

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 10-04-2024

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

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Regnskab 2023 for Arkitektur- og Byplanudvalget.....	4
Opbremning af forbrug under servicerammen i 2024 - ABU.....	6
Håndtering af lovliggørelsessager - Orientering om status ift. sagsafvikling.....	11
Projektforslag til boligudvikling af Brüel og Kjær-grunden i Nærum.....	14
Forslag til Lokalplan 304 for Næsset - Opfølgning på ophævelse af Lokalplan 288 for Næsset.....	17
Parcelgården, Holte - Manual for bevaring, genetablering og fornyelse og bestemmelser i Lokalplan	21
Månedalen 8, matr.nr. 14e Sandbjerg By, Birkerød – Retablering af fredet areal.....	23
Turistvej 175, matr.nr. 1b Bistrup By, Bistrup - Dispensation til udskiftning af foldhegn inden for fr	27
Etablering af eludtag ved bådebroen i Vejlesø.....	31
Status på mindesmærker og vejnavne for kvinder - Opfølgning.....	34
Underskriftsark.....	36

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for marts 2024.
- Prioritering af større opgaver.
- Orientering om sag på Damgårdsvej 5B i Birkerød.
- Orientering om sag på Sandbjergvej 22B.
- Orientering om igangværende byggesag på Skovdiget 9 i Birkerød.
- Udvidelse af Dyrehaven - Orientering om hegn ved Wesselminde.
- Orientering om projekt om transmissionsledning fra Sjælsø Vandværk til Hillerød.
- Orientering om sag på Kirsebær Allé 9A i Holte.
- Navngivning af privatejede arealer, herunder søer.
- Orientering om midlertidig tilladelse til placering af henvisningsskilt i Birkerød og kommende sag med delegation til forvaltningen.

Punkt 2: Regnskab 2023 for Arkitektur- og Byplanudvalget

24/2371

Resumé

Forvaltningen fremlægger Regnskab 2023 for udvalgets politikområder til orientering og drøftelse. De væsentligste afvigelser til driftsbudgetterne gennemgås for hvert politikområde.

Der er tale om de såkaldte specifikke bemærkninger til politikområderne, som også indgår i kommunens årsregnskab for 2023. Det samlede regnskab fremlægges for Økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen på møderne i april.

Det samlede regnskabsresultat for politikområdet Faste Ejendomme viser et forbrug på 0,406 mio. kr., hvilket er 2,741 mio. kr. mindre end det korrigerede budget på 3,147 mio. kr.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Baggrund

Regnskab 2023 forelægges for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i april 2024, hvorefter det oversendes til revisionen.

Det har hidtil ikke været praksis at forelægge regnskabet for de stående udvalg, da de ikke har godkendelseskompetence i henhold til kommunens delegationsplan. De stående udvalg har derfor ikke haft særskilte drøftelse af regnskabsresultatet på egne politikområder.

Regnskabsforklaringerne synliggør i mange tilfælde udfordringer, som også kan opstå i indeværende år og i budget 2025-2028, hvorfor de kan bidrage til forståelse af udvalgets opgaver og økonomiske problemstillinger.

Udvalgets regnskabsresultat

Arkitektur- og Byplanudvalget har følgende regnskabsresultat:

Driftsregnskab

kr.1.000	Regnskab 2023	Oprindeligt budget 2023	Tillægs- bevillinger 2023	Korrigeret budget 2023	Mer-/mindre- forbrug 2023*
Arkitektur- og Byplanudvalget					
Politikområde Faste ejendomme	406	926	2.221	3.147	2.741

Note: *Positive tal er mindreforbrug, mens negative tal er merforbrug.

Der er et mindreforbrug på Fælles formål og Beboelse på 1,622 mio. kr., som vedrører kommunens beboelsejendomme, hvor huslejeindtægter skal dække udgifter til reovering mv. over tid. Mindreforbruget er en opsparing til tagreoveringer på Høsterkøbsvej 63 og Caroline Mathildesti 57-59 (Maglelund).

Tilsvarende er der et mindreforbrug på 0,119 mio. kr. vedrørende kommunens erhvervsjendomme, hvor huslejeindtægter også skal dække udgifter til reovering mv. over tid. Mindreforbruget på 0,257 mio. kr. på Koloni- og nyttehaver skal anvendes til større træfældninger i 2024.

Der har været et mindreforbrug på 0,835 mio. kr. vedrørende midlertidige flygtningeboliger, der er lagt i kassen.

Regnskabet for politikområdet fremgår af vedlagte bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår, at regnskabet for udvalgets politikområde forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-04-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Faste Ejendomme

Punkt 3: Opbremning af forbrug under servicerammen i 2024 - ABU

24/3607

Resumé

Regnskabet for 2023, som behandles på samme udvalgs møde, viser en overskridelse af servicerammen på ca. 48 mio. kr. Budgetoverskridelsen er halveret i forhold til overskridelsen i 2022, men der er fortsat pres på servicerammen. For at forebygge budgetoverskridelser i 2024 anbefaler forvaltningen en opbremsning af forbruget i 2024 på 35 mio. kr.

Økonomiudvalget blev d. 13. marts 2024 orienteret om, at forvaltningen har igangsat tiltag, som kan håndteres administrativt og kan bremse forbruget i 2024 med 18 mio. kr. Forvaltningen fremlægger hermed forslag, der kan bremse forbruget med yderligere 17 mio. kr., hvis de tiltrædes.

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

Sagsfremstilling

Regnskab 2022 viste en overskridelse af servicerammen på ca. 94 mio. kr. og i regnskab 2023 ventes overskridelsen at være reduceret til ca. 48 mio. kr. I indeværende år er der også et betydeligt pres på servicerammen.

Det vurderes, at udgiftspresset på det specialiserede børneområde kan medføre en budgetoverskridelse på ca. 30 mio. kr. i år. Samtidig skønnes en budgetoverskridelse på ca. 10 mio. kr. fra institutioner, der har fået overført merforbrug i et omfang, som ikke kan indhentes på et enkelt år. Omvendt lettes presset på servicerammen af befolkningsudviklingen siden fastlæggelsen af budgettet for 2024. Det vurderes, at det lavere børnetal letter presset på servicerammen med ca. 5 mio. kr.

