

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

**Mødedato** Onsdag d. 03. december 2025 kl. 09:00

**Mødested** Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Etablering af bylivsrygrad i Nærum – Godkendelse af Projektforslag og bemyndigelse.....	4
Proces for grundsalg og lokalplanlægning på Vasevej 119B-121 – Drøftelse af ny planlægning og a	5
Bistrupgaard, Bistrupgårdsvej 8-10, matr.nr. 3kh Bistrup By, Bistrup – Igangsætning af lokalplanlæ	8
Kongevejen 466, 2840 Holte, matr.nr. 1a Rudegård, Ny Holte – Dispensation til opførelse af ny hal	10
Øverødvej 102A-E, 2840 Holte - Godkendelse af driftsbudget 2026.....	11
Budgettekniske rettelser - Arkitektur- og Byplanudvalget.....	12
Boligselskabet Birkebo – Forlængelse af fleksibel venteliste.....	15
Evalueringsrapport af stående udvalg 2022-2025.....	17
Frederikslund Skov Plejeplan – Forslag til godkendelse og til udsendelse i høring.....	18
Meddelelser.....	20
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	21

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

00.22.04-A00-367197

### **Beslutning**

Dagsordenen blev godkendt.

## **Punkt 2: Etablering af bylivsrygrad i Nærum – Godkendelse af Projektforslag og bemyndigelse**

00.22.00-P35-494228

### **Resume**

Forvaltningen har i tæt dialog med grundejere udarbejdet et projektforslag for etablering og etapevis realisering af bylivsrygraden i Nærum Erhvervsområde.

Projektforslaget danner principielt grundlag for udarbejdelse af kommende byggeretsgivende lokalplaner i området. Projektet har blandt andet til formål at udvikle en grøn forbindelse, der binder Nærum Hovedgade og Nærum Vænge Torv sammen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om godkendelse af projektforslaget samt bemyndigelse til forvaltningen til at indlede dialog med Skanska om et boligudviklingsprojekt på Skodsborgvej 307.

### **Sagsfremstilling**

Bylivsrygradsprojektet har til formål at udvikle en ny bylivsrygrad i form af en grøn forbindelse, der forbinder Nærum Hovedgade og Nærum Vænge Torv. Ambitionen er at styrke bykvaliteten og skabe en grøn forbindelse, der kan danne ramme om ophold og aktivitet. Projektet er vedlagt som bilag.

Bylivsrygradsprojektet arbejder med et etapeopdelt skitseprojekt, der både er fysisk og økonomisk realiserbart. Bylivsrygradsprojektet er skabt i tæt dialog med grundejere i form af workshops, dialogmøder og bilaterale samtaler for at skabe et fælles fundament for et realiserbart projekt.

Grundejerne har meget forskellige forudsætninger og ønsker til udvikling af deres ejendomme, og bylivsrygraden vil derfor også blive gradvist etableret i takt med udviklingen af området. Det skyldes, at realisering af bylivsrygraden er afhængig af, at de enkelte grundejere bidrager, og incitamentet til dette er betinget af den enkelte grundejers ønske om udvikling.

### **Udvikling af Skanskas arealer**

På nuværende tidspunkt er det kun Skanska (Skodsborgvej 307), der har aktuelle planer om at bygge nyt, og dermed ønsker at bidrage til realisering af bylivsrygraden. En væsentlig del af bylivsrygraden ligger på Skanskas arealer.

Parallelt med processen har Skanska udarbejdet en vision for Brüel og Kjær-grunden, hvor de ønsker at etablere et nyt boligområde med rækkehuse og etageboliger.

Det anbefales, at forvaltningen indleder dialog med Skanska om fastlæggelse af hovedprincipperne i et boligudviklingsprojekt. Forvaltningen anbefaler, at det er en forudsætning, at principperne i bylivsrygradsprojektet danner grundlag for udvikling af et boligudviklingsprojekt og dermed den kommende lokalplanlægning for området. Selve den endelige afgrænsning og udformning af bylivsrygraden vil ske i et parallelt spor i forbindelse med lokalplanlægningen.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår,

1. at projektet for bylivsrygraden godkendes, og
2. at forvaltningen indleder dialog med Skanska om principper til ny lokalplanlægning med afsæt i et boligudviklingsprojekt på Skodsborgvej 307, hvor bylivsrygradsprojektet danner grundlag for den videre udvikling af området.

### **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Bylivsrygraden i Nærum

# Punkt 3: Proces for grundsalg og lokalplanlægning på Vasevej 119B-121 – Drøftelse af ny planlægning og afledte merudgifter

00.22.00-P35-494234

## Resume

Forvaltningen har været i dialog med ejer af Vasevej 119B-121, om et boligudviklingsprojekt med opførelse af ca. 2.500 m<sup>2</sup> boligbyggeri i Vasevejscentret. Skitseprojekt er vedlagt som bilag.

Realisering af projektet forudsætter nedlæggelse af vejareal, anlæg af ny adgangsvej, omdannelse af kommunalt parkeringsareal og magelæg.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse om ny planlægning med afsæt i skitseprojektet samt drøftelse om nedlæggelse af vejareal og magelæg (grundsalg).

## Sagsfremstilling

Agat Ejendomme har i 2023 udarbejdet et skitseprojekt på ejendommene på Vasevej 119B-121, der i dag er adskilt af en adgangsvej til et offentligt parkeringsareal, som kunder til Meny også benytter. Skitseprojektet indeholder 2.500 m<sup>2</sup> boligbyggeri og en bebyggelsesprocent på ca. 102 efter matrikulære ændringer på Vasevej 119B-121.

