnet virker skæmmende. Herudover vil hegnet hindre udsyn til det fredede areal.

Efter Miljø- og Fødevareklagenævnets dispensation ligger hegnet lovligt indenfor fredningen. Rudersdal Kommunes afgørelse om at meddele dispensation til hegnet, som Fredningsnævnet omgjorde, er herved af Miljø- og Fødevareklagenævnet igen blevet omgjort. Det endelige resultat af rekursinstansens afgørelse flugter således med Rudersdals Kommunes vurdering af sagen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

## **Sagsfremstilling**

Der er tale om en ejendom beliggende i landzone. Ejendommen består af to matrikler, der begge ligger ud til Øverødvej. På den ene matrikel ligger en villa, mens matrikel 6cg er indrettet til have. Der er opført et støjhegn på begge matrikler. Sagen omhandler matr.nr. 6cg, da det er alene er denne matrikel, der ligger indenfor fredningen.

Matr.nr. 6cg er 457 m<sup>2</sup>. Herpå er opført et støjhegn med en højde af ca. 2 meter. Hegnet er 40 meter langt i alt – heraf ligger 20 meter indenfor fredningen. Hegnet ligger ca. 1 meter fra vejskel.

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, at Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra en fastsat fredningsbestemmelse, når det ikke vil stride mod fredningens formål.

### *Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse*

Nævnet har fundet, at hegnet ikke er i strid med fredningens formål og har efterfølgende vurderet, at lovliggørende dispensation skal meddeles på vilkår af, at ”der til enhver tid skal være plantet hæk eller lignende ved hegnet ud mod Øverødvej”.

Det er indgået i nævnets vurdering, at hegnet er nødvendigt for at begrænse støj fra trafikken på Øverødvej, og at hegnet tillige tjener et sikkerhedsmæssigt formål, idet det sikrer, at børn ikke kan løbe ud på vejen fra ejendommen. Det er ligeledes indgået i vurderingen, at der allerede er tæt naturlig beplantning syd og sydøst for hegnet, som i forvejen skærmer udsynet ind over det fredede område.

Da den øvrige del af hegningen på de to ejendomme tidligere er godkendt, henligger hele hegningen på Øverødvej 134 herefter lovligt.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse forelægges til orientering.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Fotos af Øverødvej 134

# Punkt 10: Birkebo, afd. Sjælsø Vænge - Godkendelse af lån med kommunal garanti

00.22.04-A00-474755

## Resume

Boligselskabet Birkebo, afd. 10 Sjælsø Vænge, Sjælsø Vænge 72-126 og 130-152, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse af optagelse af lån på 3.040.000 kr. med 100 % kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af vinduer og hoveddøre budgetteret til 4.540.256 kr.

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

## Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for boligselskabet Birkebo, afd. 10 Sjælsø Vænge om godkendelse til låneoptagelse til udskiftning af vinduer og hoveddøre.

?Sjælsø Vænge blev opført i 1995 og består af 40 boliger med et samlet boligareal på 3.324 m<sup>2</sup>.

Der opleves både træk og fugt og ikke mindst kulde fra de eksisterende vinduer, der skyldes mangelfuld isolering. Såvel vinduer som hoveddøre anses for at være udtjente og skal skiftes til nye og tidssvarende.

Den samlede udgift er budgetteret til 4.540.256 kr. med følgende finansiering:

Realkreditlån, 30-årigt	3.040.256 kr.
LBF- trækingsret	1.500.000 kr.
I alt	4.540.256 kr.

Renoveringen gennemføres i perioden april 2025 til medio juni 2025. Lejestigningen vil blive indarbejdet i budget 2025/2026, der træder i kraft den 1. juli 2025.