Samlet set vurderes servicerammen at blive overskredet med ca. 35 mio. kr., hvorfor der foreslås igangsat kompenserende tiltag i samme størrelsesorden.

I budgettet for 2024 var der indregnet en såkaldt servicebuffer på 15 mio. kr. til at håndtere uforudsete merudgifter i budgetåret. Indtil nu er 2/3 af servicebufferen brugt, hovedsageligt til at håndtere tilbagebetaling vedr. for meget opkrævet takst vedr. forplejning på plejecentrene og eftergivelse af merforbrug på skolerne i forbindelse med overførselssagen fra 2023 til 2024. På nuværende tidspunkt er der dermed 4,4 mio. kr. tilbage til at håndtere uforudsete udgifter. Forvaltningen anbefaler, at servicebufferen reserveres til at håndtere uforudsete udgifter i den resterende del af året.

For at forebygge overskridelse af servicerammen i 2024 anbefaler forvaltningen derfor at gennemføre tiltag, der kan bremse forbruget under servicerammen i indeværende år med 35 mio. kr. Der henvises i den forbindelse til Økonomiudvalgets protokollat til pkt. 9 fra mødet d. 24. januar, som lød:

”Økonomiudvalget er opmærksom [på], at det kan udfordre overholdelse af servicerammen allerede på nuværende tidspunkt at reducere den afsatte serviceramme-buffer. Derfor ønsker

Økonomiudvalget af hensyn til ansvarlig kommunal økonomistyring at anmode forvaltningen

om løbende at være opmærksom på at indarbejde nødvendige opremsende tiltag for servicerammeudgifterne, således at det sikres at servicerammen for 2024 overholdes. Tiltagene fremlægges løbende for Økonomiudvalget, og følges op af nødvendige bekræftende beslutninger af udvalget.”

Forvaltningen har igangsat administrative initiativer, som skønnes at kunne bremse forbruget med 18 mio. kr. i 2024, jf. sag på ØU d. 13. marts. Med denne sag fremlægges forslag, som kan bremse forbruget med yderligere 17 mio. kr. i 2024, hvis de tiltrædes.

I det omfang forslagene godkendes af de relevante fagudvalg og Økonomiudvalget vil de bevillingsmæssige konsekvenser blive fremlagt til godkendelse af fagudvalgene, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelse til møderne i maj måned.

Tabellen nedenfor giver en beskrivelse af samtlige forslag med angivelse af, hvilke politikområder forslagene ligger inden for samt den skønnede budgetvirkning.

Udvalg	Emne	Beskrivelse	Drift (service- ramme) Mio. kr.	Anlæg
Flere udvalg	Driftsmidler til udvendigt vedligehold konverteres til anlægsprojekter	Der kan flyttes 10 mio. kr. fra servicerammen til anlægsbudgettet i forhold til udvendigt bygningvedligehold (se yderligere beskrivelse under tabel)	-10,000	10,000
		Der er afsat 1,9 mio.kr. til hovedrengøring i 2024 og det foreslås at reducere budgettet med 0,6 mio. kr.		
ØU, Admini- stration	Hovedrengøring: reduktion i budgettet	Indholdet i en hovedrengøring varierer efter behov, men består typisk af opskuring af gulve, vask af vægge, afstøvning af høje flader og evt. afvaskning af inventar. Den foreslåede besparelse indskrænker ikke, hvor der foretages hovedrengøring, men der vil være en generel reduktion i standarden af hovedrengøringen.	-0,600	-

Tværgående	Billigere indkøb (Kan ikke på nuværende tidspunkt fordeles på områder. Udmøntning afventer)	Smallere indkøbssortimenter og billigere standardprodukter kan reducere forbruget på indkøb på tværs af områderne. Tiltaget vil have en positiv effekt klimaeffekt via den lavere indkøbsvolumen og ved eksempelvis at overgå til mobiltelefoner med lavere co2-fodafttryk.	-0,600	
BSU, Dagtilbud	Indvendige vedligeholdelsesmidler over driften kan konverteres til anlæg på dagtilbudsområdet	Det er muligt at konvertere driftsmidler for 2 mio. kr. til anlæg. Midlerne vil fortsat være målrettet Dagtilbudsområdet.	-2,000	2,000
BSU, Dagtilbud	Tilbageholdenhed på kompetenceudviklingen på dagtilbudsområdet	Det foreslås, at der udvises tilbageholdenhed for 500 t.kr. ud af et samlet budget på ca. 1,7 mio. kr. Det skal ses i lyset af at tildelinger fra en statslig pulje gør det muligt at opretholde områdets strategi for kompetenceudvikling.	-0,500	-
BSU, Børn og unge med særlige behov	Midlertidig reduktion i lønbudget	Der har været en midlertidig vakance i tandplejen. Dermed kan der afleveres budget svarende til 121 t.kr., uden det påvirker opgavevaretagelsen.	-0,121	-
BSU, Børn og unge med særlige behov	Midlertidig reduktion i lønbudget	Grundet vakancer mv. er det muligt at reducere lønbudgettet midlertidigt i Familiehuset, uden det påvirker opgavevaretagelsen.	-0,206	-
KMU, Veje og grønne områder mv.	Asfalt (slidlag): reduktion i budget	Det foreslås, at budgettet til slidlag (asfalt) reduceres med 2 mio. kr. Forslaget kan påvirke vejenes tilstand og give højere udgifter til vejdrift og udbedring af vejene i de kommende år. I budgetaftalen for 2024 blev budgettet reduceret med 1,2 mio. kr. i 2024 og 2025.	-2,000	-
		Såfremt forslaget godkendes, vil der derefter		

