

REFERAT Byplanudvalget d. 11-04-2018

Mødedato Onsdag d. 11. april 2018 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Sundhedsprofil 2017.....	4
Strukturrapportens forslag om organiseringen af sundhedsområdet i Rudersdal Kommune.....	7
Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2019.....	9
Præsentation af projekt for ny boligbebyggelse på Kajerødgrunden.....	10
Forslag til placering af mobilantennemast ved Kajerødgrunden.....	11
Dronninggaard Hvide By, Vejlemosevej, Vejledal og Malmlosevej – Igangsættende redegørelse fo	14
Forslag til Lokalplan 248 for et område ved Klintehøj Vænge – Endelig vedtagelse.....	16
Kommunale idrætsanlæg og svømmehaller – Retningslinjer for opsætning af bannere ved afholdels	17
Næbbegård Plantage, matr. nr. 1a Isterød by, Birkerød, samt 6b og 11a Ravnsnæs by, Birkerød – La	19
Ubberødvej 37, del af matr. nr. 2b Ubberød by, Birkerød – Etablering af beplantning inden for fredr	21
Aftale om fleksibel udlejning med de almene boligselskaber.....	23
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Nørrevang 60-66, 3460 Birkerød, Eskemosepark..	26

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Mette Preisler meddelte:

- at der nu gives byggetilladelse vedr. Hovedgaden 8
- at byggesagen vedr. Stenløkken 27 er blevet påklaget
- at Trørød Vinhandel har ansøgt om indretning af et hjørne af lokalet til vinsmagning
- samt orienterede om byggesag vedr. Stevnsbovej 4.

.

Byplanchef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- lovliggørelsessag vedr. ny adgangsvej over matr nr 12c Sandbjerg By fra Gl. Holtevej
- at der har været afholdt dialogmøde med repræsentanter for Trørød Grundejerforening og Vietoften vedrørende tillæg til lokalplan 49 for Trørød.
- og meddelte, at der afholdes borgermøde den 16.04. kl. 19 på Comwell samt, at miljøscreeningen påklaget.

Punkt 2: Sundhedsprofil 2017

18/4484

Resumé

Sundhedsprofilen er en national undersøgelse af danskernes sundhedsadfærd, som gennemføres samtidig i alle 5 regioner. Den er tidligere gennemført i Region Hovedstaden i årene 2007, 2010, 2013 og senest i 2017.

Data er baseret på en spørgeskemaundersøgelse gennemført i foråret 2017.

Sundhedsprofilerne udarbejdes regionsvis og i Region Hovedstaden er der udover undersøgelsen af borgernes sundhedsadfærd og risikofaktorer også gennemført en undersøgelse af forekomsten af kronisk sygdom.

Sundhedsprofilen viser, at sundhedstilstanden i Rudersdal Kommune er faldet siden sidste måling. Der ses en tilsvarende tendens i resten af Region Hovedstaden såvel som på landsplan.

Sagen forelægges alle fagudvalg til orientering.

Sagsfremstilling

Om undersøgelsen

Sundhedsprofilen er en national undersøgelse af danskernes sundhedsadfærd og risikofaktorer, som netop er udkommet i marts 2018.

I foråret 2017 modtog et repræsentativt udsnit af befolkningen fra 16 år og opefter spørgeskemaet ”Hvordan har du det?”. Borgerne kunne besvare spørgeskemaet enten elektronisk eller i papirform. Knap 7 % valgte at svare elektronisk.

På landsplan har godt 183.000 borgere besvaret spørgeskemaet. I Rudersdal Kommune har 2.450 borgere modtaget spørgeskemaet og 56,6% har besvaret spørgeskemaet. Dette er en forbedring i forhold til 2013, hvor svarprocenten var 45,6%. For Region Hovedstaden er svarprocenten i 2017 på 52,6%.

Afdelingen for Sundhed og Forebyggelse har arbejdet målrettet på at øge svarprocenten ved undersøgelsen i 2017. Der har været information i lokalavisen og på infoboards, der er blevet informeret og pushed beskeder via facebook, samt sendt korte infofilm målrettet unge til kommunens to gymnasier.

I Region Hovedstaden er der udover ”Sundhedsprofil – Sundhedsadfærd og risikofaktorer” ligeledes som i 2013 udarbejdet ”Sundhedsprofil - Kronisk sygdom”. Forekomsten af kroniske sygdomme er primært opgjort ud fra en lang række registeroplysninger. Enkelte kroniske sygdomme er opgjort ved spørgeskemaundersøgelsen f.eks. slidgigt og allergi.

Samlet set er sundhedsprofilerne et vigtigt redskab for kommunerne i prioritering og planlægning af sundhedsfremmende og forebyggede indsatser.

Sundhedsadfærd

Generelt viser sundhedsprofilen, at borgerne i Rudersdal Kommune har fået en mere risikofyldt adfærd i forhold til sidste måling i 2013. Flere ryger, flere er blevet mere afhængige af alkohol, flere har et højt stressniveau, flere er overvægtige og flere spiser usund kost og sidder ned mange timer om dagen enten på arbejde eller i fritiden.

Nedenstående tabel illustrerer andelen af borgere i Rudersdal Kommune, som har en risikofyldt adfærd inden for de forskellige områder i 2017. Resultatet sammenholdes med 2013, herunder den procentvise stigning i antallet af borgere. Endvidere vises regionsgennemsnittet i 2017 til sammenligning.

	2017	2013	Stigning i %.	Region H. 2017
Rygning	11 %	9 %	22 %	16 %
Risikabel Alkoholadfærd	28 %	28 %	0 %	24 %
Usunde kostvaner	9 %	7 %	29 %	12 %
Overvægtig moderat og svær overvægt	40 %	37 %	8 %	44 %

Sidder ned mere end 8 timer dagligt	65 %	-*	-	64 %
Højt stressniveau	21 %	15 %	40 %	26 %
Dårligt mentalt helbred	11 %	9 %	22 %	14 %

*ingen tal, da det er ny opgørelsesmetode.

Sundhedsprofilen viser, at for de fleste risikoparametre ønsker borgerne i Rudersdal Kommune at ændre adfærd til en mere sund livsstil, bortset fra at drikke mindre alkohol.

Tendensen for borgernes sundhedsadfærd i Rudersdal Kommune svarer til tendensen for sundhedstilstanden i Danmark, hvor danskerne ligeledes ses at have en mere risikofyldt adfærd. Dog ses der nationalt et fald i alkoholforbruget, som ikke ses i Rudersdal Kommune. Her er den samlede andel af borgere med et storforbrug eller alkoholafhængighed uændret, og der er sket en forskydning, så flere viser tegn på afhængighed.

Ulighed i sundhed

Det fremgår tydeligt af sundhedsprofilen, at der er en social gradient i sundhed. Det betyder, at jo lavere social position, jo højere er risikoen for at have en uhensigtsmæssig sundhedsadfærd. Borgere med grundskoleuddannelse som højeste uddannelsesniveau er særlig udsatte, men også langtidssyge, førtidspensionister og borgere med anden etnisk baggrund end dansk har oftere en uhensigtsmæssig sundhedsadfærd.

Den uhensigtsmæssige sundhedsadfærd påvirker også den forventede levetid og medfører en for tidlig død. Der ses på landsplan en stigning i for tidlig død. Hele 60-70% skyldes rygning og alkohol, men også stillesiddende aktiviteter og mental sundhed som årsager til for tidlig død.

Uligheden får dermed samfundsøkonomiske konsekvenser, i forhold til fravær fra arbejdsmarkedet og et øget forbrug af sundhedsvæsnets ydelser.

