

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 09-10-2024

Mødedato Onsdag d. 09. oktober 2024 kl. 10:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Kong Georgesvej 21C, matr.nr.3n Vedbæk By, Vedbæk – Landzonetilladelse til hestestald og rideba	5
Haveforeningen Hestkøbgård – Udarbejdelse af fredningsforslag.....	7
Rude Vang 59, 2840 Holte, matr.nr. 1bkg, Dronninggård, Ny Holte – Lovliggørende dispensation ti	9
Gennemgang af bygninger med middel bevaringsværdi, SAVE 4 - Anlægsbevilling.....	12
Mere liv i bymiljøerne - Status på strategisk erhvervsudviklingstema.....	14
Strandridergården, matr.nr. 8ad, Vedbæk By, Vedbæk - Dom til orientering.....	16
DAB, afd. Hestkøblund - Godkendelse af låneoptagelse.....	17
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	19

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-A00-367525

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-A00-367525

Resume

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for september 2024.
- Status på Lokalplanlisten.
- Sandbjergvej 22B - Sag om lovliggørelse.
- Sandbjergvej 26 - Afgørelse om landzonetilladelse til tennisbane er påklaget.
- Rammetofte 7 - Dispensation til nyt enfamiliehus.
- Orientering om afslutning af byggesager.

Beslutning

Punktet blev gennemgået.

Punkt 3: Kong Georgesvej 21C, matr.nr.3n Vedbæk By, Vedbæk – Landzonetilladelse til hestestald og ridebane

00.22.04-A00-367525

Resume

Agrovi ansøger på vegne af ejere af ejendommen Kong Georgesvej 21C i Vedbæk, om landzonetilladelse til opførelse af en hestestald med integreret lade samt en ridebane.

Ejendommen er beliggende i landzone indenfor skovbyggelinje, grøn kile og i værdifuldt landskab.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er registreret som en samlet ejendom med et grundareal på 2,29 ha bebygget med et enfamiliehus på 256 m² og et udhus på 15 m². Bebyggelsen er samlet mod nordøst på ejendommen, der er beliggende i det åbne land nord for Henriksholm. Mod syd og vest er ejendommen omgivet af åbne fredede arealer, og mod nord og øst ligger tre øvrige landejendomme.

Der ansøges om en hestestald med integreret lade på 170 m² til et privat hestehold på fire heste samt en ridebane på 20 x 40 m. Ansøger oplyser, at bygningen opføres med tagbelægning af sort tagpap evt. med listedækning med en taghældning på 25° og lysbånd i tagfladen. Facader udføres i sort, lodretstående træbeklædning. Bygningen placeres ca. 65 m fra beboelseshuset og ca. 20 m fra nærmeste naboskel mod nord. I forbindelse med etablering af ridebanen terrænreguleres maks. +/- 0,5 m, og hegn etableres omkring banen i naturfarvet træ således, at ridebanen kan anvendes som sygefald. Ridebanen oplyses af nedadrettet orienteringsbelysning i maks. 1,2 m højde. Der er eksisterende tæt beplantning langs skel mod nord.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, i grøn kile og indenfor to skovbyggelinjer. I naboskel mod vest løber et beskyttet sten- og jorddige. I Kommuneplan 2021 er området udpeget som værdifuldt landskab og beliggende indenfor rammeområde Ve. R8, der fastlægger anvendelsen til større rekreativt område, naturområde.

Kommuneplanens retningslinjer for ejendomme i landzonen fastlægger bl.a., at opførelse af staldbygninger og lignende skal underordnes i forhold til det omkringliggende landskab, terræn, eksisterende bebyggelse, eksisterende beplantning og naboer, og, at byggeri i landzonen ved dets placering og udformning ikke må være til gene for omkringboende og ikke må påvirke natur- og landskabsværdierne negativt, herunder med lys fra udendørs belysning, større vinduespartier eller ovenlysvinduer i tage på bygninger.

Indenfor de værdifulde landskaber må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug og skovbrug. Ved etablering af ny bebyggelse og anlæg skal hensynet til landskabet tillægges særligt stor vægt således, at byggeriet og anlægget ved dets placering og udformning underordner sig og indpasses i landskabet.

Det ansøgte forudsætter landzonetilladelse og hensyntagen til beliggenheden indenfor skovbyggelinje og værdifuldt landskab. Staldbygningen kræver tillige byggetilladelse.

Høring

Det ansøgte har været udsendt i naboorientering i perioden fra den 9. juli til den 6. august 2024. Der er ikke indkommet høringsvar.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-område er N259 Folehave Skov, som ligger ca. 300 m fra anlægsområdet. Forvaltningen vurderer, at den nye ridebane og stald ikke vil have en væsentlig påvirkning på dette eller andre Natura 2000-områder.