Projektet omfatter en hesteskoformet bebyggelse, der fremstår i varierende etageantal i op til fire etager, herunder en grøn tagterrasse samt integreret parkering.

### *Pejlemærker og bearbejdning af skitseprojektet*

Forvaltningen har udarbejdet en række pejlemærker og anbefalinger til bearbejdning af skitseprojektet, som kan danne grundlag for den videre planlægning. Disse pejlemærker skal drøftes i udvalgene med henblik på at afklare, om de skal indgå som grundlag for lokalplanarbejdet i en evt. igangsættelse af udarbejdelse af nyt plangrundlag.

Det anbefales, at bebyggelse opføres i varierende etageantal og bygningshøjder som vist i skitseprojektet, da variationen har betydning for arkitektur og oplevelsen af byrum. Det er væsentligt, at bebyggelse mod Vasevej ikke fremstår for massiv.

Forvaltningen anbefaler endvidere, at tagterrassen trækkes tilbage for at sikre et lettere udtryk samt, at byggeriet skal fremstå i teglfacade i blank mur. Dog skal udtrykket i den tilbagetrukne tagetage adskille sig fra de resterende etager for at sikre mere oplevelsesrig og varierende arkitektur. Det er endvidere afgørende for et vellykket projekt, at kantzoner bearbejdes yderligere for at definere grænser mellem private og offentlige rum. Design af tilgængelige kantzoner kan samtidig give plads til mere grønt, der kan fremme kvaliteten af Vasevej.

### *Kommuneplan*

Projektområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget som et boligudviklingsområde, hvilket giver mulighed for at bygge tættere i et eksisterende byområde. Projektområdet er i Kommuneplan 2021 udlagt til centerområde i form af et bydelscenter med mulighed for byggeri i tre etager i maksimalt 8,5 m og med en bebyggelsesprocent på 60. Der er endvidere krav om, at der skal anlægges udendørs opholdsareal svarende til 100 procent af boligetagearealet. Opholdsarealer må ikke være omfattet af vejstøj over grænseværdierne.

Kommuneplanen stiller ligeledes krav om en p-norm på en p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> detailhandel. Realisering af projektet medfører færre offentlige parkeringspladser, hvilket betyder, at Meny på Vasevej 119A kan få en lavere parkeringsnorm, eksempelvis en plads pr. 50 m<sup>2</sup> butik.

Realisering af projektet kræver ændring i Kommuneplan 2021 ift. den fastlagte bebyggelsesprocent, krav til udendørs opholdsareal, etageantal samt højden på bebyggelsen.

### *Proces frem mod realisering af projektet*

Realisering af projektet forudsætter følgende procestrin:

- Nedlæggelse af kommunalt vejareal
- Vedtagelse af nyt plangrundlag

- Magelæg (grundsalg) med vilkår om etablering af ny adgangsvej
- Etablering af trafikale foranstaltninger på Vasevej, bl.a. til sikker trafikafvikling
- Reetablering af offentligt parkeringsareal som konsekvens af projektet og etablering af ny adgangsvej

### *Nedlæggelse af vejareal*

Nedlæggelse af det nuværende vejareal skal ske med krav om en otte ugers høringsfrist. Processen kan med fordel gennemføres samtidigt med planprocessen for at sikre gennemsigtighed. Afgørelse om nedlæggelse af vejareal kan indbringes for taksationskommissionen. I forlængelse af nedlæggelsesproceduren samt i lokalplanen vil der være krav om, at der skal anlægges ny adgangsvej til området.

Forvaltningen vurderer, at magelægget skal gennemføres via et offentligt udbud, da det efter grundsalgsbekendtgørelsen ikke kan udelukkes, at tilkøbsarealet selvstændigt kan bebygges. Et magelæg forstås som en transaktion, hvor to parter bytter ejendomme med hinanden. Transaktionen – eller byttet – af ejendomme kan tillægges et supplerende kontantbeløb fra den ene part, såfremt der vurderes at være forskel på værdien af de to ejendomme. Det vurderes, at kommunen skal tillægges et beløb, da arealet, som kommunen skal overtage, har en lavere værdi end den ejendom, som kommunen overdrager grundet mulighed for etablering af boligbebyggelse på arealet.

Agat Ejendomme har suppleret skitseprojektet med en oversigt over skelændringer, som viser, at Agat Ejendomme skal købe ca. 730 m<sup>2</sup> af kommunen samt afstå et areal på ca. 225 m<sup>2</sup>. Det er en forudsætning, at magelægget sker til markedsprisen, hvor nettotilgangen på de ca. 510 m<sup>2</sup> skal overgå fra vejareal til boligbyggeri.

Det er forudsat, at det tilkøbte areal nedlægges som vejareal og efterfølgende sammenlægges med ejendommene på Vasevej 119B-121 (projektområdet), som muliggør realisering af skitseprojektet.

Forvaltningen har fået en ekstern mægler til at udarbejde et vurderingsnotat og estimere prisen på tillægsværdien. Det er foreløbigt vurderet, at Agat Ejendomme i forbindelse med magelægget skal betale et supplerende beløb til Rudersdal Kommune på ca. 2.485 millioner kr. Der er forbehold for, at købssummen kan være både højere og lavere med en usikkerhed på op til 20 procent.