Uligheden har således stor betydning for borgernes deltagelse i samfundslivet. I sundhedsprofilen er det beregnet, at ”op mod 90% af nytilkendte førtidspensioner kunne undgås, hvis alle borgere i aldersgruppen 30-64 år havde samme sundhedstilstand, som borgere med mellemlange eller lange uddannelser”.

I Rudersdal kommune er 9% af borgere under 65 år uden for arbejdsmarkedet, 1 % har en grundskoleuddannelse som sidst gennemførte uddannelse og 7% har en ikke-vestlig baggrund.

Det vedlagte bilag er en pixiudgave af sundhedsprofilen for Rudersdal Kommune, hvor de væsentligste data og årsagssammenhænge er gengivet.

Kronisk sygdom

Sundhedsprofilen for kronisk sygdom er i modsætning til Sundhedsprofilen for sundhedsadfærd og risikofaktorer ikke opgjort på kommuneniveau, men er opgjort i forhold til regionernes planlægningsområder. Rudersdal Kommune hører til planområde midt i Region Hovedstaden.

I sundhedsprofilen for kronisk sygdom er der beskrevet 15 forskellige kroniske sygdomme og multisygdom. 11 af disse sygdomme er baseret på oplysninger fra registre og 4 af sygdommene er defineret ud fra spørgeskemaet som borgerne modtog. De fire sygdomme er vanskelige at finde i registrene, idet borgerne bl.a. kan købe håndkøbsmedicin som ikke registreres.

For Region Hovedstaden som helhed er det opgjort, at 60,2% af borgerne har mindst en kronisk sygdom. Det er ikke oplyst i 2017, hvor mange borgere i Rudersdal Kommune, der har mindst en kronisk sygdom. I 2013 var andelen opgjort til 49%, og dengang havde 44% af borgerne i Region Hovedstaden mindst en kronisk sygdom.

I Rudersdal Kommune ses en stigning i andelen af borgere med en lang række kroniske sygdomme, fx KOL, diabetes, kræft, apopleksi, knogleskørhed og en endnu større stigning ses i andelen af borgere med hovedpine/migræne. Omvendt ses der et fald i andelen af borgere med demens, diabetes og rygsygdomme. I Region Hovedstaden ses den største stigning i andelen af borgere som har diabetes.

Blandt danskerne er forekomsten af kronisk sygdom stigende med alderen bortset fra allergi og astma. Her er forekomsten lavere for aldersgruppen 65+ i forhold til de unge 16-34 årige og de voksne 35-64 årige.

For borgere i aldersgruppen 65+ ses herudover en stigning i forekomsten af multisygdom. Definitionen af multisygdom er, når der er forekomst af to eller flere langvarige sygdomme hos samme person. I Rudersdal Kommune har 2,4% af borgerne tre eller flere kroniske sygdomme, og for Region Hovedstaden som helhed er andelen 2,3%.

Sundhedsprofilen for borgere med kroniske sygdomme viser også, at andelen af borgere med kroniske sygdomme har en risikoadfærd, der er dobbelt så høj som borgere uden kroniske sygdomme, og dermed er i højrisiko for at reducere deres funktionsniveau og fortsat sygdomsudvikling.

Forvaltningen fremlægger særskilt sag med HovedMEDs anbefaling til organisering af det fremtidige arbejde indenfor sundhedsområdet.

De to sundhedsprofiler findes her:

[Sundhedsprofil 2017 - Sundhedsadfærd og risikofaktorer](#)

[Sundhedsprofil 2017 - Kronisk sygdom](#)

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Sundhedsprofil 2017 Pixi

Punkt 3: Strukturrapportens forslag om organiseringen af sundhedsområdet i Rudersdal Kommune

18/4244

Resumé

Økonomiudvalget godkendte den 17. 01.2018, at idéforslag fra strukturrapporten fra HovedMED forelægges de relevante fagudvalg med henblik på, om der skal arbejdes videre med et beslutningsoplæg om mulig ændring af organiseringen i Rudersdal Kommune.

I rapporten indgår forslag og idéer til, hvordan arbejdet på sundhedsområdet i Rudersdal Kommune kan styrkes særligt gennem et mere tværgående fokus.

Sagen forelægges til godkendelse i Social- og Sundhedsudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Erhvervsudvalget, Byplanudvalget, Miljø- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget som fagudvalg.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 17.01.2018, at forslagene i HovedMEDs rapport med forslag til strukturelle forandringer i kommunens forvaltning skal behandles i de relevante fagudvalg i april og maj 2018. Fagudvalgene skal i første omgang tilkendegive, om de ønsker, at forvaltningen skal udarbejde et beslutningsoplæg og i givet fald, hvornår beslutningsoplægget skal forelægges.

Baggrunden for HovedMEDs rapport var Kommunalbestyrelsens ønske om at få forslag til ændringer i den kommunale virksomhed, som kan fremkalde et økonomisk råderum for Kommunalbestyrelsen, uden at der sker forringelser i kvaliteten af den kommunale service over for borgerne.

Sundhedsområdet er i dag organisatorisk forankret i Ældreområdet med et bredt ansvar for kommunens sundhedsfremmende og forebyggende indsats. Det betyder dog ikke, at ansvaret for den samlede sundhedsfremmende og forebyggende indsats alene er knyttet dertil organisatorisk. Det er en central erkendelse, at arbejdet med at skabe gode forebyggende tilbud til borgerne ikke kan isoleres til en kommunal sundhedsafdeling. Det er en fælles kommunal opgave.

Samfundsøkonomisk er der store afledte udgifter forbundet med de fem sundhedsudfordringer, rygning, alkohol, overvægt, fysisk inaktivitet og kroniske sygdomme. Baseret på en række større nationale analyser anslås det med en visse forbehold, at de årlige kommunale merudgifter foranlediget af de fem nævnte sundhedsudfordringer andrager op mod 70 mio. kr. om året i Rudersdal Kommune.

I 2018 udgør Rudersdal Kommunes budget til sundhedsudgifter godt 280 mio. kr., heraf godt 222 mio. kr. til aktivitetsbestemt medfinansiering af det regionale sundhedsvæsen.

Ved de gennemførte workshops om organiseringen af sundhedsområdet med deltagelse af HovedMED, medarbejdere og ledere var der enighed blandt deltagerne om, at der er potentiale i at arbejde mere målrettet på tværs af kommunens fagområder. Samtidig var der en erkendelse af, at de nuværende forsøg med at forankre et mere tværgående samarbejde i organisationen har vist sig vanskeligt, og derfor kun delvist er lykkedes. I den sammenhæng peges på, at forankring i Ældreområdet kan give indtryk af, at sundhed er et ældreproblem. Det er derfor vigtigt at sikre så bred en forankring i kommunen, da der både i Rudersdal Kommune og på landsplan kan konstateres en faldende sundhedstilstand blandt både børn, unge og voksne.

Af HovedMEDs rapport kapitel 4 fremgår på baggrund heraf to konkrete forslag vedrørende

1. Fælles tværgående mål og visioner om sundhed
2. En ny projektorienteret sundhedsenhed.

Ad 1.

Rudersdal Kommune har en omfattende sundheds- og forebyggelsespolitik, der siden vedtagelsen i 2012 har dannet grundlag for det forebyggende arbejde i forvaltningen. Desværre må det med den netop offentliggjorte sundhedsprofil for Rudersdal Kommune konstateres, at det ikke er lykkedes at forbedre borgernes sundhedstilstand.