		være 3,5 mio. kr. til slidlag i 2024.		
KMU, Miljø	Regulativer til vandmiljø: reduktion i budget	Det er muligt at nedskrive budgettet til regulativer til vandmiljø uden at det vil påvirke opgaveløsningen, da der konstateres mindreforbrug.	-0,075	-
KFU, Kultur, Fritid og Idræt	Reduktion i tilskud på Folkeoplysningsområdet	Kulturområdet vurderer, at der kan reduceres i beløbet til tilskud på Folkeoplysningsområdet i 2024, uden at dette vil påvirke foreningsaktiviteten. Det samlede budget til folkeoplysningsaktiviteter udgør 17 mio. kr. i 2024 og anvendes primært til lokaletilskud, aktivitetstilskud og tilskud til aftenskoler. Dertil kommer en række mindre tilskudspuljer til uddannelsestilskud, tilskud til ekstraordinær vedligeholdelse samt ekstraordinære anskaffelser.	-0,300	-
KFU, Kultur, Fritid og Idræt	Færre bogindkøb i 2024 (Holte delvist lukket)	Indkøb af materialer til voksenlitteratur prioriteres stramt, hvilket bl.a. er muligt grundet periodevis lukning af Holte Bibliotek i 2024. Det samlede budget for 2024 er på 1,3 mio. kr. hvoraf ca. 0,3 mio. kr. er disponeret.	-0,200	-
KFU, Kultur, Fritid og Idræt	Kunstindkøb reduceres/færre kunstprojekter	Puljen til kunstindkøb anvendes til vedligehold af eksisterende kunst og indkøb af eller opsparing til ny kunst og kunstprojekter. Forslaget indebærer, at udgifterne til anskaffelser og etablering af nye kunstprojekter bortfalder i 2024, men der vil fortsat være midler til vedligehold.	-0,115	-
KFU, Kultur, Fritid og Idræt	Reduktion i tilskud til øvrige kultur- og fritidsaktiviteter	Kulturområdet kan reducere udgifter til kultur- og fritidsaktiviteter – herunder kommunikation om aktiviteterne – på tværs af kultur- og fritidsområdet, som ikke	-0,150	-

går ind under
folkeoplysning. Det kan
f.eks. være
ungekulturaktiviteter og
tværgående arrangementer

I alt -16,917 12,000

Vedrørende udvendigt vedligehold

Forvaltningen foreslår, at der i 2024 flyttes planlagte udvendige vedligehold for 10 mio. kr. fra Drift til Anlæg, som planlægges gennemført i løbet af 2024. Det er tale om planlagte projekter vedrørende større renoveringsopgaver bredt på kommunens bygninger. Rudersdal Ejendomme har ansvaret for midlerne til planlagt vedligehold, som prioriteres ud fra en faglig vurdering af bygningernes stand og i samarbejde med de administrative områder. Opgaverne omfatter kloaker, facader og tage samt udskiftning af vinduespartier og ombygning af ventilationsanlæg. Konkret vil nedenstående projekter blive søgt gennemført:

1. Værkstederne og Svanen, separatkloakering
2. Sjælsøskolen, renovering af kloak
3. Mothsgården, facaderenovering
4. Rønnebærhus, renovering af tage
5. Rundforbihallen, renovering af tag
6. Børnehuset Egebakken, ombygning af ventilationsanlæg
7. Gefion, Adm. Og boliger, facaderenovering
8. Skovlyskolen, udskiftning af vinduespartier
9. Værkstederne i Rude Skov, facaderenovering
10. Birkerød skole, tag- og facaderenovering

Det bemærkes, at flytningen af 10 mio. kr. fra afsatte driftsbudget til anlæg ikke påvirker mængden eller eksekveringshastigheden af udvendig vedligeholdelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at de foreslåede opbremsningstiltag forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-04-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 4: Håndtering af lovliggørelsessager - Orientering om status ift. sagsafvikling

24/3412

Resumé

Forvaltningen har siden 2022 haft øget fokus på lovliggørelsessagerne, og der er blevet skabt bedre og større flow i sagsbehandlingen af denne type af sager.

Sagen fremlægges som opfølgning på udvalgets drøftelse af håndtering og prioritering af lovliggørelsessager, som blev forelagt udvalget den 14. september 2022, pkt. 3, ([link](#)).

Forvaltningen vil på mødet fremlægge status for sagsafvikling af lovliggørelsessager samt yderligere tiltag ift. sagsområdet.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har som plan- og bygningsmyndighed pligt til at påse, at lovgivningen på området overholdes. Konkret betyder det, at når forvaltningen er blevet gjort opmærksom på det, skal søge at få ulovlige forhold lovliggjort. Dette kan ske ved enten fysisk lovliggørelse, dvs. nedrivning eller tilbageførelse til det oprindelige, eller retlig lovliggørelse i form af dispensation.

Forvaltningen fremlagde den 14. september 2022, pkt. 3, ([link](#)), en sag om igangsættelse af en særlig indsats i forhold til håndtering af lovliggørelsessager. Forvaltningen havde på daværende tidspunkt registreret 340 lovliggørelsessager, hvoraf 280 af sagerne var under behandling, og 60 af sagerne afventede behandling. Hovedparten af de åbne sager er fra 2018 til 2023. Bilag med tabel med antal åbne sager er vedlagt.

Udvalget tiltrådte den foreslåede prioritering af sagerne, hvorefter følgende kriterier tillægges vægt ved prioritering af lovliggørelsessager indkommet før august 2022:

- Brandsikkerheds- og andre sikkerheds- eller sundhedshensyn
- Naturbeskyttelseshensyn og det grønne vejbillede
- Væsentlige nabohensyn i forbindelse med igangværende byggeri
- Bevidst overtrædelse fra bygherres side
- Planmæssige overtrædelser (f.eks. terrænregulering og byggeri foran vejbyggelinje)
- Sager, der er en del af en naboklage

Herudover blev det besluttet at prioritere de nyeste indkomne sager for at sikre én effektiv afvikling af sager og for at undgå passivitet.

Forvaltningen fremlagde den 17. januar 2023, punkt 3, ([link](#)), status for byggesager, herunder lovliggørelsessager. Der blev i 2023 afsluttet 106 lovliggørelsessager, hvilket er højere end i både 2022 og 2021. På trods heraf havde forvaltningen i januar 2024 i alt 438 åbne lovliggørelsessager, der enten afventede sagsbehandling eller var påbegyndt sagsbehandling.