### *Økonomi*

Forvaltningen har gennemført et foreløbigt eksternt økonomisk overslag for reetablering af parkeringspladserne, som er vurderet til at koste ca. 3 millioner. Endvidere har forvaltningen vurderet, at anlæg af ny adgangsvej med trafik anlæg og fortov mv. kan koste ca. 3 millioner.

Der er en økonomisk usikkerhed forbundet med anlægsbyggeri, som kan have indvirkning på økonomien på op til 20 procent, da der ikke er udarbejdet et egentligt myndighedsprojekt.

Realisering af projektet vil med afsæt i de foreløbige økonomiske overslag resultere i, at kommunen får en øget udgift på ca. 3,5 millioner kr. for at realisere planlægningen. På grund af den økonomiske usikkerhed kan realiseringen medføre yderligere udgifter.

Udvalget skal drøfte det fremlagte skitseprojekt samt forvaltningens forslag til pejlemærker som grundlag for en eventuel særskilt igangsættelsessag. Derudover skal udvalget drøfte projektets forventede merudgift for kommunen.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

1. at skitseprojektet forelægges til drøftelse med henblik på, om der skal igangsættes ny planlægning, og
2. at den videre proces frem mod mulig realisering af projektet drøftes, herunder de økonomiske forhold og behov for kommunale investeringer.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder direktionens forslag med den bemærkning, at ”sagen er drøftet idet, der også er drøftet et projekt vedlagt under meddelelser omkring udvikling af området”

# **Bilag**

Skitseprojekt Vasevej 12-12-2023

# Punkt 4: Bistrupgaard, Bistrupgårdsvej 8-10, matr.nr. 3kh Bistrup By, Bistrup – Igangsætning af lokalplanlægning for fire helårsboliger i eksisterende gårdbebyggelse

00.22.00-P35-494101

## Resume

Ejerne af Bistrupgaard, Bistrupgårdsvej 8-10, ansøger om tilladelse til udstykning af ejendommens firelængede gårdbebyggelse. Siden gårdens opførelse i 1877 har Bistrup udviklet sig til et villaområde. Gården ligger i dag omgivet af villagrunde, og den er reguleret af Lokalplan 43 for Bistrup.

Det ansøgte forudsætter ændring af lokalplanen i forhold til anvendelse, grundstørrelse og bebyggelsesprocent.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse af igangsætning af lokalplanlægning.

## Sagsfremstilling

Bistrupgaard er en af udflyttergårdene fra de gamle centrale gårde i Bistrup. Med udviklingen af sommerhusområder ved Furesø og senere omdannelsen af Bistrup til villaområde, har gården ændret anvendelse fra landbrug til anden erhvervsanvendelse og boliglejemål.

Ejendommens matrikelareal er 3.585 m<sup>2</sup> og den firelængede gårdbebyggelse er indrettet med fire beboelseslejligheder og to erhvervslejemål. Beboelseslejligheder og erhvervslejemål udgør sammenlagt 947 m<sup>2</sup>.

Ejerne ønsker at sælge ejendommen og har haft dialog med kommunen om at udstykke gården i fire selvstændige grunde. Dette indebærer en omfordeling af de i dag lovligt eksisterende erhvervslejemål og beboelseslejligheder til fire større boliger med lodret lejlighedsskel og med et passende grundstykke til hver bolig. Ejerne begrundet en udstykning med, at Bistrupgaard vil kunne få et liv, der passer ind i området, og som vil sikre den velbevarede og karaktergivende gårdbebyggelse mod nedrivning.

Ejerne har fået en landinspektør til at udarbejde et rids, der viser

- grundenes størrelse varierer fra ca. 815 m<sup>2</sup> til ca. 1.000 m<sup>2</sup>,
- boligerne får en størrelse fra ca. 220 til ca. 262 m<sup>2</sup>,
- bebyggelsesprocenten varierer fra ca. 25 til ca. 28,
- to grunde med overkørsel til Bistrupgårdsvej og to til Rønnebakken, og
- den vestlige overkørsel fra Bistrupgårdsvej skal samtidig fungere som adgang til privat fællesvej, der udlægges i én af matriklerne og giver adgang til gårdrummet, som også, som også får status af privat fællesvej og bliver fælles for de fire boliger.

Ejerne oplyser, at eksisterende garagebygning forventes nedrevet i forbindelse med udstykningen.

## Plangrundlag

Bistrupgaard ligger i byzone og inden for område A i Lokalplan 43 for Bistrup.

For område A fastlægger lokalplanen med relevans for det ansøgte,

- Kun åben og lav bebyggelse (§ 3.1.2).
- Der må kun opføres eller indrettes én bolig (3.1.3).
- Kommunalbestyrelsens kan dog tillade to boliger pr. ejendom, hvis nettogrundstørrelsen er mindst 1.400 m<sup>2</sup> ved lodret lejlighedsskel og mindst 1.000 m<sup>2</sup> ved vandret lejlighedsskel (§ 3.1.4).
- Grunde må ikke må udstykkes med mindre end 1.000 m<sup>2</sup> (ekskl. adgangsarealer), dog kan der dispenseres ned til 800 m<sup>2</sup> (§ 4.1)
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20 (§ 6.1.1).
- Ændringer af bebyggelse, herunder nedrivning, om- og til- eller nybygninger, udskiftning af bygningsdele samt facadeændring, kræver særlig tilladelse (6.1.13).

Ejendommen er i kommunens SAVE-database vurderet til bevaringsværdi 4 begrundet med en fin original gårdbebyggelse, der dog bærer præg af en uensartet vedligeholdelse. Port, gesimser, det røde tegltag og skorstene fremstår

fortsat med fine detaljer.