Fremfor at udarbejde en ny sundheds- og forebyggelsespolitik, der har som ambition at rumme alle sundhedsudfordringerne anbefales det, at der fremover arbejdes mere målrettet baseret på analyser af sundhedsprofilen. Det vil være målet at identificere relevante målgrupper og afstemme en prioriteret indsats ud fra overordnede fællesmål

og visioner for sundhed på tværs af aldersgrupper. Vision og fællesmål skal udarbejdes i et samskabende forløb med borgere og civilsamfund for sammen at finde ambitionsniveauet for kommunens indsats.

Analysearbejdet forankres naturligt i den nyoprettede analyse- og akutenheden, som Økonomiudvalget blev orienteret om den 14.03.2018. Analyseenheden skal gennem data- og effektanalyser bidrage med at identificere områder, hvor der kan arbejdes generelt forebyggende og samtidig være med til at nedbringe kommunens udgifter til den kommunale medfinansiering af egne borgeres brug af det regionale sundhedsvæsen.

Ad 2.

Der foreslås oprettet en sundhedsenhed, der med en projektorienteret tilgang skal understøtte et målstyret samarbejde på tværs af kommunens områder og dermed styrke det tværgående strategiske arbejde med sundhed. Det er oplagt at bruge erfaringerne fra den tværkommunale akutfunktion, hvor det er lykkedes at arbejde med det samme mål for øje på tværs af tre kommunale organisationer. Sundhedsenheden forventes foreløbigt forankret under direktionen.

Forvaltningen vil i september 2018 fremlægge forslag til proces for udarbejdelse af en sundhedspolitisk vision og mål, baseret på nærmere analyse af sundhedsprofilen for 2017. Indeholdt i sagen vil være en præsentation af sundhedsenhedens overordnede projektplan.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der fremlægges sag i september 2018 med oplæg til en proces som foreslået.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.
Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 4: Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2019

18/3437

Resumé

De enkelte stående udvalg skal godkende udvalgets egen mødekalender for 2019, jf. den kommunale styrelseslov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Direktionen har udarbejdet et forslag til mødekalender for møder i Kommunalbestyrelsen, Økonomiudvalget, de stående udvalg og Bycenterudvalget.

Mødekalenderen er med respekt for skoleferier indpasset i kalenderen i alle årets måneder.

Kommunalbestyrelsen har den 21.03.2018 godkendt forslaget for så vidt angår Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens møder. Forslaget er dateret 02.03.2018.

Indstilling

Direktionen foreslår, at mødekalenderen for 2019 godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kommunalbestyrelsens mødekalender 2019

Punkt 5: Præsentation af projekt for ny boligbebyggelse på Kajerødgrunden

18/14

Resumé

Byplanudvalget har i januar 2018 besluttet at udarbejde lokalplan for Kajerødgrunden og fastlagde i den forbindelse de overordnede rammer for den nye bebyggelse.

På mødet præsenterer køber af ejendommen, ved Jesper Kristensen og Henning Nørbygaard fra REKA-gruppen, sit projekt for Byplanudvalget. Endvidere deltager Kurt Rytter og Charlotte Jakobsen Szøts fra KAB, som skal opføre 25 almene boliger som en del af den nye samlede bebyggelse samt arkitekterne ved Julie Schmidt-Nielsen og Barbara Drud Henningsen fra WE Architecture.

Sagen fremlægges for Bycenterudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har indgået betinget salgsaftale for ejendommen den tidligere Kajerød Skole. Salgsaftalen er indgået på baggrund af et offentligt projektudbud.

Byplanudvalget har igangsat lokalplanlægning på baggrund af det vindende bud og projekt.

Det aktuelle projekt præsenteres på mødet og omfatter:

- 34 kædehuse i ét plan, 120 m² - 150 m²
- 11 rækkehuse i to plan, 132 m²
- 25 almene rækkehuse i to plan, 95 m²
- fælles udendørs opholdsareal
- plan for fælles opholdsarealer, parkeringspladser mv.

I henhold til tidsplanen forventes et forslag til lokalplan forelagt på udvalgets møde i juni, hvorefter forslaget kan sendes i høring.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget orienteres om projekt- og bebyggelsesplan.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 6: Forslag til placering af mobilantennemast ved Kajerødgrunden

18/14

Resumé

Byplanudvalget har i januar 2018 besluttet at udarbejde lokalplan for Kajerødgrunden, som skal give mulighed for opførelse af en ny boligbebyggelse. Lokalplanen skal herudover sikre mulighed for opførelse af ny mobilantennemast til erstatning for den eksisterende skorsten, der i dag fungerer som mobilantennemast.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse af muligheder for ny masteplacering og maksimal højde forud for udarbejdelse af lokalplan.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har indgået betinget salgsaftale for ejendommen med den tidligere Kajerød Skole. Ifølge salgsaftalen skal der et sted på grunden etableres en antennemast, hvis køber ønsker skorstenen nedrevet. Placeringen af masten fastlægges af køber i samråd med teleselskabet og Rudersdal Kommune som sælger.

Forvaltningen har hørt køber samt de to teleselskaber, der aktuelt lejer antenneplads på skorstenen. Naboerne vil blive hørt i forbindelse med forslag til lokalplan og de direkte berørte i forbindelse med ansøgning om bygetilladelse.

Mulige placeringer

Teleoperatørerne og grundejerne er blevet hørt om fem mulige placeringer inden for den kommende lokalplans område. Placeringerne er vist i bilag 1.

Placering A er i lokalplanområdets nordlige afgrænsning, i det grønne strøg fra Stenhøjgårdskilen til Kongevejen mellem boligområderne ved Lindehøj Vænge og den nordlige del af Grøndalsvej.

Placering B er ved den eksisterende skorsten, i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet.

Placering C er i det grønne strøg fra Stenhøjgårdskilen til Kongevejen mellem det kommende boligområde, beredskabsstationen og boligområdet ved Lindehøjvej.

Placering D er et sted mellem beredskabsstationen, tankstationer og det kommende boligområde.

Placering E er ved hjørnet af Birkerød Kongevej og Grøndalsvej ved tankstationen.

Bemærkninger til placeringer og ønsker til højder

Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra køber og teleselskaberne samt Beredskabet NSBV som lejer af ejendommen Birkerød Kongevej 160.

Bemærkningerne er vedlagt i bilag 2-4.

Køber foretrækker placering A, fordi færre boliger påvirkes end ved de andre placeringer.

Køber ønsker ikke placeringerne B-E, primært fordi køber vurderer, at placering B kan betyde, at to boliger må udgå af projektet, og placering CDE vil påvirke de nye almene boliger, der tillige vil være påvirket af støj fra vej og nabovirksomheder.

NSBV har interesse i en mast ved brandstationen, som mulig bruger af masten.

Teleselskaberne har oplyst følgende ønsker til minimumshøjde for antennerne

	A	B	C	D	E
Hi3G	38	38	33 m	33 m	33 m
TT-Netværket	30 m	24 m	27 m	27 m	27 m

Den eksisterende antennehøjde på skorstenen er ca. 23 m. Årsagen til at der ønskes en højere mast, er ud over et generelt ønske om at samle operatører på en mast og udvide dækningsområdet, at det på en mast vil være nødvendigt at sætte teleudstyret i forlængelse af hinanden, mens skorstenen har en diameter, som muliggør at teleudstyret i et vist omfang kan sidde ved siden af hinanden.

På baggrund af de ønskede minimumshøjder har forvaltningen fået udarbejdet visualisering af masten for de forskellige placeringer set fra udvalgte steder i nærområdet. Visualiseringerne vil blive præsenteret på mødet.

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplan 2017 indeholder retningslinjer for antennemaster, der skal sikre god mobildækning under hensyn til det omgivende miljø.