Lovliggørelsessagerne har meget varierende karakter. Mange af sagerne omhandler skure og carporte, der er placeret indenfor byggelinjer eller er for store. Der er også flere sager, der omhandler ulovligt opsatte hegn samt brandforhold. Herudover er der en række sager, der knytter sig til det åbne land ift. offentlighedens adgang, etablering af badebroer samt byggeri indenfor beskyttelseslinjer.

Der er i første del af 2024 afsluttet 26 lovliggørelsessager, hvilket er næsten samme afviklingsfrekvens som i 2023. De i 2024 afsluttede lovliggørelsessager vedr. også meget forskellige forhold, men omhandler primært forhold vedr. carporte og skure samt hegn. Bilag med tabel med antal afsluttede sager er vedlagt.

Øget styring af sagsporteføljen

Forvaltningen har siden 2022 haft et skærpet fokus på afvikling af lovliggørelsessager, og fra marts 2023 er der implementeret flere styringsmæssige tiltag. Opmærksomheden er skærpet ift. at skabe stringens i sagsgangen ved at sørge for en fast arbejdskadence for sagstypen, og der er faste møder, hvor der sættes retning for de mere komplicerede sager.

Endvidere er der udarbejdet ca. 22 brev- og afgørelsesskabeloner og flere er undervejs, hvilket sikrer ensretning og effektiv sagsafvikling. På trods af denne indsats er der fortsat mange lovliggørelsessager, der afventer behandling, og forvaltningen arbejder derfor fortsat med flere og nye tiltag for at sikre den bedst mulige håndtering i forhold til både kvalitet og sagsbehandlingstid.

Supplerende tiltag til håndtering af sagstypen

- Forvaltningen ser på kommunikationsmuligheder i forhold til forebyggende tiltag, fx udsendelse af hegnsfolder, henvendelse til grundejerforeninger angående regler for broer langs kysten og offentlighedens adgang samt møder med ejendomsmæglere om gældende regler på området.
- Igangsættelse af projekter for områder, hvor der verserer mange sager eller for konkrete sagstyper, hvor håndtering af sager med fordel kan ske som én samlet indsats. Dette sikrer yderligere synergi, ensartede afgørelser og øget effektivitet.
- Implementering af en robot, der kan sikre, at forvaltningen ikke mister muligheden for fysisk lovliggørelse. Robotten skal udsende påmindelser til ejer af ejendomme med verserende lovliggørelsessager om, at forholdene fortsat betragtes som ulovlige, og at sagen fortsat afventer sagsbehandling.
- Øget indsats i forhold til ulovlige hegn i henhold til forståelsespapiret vil kunne opstartes i 2025 ved ansættelse af yderligere et årsværk, og det vil kræve særlig bevilling. Forvaltningen vil vende tilbage med præcisering heraf forud for budgetforhandlingerne.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-04-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tabel - Afsluttede og åbne sager

Punkt 5: Projektforslag til boligudvikling af Brüel og Kjær-grunden i Nærum

24/3412

Resumé

Forvaltningen har den 28. februar modtaget ansøgning fra Skanska om omdannelse af den tidligere Brüel og Kjær-grund til et boligområde. Arealet er beliggende indenfor Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby.

Status for udviklingen af Nærum Erhvervsby blev forelagt til temadrøftelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12. april 2023 ([link](#)), og den 29. november 2023 blev sagen drøftet i Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget ([link](#)).

Ansøgningen om omdannelse af arealet til boligområde strider mod den grundlæggende præmis for udvikling af området, da anvendelsen fortrinsvis er tiltænkt som et erhvervsområde.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget samt Økonomiudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Skanska har den 28. februar ansøgt om omdannelse af den tidligere Brüel og Kjær-grund til et blandet boligområde med etageboliger og rækkehusbyggeri samt med enkelte udadvendte funktioner mod det offentlige bystrøg.

I det fremsendte projekt ønskes realiseret 23.106 m² boligbyggeretter svarende til, at boligandelen i kommuneplanens rammeområde NÆ.E5 (Delområde 1) hæves fra 20 % til ca. 30 %. Lokalplanen fastlægger en maksimal boligandel på 20 % for det samlede delområde. De tilbyder at sænke bebyggelsesprocenten fra 100 % til 85 %. I dette scenarie vil der være 1.104 m² boligbyggeretter til de øvrige grundejere indenfor resten af det største delområde i lokalplanen.

Delområde 1 er uden vejareal 69.353 m², og området har en tilladt bebyggelsesprocent på 100. Det giver en samlet byggeret på 69.353 m² til byggeri, hvoraf de 13.870 m² kan anvendes til boligbyggeri. Med projektet kommer Skanska op på, at boligandelen udgør ca. 33 % for hele delområdet, hvilket er en overskridelse på 13 % ift. rammelokalplanens krav om maks. 20 % boligbyggeret indenfor delområdet. Herudover fjerner det muligheden for, at de øvrige grundejere indenfor delområde 1 kan opføre boliger.

Skanska har fået vurderet af RED, at det ikke er rentabelt at opføre nyt kontorbyggeri i Nærum. En realisering af byggeri på deres ejendom indenfor rammerne af rammelokalplanen vil derfor, efter deres vurdering, have længere udsigter. Vurderingen fra RED har karakter af partsindlæg.

Projektet som fremsendt

I det fremsendte projekt foreslår Skanska at etablere etageboliger og rækkehuse på Brüel og Kjær-grunden. Enkelte dele af den foreslåede boligbebyggelse bliver i op til fem etager. Ud mod bylivsrygraden foreslås der etableret offentlige funktioner som kulturhus, kontorfællesskab samt café med henblik på at sikre liv på bylivsstrøget. Skanska tilbyder med projektet at realisere den østlige halvdel af bylivsrygraden med etablering af tre mindre pladسدannelser.