Lejen udgør 1.179 kr. pr. m<sup>2</sup>, jf. seneste årsregnskab. Efter gennemførelse af projektet vil lejen stige gennemsnitligt med kr. 57,00 pr. m<sup>2</sup> svarende til 4,8 % årligt. Overstiger lejeforhøjelsen indenfor et regnskabsår ikke 5 % kan forhøjelsen gennemføres uden kommunens godkendelse, jf. driftsbekendtgørelsen for almene boliger, § 79, stk. 4.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. juni 2024 godkendt projektet, finansieringen og lejestigningen. Organisationsbestyrelsen har godkendt projektet den 2. juli 2024. Afdelingsbestyrelsens forelæggelse af de overordnede rammer for igangsættelse af renoveringen er godkendt af beboerne på afdelingsmødet og er i overensstemmelse med de beboerdemokratiske bestemmelser, jf. almenboliglovens § 37.

Finansieringen med optagelse af lån, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens markedsværdi, forudsætter, at kommunen yder garanti for lånet, jf. almenboliglovens § 98, jf. § 127.

Jyske Realkredit har vurderet ejendommen i november 2024 og meddelt, at der for lånet på 3.040.256 kr. skal stilles en 100 % kommunal garanti.

Det er forvaltningens vurdering, at renoveringen indebærer en helhedsorienteret indsats for at bringe ejendommen i en god vedligeholdelsesstand. Det ansøgte vurderes således at være nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende beboelseslejemål.

En kommunal garanti gives almindeligvis i de renoveringssager, der defineres som ekstraordinært renoveringsarbejde, idet de henlagte midler til formålet ikke er tilstrækkelige. Dermed opstår der et nødvendigt behov for ekstra finansiering i form af lånefinansiering, hvilket tillige medfører krav om kommunal garanti, når pantsikkerhed er ud over 60 % af ejendommens markedsværdi.

Den kommunale garanti stilles med hjemmel i almenboligloven og påvirker ikke kommunens låneramme, jf. § 3, stk. 2, nr. 1 i lånebekendtgørelsen nr. 1484 af 5. december 2024.

Forvaltningen vurderer, at Rudersdal Kommune kan godkende låneoptagelsen, der kræver kommunens godkendelse, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1, og den tilhørende 100 % kommunale garanti, jf. almenboliglovens § 98, stk. 1.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at afdelingen kan optage realkreditlån på 3.040.256 kr., og at kommunen meddeler tilsagn til en 100 % kommunal garanti.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

# Punkt 11: Lions Park Birkerød, Seniorboliger - Lejeforhøjelse for 2025

00.22.04-A00-474755

## Resume

Lions Park Birkerød Seniorboliger ansøger om kommunal godkendelse af lejeforhøjelse på 3,3 % for boligafdelingen for budget 2025.

?

Sagen forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Advokat Jens Bygum Knudsen ansøger i henhold til skrivelse af 16. december 2024 på vegne af den selvejende institution Lions Park Birkerød Seniorboliger om kommunens godkendelse af lejestigning på 3,3 % for at opnå balance mellem indtægter og udgifter.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 12. december 2024 godkendt budget 2025 og lejeforhøjelsen.

For at få balance mellem indtægter og udgifter vedtog bestyrelsen, med beboerrepræsentantens samtykke, en lejeforhøjelse på 3,3 % med virkning pr. 1. april 2025.

Den generelle økonomiske udvikling har medført stigende priser på varer og tjenester. Dette har direkte påvirket ejendommens driftsomkostninger, herunder forsyning, forsikring og vedligeholdelse.

Afdelingens gennemsnitlige leje i henhold til seneste årsregnskab er 1.293 kr. pr. m<sup>2</sup> og vil efter lejeforhøjelsen gennemsnitligt udgøre 1.336 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Lejen vil blive beregnet efter den indbyrdes brugsværdi af lejemålene, jf. § 7, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved nr. 1495 af 12. december 2007.

?

Til sammenligning kan nævnes, at lejen i ældreboligerne Vedbæk Stationsvej er på 1.505 kr. pr. m<sup>2</sup>, ældreboligerne Nærum Hovedgade 93-99 er på 1.392 kr. pr. m<sup>2</sup>, og ældreboligerne på Øverødvej 102 A-E er på 1.567 kr. pr. m<sup>2</sup> i henhold til seneste årsregnskab.

?

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

?