Ved placering af antenner og antennemaster tilstræbes en placering indenfor følgende typer af områder, i prioriteret rækkefølge:

- erhvervsområder
- områder til offentlige formål af teknisk karakter som fx brandstationer, vandtårne og varmecentraler
- områder udlagt til andre offentlige formål, primært sportspladser med høje lysmaster, ved eller på tekniske anlæg i tilknytning til stationer eller motorvejstraceer
- bycentre hvor der er mange skilte, ventilationskanaler, skorstene og master
- boligområder
- byparker, grønne områder og i de åbne landskaber.

Nye master skal opstilles, så visuelle påvirkninger begrænses mest muligt, herunder visuel fjernvirkning.

Vurdering

Forvaltningens sammenfattende vurdering for de 5 placeringer i forhold til nuværende placering inklusive de nye boliger ifølge det aktuelle projekt:

Parameter	A	B	C	D	E
Boliger	-	-	-	-	-
Grøn kile	-	+	-	+	+
Kommuneplanens retningslinje for master	-	0	-	0	+
Sammenfattende	-	0	-	0	+

+ = god, 0 = ingen ændring, - = dårlig

Det er forvaltningens vurdering, at placering A, som anbefales af køber, ikke vil være hensigtsmæssig af hensyn til mastens store synlighed omkring den grønne kile og de tilstødende boligområder. Det er forvaltningens vurdering, at masten vil kunne opføres på placering B samtidig med, at antallet af boliger efter projektet kan fastholdes. Endelig vil også placering C, D og E kunne anvendes. Ved en placering på placering E foreligger der nu en endelig vedtaget Lokalplan 256 for et erhvervsområde ved Grøndalsvej og Højbovej, som muliggør denne placering.

Det er forvaltningens anbefaling, at placering D ved Beredskabets bygninger prioriteres som den mest hensigtsmæssige. Dette begrundes i, at der er overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer samt, at der på grunden er en større bygning, som vil reducere den visuelle indvirkning i lokalområdet.

Boligselskabet har udtrykt bekymring for, at denne placering vil gøre, at boligselskabet vil trække sig fra projektet. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at masten vil kunne indpasses på erhvervsarealerne, så den ikke påvirker de almene boliger væsentligt visuelt.

Det er forvaltningens anbefaling, at masten skal sikres en højde, der både giver mulighed for mindst 3 antenneoperatører og giver rimelig dækning for at begrænse antallet af nødvendige master mest muligt. Antennepaneller er ca. 2,5 m høje og sidder med en indbyrdes afstand på ca. 1 m for de forskellige operatører, hvor de nederste antennepaneller bør placeres i minimumshøjden. Spørgsmålet vil blive konkretiseret i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget beslutter en mulig placering ved position D i den nye lokalplan.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET beslutter, at Direktionens forslag bortfalder. Forinden besluttede udvalget, at masten placeres på placering E.

Bilag

Forslag til placering af ny mobilantennemast

Bemærkninger fra TT-Netværket.pdf

Bemærkninger fra Hi3G

Bemærkninger fra køber

Punkt 7: Dronninggaard Hvide By, Vejlemosevej, Vejledal og Malmlosevej – Igangsættende redegørelse for udarbejdelse af forslag til bevarende lokalplan

18/14

Resumé

Grundejerforeningen for Dronninggaard Hvide By har fremsat ønske om at få udarbejdet en ny lokalplan, der kan erstatte Lokalplan 96 for Dronninggaard Hvide By.

Lokalplan 96 er fra 1990 og varetager ikke i tilstrækkelig grad sikringen af rækkehusbebyggelsens arkitektoniske helhed og bygningsdetaljer.

Rækkehusbebyggelsen ligger vest for Parcelvej mellem Vejlemosevej og Malmlosevej i Holte. Mod nord afgrænses bebyggelsen af Parcelgården og et åbent lavt boligområde, der fortsætter på den anden side af Parcelvej. Mod vest afgrænses bebyggelsen af Malmlose skov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om igangsætning af et lokalplanarbejde.

Sagsfremstilling

Dronninggaard Hvide By er opført i begyndelsen af 1950'erne med Svend Fournais som arkitekt.

Med sine bygningskroppe på 2-3 boliger samlet omkring centrale gårdrum med parkering, hvide mure, røde teglhængte tagflader med kvistvinduer med flade tage samlet i bånd, skorstene og andre fine detaljer fremstår bebyggelsen som et fint eksempel på en tidlig rækkehusbebyggelse.

Bebyggelsen ligger inden for rammeområde Ho.B16 i Kommuneplan 2017, der fastlægger, at området kan anvendes til tæt lav boliger med et maksimalt etageantal på 2 og en maksimal bebyggelsesprocent på 35.

I kommunens SAVE-database er rækkehusbebyggelsen registreret med middel bevaringsværdi, bevaringsværdi 4, da den fremstår som et fint rækkehusmiljø opført omkring åbne adgangsrum og i en ensartet arkitektur med fine detaljer og gode materialer. Da den ikke er registreret med høj bevaringsværdi, bevaringsværdi 1-3, er den ikke udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i Kommuneplan 2017.

Bebyggelsen er omfattet af Lokalplan 96 for Dronninggaard Hvide By, der fastlægger en generel bestemmelse om, at der ikke må foretages tilføjelser eller ændringer, der forandrer den oprindelige bebyggelses karakter og udseende. Derudover fastlægger lokalplanen en række bygningsregulerende bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, erstatning af tagvinduer med kviste, opførelse af tilbygninger samt materialer og farver ved opførelse af småhuse.

For at sikre rækkehusbebyggelsens arkitektoniske helhed, fine bygningsdetaljer og materialeanvendelse er det både grundejerforeningens og forvaltningens opfattelse, at der bør udarbejdes og vedtages en ny lokalplan for bebyggelsen. Der har i en årrække været en række byggesager, der har udfordret bebyggelsens oprindelige udtryk. Der har været tale om kvistudvidelser, terrasseoverdækninger og udbygninger.

En ny lokalplan bør indeholde mere detaljerede bestemmelser for om- og tilbygning samt renovering af rækkehuse, opførelse af sekundær bebyggelse (småhuse som er småbygninger under 10 m² og udhuse, drivhuse, garager, carporte over 10 m²), anvendelsen af alternative energiformer og indretning af ubebyggede arealer (gårdrum, parkeringsarealer og haver).

Grundejerforeningen har givet forvaltningen en liste over emner, der bør lokalplanlægges for. Listen, der er tilføjet enkelte punkter ved et møde mellem repræsentanter fra grundejerforeningen og forvaltningen, er vedlagt som bilag 2.

Forvaltningen har introduceret grundejerforeningen for idéen om udarbejdelse af byggeblade, der, mere detaljeret end det er muligt med lokalplanbestemmelser, kan vise, hvordan bygninger og bygningselementer kan vedligeholdes og opføres. Et sæt byggeblade, der detaljeret viser udformning, materialeanvendelse og farver for forskellige bygningselementer, vil kunne administreres af grundejerforeningens bestyrelse og indgå i deres dialog med de enkelte grundejere om bl.a. den løbende vedligeholdelse af bebyggelsen. Inspiration til udarbejdelsen af byggeblade kan hentes fra Parcelgården og Holte Avlsgård.

Forvaltningen foreslår,

- a) at der igangsættes en lokalplanlægning for rækkehusbebyggelsen Dronninggaard Hvide By,
- b) at lokalplanområdet afgrænses som den gældende lokalplan og som vist på det vedlagte bilag 1,
- c) at lokalplanens bestemmelser vil blive udarbejdet under hensyn til bebyggelsens arkitektoniske helhed, fine detaljer og den liste over emner, som er udarbejdet af grundejerforeningens bestyrelse og drøftet med forvaltningen,
- d) at lokalplanlægningen sker i et tæt samarbejde med grundejerforeningens bestyrelse, og
- e) at grundejerforeningen i tilknytning til lokalplanen får udarbejdet et sæt byggeblade, som kan administreres af grundejerforeningens bestyrelse og, i deres dialog med de enkelte grundejere, kan understøtte lokalplanens formål og regulerende bestemmelser.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det meddeles grundejerforeningen for Dronninggaard Hvide By, at der vil blive igangsat et lokalplanarbejde, som beskrevet under a) – e).