Forvaltningen har ikke kendskab til, at der forekommer bilag IV-arter i anlægsområdet. Der vil ikke blive fældet træer eller nedrevet bygninger ifm. projektet, og det vurderes, at projektet ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller

rastesteder for arter af flagermus. Søen lige øst for staldbygningen vurderes ikke umiddelbart som et specielt egnet levested, da søen ligger i skygge af træer.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af en stald/lade og en ridebane bør imødekommes på nogle vilkår i forhold til det ansøgte.

Forvaltningen lægger vægt på, at aktiviteter med ridning hører naturligt til i landzone, og at stald, lade og ridebane skal anvendes til private hestehold på fire heste, som ønskes etableret på ejendommen.

Den ansøgte bygning og ridebane fremstår fint indpasset i området. De opføres i tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen, der derfor fortsat opleves som en samlet enhed, og de vil ikke fremstå som spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte bygning og ridebane ikke vil påvirke det omkringliggende landskab, herunder skovens værdi som landskabelement eller skovbrynets værdi som levested for planter og dyr eller naboer væsentligt. De vil ikke fremstå væsentligt synlig ude fra det åbne land eller fra naboer, da de placeres nær den eksisterende bebyggelse, relativt lavt i landskabet, og der er tæt beplantning i skel – særligt mod nærmeste nabo mod nord.

For at minimere eventuelle nabogener og lysudkast til det åbne land anbefaler forvaltningen dog, at projektet justeres således, at der ikke etableres ovenlysvinduer i tag eller belysning ved ridebane og folde, samt at et beplantningsbælte mod nord fastholdes. Ansøger er orienteret om dette.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles landzonetilladelse til etablering af en hestestald med integreret lade samt en ridebane som ansøgt på vilkår om,

- a) at der ikke etableres ovenlys i stald/ladebygning,
- b) at vinduer, døre og porte holdes i samme mørke, afdæmpede jordfarver,
- c) at der ikke etableres belysning omkring ridebanen eller folde,
- d) at hegning omkring ridebane og hestefolde opføres med træstolper eller spinkle metalpæle med tværgående tråd eller to tværgående brædder med en bredde på maks. 7 cm, og
- e) at der fastholdes et tæt beplantningsbælte langs naboskel mod nord.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til etablering af en hestestald med integreret lade som ansøgt på de under a) - e) nævnte vilkår.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort og tegningsmateriale

Punkt 4: Haveforeningen Hestkøbgård – Udarbejdelse af fredningsforslag

00.22.04-A00-367525

Resume

Haveforeningen Hestkøbgård er med sine 46 havelodder og fællesareal reguleret af deklARATION fra 1985 og fredningen af Stavsholtkilen fra 2016. Fredningen, som tilsidesætter deklARATIONEN, begrænser størrelsen på nye haveforeningshuse i forhold til deklARATIONENS muligheder.

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes et udkast til fredningsforslag, som kan give kolonihaveforeningen den samme byggeret, som den i mange år har haft med deklARATIONEN.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om udarbejdelse af fredningsforslag.

Sagsfremstilling

Haveforeningen Hestkøbgård ligger på den kommunale matrikel 1bg Hestkøb, Bistrup, mellem Duemosevej mod nord og Hestkøbgård med parkanlæg mod syd. Haveforeningen har eksisteret siden 1975 og omfatter 46 havelodder med private haveforeningshuse og et fællesareal med fælleshus.

Haveforeningen optager den største del af den ca. 4,2 ha store matrikel. Den resterende del anvendes af tre spejdergrupper med klubhuse og aktiviteter. Matriklen har adgang fra Hestkøb Vænge mod øst og den interne fordelingsvej ligger mod det nordlige skel ud mod Duemosevej.

Størrelsen på haveforeningshusene er reguleret af en deklARATION fra 1985 for Haveforeningen Hestkøbgård og en bestemmelse i Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2016 om fredning af Stavsholtkilen, der gælder for eksisterende haveforeninger i både Furesø Kommune og Rudersdal Kommune.

DeklARATIONEN fastlægger for hvert havelod en bebyggelsesprocent på 10, som i deklARATIONEN beskrives at omfatte kolonihavehus og skur. Herudover kan der opføres 10 m² overdækket terrasse eller drivhus. Haveloderne varierer fra 300 til 350 m², hvilket i forhold til deklARATIONEN giver mulighed for haveforeningshuse på 30 til 35 m².

Fredningen fastlægger, at nye haveforeningshuse på op til 8 m² er tilladt til erstatning for eksisterende haveforeningshuse.

I forbindelse med lokalplanlægningen for Rudersdal Kommunes kolonihaver blev forvaltningen opmærksom på uoverensstemmelsen mellem deklARATION og fredning. Forvaltningen har været i dialog med Fredningsnævnet om uoverensstemmelsen. Fredningsnævnet tilkendegav, at tilladelse til haveforeningshuse større end 8 m², uanset om det sker ved tilbygning eller nyopførelse, forudsætter en revision af fredningen.