Det er forvaltningens vurdering, at den foreslåede lejeforhøjelse på 3,3 % er rimelig og nødvendig for at sikre en bæredygtig drift af ejendommen, samtidig med at der tages hensyn til lejernes økonomiske situation. Lejeniveauet vil efter forhøjelsen ikke overstige niveauet for lignende ældreboliger i kommunen.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at den ansøgte lejeforhøjelse godkendes.

## Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# Punkt 12: Birkerødpark Plejeboliger - Lejeforhøjelse for 2025

00.22.04-A00-474755

## Resume

Birkerødpark Plejeboliger ansøger om kommunal godkendelse af lejeforhøjelse på 3,5 % for ældreboligafdelingen for budget 2025.

?

Sagen forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Advokat Jens Bygum Knudsen ansøger i henhold til skrivelse af 16. december 2024 på vegne af Birkerødpark Plejeboliger om kommunens godkendelse af lejestigning på 3,5 % for at opnå balance mellem indtægter og udgifter.

På bestyrelsesmødet den 12. december 2024 behandlede og godkendte bestyrelsen budgettet for plejeboligafdelingen for 2025. For at få balance mellem indtægter og udgifter vedtog bestyrelsen en lejeforhøjelse på 3,5 % med virkning pr. 1. april 2025.

Den generelle økonomiske udvikling har medført stigende priser på varer og tjenester. Dette har direkte påvirket ejendommens driftsomkostninger, herunder forsyning, forsikring og vedligeholdelse.

Plejeboligafdelingen har ikke være varslet en lejeforhøjelse siden byggeriet stod færdigt i 2016. Dette betyder, at huslejeniveauer ikke længere afspejler de aktuelle driftsomkostninger og de stigende krav til vedligeholdelse. For at sikre en bæredygtig drift og fastholde boligernes standard er en justering nødvendig.

Afdelingens gennemsnitlige leje i henhold til seneste årsregnskab er omkring 1.529 kr. pr. m<sup>2</sup> og vil efter lejeforhøjelsen gennemsnitligt udgøre 1.583 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Lejen vil blive beregnet efter den indbyrdes brugsværdi af lejemålene, jf. § 7, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999, ændret ved nr. 1495 af 12. december 2007.

?

Til sammenligning kan nævnes, at lejen i plejeboligerne Søengen 8 er på 1.466 kr. pr. m<sup>2</sup>, og plejeboligerne Kongevejen 427A er på 1.654 kr. pr. m<sup>2</sup> i henhold til seneste årsregnskab.

?

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

?

Det er forvaltningens vurdering, at den foreslåede lejeforhøjelse på 3,5 % er rimelig og nødvendig for at sikre en bæredygtig drift af ejendommen, samtidig med at der tages hensyn til lejernes økonomiske situation. Lejeniveauet vil efter forhøjelsen ikke overstige niveauet for lignende plejeboliger i kommunen.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at den ansøgte lejeforhøjelse godkendes.

## Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# Punkt 13: Statsbanepersonalets Andelsboligforening, afd. 1, Banevænget 1, 3460 Birkerød - Godkendelse af låneoptagelse

00.22.04-A00-474755

## Resume

Statsbanepersonalets Andelsboligforening, afd. 1, Banevænget 1 i Birkerød, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med renovering af kulkælder under parkeringsplads, budgetteret til 1.754.777 kr.

Statsbanepersonalets Andelsboligforening udgør den type almene boligorganisation, der udøver almen boligvirksomhed efter lov om almene boliger, og er organiseret som en andelsboligforening med andelsboliger. De almene andelsboligforeninger er undtaget fra andelsboligloven, jf. lovens § 1, stk. 2. Foreningen har stor lighed med andre almene boligtyper og er som de øvrige almene boligorganisationer omfattet af lov om almene boliger.

Sagen forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med renovering af kulkælder under parkeringsplads, budgetteret til 1.754.777 kr.

Bebyggelsen blev opført i 1952 og består af 36 beboelseslejemål.

Afdelingen fik i 2021 godkendt låneoptagelse til etablering af nedgravet affaldsbeholdere, udskiftning af varmerør og opfyldning af kulkælder under parkeringspladser, budgetteret til 988.000 kr.