Ejendommen har to lovligt eksisterende overkørsler til Bistrupgårdsvej.

#### *Forvaltningens vurdering*

Bistrupgaard fremstår som en velbevaret gårdbebyggelse, som det vurderes vigtigt at fastholde i området med dens historie, hovedudtryk og fine detaljer. En ligelig fordeling af bygningsareal og grundareal til fire selvstændige boliger med lodret lejlighedsskel vurderes at give en harmonisk disponering, der passer godt ind i det omgivende villaområde. For at sikre bevaring af gårdbebyggelsen anbefaler forvaltningen at den udpeges som bevaringsværdig.

Da projektet indebærer en tæt-lav boligbebyggelse, hvilket strider mod lokalplanens anvendelsesbestemmelser, kræver det en ændring af lokalplanen.

Forvaltningen foreslår derfor, at der udarbejdes af et tillæg til Lokalplan 43 for Bistrupgårdsvej 8-10 med bestemmelser, der sikrer,

- a. At ejendommen kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med maks. fire helårsboliger i den eksisterende firelængede gårdbebyggelse.
- b. At ejendommen udpeges som bevaringsværdig.
- c. At der af hensyn til gårdens fremtræden mod omgivelserne ikke gives mulighed for etablering af garage/carport.

Forvaltningen er i forhold til vejlovgivningen positiv over for at kunne godkende to nye overkørsler til Rønnebakken, så hver bolig får selvstændig overkørsel.

I det omfang tillægget ikke indeholder bestemmelser om forhold reguleret i gældende lokalplan 43, vil dennes bestemmelser fortsat være gældende for ejendommen.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at det vedtages at igangsætte udarbejdelsen af et tillæg til Lokalplan 43 med udgangspunkt i a. – c., som gør den ansøgte udstykning til fire selvstændige boliger med lodret lejlighedsskel mulig.

### **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

Ortofoto af Bistrupgaard og omgivelser

Bistrupgaard, Bistrupgårdsvej 8-10, ansøgning

Bistrupgaard, Bistrupgårdsvej 8-10, skråfoto

# **Punkt 5: Kongevejen 466, 2840 Holte, matr.nr. 1a Rudegård, Ny Holte – Dispensation til opførelse af ny hal**

00.22.00-P35-494454

## **Resume**

Rudersdal Ejendomme ansøger om dispensation fra Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg, §§ 6.4 og 7.1 til at opføre en ny.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Det ansøges om, at hallen opføres med en samlet bygningshøjde på 11,6 m, hvilket er lavere end den fastsatte højde i lokalplanen. Hallen er dog disponeret i tre etager, idet den tredje etage anvendes til teknikrum. Der er alene en vinduesåbning i den tredje etage, og denne vender mod Kongevejen. Derudover ansøges om dispensation til at lade de træbeklædte facader patinere så de opnår en lysegrå farve.

### *Plangrundlag*

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg, som er udarbejdet for blandt andet at muliggøre opførelsen af den nye hal.

Lokalplanen fastsætter i § 6.4, at *"ny bebyggelse må opføres i op til to etager og med en maksimal højde på 15 m"*.

Lokalplanen fastsætter endvidere i § 7.1, at *"facader på ny bebyggelse skal fremstå i mørke, afdæmpede jordfarver med mulighed for glaspazier"*.

### *Høring*

Forvaltningen vurderer, at ansøgningen om dispensation ikke forudsætter naboorientering. Det skyldes, at det ansøgte byggeri overholder lokalplanens bestemmelse om bygningshøjde og vinduesåbninger i en højde, der overstiger to etager, er begrænset til én åbning i trapperummet mod vest. Vinduesåbningen i trapperummet vender mod Kongevejen, hvorfor der ikke er nogen umiddelbare naboer, der bliver påvirket af vinduesåbningen. Facadefarven vurderes ligeledes underordnet ift. behov for naboorientering.

### *Forvaltningens vurdering*

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 305, §§ 6.4 og 7.1 til opførelse af en hal med tre etager inkl. teknikrum med lyse træfacader under forudsætning af, at hallen udføres som tegnet.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at lokalplanen tillader en bygningshøjde på op til 15 m, og den ansøgte hal udføres med en højde på 11,6 m. Endvidere er det indgået med vægt, at der alene er én vinduesåbning i en højde, der overstiger to etager, og at denne er orienteret mod fremtidigt adgangsareal ved Kongevejen.

Det vurderes, at der kan dispenseres fra krav om lyse facader, da at den ubehandlede træbeklædning vil harmonere med Holte Hal 2.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 305, §§ 6.4 og 7.1 til opførelse af en hal med flere end to etager som tegnet og med lyse træfacader under forudsætning af, at hallen udføres som tegnet.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Tegningsmateriale

# Punkt 6: Øverødvej 102A-E, 2840 Holte - Godkendelse af driftsbudget 2026

00.22.00-P35-494229

## Resume

Den kommunale almene ældreboligafdeling, Øverødvej 102 A-E, 2840 Holte har nedstemt 2,40% lejestigning i driftsbudget 2026 på afdelingsmødet den 18. september 2025.

Boligkontoret Danmark har som administrator efterfølgende indbragt budgettet til kommunens bemærkninger og endelige godkendelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Afdelingen består af 15 ældreboliger. Lejen udgør 1.567 kr. pr. m<sup>2</sup>, jf. årsregnskab 2024.