Kommunikation og proces

Efter naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 3, kan en fredningssag rejses af miljøministeren, kommunalbestyrelsen eller Danmarks Naturfredningsforening (DN). Efter lovens § 36, rejses den ved indsendelse af et fredningsforslag til fredningsnævnet.

Forvaltning og borgmester har haft møde med DN Rudersdal for at orientere dem om kommunens overvejelser om rejsning af en fredningssag for den kommunale matrikel, hvor bl.a. Haveforeningen Hestkøbgård er beliggende. Naturfredningsforeningen er positiv over for en ny fredning, der sikrer haveforeningen den byggeret, den oprindeligt har fået tildelt og efterfølgende sikret med deklARATION. DN ønsker dog ikke at være medrejsers.

Forvaltningen foreslår på baggrund af møde med fredningsnævn og naturfredningsforening, at der udarbejdes et fredningsforslag til fremsendelse til fredningsnævnet. Det anbefales, at fredningsforslaget kommer til at omfatte hele den kommunale matrikel 1bg Hestkøb, Bistrup, med både kolonihaveforening og spejdere. Fredningsforslaget vil dermed følge eksisterende matrikelgrænse, og den vil give mulighed for tilbygning og nyopførelse af haveforeningshuse i overensstemmelse med deklARATIONEN fra 1985. Herudover kan det være en anledning til at se nærmere på en opdatering af den nugældende frednings regulering af bebyggelse og aktiviteter hos spejderne.

Forløbet for udarbejdelse af et fredningsforslag vil være:

- Udarbejdelse af udkast til redegørelse, fredningsbestemmelser, herunder formål med fredningen, områdeafgrænsning (matrikelbetegnelse) og fredningskort.

- Dialog med Haveforeningen Hestkøbgård om eventuelle ønsker til en ny fredning.
- Dialog med KFUM-spejderne, 1. Bistrup gruppe, og Det Danske Spejderkorps, 1. og 2. Birkerød gruppe i forhold til deres eventuelle ønsker til en ny fredning.
- Forelæggelse af færdigbearbejdet fredningsforslag med screening for miljøvurdering for Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på fremsendelse til fredningsnævnet.

Da der er tale om en kommunal matrikel, og der ikke vil blive udarbejdet fredningsbestemmelser, der begrænser haveforeningens og spejdernes aktiviteter i området, vil der ikke være knyttet omkostninger til en gennemførelse af fredningsforslaget. Fredningsforslaget skal derfor ikke, som fastlagt i naturbeskyttelseslovens § 36, stk. 5, ledsages af et budgetoverslag.

Fredningsnævnet foretager efter naturbeskyttelseslovens § 37, offentlig bekendtgørelse af sagens rejsning og sender fredningsforslaget til brugerne af matriklen, til de statslige og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget, samt til organisationer m.v., som antages at have væsentlig interesse i forslaget. Mens fredningssagen verserer, afholder fredningsnævnet offentligt møde om sagen og inviterer dem, der har modtaget fredningsforslaget ved den offentlige bekendtgørelse af sagens rejsning, samt dem, der over for fredningsnævnet har fremsat anmodning om at blive indbudt til møde i sagen.

Efter naturbeskyttelseslovens § 37a, bortfalder et fredningsforslag, hvis fredningsnævnet ikke to år efter, at fredningssagen er rejst, har truffet afgørelse efter lovens § 40, stk. 1, om dens gennemførelse.

Forvaltningen forventer at kunne forelægge et fredningsforslag til vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget medio 2025.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen udarbejder udkast til fredningsforslag for matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup, som foreslået.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto af kommunal matrikel 1bg Hestkøb, Bistrup, med omgivelser

Punkt 5: Rude Vang 59, 2840 Holte, matr.nr. 1bkg, Dronninggård, Ny Holte – Lovliggende dispensation til facadeændringer

00.22.04-A00-367525

Resume

Forvaltningen har modtaget en klage over, at der på ejendommen Rude Vang 59, 2840 Holte, er foretaget facadeændringer mod havesiden i strid med bestemmelser i Lokalplan 5 for rækkehusområdet ved Holte Kirke og Kirkeområdet.

Forvaltningen har efterfølgende modtaget en dispensationsansøgning til bibeholdelse af de udførte facadeændringer.

En bibeholdelse af de udførte facadeændringer forudsætter dispensation fra Lokalplan 5, §§ 7.2, 8.1 og 8.2.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er en del af rækkehusbebyggelsen Rudehaven, som består af 183 rækkehuse opført i 1950'erne. Rækkehusene er opført i halvanden/to etager og med en klar differentiering mellem vej- og havefacader.