Boligerne fremstår med varierende etageantal og trapper generelt ned mod boligerne mod øst. I projektet er der udlagt parkering på terræn i kanten af bebyggelsen mod Skodsborgvej samt Linde Allé. Boligbebyggelsen er som en form for karrébebyggelse med indre gårdrum, der giver mulighed for et mere privat fællesareal til boligerne. Boligerne forslås etableret med saddetag med henblik på at knytte bebyggelsen arkitektonisk til den karakteristiske bebyggelse på Nærum Vænge Torv.

Eksisterende planlægning for området

Området er omfattet af Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby vedtaget den 30. juni 2021. Rammelokalplanen tager afsæt i Nærum Visionsplan, der blev vedtaget i juni 2017 med det formål at give grundlag for en fornyelse af erhvervsområdet med videnserhverv og binde Nærum bedre sammen. Området er i såvel visionsplanen samt rammelokalplanen tænkt som én blandet bydel med én primær anvendelse til erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, hotel samt let produktion og håndværk og andre funktioner, der ikke skaber gener for omkringliggende områder med miljøfølsom anvendelse.

Centralt for planen er også én bylivsrygrad, der skal være en offentlig forbindelse, der forbinder Nærum Vænge Torv med Nærum Hovedgade. Ud mod bylivsrygraden kan stueetager anvendes til publikumsorienterede funktioner som f.eks. café, spisesteder, motionscenter, iværksættercenter, tech-bibliotek, showrooms, offentligt tilgængelige kantiner eller lignende på de arealer, der grænser op til bylivsrygraden.

Området kan desuden anvendes til boligformål i form af mindre erhvervsrelaterede boliger. Det samlede boligareal må ikke overstige 20 procent af det samlede etageareal i området. Boliger skal ved deres placering orientere sig mod bylivsrygraden. Den nærmere placering fastlægges i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

I forbindelse med udarbejdelse af visions- og rammelokalplanen blev Nærum udpeget til et særligt lokaliseringsområde i Fingerplan 2019, hvilket giver mulighed for at bygge kontorerhverv på mere end 1500 m² svarende til, hvad der gælder i de stationsnære områder. Denne mulighed er implementeret i Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at én omdannelse af den tidligere Brüel og Kjær-grund til et boligområde vil bryde med de grundlæggende principper for den hidtidige planlægning for bydelen. Hensigten har været at omdanne området til en attraktiv og levende bydel med videnserhverv suppleret med understøttende boliger til erhvervet i form af fx forskerboliger.

Det har yderligere været hensigten, at omdannelsen af bydelen skal bidrage til at binde Nærum Vænge Torv sammen med Nærum Hovedgade. Ændres anvendelsen til rent boligformål på den ene side af bylivsrygraden, vil området få en langt mere privat karakter.

En omdannelse til et rent boligområde på Brüel og Kjær-grunden vil medføre en begrænsning af erhvervsområdets muligheder for at udnytte potentialet i den attraktive placering mellem DTU Lyngby og DTU Science Park. Den kritiske masse vil ikke være til stede ift. at udvikle en klar profil for området, og det vil ikke være muligt at etablere den samme synergi mellem erhvervet i området. Det vil således ikke være muligt at få skabt det attraktive videnserhvervsområde, som har været intentionen med udviklingen af bydelen.

Rudersdal Kommune er fuldt udbygget og har til sammenligning med nabokommuner ikke store erhvervsarealer. I området omkring DTU i Lyngby er erhvervsarealerne fuldt udnyttet, og på baggrund heraf har forvaltningen i Lyngby-Taarbæk Kommune bedt om muligheden for at kunne anvise interesserede erhvervsaktiviteter til Rudersdal Kommune med henblik på evt. lokalisering i Nærum.

Vurdering af boligprojektet

Forvaltningen vurderer, at det er positivt, at Skanska tilbyder at bidrage til anlæg af bylivsrygraden. En anvendelse til fortrinsvis boliger vil ikke i samme grad bidrage til at skabe en levende bydel, da boligerne vil opleves som en lukket enklave. Muligheden for at aktivere bylivsrygraden med blandede funktioner, der giver liv på mange tider af døgnet, vil således blive svækket med den foreslåede boligudvikling.

Det vurderes samtidigt, at den foreslåede boligbebyggelse ikke rummer den fornødne kvalitet, da de umiddelbart vil få et begrænset udeareal og udsigt til store parkeringsarealer.

Såfremt udvalget på baggrund af Skanskas projekt ønsker at fremme boligudvikling i området i højere grad end forudsat i den gældende rammelokalplan, er det forvaltningens vurdering, at der bør igangsættes en ny strategisk planlægning for området, der kan sikre den nødvendige langsigtede kvalitet i udviklingen af bydelen.

Samlet set vurderer forvaltningen, at projektet ikke rummer den fornødne kvalitet, og at det strider mod intentionerne i det gældende plangrundlag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at det meddeles Skanska, at projektet ikke ønskes realiseret, og
- 2) at området ønskes fastholdt med en primær anvendelse til erhverv i henhold til gældende plangrundlag.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-04-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Vedtagelse i Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget den 10-04-2024

ERHVERVS- OG BESKÆFTIGELSESUVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Cushman and Wakefield I RED - Markedsanalyse Nærum

Nærum Bykvarter

Anmodning om reviderede forudsætninger for lokalplan 27-02-2024

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 304 for Næsset - Opfølgning på ophævelse af Lokalplan 288 for Næsset

24/3412

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. juni 2023, pkt. 4, ([link](#)), Lokalplan 288 for Næsset.

Ejeren af Næsseslottet påklagede vedtagelsen, hvilket førte til, at Planklagenævnet den 22. januar 2024 ophævede lokalplanen, så den ikke længere gælder.

Forslag til Lokalplan 304 for Næsset forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse og udsendelse i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Formålet med den ophævede Lokalplan 288 for Næsset var at sikre mulighed for en udvidet anvendelse af lokalplanområdet under størst mulig hensyntagen til det omgivende landskab.

Baggrunden for planen var, at ejeren af Næsseslottet, som har påklaget sagen, ønskede at supplere den eksisterende anvendelse af slottet med virksomhedshotel, så bygningen tillige kunne anvendes til møder, konferencer, arrangementer med teambuilding og undervisning for andre virksomheder og organisationer samt til lejlighedsarrangementer for borgere generelt.