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto med afgrænsning af lokalplanområdet med fotos af bebyggelsen

Referat af generalforsamling Hvide By februar 2018

Punkt 8: Forslag til Lokalplan 248 for et område ved Klintehøj Vænge – Endelig vedtagelse

18/14

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 13.12.2017 Forslag til Lokalplanplan 248 for et område ved Klintehøj Vænge.

Forslaget har været i ti ugers høring fra den 20.12.2017 til og med den 28.02.2018. Forvaltningen har modtaget 1 indsigelse til forslaget i høringsperioden.

Lokalplanen forelægges Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanen omfatter ejendommen beliggende Klintehøj Vænge 9-11, matrikel nr. 121a, Birkerød By, Bistrup med et samlet grundareal på 4.297 m².

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til de nuværende erhvervsformål og give mulighed for at udvikle den eksisterende vognmandsforretning. Dette skal ske uden at påvirke de eksisterende erhvervsmuligheder i den gældende Lokalplan 84 og med respekt for den igangværende byomdannelse. Det er derfor også et formål at fastholde det grønne præg langs områdets veje og at bevare eksisterende beplantningsbælter mod vej.

Lokalplanen tager højde for potentielle miljøproblemer således, at en fortsat udvikling i naboområdet med en blanding af erhverv og boliger ikke begrænses. Lokalplanen foreskriver blandt andet en højere bebyggelsesprocent således, at virksomhedens aktiviteter kan foregå inde i bygninger.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser for anvendelse, matrikulære forhold, vej- sti- og parkeringsforhold, bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, ubebyggede arealer, samt støj, lugt, støv og anden luftforurening.

I høringsperioden er der indkommet 1 bemærkning/indsigelse til lokalplanforslaget.

Indsigelsen fra Movia vedrører adgangsforholdet til Datavej. Det foreslås, at der etableres adgang for gående fra lokalplanområdet til Datavej for at reducere gangafstanden til nærmeste busstoppested.

Det er forvaltningens vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at etablere adgang til Datavej, da ejendommen i forvejen har to overkørsler mod Klintehøj Vænge. Desuden er der i dag en jordvold mod Datavej, som blandt andet tjener det formål at reducere støjgener mod Datavej, hvorfor det ikke vurderes hensigtsmæssigt at bryde den. En vejadgang mod Datavej vil reducere afstanden til nærmeste busstop med ca. 100 meter, hvilket ikke vurderes at være af væsentlig betydning.

Det er forvaltningens anbefaling, at Forslag til Lokalplan 248 for et område ved Klintehøj Vænge vedtages uden ændringer.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 248 for et område ved Klintehøj Vænge vedtages uden ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Movia, Indsigelse til LP 248

Forslag til Lokalplan 248 for et område ved Klintehøj Vænge

Punkt 9: Kommunale idrætsanlæg og svømmehaller – Retningslinjer for opsætning af bannere ved afholdelse af sportsskammer, sportstævner, tilknyttede events og andre typer arrangementer

18/14

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 13.01.2016 retningslinjer for midlertidig ophængning af bannere for større sportslige arrangementer og tilknyttede events på udvalgte idrætsanlæg og svømmehaller, herunder at bemyndige forvaltningen til at meddele de nødvendige myndighedsgodkendelser på baggrund af konkrete ansøgninger.

I praksis koordinerer Kultur et års ansøgninger fra idrætsklubber og boldklubber, og Byplan meddeler de nødvendige tilladelser.

Efter første år er retningslinjer og praksis blevet evalueret. Kultur har i den forbindelse ønsket at få retningslinjerne udvidet til også at omfatte ikke-sportslige arrangementer af en vis størrelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

De retningslinjer, som Byplanudvalget vedtog den 13.01.2016, giver mulighed for at informere om aktuelle sportslige arrangementer og tilknyttede events, når det drejer sig om opstarts- og slutkampe i 1. division, stævner og konkurrencer på tilsvarende eliteniveau samt tilknyttede events.

De berørte idrætsanlæg og svømmehaller er følgende: Vedbæk Stadion, Tennis-, squash- og badmintonanlægget i Birkerød, Rudegaard Idrætsanlæg, Birkerød Idrætscenter, Rundforbi Idrætsanlæg, Sjælsøhallen, Rundforbi Svømmehal og Birkerød Svømmehal.

Retningslinjerne fastlægger, at et banner

- skal informere om aktuelle sportslige arrangementer og tilknyttede events. Der kan indsættes logo, men ikke egentlige reklamer for sponsorer og andre,
- maks. må være 5 x 2 meter,
- skal ophænges i forbindelse med hovedindgangen til det idrætsanlæg, den bygning (idrætshal el.lign.) eller den svømmehal, hvor det sportslige arrangement eller den tilknyttede event skal afholdes. Ophængningen skal koordineres med eventuelt andre ophængninger i samme periode og opfylde Vejafdelingens retningslinjer for skilte og reklamer i nærheden af offentlig vej og sti, og
- kan ophænges i en tidsbegrænset periode på maksimalt 15 døgn. Det må tidligst ophænges 8 døgn før den pågældende aktivitet påbegyndes, og banneret skal være nedtaget senest et døgn efter aktivitetens afslutning.

Muligheden for ophængningen af bannere blev fastlagt til maks. 30 dage om året for hver af de berørte idrætsanlæg og svømmehaller. Som eksempel kan det nævnes, at der ved arrangementer, der varer to dage, og hvor et banner er ophængt i 11 dage, årligt vil kunne ophænges 2-3 bannere pr. idrætsanlæg og svømmehal.

Kultur har udarbejdet vedlagte opgørelse over ophængning af bannere i perioden fra januar 2016 til september 2017. Tre idrætsanlæg har været berørt og ingen af dem har været i nærheden af at opfylde det maks. antal dage, hvor der i løbet af et år kan ophænges bannere.

Sammenfattende må det konkluderes, at alle berørte idrætsanlæg og svømmehaller i forhold til de gældende retningslinjer har en tilstrækkelig rummelighed til at kunne imødekomme fremtidige ønsker for ophængning af informative bannere for sportsarrangementer på eliteniveau.

På baggrund af erfaringer fra den evaluerede periode er det ønsket at udvide bruger kredsen for ophængning af bannere til også omfatte ikke-sportslige arrangementer af en vis størrelse. F.eks. har der i evalueringsperioden været opsat et banner i

forbindelse med afholdelse af Den Nationale Frimærkeudstilling i Birkerød Idrætscenter.

Det foreslås, at de 30 dage, der for hver af de berørte idrætsanlæg og svømmehaller årligt kan anvendes til ophængning af bannere for sportsarrangementer på eliteniveau, udvides med 15 dage for hvert sted til ophængning af bannere for ikke-sportslige arrangementer af en vis størrelse. Ud over større udstillinger kan der blive tale om koncerter og andre kulturelle arrangementer. F.eks. har Kulturcenter Mantzius og Birkerød Idrætscenter fælles overvejelser om afholdelse af koncerter i idrætscenteret.

Det er forvaltningens vurdering, at de 30 dage om året, der er aftalt for hvert anlæg, giver en tilstrækkelig mulighed for ophængning af bannere for ikke-sportslige arrangementer.