Bebyggelsen er opdelt i fem hustyper, som på trods af forskellige facadekompositioner fremstår med et samlet arkitektonisk udtryk, bl.a. bundet sammen af gennemgående materialer, herunder røde mursten, træbeklædning, hvidpudset murværk og eternitskifer.

Ejendommen Rude Vang 59, er opført som hustype A med en facade i hvidpudset murværk mod vej og en lettere facade i mørkebrunt træ mod haven. Ejendommen ligger i randen af lokalplanområdet med havesiden afskærmet mod en blind havesti.

De oprindelige havefacader fremstår fint proportioneret og opleves som inddelt med en takt af otte lodrette felter, hhv. en terrassedør, to faste felter i træ og fem mindre vinduer over en brystning i træ. Over vinduer og dør er der udført mindre, aflange udluftningsvinduer.

De udførte facadeændringer består i en fuldstændig udskiftning af den oprindelige facade med følgende ændringer:

- Ny facadetakt ændrer oprindelig opdeling fra 8 til 6 takt.
- Fire mindre vinduer er udskiftet til to større dobbeltbrede vinduer.
- De højsiddende udluftningsvinduer er udeladt.
- Brystningshøjden er sænket.
- Dimensioner på vinduesrammer, karme og træbeklædning er ændret.
- Den mørkebrune træfacade er malet sort.

Ansøger har bl.a. begrundet sin ansøgning om dispensation med,

- At der i bebyggelsen findes stor variation i havefacaderne, og ansøger har derfor indrettet sig i tillid til, at dette er udtryk for kommunens generelle forvaltningspraksis på området.
- At den udførte facaderenovering var nødvendig af hensyn til energiforbruget, da oprindelige vinduer og facadedele var utidssvarende og med utilstrækkelig isolering.
- At ændringerne ikke påvirker områdets karakter, da ejendommen ligger med haven mod en lukket sti, og at der derfor er et meget begrænset indsyn til facaden.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 5 for rækkehusområdet ved Holte Kirke og Kirkeområdet og er beliggende i lokalplanens delområde II. Lokalplanen blev vedtaget den 20. juni 1984.

Lokalplanen har bl.a. til formål at sikre, at rækkehusområdets karakter og helhedspræg bevares og at give ejere i rækkehusbebyggelsen mulighed for om- og tilbygninger til hvert enkelt hus under hensyn til, at områdets karakter og

udseende i øvrigt fastholdes.

Ejendommen er opført som hustype A.

De udførte facadeændringer forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan 5:

§ 7.2 ”De på vedhæftede kortbilag I angivne bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil”.

§ 8.1 ”Der må ikke foretages tilføjelser eller ændringer, der forandrer den oprindelig eksisterende bebyggelses karakter og udseende, herunder fjernelse af skodder eller vinduer. Vinduer placeret i eksisterende murværk skal i format og opspudsning tilpasses oprindeligt eksisterende”.

§ 8.2 ”Ved vedligeholdelsesarbejder, tilbygninger og tilbygningsændringer skal anvendes materialer, der i beskaffenhed, mål, form, profilering og farve svarer til de oprindeligt eksisterende”. (...)

Rækkehusbebyggelsen er senest SAVE-vurderet i 1992 med en middel bevaringsværdi på 5.

Høring

Ansøgningen om dispensation har været udsendt i naboorientering samt i orientering hos Grundejerforeningen Rudehaven.

Forvaltningen har i høringsperioden modtaget to positive høringssvar og én indsigelse mod facadeændringerne.

Indsigelsen er fra klager, som bl.a. mener, at ændringerne strider mod bebyggelsens samlede udtryk, og at de større glaspartier er en voldsom ændring, som medfører gener i form af øget belysning og indkig.

Grundejerforeningen Rudehaven har ikke indgivet et høringssvar, men har ved møde med forvaltningen givet udtryk for, at der bør anlægges en lempeligere dispensationspraksis for havefacaderne ved hustype A. Grundejerforeningen henviser bl.a. til det begrænsede indsyn til havefacaderne, beboernes ønske om at øge dagslysniveauet i boligerne samt større dimensioner på nyere bygningsdele og detaljer pga. højere isoleringskrav. De vurderer dog, at det er vigtigt at fastholde takten i husfacaden mod haveareal. Grundejerforeningen pointerer, at der bør fastholdes en restriktiv praksis ved vejfacader af hensyn til områdets karakter.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at selvom de udførte facadeændringer er mange og adskiller sig fra det oprindelige facadeudtryk, indvirker disse ikke overordnet på områdets karakter og helhedspræg. Hertil er det dog forvaltningens vurdering, at den oprindelige facadetakt, er et væsentligt karaktertræk, som det anbefales at fastholde.