De to første arbejder blev gennemført indenfor budgettet, men arbejdet med opfyldning af kulkælder har, grundet statiske udfordringer med jordtryk fra opfyldningen, vist sig at være mere kompliceret end først antaget. De budgetterede midler til denne del af arbejderne blev derfor anvendt til supplerende undersøgelser af forholdene.

Der har tidligere været foretaget tekniske undersøgelser af kulkælderen af rådgiver, som anbefalede at fylde kulkælderen med jord. Denne løsning blev efterfølgende af rådgiver vurderet for omkostningstung, i det væggen bør forstærkes grundet øget jordtryk fra opfyldningen.

Organisationsbestyrelsen har den 24. oktober 2024 godkendt renoveringen. Der har den 11. december 2024 været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde. Her har afdelingen besluttet, at kulkælderen skal renoveres og efterfølgende anvendes til depotrum, hvilket medfører et forøget budget og finansiering.

Med henvisning til at de overordnede rammer og aktiviteter har været fremlagt på et afdelingsmøde til godkendelse, inden arbejdet iværksættes, er den beboerdemokratiske proces overholdt, jf. driftsbekendtgørelsens § 37, stk. 1.

Renoveringsarbejder er samlet budgetteret med håndværkerudgifter på 1.246.575 kr. og omkostninger til 508.202 kr. I alt 1.754.777 kr.

Den samlede finansiering er fordelt på følgende måde:

30-årigt kreditforeningslån	1.518.777 kr.
Energitilskud	36.000 kr.
Dispositionsfond	200.000 kr.
I alt:	1.754.777 kr.

Realkredit Danmark har udarbejdet lånetilbud på 1.518.777 kr. uden kommunal garanti i henhold til mail af 27. november 2024.

Lejen udgør 860 kr. pr. m<sup>2</sup>, jf. seneste årsregnskab. De færdige renoveringsopgaver vil medføre en lejeforhøjelse på 3,86 % svarende til 33 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Lejeforhøjelser under 5 % skal ikke godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at gøre boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtig overfor en bred kreds af boligsøgende.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af realkreditlånet på 1.518.777 kr. kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1 og 3.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# Punkt 14: Handicaprådets årsberetning 2024

00.01.00-K07-3329

## Resume

Handicaprådet har udarbejdet en årsberetning for sit virke for 2024.

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

## Sagsfremstilling

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

Handicaprådet har udarbejdet årsberetning for 2024, hvori der er fokus på temadrøftelser om forråelse og motivation, handicappriisen, pårørendepolitikken og dialogmøder med Hjemmeplejen, Dagtilbudsområdet, Ruder Es, PPR samt Myndighed.

Årsberetning forelægges i Børne- og Skoleudvalget, Social- og Sundhedsudvalget, Arkitektur- og Byplanudvalget, Klima- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget samt Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

## Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## Bilag

Handicaprådets årsberetning 2024 - endelig

## **Punkt 15: Meddelelser**

00.22.04-A00-367197

### **Resume**

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for februar 2025.
- Gennemgang af lokalplanlisten og status på større projekter.
- Status for projektet for bylivsrygraden i ny bydel i Nærum.
- Afgrænsning af miljøvurdering af plan for aflastningsområde i Lyngby - Orientering om høring.
- Beskatning i forhold til kommuneplanens bestemmelser - Udarbejdelse af temalokalplan for uplanlagte åben lav områder i Birkerød.
- Henrik Thomsens Vej 7 - Forespørgsel vedrørende markise.
- Stenløkken 27 - Orientering om dom.
- Kastanietofte 10 - Orientering om hævet opholdsareal.

Christoffer Buster Reinhardt C) orienterede om:

- Byvandring med G/F Skovly i forbindelse med ønske om ny lokalplan.

### **Beslutning**

Punktet blev gennemgået.

## **Punkt 16: Beslutningsprotokol og underskriftsark**

00.22.04-A00-367197

### **Beslutning**

Punktet blev gennemgået.