Forvaltningen foreslår derfor,

- a) at retningslinjerne for ophængning af bannere udvides til også at omfatte større ikke-sportslige arrangementer, der typisk afholdes i idrætshaller o. lign., hvor de fysiske rammer for sådanne arrangementer er til stede, men
- b) at de 30 dage fastholdes som et maks. antal dage for hvert af de berørte anlæg, hvor der kan ophænges bannere for både sportslige arrangementer på idrætsniveau og ikke-sportslige arrangementer af en vis størrelse.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at evalueringen af retningslinjer og praksis for ophængning af bannere ved udvalgte idrætsanlæg og svømmehaller forelægges til orientering, og
- 2) at det vedtages at tilpasse retningslinjerne for midlertidig opsætning af bannere til også at omfatte ikke-sportslige arrangementer som foreslået under a) – b).

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at forvaltningen i særlige tilfælde har mulighed for at dispensere fra reglerne.

Bilag

Ophængning af bannere i forbindelse med afholdelsen af den Nationale Frimærkeudstilling i Birkerød Idrætshal.pdf

Oversigt over bannere ophængt i perioden fra januar 2016 til september 2017

Punkt 10: Næbbegård Plantage, matr. nr. 1a Isterød by, Birkerød, samt 6b og 11a Ravsnæs by, Birkerød – Landzonetilladelse og dispensation fra fredning til frastykning som selvstændig skovejendom

18/14

Resumé

Landinspektørfirmaet Hyldegaard I/S ansøger, på vegne af ejeren af ejendommen Næbbegård, som har hovedadresse i Hørsholm Kommune, om tilladelse til frastykning af Næbbegård Plantage, så den kan frasælges som en selvstændig skovejendom til fortsat anvendelse og drift som sådan. Næbbegård Plantage ligger inden for fredningen af Sjælsø østende.

Bygningerne på hovedejendommen Næbbegård, Nebbegårds Alle 2, har i en længere årrække været anvendt som høj- og efterskole, men er nu under planlægning for indretning til boliger.

Næbbegård Plantage ligger i Rudersdal Kommune med Sjælsø mod øst, boligområdet Ravsnæs mod syd og åbne markarealer mod nord.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Næbbegård Plantage omfatter matriklerne 1a Isterød by, Birkerød, samt 6b og 11a Ravsnæs by, Birkerød. Det samlede matrikelareal er 141.482 m² (ca. 14 ha).

Næbbegård Plantage er skovbevokset, registreret som fredsskov og vejbetjenes fra Ravsnæsvej ad eksisterende overkørsel. Plantagen er beliggende i landzone, udgør rammeområde Hø.R3 i Kommuneplan 2017, hvis anvendelse er fastlagt til jordbrug og rekreative formål, og ligger inden for Naturklagenævnets afgørelse af 30. juni 2006 om fredning af areal ved Sjælsø østende i Birkerød og Hørsholm Kommuner.

Af kommuneplanens tema om fritids- og udeliv fremgår det, at der, ud fra et mål om at gøre naturen let tilgængelig og give mulighed for naturoplevelser og motion, er planlagt en rekreativ sti gennem skovområdet. Den planlagte rekreative sti passerer vest om Isterød landsby, krydser Nebbegårds Alle og forløber videre langs Sjælsø, inden den krydser gennem Næbbegård Plantage til parkeringspladsen ved Herman Bangs Vej og Ravsnæsvej.

Fredningen fastlægger i § 5 om udstykning og arealoverførsel, § 6 om arealernes anvendelse og § 7 om offentlighedens adgang,

at der ikke må foretages udstykning eller ske arealoverførsel mellem ejendomme. Dog er arealoverførsel mellem landbrugsejendomme tilladt,

at nåletræsbevoksningen i Næbbegård Plantage, når den er hugstmoden, skal erstattes af løvskov eventuelt ved naturlig succession,

at den kulturhistoriske meget værdifulde løvskov i Næbbegård Plantage, som er markeret på fredningskortet med særlig signatur, der består af bøg og eg, der er over 200 år gamle, skal bevares som urørt naturskov,

at Helligkilden i Næbbegårds Plantage, jf. fredningskortet, skal bevares og restaureres, og

at der udlægges stier, i princippet som vist på fredningskortet (også i Næbbegård Plantage). Den endelige fastlæggelse af stiforløbet skal ske efter nærmere drøftelser mellem fredningsmyndigheden og lodsejerne.

Den ansøgte frastykning af Næbbegård Plantage som selvstændigt skovområde forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, da det fredskovspligtige skovområde er under 20 ha og den samlede ejendom i øvrigt ikke er registreret som landbrugsejendom, samt dispensation fra fredningens § 5.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales over for Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningen til en frastykning som ansøgt, og med bemærkning om, at en ny ejer skal være opmærksom på kommuneplanens og fredningens bestemmelser om anvendelse og offentlig adgang. Det foreslås endvidere, at forvaltningen bemyndiges til efterfølgende at meddele landzonetilladelse til frastykningen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation fra fredning af arealer ved Sjælsø østende til frastykning af Næbbegård Plantage med bemærkning som foreslået, og

2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation fra fredningen, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til frastykningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Fredningskort

Ortofoto med markering af Næbbegård Plantage efter frastykning fra hovedejendom

Punkt 11: Ubberødvej 37, del af matr. nr. 2b Ubberød by, Birkerød – Etablering af beplantning inden for fredning

18/14

Resumé

15. juni Fonden ansøger om tilladelse til, at Københavns Universitet kan udvide det eksisterende Arboretareal i den nordlige del af kommunen med et bælte på ca. 390 meter i længden og en dybde på 20 til 50 meter.

Bæltet, der ønskes tilplantet med hjemmehørende danske træ- og buskarter, ligger i landzone og inden for en landskabsfredning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Københavns Universitet har beskrevet formål, indhold og udformning af plantningen i et til dagsordenen vedlagt notat.

Plantningen vil bestå af Danmarks 72 hjemmehørende træ- og buskarter, som på sigt vil blive udvidet med 14 hjemmehørende arter af dværgbuske. Arterne vil blive plantet efter deres taksonomi (slægter) og økologi, hvilket der er redegjort nærmere for i notatet.

Plantningen vil være værdifuld for forskning og undervisning. Universitetet vurderer, at plantningen endvidere vil give en harmonisk overgang til det åbne landskab mod syd, hvor landbrugsjorderne til Frihedslyst og Krogsgård er beliggende.

Arboretet i Hørsholm er anlagt af Den Kongelige Veterinær- og Landbohøjskole i 1929 med henblik på at opbygge en unik samling af træ- og buskarter til brug for undervisning og forskning. I dag ejes Arboretet af 15. juni Fonden, men samlingen drives og benyttes stadig af Københavns Universitet.

De hjemmehørende arter er i dag spredt i Arboretet, som hidtil har fokuseret på eksotiske arter. Med det nye bælte vil alle hjemmehørende danske vedplanter kunne vises samlet.

Sideløbende med opbygningen af plantesamlingen, der forventes at tage ca. 10 år, vil der blive etableret formidlingsaktiviteter i form af rundvisninger og udarbejdelse af foldere.

Det areal, der ønskes tilplantet, fremstår i dag åbent på den største del af strækningen. Det vestligste areal mod Ubberød Dam fremstår beplantet. Langs matriklens og den ansøgte plantnings sydskel er der opsat et lavt hegn bestående af lodrette stolper og tværgående brædder.

Arealet, der udgør en mindre del af matr. nr. 2b Ubberød by, Birkerød, som rummer det oprindelige og i 1987 udvidede Arboretareal, er registreret som ubebygget landbrugslod.