Ved forvaltningens gennemgang af budgettet fremgår det, at der for nettokapitaludgifter er indarbejdet et fald på 1.300 kr. Offentlige udgifter vedr. vandafgift og vandafledning ses en stigning på 16.000 kr., renovation ses et fald på 3.000 kr., forsikringer en stigning på 1.500 kr., fællesudgifter til el og varme et fald på 5.000 kr. og administrationsbidrag et fald på 6.077 kr.

Afdelingen har ønsket flere timer fra ejendomsfunktionæren til renholdelse, der giver en forøgelse på 37.100 kr., hensættelser til vedligeholdelse er forøget med 30.000 kr. Afvikling ydelser på lån på 40.000 kr. og afvikling af underskud på 23.000 kr.

De samlede udgifter for 2026 udgør 1.302.023 kr., og indtægterne udgør 1.271.700 kr., der medfører en budgetstigning på 30.323 kr. svarende til 2,40 % og 37,57 kr. pr. m<sup>2</sup>, for at opnå balance. Ny leje vil herefter blive 1.604 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Forvaltningen har sammenlignet med tre andre kommunale ældreboligafdelinger, hvor der i budget 2026 er indarbejdet en stigning, der er vedtaget af de respektive afdelinger:

- Teglporten 15, 17 og 19. 30 ældreboliger. Forhøjet med 3,46 %. Ny leje 1.470 kr.
- Søengen 8. 24 ældreboliger. Forhøjet med 3,29 %. Ny leje 1.514 kr.
- Kongevejen 427A. 83 ældreboliger. Forhøjet med 3,79%. Ny leje 1.717 kr.

Afdelingen er forpligtet til at sikre, at den samlede leje til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser, jf. almenboligloven § 45, stk. 1 og driftsbekendtgørelsens § 71.

Forvaltningen vurderer, at den indarbejdede tilpasning i budgettet er nødvendig for at sikre balance mellem udgifter i det kommende driftsår.

Budgettet kan godkendes med en stigning på 2,40 % for 1. januar 2026 – 31. december 2026.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at driftsbudgettet for 2026 med en stigning på 2,40 % godkendes.

## Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# Punkt 7: Budgettekniske rettelser - Arkitektur- og Byplanudvalget

00.30.00-G01-494588

## Resume

I løbet af et budgetår opstår der behov for at foretage en række budgetmæssige tilpasninger og omplaceringer indenfor eller mellem politikområder. Der er tale om rent tekniske omplaceringer, som skal understøtte en forbedret økonomistyring ved at sikre, at budget og regnskab matcher hinanden. Budgetomplaceringerne kræver politisk godkendelse, da de går på tværs af politikområder.

Disse budgettekniske uoverensstemmelser bliver typisk identificeret i forbindelse med årets to budgetopfølgninger og kan med fordel håndteres i en samlet og særskilt sag, så det sikres at regnskab matcher op imod budgettet. Dette sker med denne 'oprydnings sag' som bevidst er holdt ude af selve budgetopfølgningen, som har fokus på de reelle mer- og mindreforbrug.

Sagen er budgetneutral og har derfor ikke påvirkning på kassen ligesom den ikke påvirker udviklingen inden for servicerammen.

Med sagen søges derudover om en indtægtsbevilling og tilhørende udgiftsbevilling for enkelte tilskud fra staten, der er modtaget i 2025 og frem.

De enkelte fagudvalg skal godkende budgetomplaceringer for egne politikområder.

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

## Sagsfremstilling

Der er i løbet af året konstateret behov for at foretage enkelte budgettilpasninger. Det drejer sig primært om budgetter, der budgetteknisk blev placeret på et forkert politikområde eller fordi det indenfor et politikområde er lagt på forkert overførselsadgang. De budgettekniske rettelser er budgetneutrale, hvilket vil sige, at der ikke er en kassepåvirkning af berigtigelserne.

Hovedparten af de budgettekniske rettelser er konstateret i forbindelse med budgetopfølgningen pr. 31. august 2025. For at holde budgetopfølgningerne fokuseret på de reelle forventede mer- og mindreforbrug i 2025, fremlægges berigtigelserne i indeværende særskilte sag. Hertil kommer, at flere af berigtigelserne ud over indeværende år også vedrører overslagsårene, hvilket ikke håndteres i de to store budgetopfølgninger, der fremlægges politisk i året.

Fremadrettet, vil der ved behov blive fremlagt en politisk sag der berigtiger de budgettekniske fejl og behov for tekniske omplaceringer, der er fundet, i forbindelse med de to budgetopfølgninger i hhv. foråret og efteråret på lige linje med indeværende sag. Det sker som led i at forbedre den løbende økonomistyring, da det understøtter retvisende budgetter.

I indeværende sag fremlægges samtidigt de tilskudsmidler fra staten, som Rudersdal Kommune har fået i løbet af 2025, hvor der formelt set skal ansøges om en indtægtsbevilling og dertilhørende udgiftsbevilling. Disse er ligeledes budgetneutrale.

Af nedenstående tabel fremgår de budgettekniske rettelser samt tilskudsmidler i 2025 og budgetoverslagsårene.