Af lokalplanforslaget, som blev offentliggjort forud for den endelige vedtagelse, fremgik følgende:

- 3.1. Lokalplanens område må anvendes til boligformål, liberalt erhverv, afholdelse af erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer, kulturelle arrangementer og have/park.
- Særlige bestemmelser for Næsseslottet: 3.5. Anvendelse til erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer i form af bryllupper, fødselsdage o. lign. kan afholdes indendørs og udendørs på Næsseslottet. Erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer må kun afholdes på helligdage eller i weekender, jf. § 3.7. Udendørs afholdelse skal ske indenfor eksisterende haveanlæg markeret på kortbilag 2.
- 3.6 Anvendelse til kulturelle arrangementer er begrænset til teater- og koncertarrangementer og kunststillinger. Udendørs afholdelse skal ske inden for eksisterende haveanlæg markeret på kortbilag 2.

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 14. juni 2023, pkt. 3, ([link](#)), efter, at lokalplanforslaget havde været i høring, at indstille et ændringsforslag til Kommunalbestyrelsen om, at de erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer udgik som anvendelsesmulighed.

Den 28. juni 2023, pkt. 4, ([link](#)), vedtog Kommunalbestyrelsen lokalplanen endeligt i overensstemmelse med ændringsforslaget. Ejer blev ikke hørt om ændringsforslaget før den endelige vedtagelse.

Planlovens § 27, stk. 2, bestemmer, at der i forbindelse med den endelige vedtagelse af en plan kan foretages ændringer af det offentliggjorte planforslag. Såfremt ændringen på væsentlig måde berører andre borgere, end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet har fundet, at ejer af Næsseslottet er berørt på væsentlig måde af ændringen af lokalplanforslaget ved lokalplanens endelige vedtagelse. Rudersdal Kommune var derfor forpligtet til at give ejer mulighed for at udtale sig om den fjernede mulighed for at afholde erhvervsmæssige lejlighedsarrangementer på Næsseslottet inden den endelige vedtagelse af planen.

I Planklagenævnets væsentlighedsvurdering er indgået, at planloven tillægger offentlighedens medvirken i planlægningen afgørende betydning. Lokalplanen blev derfor ophævet af nævnet.

Forslag til Lokalplan 304 for Næsset

Forvaltningen har tilrettet forslag til Lokalplan 304 for Næsset, så det nu indeholder de indskrænkede anvendelsesmuligheder for Næsseslottet, som Kommunalbestyrelsen den 28. juni 2023 vedtog for Lokalplan 288 for Næsset.

Af forslag til Lokalplan 304 fremgår følgende:

- 3.1. Lokalplanens område må anvendes til boligformål, liberalt erhverv, afholdelse af kulturelle arrangementer og have/park.
- Særlige bestemmelser for Næsseslottet:

3.5 er slettet og har nu samme ordlyd som tidligere 3.6. om kulturelle arrangementer.

Lokalplanforslagets anvendelsesmulighed er indskrænket og omfatter ikke længere mulighed for erhvervsmæssig afholdelse af lejlighedsarrangementer. Der er ikke foretaget yderligere ændringer.

Lokalplanforslaget vurderes som tidligere lokalplanforslag at være udarbejdet med respekt for det samlede områdes unikke kulturmiljø med fredede bygninger, have- og parkanlæg, monumenter og murstykke omgivet af skov, markante landskabsformer mod Furesøens bredder og beskyttet natur, som bl.a. omfatter den nære beliggenhed af Natura 2000-områder for både habitat og fuglebeskyttelse.

Da Lokalplan 288 for Næsset med Planklagenævnets ophævelse blev fjernet fra Plandata.dk udgår muligheden for at genanvende lokalplannummeret. Lokalplanforslaget har derfor fået et nyt nummer 304.

Miljøvurdering

Forslag til Lokalplan 304 er screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da dens anvendelsesmuligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Begrundelsen fremgår af den vedlagte screening for pligt til miljøvurdering.

Da Næssets bredzoner og Furesøen er udpeget som Natura 2000-område nr. 139, Øver Mølledal, Furesø og Frederiksdal Skov, som både omfatter Habitatområde H123 og Fuglebeskyttelsesområde F109, blev der ved udarbejdelse af Forslag til Lokalplan 288 foretaget en samlet vurdering af lokalplanens bestemmelser i forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Det blev vurderet, at lokalplanforslaget ikke ville påvirke arter negativt. At lejlighedsarrangementer er udtaget af det nye lokalplanforslag får ikke indvirkning på denne vurdering. Der er derfor ikke udarbejdet en ny.

Høring

Bortset fra udtagelsen af muligheden for at afholde erhvervmæssige lejlighedsarrangementer på Næsseslottet er Forslag til Lokalplan 304 enslydende med Lokalplan 288, som blev ophævet af Planklagenævnet. Der er i redegørelsesdelen redegjort for dette forhold, og lokalplanens § 3.5 om erhvervmæssige lejlighedsarrangementer er slettet.

På grund af den begrænsede tilretning er det forvaltningens forslag, at lokalplanforslagets offentliggørelsesperiode vil vare i seks uger. Forslag til Lokalplan 288 var offentliggjort i otte uger.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Planklagenævnets afgørelse forelægges til orientering,
- 2) at Forslag til Lokalplan 304 for Næsset vedtages og sendes i seks ugers offentlig høring, og
- 3) at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-04-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt ad indstillingens punkt 1) og 3).

Ad. punkt 2) tiltrædes med fem stemmer for Knud Skadborg (C), Alexander Friborg (C), Christoffer Buster Reinhardt (C), Anette Maj Billesbølle (A) og Dorte Nørbo (F) og to stemmer imod Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Søren Hyldgaard (V).