Arealet ligger i landzone, inden for rammeområde Sa.L1 i Kommuneplan 2017 og inden for Overfredningsnævnets afgørelse af 10. juli 1972 om fredning af Maglemeden i Søllerød, Birkerød og Hørsholm Kommuner. Arboretet er ikke registreret som fredsskov.

Rammeområde Sa.L1 fastlægger arealets anvendelse til jordbrug og rekreative formål.

Kommuneplanens tema om land- og skovbrug udpeger skovrejsningsområder og områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Arboretets matr. nr. 2 b er ikke udpeget til skovrejsning, men en mindre del af matriklen mod syd er udpeget som areal, hvor skovrejsning er uønsket. Udpegningen berører en mindre del af det bælte, der nu ønskes beplantet med henblik på at indgå i det eksisterende Arboret.

Fredningen har til formål at bevare det nuværende landskabsbillede uændret, fortrinsvis som landbrugsarealer. Der må ikke foretages beplantning udover vedligeholdelse af den eksisterende beplantning, eller foretages nyplantning, undtagen hvor den er nødvendig for ejendommens drift som landbrug.

Den ansøgte plantning forudsætter vurdering i forhold til kommuneplanens bestemmelse om skovetablering, meddelelse af landzonetilladelse, da der er tale om ændret anvendelse til ikke-landbrugsmæssig drift af et åbent landbrugslod og dispensation fra fredningen.

I forhold til kommuneplanen er det forvaltningens vurdering, at der er tale om en udvidelse af et eksisterende Arboretareal, der allerede i dag udgør hovedparten af matr. nr. 2b Ubberød by, Birkerød, og ikke om rejsning af et nyt selvstændigt skovstykke.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at en udvidelse af Arboretarealet frem til matrikelgrænsen mod syd vil markere sig med en mere naturlig afgrænsning mod det åbne landbrugsareal, end som det beplantede Arboretareal fremstår i dag.

Natur, Park og Miljø har haft sagen til udtalelse og anbefaler, at plantningen afsluttes mod de åbne landbrugsarealer mod syd med plantning af stedtypiske arter som slåen, hunderose og almindelig tjørn.

Det er forvaltningens anbefaling, at den ansøgte udvidelse af Arboret-arealet på matr. nr. 2b imødekommes på vilkår om plantning som foreslået af Natur, Park og Miljø, og at det som en konsekvens af dette ved næste kommuneplanrevision vedtages at tilpasse kommuneplanens udpegning af areal, hvor skovrejsning er uønsket, til den eksisterende matrikelgrænse.

Ansøgningen er, i forhold til meddelelse af landzonetilladelse, sendt i naboorientering til ejerne af de to tilgrænsende landbrugsejendomme Frihedslyst og Krogsgård. På udvalgsrådet vil der blive orienteret om eventuelle bemærkninger fra ejerne.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation fra fredning af Maglemosen til at udvide og beplante det eksisterende Arboretareal vilkår om beplantningen afsluttes mod syd med stedtypiske arter som slåen, hunderose og almindelig tjørn, og

2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation fra fredningen, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til udvidelsen og beplantningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning - plantning af danske træer og buske i Arboretet

Oversigtskort over arealer, hvor skovrejsning er uønsket

Punkt 12: Aftale om fleksibel udlejning med de almene boligselskaber

18/4845

Resumé

Boligselskabet Birkebo, afd. 3 Skolebakken, Bistrupvej 117-127, afd. 5 Skovgårdsparken, afd. 6 Birkerød Parkvej og Lejerbo Rudersdal, afd. 241 Nobis Mølle, ansøger om indgåelse af aftale med kommunen om at indføre fleksibel udlejning af hensyn til beboersammensætningen.

Herudover har en række andre boligselskaber/afdelinger også fremført ønsker om at kunne indgå tilsvarende aftaler. Forvaltningen fremlægger denne sag som en samlet vurdering af behovet for aftaler om fleksibel udlejning.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunen og de enkelte almene boligafdelinger har efter almenboligloven mulighed for at indgå aftale om fleksibel udlejning, som betyder, at boligsøgende kan rykke frem i boligkøen, såfremt nærmere kriterier er opfyldt. Dermed opnår den boligsøgende en fortrinsret til en almen bolig i de afdelinger, hvor ordningen er aftalt.

Formålet med en aftale om fleksibel udlejning er at sikre social balance i kommunens almene boligafdelinger og i de pågældende boligområder. Det bør undgås, at bestemte områder får en overrepræsentation af beboer, som hverken er i arbejde eller uden uddannelse.

Forvaltningen vurderer, at et mål for de almene boligafdelinger i kommunen kunne være, at maksimalt 33 % af beboerne står udenfor arbejdsmarkedet eller er uden uddannelse.

Fleksibel udlejning har til hensigt efter bestemte kriterier at tiltrække flere resursestærke lejere, hvorefter der opnås en ændret beboersammensætning. Da de særlige udlejningskriterier blandt andet vil afhænge af de lokale forhold, er der ikke bindinger med hensyn til, hvilke udlejningskriterier, der kan aftales. Der må dog ikke ske diskrimination overfor bestemte grupper begrundet i nationalitet, etnisk oprindelse eller lignende.

Aftaler om fleksibel udlejning aftales som udgangspunkt for en periode på max 4 år. Herefter bortfalder aftalen, medmindre der er enighed om, at aftalen tages op til forhandling inden udløbet af 4-årsperioden.

Forvaltningen har i 2017 afholdt en række møder med de almene boligorganisationer for at drøfte de nærmere ønsker til fleksibel udlejning. Forvaltningen har i den sammenhæng tilkendegivet, at alle almene boligorganisationer bør vurderes på et ensartet og sammenligneligt grundlag.

Oplysninger fra Danmarks Statistik fordelt på seks hovedområder, har således været en vigtig del af dokumentationsmaterialet i relation til at få et indtryk af beboersammensætningen.

Forvaltningen har i relation til de afholdte møder tilkendegivet overfor boligorganisationerne, at såfremt to af de anførte seks hovedområder ligger indenfor en procentandel på 26-35 % (gult interval) og 36-48 % (rødt interval) i relation til risiko for skævvridning af beboersammensætningen, vil der være grundlag for at imødekomme ønsket om fleksibel udlejning.

Af dokumentationsmaterialet fra Danmarks Statistik og national opgørelsesmetode er der især tre hovedområder, der bør vurderes:

- Andelen af beboere mellem 18 og 64 år udenfor arbejdsmarked og uden uddannelse
- Andelen af beboere af ikke-vestlige indvandrere/efterkommere
- Andelen af beboere der er uden uddannelse efter folkeskolen

Kombinationen af to af de tre ovenstående hovedområder tillige med høj procentandel vurderes at være i en risikozone for skævvridning af beboersammensætningen og med risiko for at skabe social ubalance i kommunens almene boligafdelinger i de pågældende boligområder.

Birkebo har på baggrund af dokumentationsmaterialet tilkendegivet en voksende bekymring for skævvridning af beboersammensætningen i afd. 3, 5 og 6. (Afd. 3 og 5 har siden marts 2017 undtagelsesvis været fritaget for kommunal anvisning som led i drøftelserne om boligaftalen, hvor den kommunale anvisning er øget fra 1/4 til 1/3.)

For at kunne påvirke beboersammensætningen foreslås det for de nævnte tre afdelinger, at der indføres fleksibel udlejning efter følgende kriterier i prioriteret rækkefølge:

1. Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet er aktive på en erhvervsuddannelse, mellemlang eller lang videregående uddannelse.
2. 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.
3. Boligsøgende, over 60 år, der er bosiddende i Rudersdal Kommune.