Tabel 1. Samlet oversigt (i 1.000 kr., i 2025-priser)

Kategori	Emne	Håndtering	Politikområde	Budget			
				2025	2026	2027	2028
Budgettekniske korrektioner							
1	Strukturpuljemidler	Fra	Sundhed	0	-1.183	-1.183	-1.183
		Til	Administration	0	1.183	1.183	1.183
2	Byggesagsgebyr	Fra	Faste ejendomme mv.	0	-500	-500	-500

		Til	Administration	0	500	500	500
		Fra	Administration	0	-1.344	-1.344	-1.344
3	Skovlyporten		Faste ejendomme mv.	0	1.344	1.344	1.344
		Til		0	1.344	1.344	1.344
4	Flytning af medarbejder	Fra	Voksne med særlige behov	-51	-94	-94	-94
		Til	Administration	51	94	94	94
5	Faglige fællesskaber	Fra	Undervisning	0	-2.766	-2.766	-2.766
		Til	Administration	0	2.766	2.766	2.766
Tilskud							
6	Puljemidler vedr. skolemadsordning på Skovlyskolen	I	Undervisning	-288	-706	-706	-706
		U	Undervisning	288	706	706	706
7	Puljemidler vedr. skolemadsordning på Søholmskolen	I	Undervisning	-991	-2.427	-2.427	-2.427
		U	Undervisning	991	2.427	2.427	2.427
8	Tilskud til Borgerrådgiver	I	Administration	-820	0	0	0
		U	Administration	820	0	0	0
<b>Samlet</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Note. Et positivt beløb angiver, at der gives en bevilling der øger det tildelte budget, mens et negativt beløb angiver at der lægges penge i kassen.*

I det nedenstående redegøres det kort for de enkelte berigtigelser.

#### Ad. 1. Strukturpuljemidler

Ved de tekniske korrektioner 2025, blev budgettet ved en fejl indlæst på politikområde Sundhed i stedet for politikområde Administration i år 2025 og frem. Budgettet i 2025 blev rettet i forbindelse med budgetopfølgningen pr. 31. august 2025, mens 2026 og frem rettes i indeværende sag.

#### Ad. 2. Byggesagsgebyrer

Ved indlæsning af de tekniske korrektioner 2026, blev der ved en fejl byttet rundt på den tekniske korrektion vedrørende Byggesagsgebyr og den tekniske korrektion Skovlyporten.

#### Ad. 3. Skovlyporten

Ved indlæsning af de tekniske korrektioner 2026, blev der ved en fejl byttet rundt på den tekniske korrektion vedrørende Byggesagsgebyr og den tekniske korrektion Skovlyporten.

#### Ad. 4. Flytning af medarbejder fra Social Indsats til Rudersdal Betjente

Der flyttes en medarbejder fra Social Indsats til Rudersdal betjentene som følge af en aftale ifm. organisationsændring. Det er aftalt, at medarbejderen flyttes fra d. 1. maj 2025 og frem, med budget svarende til 9 timer pr. uge.

#### Ad. 5. Faglige fællesskaber – skoleområdet

På Økonomiudvalgsrådet d. 20. november 2024, godkendte udvalget omplacering af medarbejdere fra decentrale enheder til centrale enheder som en del af etableringen af faglige fællesskaber i hhv. Kommunikation og Økonomi. I indeværende sag flyttes der 2,766 mio. kr. fra politikområde Undervisning til politikområde Administration, svarende til de ressourcer, der er blevet flyttet fra skolerne til Koncernøkonomi i 2026 og frem. 2025 blev håndteret i forbindelse med budgetopfølgningen pr. 31. august 2025.

Ad. 6. Puljemidler vedr. skolemadsordning på Skovlyskolen

Skovlyskolen er, jf. orientering af Børne- og skoleudvalget d. 10. september 2025, udtrukket til at deltage i det nationale forsøg med skolemad til mellemtrinnet. Skolemaden skal kunne tilbydes fra den 1. januar 2026, og finansieres dels med tilskud fra staten og dels med forældrebetaling.

Ad. 7. Puljemidler vedr. skolemadsordning på Søholmskolen

Søholmskolens afdeling Toftevang er, jf. orientering af Børne- og skoleudvalget d. 10. september 2025, udtrukket til at deltage i det nationale forsøg med skolemad til udskolingstrinnet. Skolemaden skal kunne tilbydes fra den 1. januar 2026, og finansieres med tilskud fra staten.

Ad. 8. Tilskud til Borgerrådgiver

Rudersdal Kommune har fået tilsagn om tilskud fra Indenrigs- og Sundhedsministeriets pulje til borgerrådgivning i 2025, der er øremærket til aflønning og kompetenceudvikling af kommunens borgerrådgiver.

De enkelte fagudvalg skal godkende budgetomplaceringer for egne politikområder.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

1. at politikområde Faste ejendomme mv. ydes en samlet positiv nettotillægsbevilling på 0,844 mio. kr. i 2026 og frem.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Punkt 8: Boligselskabet Birkebo – Forlængelse af fleksibel venteliste.**

00.22.00-P35-494231

### **Resume**

Boligselskabet Birkebo anmoder om forlængelse med to år af den nuværende aftale, der er gældende til 31. december 2025 for afd. 3 Skolebakken, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej. Herudover ønskes forlængelse med to år for aftalen om fortrinsret for børnefamilier til lejemål med fire rum i afd. 2 Bellisbakken.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. juni 2022 en aftale om fleksibel venteliste for afd. 3, afd. 5, afd. 6 og en aftale om fortrinsret for børnefamilier i afd. 2, gældende fra ultimo juni 2022 - 31. december 2025.

Birkebo begrundet forlængelse med, at renoveringen med fuld genhusning af alle beboerne i afd. 5 Skovgårdsparken, har belastet afd. 6 og afd. 3 i forbindelse med genhusningen.