Forvaltningen lægger vægt på, at rækkehusbebyggelsen fortrinsvis opleves fra vejsiden, og at den pågældende havefacade, samt hovedparten af de øvrige havefacader af hustype A, er orienteret væk fra vej, afskærmet eller på anden vis har begrænset mulighed for indsyn.

Hertil er der lagt vægt på Grundejerforeningen Rudehavens ovenstående bemærkninger.

Forvaltningen har ved fysisk gennemgang af de 35 bygninger af hustype A vurderet, at størstedelen af havefacaderne i nogen grad fraviger fra det oprindelige facadeudtryk, hvad angår farvesætning, vinduesdetaljer m.v. Det er dog et gennemgående træk for langt størstedelen af disse øvrige havefacader, at den oprindelige ottedelte facadetakt er respekteret.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at det kan anbefales at meddele dispensation fra Lokalplan 5, §§ 7.2, 8.1 og 8.2, til bibeholdelse af de udførte facadeændringer mod havesiden under forudsætning af, at den oprindelige facadetakt respekteres ved overholdelse af et vilkår om, at de to nye dobbeltbrede vinduespartier isættes sprosser, lodposte eller på anden vis opdeles i hver to lodrette felter.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til,

1. at der meddeles lovliggørende dispensation fra Lokalplan 5, §§ 7.2, 8.1 og 8.2, til bibeholdelse af de udførte facadeændringer mod havesiden under forudsætning af, at ovennævnte vilkår overholdes, og

2. at der ved fremtidige ansøgninger om facadeændringer mod havesiden af hustype A meddeles dispensation fra Lokalplan 5, §§ 7.2, 8.1 og 8.2, under forudsætning af, at den oprindelige facadetakt respekteres.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Lokalplan 5, kortbilag 2, med markering af hustype A

Sammenligning af havefacader

Tegninger af hustype A fra oprindeligt projekt

Høringssvar fra naboorientering

Ejers partshøringssvar, billedmateriale og dispensationsansøgning

Punkt 6: Gennemgang af bygninger med middel bevaringsværdi, SAVE 4 - Anlægsbevilling

00.22.04-A00-367525

Resume

Der er på budgettet for 2024-2026 afsat 1,05 mio. kr. til gennemgang af bygninger med middel bevaringsværdi 4. Der er endvidere et politisk ønske om at få vurderet, om der flere bygninger i kommunen, som spiller en væsentlig rolle for oplevelsen af et bykvarter eller et landområde, og som derfor også bør udpeges som bevaringsværdige.

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til leverancer og proces for udarbejdelse af ny temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med middel bevaringsværdi.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Økonomiudvalget til beslutning om anvendelse af 1,05 mio. kr. til rådgiverbistand til gennemgang af bygninger med middel bevaringsværdi med henblik på optagelse som bevaringsværdige i en ny temalokalplan.

Sagsfremstilling

I april 2020 blev Temalokalplanen 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte vedtaget. I dag sikrer den ca. 1.850 bygninger med høj arkitektonisk værdi mod nedrivning og væsentlig ombygning.

Forvaltningen oplever et generelt pres på ønske om nedrivning af bebyggelse med middel bevaringsværdi. Bygninger med middel bevaringsværdi har ofte en stor betydning for sammenhængen i det by-/boligkvarter eller landområde, som de ligger i. Mange af bygningerne repræsenterer også i sig selv stor værdi i form af deres arkitektur, byggestil og indpasning i omgivelserne. Ved at udpege flere bygninger med middel bevaringsværdi vil antallet af nedrivninger kunne mindskes, og incitamentet til i stedet at renovere bygningerne vil blive fremmet. Dette vil resultere i at miljø-, klima-, og ressourcebelastningen vil blive formindsket samtidig med, at bymiljøerne sikres i højere grad.

Registrering af bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune følger SAVE metoden. SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment), anvendes til at registrere bygningens bevaringsværdi ud fra parametrene: arkitektur, kulturhistorie, miljø, originalitet og tilstand. Værdisætningen spænder fra 1-9, hvoraf 1 er højest. Bygninger med bevaringsværdi 4 indeholder ofte de samme karakteristika som bygninger med bevaringsværdi 1-3. Her kan løbende udskiftninger og ombygninger have trukket ned i den samlede vurdering af bevaringsværdien.

Rudersdal Kommune har gennemført SAVE-registrering af bygninger af to omgange. I Søllerød Kommune i 1992/93 og i den nordlige del af kommunen (tidl. Birkerød Kommune) i 2010/11. Der var ca. 1.400 bygninger med middel bevaringsværdi 4. Flere bygninger med middel bevaringsværdi 4 er nedrevet og andre er væsentligt ombygget.