Søren Hyldgaard (V) og Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) afgav følgende stemmeforklaring:

’Næsseslottet anvendes allerede i dag til kontorhotel med udleje af kontorfaciliteter for mindre virksomheder. Venstre ønsker at supplere denne anvendelse med erhvervmæssige lejlighedsarrangementer. Venstre ønsker derfor fortsat at følge forvaltningens oprindelige indstilling, som både tilgodeser naturforhold, trafikforhold og udvikling af Næsseslottet.’

Bilag

Forslag til LP304 for Næsset

Planklagenævnets afgørelse af 22.01.2024

Forslag til Lokalplan 304 for Næsset, udfyldt screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer

Punkt 7: Parcelgården, Holte - Manual for bevaring, genetablering og fornyelse og bestemmelser i Lokalplan 26

24/3412

Resumé

Rudersdal Kommune modtog i november 2023 ”Manual for bevaring, genetablering og fornyelse af rækkehusbebyggelsen Parcelgården i Holte”, udarbejdet af Møgelhøj Arkitekter for Slots- og Kulturstyrelsen og i samarbejde med grundejerforeningen i den fredede bebyggelse.

Manualen omhandler beskrivelser af de arbejder, der på forhånd er godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen, og som dermed ikke fremadrettet vil kræve tilladelse fra fredningsmyndigheden, så længe arbejderne udføres i henhold til manualen. Slots- og Kulturstyrelsen har forespurgt om, hvorvidt manualen vil blive indarbejdet i administrationen af den gældende Lokalplan 26 for rækkehusbebyggelsen ”Parcelgården 1” eller om der vil blive udarbejdet en ny lokalplan for området.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om fremtidig regulering af området på baggrund af godkendt manual.

Sagsfremstilling

Forvaltningen modtog den 8. november 2023 ’Manual for bevaring, genetablering og fornyelse af rækkehusbebyggelsen Parcelgården i Holte’ til kommentering. Manualen for bebyggelsen er udarbejdet af Møgelhøj Arkitekter for Slots- og Kulturstyrelsen i samarbejde med grundejerforeningen i Parcelgården.

Manualen beskriver de konkrete arbejder, som ikke længere vil kræve forudgående tilladelse fra fredningsmyndigheden, hvis manualens anvisninger følges. Manualen angår hovedsageligt vedligeholdelsesarbejder og udskiftning/genopbygning af bygningsdele, f.eks. tag, tagvinduer, kviste, vinduer, døre, skodder og murværk mv.

Manualen omhandler ikke sekundær bebyggelse, byggefelter for tilbygninger og fællehus eller etageantal, hvilket reguleres i Lokalplan 26.

Styrelsen henstiller til, at løsninger, som beskrives og illustreres i manualen for bebyggelsen, indarbejdes i den kommunale forvaltning af byggeansøgninger i bebyggelsen samt eventuelt ved udarbejdelse af en ny lokalplan. Med udarbejdelse af en ny lokalplan vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, at det kan sikres, at manual og plangrundlag stemmer overens.

Plangrundlag

Bebyggelsen er omfattet af Lokalplan 26 for rækkehusbebyggelsen ”Parcelgården 1”, vedtaget i 1983. Bestemmelser med særlig relevans for styrelsens nye manual er:

§ 7.11: Bebyggelsens kviste kan forlænges med tre vinduesfag i retning mod badeværelset efter de vejledende principper, der er angivet på kort bilag 8.

§ 8.5: Tagvinduer kan udskiftes med runde eller rektangulære termovinduer med et areal på maksimalt 3x4 sten. Tætsiddende tagvinduer placeres med minimum en række tagsten mellem vinderne. I loftsrum kan pr. ejendom maksimalt anbringes fire runde tagvinduer eller termoruder som nævnt ovenfor, heraf maksimalt tre på tagfladen mod havesiden og maksimalt to på tagfladen mod gårdsiden. Overkant af disse termoruder skal placeres tre eller fire tagsten fra tagryg og bør flugte i samme husrække.

I forhold til uoverensstemmelser mellem manualen og lokalplanen vedrører dette særligt mulighed for et større antal af ovenlysvinduer i spidsloft i den enkelte tagflade samt skærpet regulering af mulig størrelse på kviste.

Styrelsen oplyser, at registreringen af eksisterende ovenlys i bebyggelsen viser, at langt størstedelen af boligenhederne allerede har etableret adskillige, forskellige ovenlysvinduer i spidsloftet. Styrelsen har på baggrund af registreringen og omfanget af eksisterende ovenlys vurderet, at en yderligere indskrænkning af de mange eksisterende ovenlys kan medføre, at de forestående tagomlægninger unødigt udsættes.

Manualen øger ikke det samlede antal vinduer i spidsloftet, da der ligesom i Lokalplan 26 maksimalt gives lov til fire ovenlysvinduer i spidsloftet pr. boligenhed. Styrelsen giver mulighed for to variationer af placering af ovenlys, hvor løsning A giver samlet mulighed for tre ovenlysvinduer i spidsloftet pr. boligenhed. Variation B giver samlet mulighed for fire vinduer i spidsloftet pr. boligenhed, hvor den øvre del af gårdsidens tagflade helt friholdes for ovenlys. Løsning A er i overensstemmelse med § 8.5 i lokalplanen.

Styrelsen henviser i den nye manual til, at oprindelige kviste på husene var udført med et enkelt to fagsvindue. Styrelsen ønsker ikke fremadrettet at tillade etablering af flere brede kviste, men alene en kvist med et enkelt to fagsvindue. Styrelsen anmoder om, at kommunen fremadrettet administrerer efter manualens principper for placering af tagvinduer, som afviger fra Lokalplan 26's bestemmelser. Kviste med et enkelt to fagsvindue kan tillades i henhold til lokalplanens § 8.5.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at Lokalplan 26 bør fastholdes og ikke kan aflyses, da lokalplanen eksempelvis også regulerer placering af ny bebyggelse, antal beboelseslag og indeholder bestemmelser om ubebyggede arealer mv.