Renoveringen af afd. 5 begyndte i december 2022 og skulle have været afsluttet i 2025, men afsluttes først omkring juli/august 2026. Tilbageflytningen bliver dermed forsinket, og forventes at give økonomiske udfordringer. Afd. 5 har 35 tomgangslejemål, der afventer færdiggørelse. Boligselskabet er bekymret for om beboere i afd. 5, er i stand til at rumme de økonomiske konsekvenser i forhold til færdiggørelsen og tilbageflytningen, der udover den planlagte lejestigning på 19 % kommer til at stige yderligere 15 % på grund af forsinkelsen. Et lejemål på 86 m<sup>2</sup> med en månedlig husleje på 7.034 kr. vil efter afsluttet renovering inkl. 15 % koste 8.089 kr. pr. måned.

Afd. 6 står foran en renovering af tag, klimaskærm, nye altaner m.m., der medfører en planlagt lejestigning på 28 %. Renoveringen er gået i gang februar 2025 og forventes afsluttet medio 2027.

Et lejemål på 85 m<sup>2</sup> med en månedlig husleje på 5.837 kr. vil efter afsluttet renovering koste 7.480 kr. pr. måned.

Afd. 3 har gennemgået en positiv udvikling ved at have fleksibel venteliste, hvor beboersammensætningen ses styrket med et stærkt beboerdemokrati og et markant fald i husordenssager. Afdelingen er pænt vedligeholdt og har ingen form for hærværk eller graffiti.

Et lejemål på 82 m<sup>2</sup> koster 5.758 kr. pr. måned.

Afd. 6 og afd. 3 har sammenlagt 49 lejemål, der afventer hjemflytning fra genhusning.

Følgende kriterier i prioriteret rækkefølge ønskes forsat benyttet for de tre afdelinger:

- a. Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet, er aktive på en erhvervsuddannelse, mellemlang eller lang videregående uddannelse.
- b. Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet, har været i fast ordinær deltids- eller fuldtidsbeskæftigelse i de sidste 6 sammenhængende måneder i minimum 15 timer ugentlig i gennemsnit.
- c. Boligsøgende over 60 år, der er bosiddende i Rudersdal Kommune.

#### *Fortrinsret for børnefamilier*

Afd. 2 Bellisbakken har draget fordel af at de store lejemål med have i stigende omfang er gået til familier med børn. Det er begyndt at kunne mærkes, og har påvirket beboersammensætningen i den ønskede retning. Afdelingen ønsker at fortsætte aftalen med fortrinsret for børnefamilier til de store lejemål, for at udnytte de lejemål på en positiv måde, når afdelingen har 87 lejemål med fire rum ud af 178.

*Forvaltningen vurderer*

Almenboligloven § 60 giver mulighed for at kommunen og de almene boligselskaber kan indgå aftaler om fleksibel udlejning. Boligsøgende rykker frem på ventelisten, såfremt bestemte kriterier er opfyldt. Aftalen tages op til revision inden udløb af fire-års-perioden.

Den kommunale boligsociale anvisning går forud for udlejning efter fleksible ventelistekriterier.

Den gældende aftale om fleksibel venteliste fra juni 2022 har ikke haft de optimale betingelser på grund af renoveringen med fuld genhusning af afd. 5. Genhusningen har primært været foretaget i afd. 6 og afd. 3 og vil forsat være i gang frem til afsluttet renovering i afd. 5. Med 35 tomgangslejemål i afd. 5 og yderligere lejeforhøjelse, er der behov for at fortsætte den fleksible udlejning, der sikre resursestærke lejere og en stabil beboersammensætning. Tilsvarende vurderes at være gældende for afd. 6 og afd. 3, der også har brug for at tiltrække resursestærke lejere. Flexibel venteliste medvirker til at sikre, at afdelingen undgår tomgangsleje, der belaste økonomien.

En aftale om fortrinsret for børnefamilier til lejemål med fire rum i afd. 2, vil forsat være en fin måde at udnytte de store lejemål på. Da det først nu er begyndt at give resultat, vurderes det, at en forlængelse på to år vil være godt for afdelingen.

Med en forlængelse på to år for afd. 3, 5 og 6 får afdelingerne bedre mulighed for at sikre fleksible tilbageflytningen efter afsluttet renovering i afd. 5 og 6. Det vil give bedre muligheder for at undgå tomgangslejemål og unødige tomgangsudgifter, sikre en stabil beboersammensætning ved at tiltrække resursestærke beboere, der tillige vurderes at være med til at undgå skævvridning.

## **Indstilling**

Direktionen forslår indstillet,

1. at aftalen om fleksibel venteliste forlænges for, afd. 3 Skolebakken, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej for en 2-årig periode frem til 31.12.2027, og
2. at aftalen med fortrinsret for børnefamilier i afd. 2 Bellisbakken forlænges med en 2-årig periode frem til 31.12.2027.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Punkt 9: Evaluering af stående udvalg 2022-2025**

00.22.04-A00-481390

### **Resume**

På det sidste møde i fagudvalgene i denne valgperiode drøfter og evaluerer det enkelte fagudvalg den forgangne periode i udvalget med fokus på arbejdsformen. Dette sker med henblik på at erfaringerne kan indgå i arbejdet i den nye Kommunalbestyrelse og give de nye stående udvalg et godt afsæt for deres arbejde. På baggrund af drøftelserne udarbejdes en overleveringssag til de nye stående udvalg på første møde i den nye periode.