Inden bygningerne optages i en ny temalokalplan som bevaringsværdige bør de derfor gennemgås med henblik på vurdering af, om de bør optages i den nye temalokalplan for bevaringsværdige bygninger. I de mange bevaringsværdige bymiljøer i kommunen kan bygninger med fx SAVE-værdi 4, 5 og 6 have en understøttende betydning for det samlede bymiljø, som ønskes bevaret. I de bevaringsværdige bymiljøer bør bygninger med SAVE-værdi 5 og 6 derfor også gennemgås for at vurdere, om de bør sikres på niveau med 4'erne i en temalokalplan.

Forvaltningen foreslår, at det afsatte budget anvendes til rådgiverbistand til gennemgang af bygninger med middel bevaringsværdi. Gennemgangen vil omfatte alle bygninger udpeget med bevaringsværdi 4, og i de værdifulde bymiljøer vil bygninger med bevaringsværdi 5-6 også blive gennemgået. På baggrund af gennemgangen vil der blive udarbejdet en ny temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med middel bevaringsværdi samt en form for kommuneatlas, der i billeder og kort formidler kommunens bevaringsværdige bygninger. Der vil blive udarbejdet en kommunikationsstrategi, der indeholder god dialog med borgere, der vil blive omfattet af temalokalplanen for bygninger med middel bevaringsværdi samt kommunikation af projektets grundfortælling.

Proces- og kommunikationsstrategi

Der vil blive udarbejdet en kommunikationsstrategi. Udvalget vil få forelagt en tids- og procesplan til orientering, når der er valgt en rådgiver.

Økonomi

Forvaltningen anbefaler, at der gives en anlægsbevilling på 1.050.000 kr. til gennemgang af bygninger med fortrinsvis bevaringsværdi 4 samt bygninger der understøtter værdifulde bymiljøer finansieret af tilsvarende rådighedsbeløb på projekt 452084 SAVE-kategori 4, hvor der er afsat 350.000 kr. i årene 2024 til 2026.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der gives en anlægsbevilling på 1.050.000 kr. til gennemgang af bygninger med bevaringsværdi 4 samt andre bygninger, der understøtter værdifulde bymiljøer finansieret af tilsvarende rådighedsbeløbet på projekt 452084 SAVE- kategori 4 i 2024 til 2026.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 7: Mere liv i bymiljøerne - Status på strategisk erhvervsudviklingstema

24.10.00-A00-36361

Resume

Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget fastlagde i foråret 2023 et strategisk erhvervsudviklingstema om at skabe mere liv i kommunens bymiljøer. Temaet blev forlænget til også at gælde i 2024, hvor det afsluttes ved årets udgang.

I denne sag gives en afrundende status for indsatsen og de opnåede resultater.

Sagen forelægges Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget til drøftelse og Arkitektur- og Byplanudvalget, Klima- og Miljøudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget udpegede på mødet den 1.2.2023 et strategisk erhvervsudviklingstema om at skabe mere liv i Rudersdal Kommunes bymiljøer og gode muligheder for at tiltrække handlende. Udvalget valgte ekstraordinært at videreføre temaet i 2024, og har løbende fået forelagt status for indsatsen.

BIDDanmark, som har omfattende erfaringer med tilsvarende tiltag i andre kommuner, blev engageret til at facilitere etablering af bylivsnetværk og afholdelse af månedlige bylivsmøder i en opstartsfasen. Samtidig blev det oprettet en midlertidig bylivs koordinatorstilling i forvaltningen. Dette engagement og den midlertidige bylivs koordinatorstilling i forvaltningen ophører ultimo 2024.

Med afsæt i et velbesøgt bylivstopmøde d. 29. august 2023, blev der etableret bylivsnetværk i kommunens fire største bycentre, Holte, Birkerød, Vedbæk og Nærum. Bylivsnetværkene giver lokale butikker, foreninger, ejendomssejere og borgere en platform til at mødes og udveksle ideer og finde sammen om konkrete bylivsaktiviteter.

Udover de fire bylivsnetværk er der afholdt selvstændige møder om bylivet i de mindre byområder med få butikker, Trørød, Søllerød Park, Bistrup, Lupinkrogen og Nørrevangen, med henblik på at afsøge potentialet i et forstærket samarbejde der.

Der har endvidere været gennemført inspirationsarrangementer på tværs af detailhandlen i Rudersdal Kommune, og en lang række af butikkerne har gjort brug af tilbud om gratis sparring i form af 1:1 forretningsudviklingsstøtte fra Erhvervshus Hovedstaden.

Bylivsnetværkene har skabt mange velbesøgte bylivsaktiviteter

Siden september 2023 har bylivsaktørerne mødtes regelmæssigt i netværkene for at bidrage til mere lokalt byliv. Der har været afholdt mere end 50 møder, og i alle netværk har aktørerne selvstændigt gennemført en lang række bylivsaktiviteter med stor deltagelse lokalt.