Birkebo ønsker at udnytte den fleksible udlejning i maksimal grad efter lovens mulighed, således at kun 10 % udlejes efter den almindelige venteliste og resten efter de aftalte kriterier. (Den kommunale anvisning aftales uafhængigt af dette i forbindelse med boligaftalen, og vil i givet fald gå forud for udlejning efter ventelisten og fleksible kriterier).

De boligsøgende skal både ved optagelsen på ventelisten samt ved modtagelse af tilbud om bolig skriftlig kunne dokumentere, at de opfylder mindst ét af kriterierne. Er der flere berettigede, der ønsker boligen træder ovenstående prioritering i kraft.

I praksis håndteres udlejningen af en almen bolig alene efter anciennitet fra den boligsøgendes opskrivningstidspunkt. Der sondres mellem interne og eksterne boligsøgende, hvor de interne boligsøgende har fortrin, idet de afgiver en bolig i boligafdelingen/boligorganisationen.

Når der udlejes efter fleksible udlejningskriterier, så er anciennitet fortsat væsentlig, når der skal vælges mellem de boligsøgende, som lever op til de kriterier, som er aftalt mellem boligorganisationen og den tilsynsførende kommune.

Det betyder, at når en bolig i en boligafdeling med fleksibel udlejningskriterier skal udlejes, så afgrænses udvælgelsen og udsendelsen af boligtilbuddet i første omgang alene til de boligsøgende, som lever op til de prioriterede vedtagne udlejningskriterier, hvorefter den endelige udvælgelse, så sker ud fra, hvem af de boligsøgende, som har længst anciennitet.

Birkebo oplyser, at såfremt aftalen om fleksibel udlejning godkendes af kommunen, vil selskabet skrive ud til alle på deres venteliste og informere om vedtagelsen af den fleksible udlejningsaftale og kriterierne med opfordring til at blive skrevet op efter de aftalte kriterier. Kriterierne for fleksibel udlejning vil tillige blive lagt på boligselskabets hjemmeside med information om, hvilke afdelinger de er gældende for

Lejerbos afd. Nobis Mølle bestående af 42 lejemål, har ligeledes tilkendegivet en voksende bekymring i forhold til beboersammensætningen, idet dokumentationsmaterialet viser, at 48 % af lejerne mellem 18 og 64 år er udenfor arbejdsmarked eller uden uddannelse, og 23 % af lejerne er af ikke-vestlige indvandre/efterkommere.

Under henvisning til at afdelingen er relativ lille, og at 48 % af lejerne er udenfor arbejdsmarked eller uden uddannelse, er der behov for, at der sker en positiv ændring af beboersammensætningen for at hindre skævvridning.

Afdelingen har kun kunnet dokumentere, at et enkelt hovedområde, (rødt interval) 36-48 %, ud af de seks hovedområder, selv om det har været et mål i processen, at der tillige skulle have været et (gult interval) 26-35 %. Men på baggrund af sin størrelse og en høj procentdel af lejere udenfor arbejdsmarked eller uden uddannelse vil afdelingen formentlig have stor nytte af at kunne indføre fleksibel udlejning.

Fortrinsret for børnefamilier

Samtidig med anmodningen om indgåelse af aftale om fleksibel udlejning ønsker Birkebo aftalen om *venteliste med fortrinsret for børnefamilier*, godkendt af kommunalbestyrelsen den 27.04.2016 og med udløb den 31.12.2018, ophævet.

Fortrinsretten for børnefamilier blev indført efter ønske fra flere boligselskaber i kommunen.

Årsagen til at Birkebo ønsker ophævelse af den pågældende aftale er begrundet ud fra, at et ophør vil forstærke virkningen af en fleksibel udlejning. Ophævelsen betyder at Birkebo, afd. 3, 5 og 6 frigiver 153 3-rums lejemål, 90 4-rums lejemål og 4 5-rumsboliger, der herefter vil indgå på lige vilkår med alle øvrige lejemål i de tre afdelinger i forhold til aftalen om fleksibel udlejning. Samlet består afd. 3 af 51 lejemål, afd. 5 af 115 lejemål og afd. 6 af 183 lejemål.

Aftalen omkring venteliste med fortrinsret for børnefamilier vil forsat være gældende for Gl. Holte Boligselskab, Søllerød almene boligselskab og BSB Søllerød.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer samlet, at Birkebo, afd. 3 Skolebakken, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej, med deres nuværende beboersammensætning vil have fordel af at indgå en aftale om fleksibel udlejning med kommunen.

Det er videre forvaltningens vurdering, at kommunen bør indgå en aftale med Lejerbos afdeling Nobis Mølle om fleksibel udlejning efter samme kriterier som Birkebo.

Forvaltningen har desuden vurderet, at en ophævelse af aftalen om fortrinsret for børnefamilier i Birkebos afdeling 3, 5 og 6 formentlig vil kunne bidrage til en forstærket virkning i forhold til de fleksible ventelister, når alle lejemål i en afdeling er inddraget. Ansøgningen om en ophævelse af fortrinsretten til børnefamilier anbefales således imødekommet.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1) at der for Birkebo, afd. 3, 5 og 6 og Lejerbos afdeling Nobis Mølle indgås en fleksibel udlejningsaftale med kommunen for en 4-årig periode frem til 31.12.2021, og

2) at den indgåede aftale om venteliste med fortrinsret for børnefamilier af 27.04.2016 ophæves for Birkebo.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

De almene boligorganisationer - Dokumentationsmateriale

Punkt 13: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Nørrevang 60-66, 3460 Birkerød, Eskemosepark

18/4891

Resumé

Eskemosepark afd. V, Nørrevang 60-66, KAB anmoder om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti, samt lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af vinduer, altandøre, hoveddøre, samt udskiftning af lodrette udendørs træbeklædninger.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

KAB ansøger som administrator for Eskemosepark afd. V, Nørrevang 60-66, 3460 Birkerød om kommunal godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med reovering af afdelings vinduer, altandøre, hoveddøre, samt de lodrette udvendige træbeklædninger. Reoveringssagen er budgetteret til i alt 4.870.089 kr.

Afdeling V er opført med i 1983 og består af 24 lejemål. Lejen udgør i henhold til seneste årsregnskab 1.086,00 kr. pr. m².

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter til 3.619.625 kr. og øvrige omkostninger til omkring kr. 1.250.464. I alt 4.870.089 kr.

Finansieringen:

30-årigt BRFkreditlån	2.520.930 kr.
Dispositionsfond	850.000 kr.
Landsbyggerfond/trækningsret	620.000 kr.
Henlæggelser, samt CO2 tilskud	879.159 kr.
I alt:	4.870.089 kr.

Den samlede finansiering vil give en lejestigning på 6,25 % svarende til ca. 68,00 kr. pr. m².

Projektet og finansieringen er godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2017 og efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen den 20. november 2017.

Beslutningen er således i overensstemmelse med almenboliglovens § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at afdelingens beslutning om udskiftning af vinduer, altandøre, hoveddøre og udskiftning af udvendig træbeklædning er nødvendig for at fastholde gode og velfungerende lejeboliger. Endvidere vurderes den anførte lejestigning, at være fornuftig sammenholdt med, at afdelingen tillige anvender henlagte midler, egen trækningsret, samt beløb fra dispositionsfonden.

Forvaltningen vurderer således, at anmodningen om optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1 og at lejeforhøjelsen, der er en stigning på mere end 5 % og dermed kræver kommunens godkendelse, kan godkendes, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Da bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig og planlagt omfattet af en kommende bevaringsværdig lokalplan, bør projektet forinden realisering godkendes i Byplan.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-04-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.