Sagen forelægges til drøftelse i alle fagudvalg.

### **Sagsfremstilling**

Med henblik på at de nuværende fagudvalgs erfaringer kan indgå i arbejdet i den nye Kommunalbestyrelse og give de nye udvalg et godt afsæt for deres arbejde, evaluerer alle fagudvalg den forgangne periode. På baggrund af evalueringen udarbejdes overleveringssag, som forelægges det nye fagudvalg på den nye periodes første møde. Overleveringssagen forelægges sammen med en introduktionssag til hver enkelt fagudvalg med præsentation af udvalgets ressort samt et længere notat, der indeholder fakta, opgaver og udfordringer på tværs af alle udvalgene.

Evalueringen af udvalgets arbejde i perioden tager udgangspunkt i drøftelse af følgende spørgsmål:

1. Hvad har givet mest mening for jer hver især som medlem af dette stående udvalg?
2. Hvornår har drøftelserne og møderne været særligt værdifulde?
3. Hvad kendetegner det gode udvalgs møde, herunder balancen mellem tid til besøg og tid til sager på mødet?
4. Hvordan oplever udvalget omfanget af deltagelse af chefer og medarbejdere fra forvaltningen til udvalgte sager?
5. Hvilke råd og ønsker har I til et nyt udvalg, herunder i forhold til aktiviteter der skal gøres mere eller mindre af?
6. Hvilke råd har I til forvaltningen, herunder i forhold til udformningen af sager til udvalget?

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til drøftelse.

### **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

# Punkt 10: Frederikslund Skov Plejeplan – Forslag til godkendelse og til udsendelse i høring

00.22.00-P35-494092

## Resume

Fredningsnævnet for København har den 20. januar 2023 godkendt en revision af Frederikslund Skov-fredningen. Rudersdal Kommune har jf. fredningen pligt til at udarbejde en plejeplan inden tre år efter fredningen er vedtaget.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til plejeplan for skoven med afsæt i fredningen.

Sagen forelægges Klima- og Miljøudvalget til godkendelse med henblik på udsendelse i høring samt Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Fredningsnævnet for København har den 20. januar 2023 godkendt en revision af Frederikslund Skov-fredningen. Rudersdal Kommune er bundet af fredningsteksten, hvor det er betinget, at der indenfor tre år udarbejdes en plejeplan for Frederikslund Skov.

Plejeplanen er koordineret med kommunens skovstrategi og handleplaner for Natura 2000-området.

Plejeplanen fastlægger rammerne for vedligeholdelsen af Frederikslund Skov i årene 2026-2041. Herefter revideres plejeplanen.

Fredningsområdet udgør i alt ca. 37 ha kommunalt ejet skov, som fordeler sig med ca. 25 ha vest for S-banen og ca. 12 ha øst for banen. Arealet øst for banen har ikke tidligere været fredet, mens arealet vest for banen har været omfattet af fredningsdeklaration af 12. april 1946.

Visionen for plejeplanen er, at Rudersdal skal være en kommune med en rig og mangfoldig natur, hvor naturen har plads til at udfolde sig frit og uforstyrret, og hvor vi i fællesskab tager ansvar for at skabe vores fælles vilde natur.

Plejeplanen skal medvirke til at opfylde intentionerne i den nye fredning og omhandler bl.a.:

- Bevaring og forbedring af oplevelsen af de naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige værdier, der knytter sig til skoven,
- Sikring af udviklingsmuligheder for skovens særlige flora og fauna, herunder at fremme mulighederne for biodiversitet,
- Sikring af udsigtskiler i skoven
- Sikring af de skovbevoksede, lysåbne arealers anvendelse til rekreative formål, både for foreningslivet og for mere uformelle aktiviteter,
- Beskrivelse af naturplejen, som den tænkes udført i de kommende 15 år.

Kommunen skal som tilsynsmyndighed på fredningen kunne godkende udformning og placering af mindre anlæg som trampestier, klippede stier, læringstiltag som f.eks. insekthoteller og skiltning med information om natur og historie.

Plejeplanen vedlægges som bilag

### *Kommunikation*

Forslag til plejeplan for Frederikslund Skov lægges ud i høring på kommunens hjemmeside i fire uger. Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet bliver hørt direkte, som betinget i fredningen. Efter høringen vil plejeplanen blive forelagt Klima- og Miljøudvalget til endelig vedtagelse og Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

## Indstilling

### *Klima- og Miljøudvalget:*

Direktionen foreslår, at plejeplanen for Frederikslund Skov godkendes med henblik på udsendelse i høring.

### *Arkitektur- og Byplanudvalget:*

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder direktionens indstilling med den bemærkning, at ”plejeplanen skal justeres, så det sikres, at plejen bevarer og reetablerer udsigtskilerne fastlagt i fredningen som en integreret del af skovens udtryk.”

## **Bilag**

Plejeplan Frederikslund Skov

## **Punkt 11: Meddelelser**

00.22.04-A00-367197

### **Resume**

Områdechef Jane Riskjær orienterede om:

- Byggesagsstatistik og sagsoversigter for november 2025
- Dialog med Lidl om ny planlægning på Vasevej 119B-125
- Status på større projekter

### **Beslutning**

Punktet blev gennemgået.

### **Bilag**

Dialog med Lidl - Vasevej

## **Punkt 12: Beslutningsprotokol og underskriftsark**

00.22.04-A00-367197

### **Beslutning**

Punktet blev gennemgået.