Bylivsaktiviteterne har typisk været events knyttet til bestemte anledninger og årstider, udstillinger, udsmykning, markeder, fejring og forestillinger. Men der er også flere steder arbejdet med at strukturere bylivsarbejdet gennem årsplaner og fælles byvandring for at løse konkrete udfordringer og åbne for nye muligheder.

I vedlagte bilag findes en oversigt over de mange bylivsaktiviteter.

Stor tilslutning til bylivsarbejdet og nye fællesskaber

Samlet set er ca. 250 virksomheder, foreninger, borgere mv. aktive i arbejdet for at skabe mere byliv, heraf ca. 150 fra erhvervslivet.

Bylivsinitiativerne har involveret et bredt udvalg af aktører, herunder handelsstandsforeninger og butikker, idræts- og kulturforeninger, grundejerforeninger og bygningsejere samt lokale borgere og ildsjæle. Herudover er daginstitutioner, ældrecentre, gymnasier, kirker og kulturinstitutioner involveret i forskellige aktiviteter, og flere bylivsnetværk har et ønske om at samarbejde med lokale skoler.

BIDdanmark vurderer, at det i Rudersdal sammenlignet med andre kommuner er lykkedes at samle flere aktører, end det ellers ses, og at der er skabt nye og stærke fællesskaber. På den måde har bylivsnetværkene været en god platform til at udvikle og konsolidere fællesskabet og samarbejdet mellem bylivsaktørerne. Der er endvidere arbejdet med bedre koordinering af aktiviteter, fx i form af årshjul.

Efterspørgsel efter tværgående initiativer og sparring til forretningsudvikling

Der har i 2024, baseret på konkret efterspørgsel, været afholdt to inspirationsarrangementer for detailhandlen på tværs af Rudersdal Kommune samt et møde om muligheden for etablering af foodmarkets og en ”Grøn Workshop”, hvor butikker kan forme deres grønne profil. Generelt har deltagerne taget godt imod muligheden for at møde hinanden på tværs af netværk og finde ny viden og inspiration.

Der er endvidere gennem Erhvervshus Hovedstaden tilbudt gratis sparring i form af 1:1 forretningsudvikling til detailhandlen. Dette tilbud er løbende blevet markedsført i bylivsnetværkene og pt. har mere end 60 butikker taget imod tilbuddet.

Endelig har der, baseret på konkret efterspørgsel, været ydet bistand til bestyrelsen i Birkerød Bymidte ift. strategiske tiltag, der kan styrke medlemstilgangen. Desuden er der arbejdet med etablering af et restauratørslag i Vedbæk og mulighederne for videreudvikling af handelsforeningen på Nærumvænge Torv.

Det er BIDdanmarks vurdering, at velfungerende handelsforeninger er en væsentlig styrke i bylivsarbejdet, og at bylivsnetværkene har været med til at styrke organiseringen.

Et godt fundament for den videre udvikling af bylivet

Samlet er det BIDdanmarks vurdering, at der med den store tilslutning til bylivsarbejdet fra et bredt spektrum af bylivsaktører, og ikke mindst den lange række af vellykkede bylivsaktiviteter, drevet af lokale ildsjæle, er skabt et godt grundlag for den lokale bylivsaktivitet de kommende år. De mange lokale kræfter vil også kunne være af væsentlig betydning i arbejdet med større byudviklingsprojekter og visionsplaner.

Med lanceringen af den flerårige bylivspulje vil det fortsat være muligt at støtte flere borger- og foreningsdrevne bylivsinitiativer i 2025 og de kommende år. Forvaltningen har fokus på at sikre en kort sagsbehandlingstid, også ift. de sager om godkendelser eller tilladelser, der ofte følger af en ansøgning om midler fra bylivspuljen. Der blev i foråret 2024 offentliggjort en ”må godt” liste med en tydelig oversigt over, hvad butikker og handelsdrivende i bycentrene kan opstille af byrumsinventar mv., uden at skulle bruge tid på at søge om tilladelser. Det er BIDdanmarks og forvaltningens vurdering, at listen har virket efter hensigten.

På kommunens hjemmeside er der oprettet en temaside, der samler information og inspiration fra arbejdet med byliv. Parallelt hermed har de enkelte netværk oprettet lokale Facebookgrupper, hvor der kommunikeres om aktiviteter og møder, og hvernes nye medlemmer til bylivsarbejdet. BIDdanmark og forvaltningen vurderer, at de lokale Facebookgrupper fremover bliver den primære kommunikationskanal i det lokale bylivsarbejde, men at det vil være hensigtsmæssigt at fastholde temasiden på www.rudersdal.dk i en overgangsfase i 2025.

Det er endvidere aftalt med Erhvervshus Hovedstaden, at tilbud om 1:1 sparring til butikkerne videreføres i 2025. De vil også kunne bistå ved inspirationsarrangementer for detailhandlen i Rudersdal Kommune.

Desuden vil der fra 2025 fremover være et årligt møde mellem Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget og bylivs- og handelsforeninger. Forvaltningen vil forinden samle et overblik over de planlagte bylivstiltag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget til drøftelse, samt Arkitektur og Byplanudvalget, Klima- og Miljøudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Mere liv i bymiljøerne, oversigt over bylivsaktiviteter

Punkt 8: Strandridergården, matr.nr. 8ad, Vedbæk By, Vedbæk - Dom til orientering

00.22.04-A00-367525

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 26. oktober 2022 ([link](#)) Lokalplan 59.4 for Strandridergården. Lokalplanen omfatter alene ejendommen beliggende på Vedbæk Strandvej 506, benævnt "Strandridergården". Ejendommen er på ca. 1,1 ha.

Kommunen blev stævnet af ejeren af ejendommen, der nedlagde påstand om, at kommunen skulle tilpligtes at anerkende, at planens § 4, om matrikulære forhold er ugyldig, subsidiært at kommunen tilpligtes at betale ejer 120.000.000 kr. i erstatning. Beløbet blev under sagen nedjusteret til 35.000.000 kr.

Rudersdal Kommune blev frikendt i Retten i Lyngby, lokalplanen blev opretholdt i sin helhed, og kommunen blev tilkendt 800.000 kr. i sagsomkostninger. Dommen er den 23. september 2024 blevet anket.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Økonomiudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

I forbindelse med at forvaltningen i januar 2022 modtog en henvendelse fra ejers rådgiver med et udstykningsforslag af ejendommen, blev det vedtaget at udarbejde en lokalplan for ejendommen. Lokalplanens hovedformål er, som udtrykt i § 4, at forhindre udstykning af den historiske ejendom.

Sagsøgers hovedanbringender var, at lokalplanen er udtryk for forskelsbehandling, og at den ikke er planlægningsmæssigt begrundet. Sagsøger mente også, at lokalplanen strider imod berettiget forventning, idet ejer betaler skat af fem byggeretter på ejendommen. Endelig mente sagsøger, at lokalplanen er udtryk for ekspropriation, heraf erstatningskravet.

Retten i Lyngby

Dommen er meget klar, og det udtales bl.a., at der ikke ses at være indgået usaglige kriterier i kommunens beslutning om vedtagelse af ny lokalplan for ejendommen. Desuden fastslår dommen, at lokalplanen forfølger lovlige planlægningsmæssig hensyn, hvilket tydeligt fremgår af planens redegørelse. Dommen refererer store dele af redegørelsen, og redegørelsen indgår som et bærende element for dommen.

Herudover fastslår dommen, at der kan planlægges for enkeltejendomme, uden at dette er i strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, og at en forskelsbehandling ville kræve, at kommunen havde undladt en lignende regulering (lokalplan) for en sammenlignelig ejendom (1,1 ha.) under tilsvarende omstændigheder (forespørgsel om udstykning).

Endelig slår dommen fast, at der ikke er tale om ekspropriation, da ejendommens anvendelse kan fortsætte. Herefter frifindes kommunen og tilkendes 800.000 kr. i sagsomkostninger. Sagsomkostningerne er bl.a. begrundet i sagens kompleksitet, sagens genstand (35 mio. kr.) og arbejdets omfang.

Dommen er blevet anket af modparten indenfor ankefristen og kærefristen. Da sagen er anket indenfor kærefristen, har kendelsen om sagsomkostninger opsættende virkning, indtil ankesagen afgøres. Taber sagsøger igen i landsretten, vil der skulle betales sagsomkostninger til kommunen med tillæg af almindelig procesrente fra den 23. september 2024 og indtil betaling sker.

Det er ikke ualmindeligt, at det kan tage op til et år, før en ankesag berammes.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at dommen forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 9: DAB, afd. Hestkøblund - Godkendelse af låneoptagelse

00.22.04-P35-11920

Resume

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

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalg til godkendelse.

Sagsfremstilling

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

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

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

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

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

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

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

Finansieringen har følgende fordeling:

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

Realkredit Danmark har den 11. juli 2024 beregnet lånet uden garanti med en årlig ydelse på 437.697 kr. Låneydelsen giver en lejestigning på ca. 2,33 % svarende til 25 kr. pr. m² årligt.

Den nuværende leje er 1.056 kr. pr m². Ny leje efter afsluttet projekt bliver 1.081 kr. pr. m².

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

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

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

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

Beslutning

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

Punkt 10: Beslutningsprotokol og underskriftsark

00.22.04-A00-367525

Beslutning

Punktet blev gennemgået.