I forhold til regulering for tagvinduer og kviste ift. manualens beskrivelser, så vurderes det, at manualens krav kan realiseres indenfor lokalplanens bestemmelser, idet løsning A vil være i overensstemmelse med lokalplanen

Vedtagelsen af manualen giver således ikke anledning til udarbejdelse af én ny lokalplan for området.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Lokalplan 26 for rækkehusbebyggelsen Parcelgården 1 ikke aflyses, og at dette meddeles Slots- og Kulturstyrelsen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-04-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 8: Månedalen 8, matr.nr. 14e Sandbjerg By, Birkerød – Retablering af fredet areal

24/3412

Resumé

Planværkstedet har på vegne af Freja Ejendomme ansøgt om tilladelse til retablering af Månedalen 8 i Birkerød samt ønske om præcisering af en mulig anvendelse efter salg. Ejendommen har siden 1954 været anvendt som varslingsstation for Forsvaret.

Ejendommen ligger i Høje Sandbjerg, i den nordlige del af Søllerød Naturpark. Den ligger i landzone, inden for skovbyggelinje og er omfattet af fredningen af Søllerød Naturpark. Ved den sydlige og vestlige afgrænsning er registreret et beskyttet sten- og jorddige. Ejendommen ligger endvidere inden for landzonelokalplanen for Sandbjerg-området.

Den ansøgte retablering skal godkendes i forhold til fredningen.

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

Sagsfremstilling

Månedalen 8 i Birkerød har indtil 2021 været anvendt af Forsvaret som varslingsstation/bunker af Forsvaret.

Ejendommen har et areal på 16.547 m² og fremstår efter Forsvarets anvendelse som et uglejet areal med kunstige huller i terrænet, en tilgroet bunker, spredtliggende levn fra den militære anvendelse, to ca. 30 meter høje gittermaster og et ca. 2,5 meter højt fletværkshegn omkring hele arealet. Når der ses bort fra disse tekniske anlæg m.m., fremstår arealet som overvejende skovbevokset og med et markant terræn.

Nord og øst for ejendommen ligger en række boligejendomme i landzone. Mod vest ligger Rude Skov og mod syd Akademisk Skytteforening.

Månedalen 8 ejes i dag af Freja Ejendomme, som ønsker at retablere ejendommen i forhold til gældende fredningsbestemmelser og derefter at kunne sælge ejendommen med mulighed for en begrænset ændret anvendelse af bunkeren.

Planværkstedet har udarbejdet et notat som redegør for de ønsker, der er til arealets retablering og anvendelse.

Det er hensigten at retablere arealet, så det fremstår som et parkareal med spredte træer og buske med en skovlignende karakter. En fremadrettet pleje skal sikre, at området fortsat vil fremstå ekstensivt og med naturpræg.

En række overflødige anlæg, som består af betonrender, pigtrådshegn, bomme og andre levn fra den militære anvendelse, vil blive fjernet, herunder den ene af de to gittermaster.

Derudover vil de kunstige huller, der er gravet på arealet, blive fyldt op med ren jord, så de kommer til at flugte med det omkringliggende naturlige terræn.

Der ansøges om at fastholde:

- Den ene gittermast,
- bunkeren, eventuelt med udskiftning af nogle af de markante udluftningshætter med nye, og
- cementblokken, som udgør basis for den mast, der fjernes.

Begrundelsen for at fastholde bunker og cementblok er, at en fjernelse vil kræve et større gravearbejde med betydelige skader på terræn, bevoksning og den naturtilstand, som er opstået omkring anlæggene. Begrundelsen for at fastholde den ene gittermast er, at den i dag anvendes som mobilmast.

Forvaltningen har i den dialog, der har været med Freja Ejendomme udtalt, at ejendommen alene kan forventes anvendt som et natur- og parkareal for en ny ejer. Der vil ikke kunne drives erhverv fra ejendommen. Såfremt bunkeren tillades fastholdt, vil den alene kunne forventes anvendt som oplag for ejendommens drift og eventuelle brug som parkareal, hvilket f.eks. kan være oplag af havemøbler eller lignende, som kan sættes ud ved brug. Der er taget højde for dialogen i Planværkstedets notat.

Månedalen 8 har adgang over et par af boligatriklerne nord for ejendommen. Freja Ejendomme har dokumenteret ejendommens vejret og er i dialog med ejerne af boligatriklerne om den vedligeholdelsespligt, der vil være i forhold til både tung kørsel i retableeringsfasen og den almindelige kørsel på sigt.

Plangrundlag

Månedalen 8 i Birkerød ligger i landzone, inden for skovbyggelinje og er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. maj 2016 om fredning af Søllerød Naturpark. Ved den sydlige og vestlige afgrænsning er registreret et beskyttet sten- og jorddige. Ejendommen ligger endvidere inden for Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby.

I fredningen for Søllerød Naturpark redegøres der i særbestemmelse § 12, nr. 12, for Forsvarets areal, matr.nr. 14e Sandbjerg By, Birkerød, om, at der i henhold til tidligere tillægskendelse fra 1954, som blev vedtaget i forhold til den oprindelige fredning fra 1948, kan tillades opført en varslingsstation bestående af en underjordisk bebyggelse og ca. 30 meter høje stålmaster, alt omgivet af et ca. 2,5 meter højt fletværkshegn. På baggrund af denne redegørelse fastlægger særbestemmelsen, at ejendommen kan anvendes som hidtil til varslingsstation med tilhørende bebyggelse, master og hegn. Såfremt denne anvendelse ophører, skal området reableres af ejeren som et udyrket areal med naturpræg eller parkareal på baggrund af en plejeplan.

På fredningskortet er ejendommen udpeget som parkareal. Fredningens § 3.4, fastlægger, at der er tale om arealer, der ved et ekstensivt præg gennem deres beplantning med spredte træer og buske eller levende hegn danner en glidende naturlig overgang til de omliggende skov- og naturområder. Parkarealer ligger primært i tilknytning til havearealer eller er arealer, der anvendes til særlige fritidsformål. Parkarealerne skal bevares i deres nuværende tilstand og plejes efter en plejeplan.

Som opfølgning på fredningen er vedtaget en plejeplan for perioden 2018-2033. Plejeplanen fastlægger, at parkarealer skal bevares i deres nuværende tilstand med beplantning med spredte træer og buske eller levende hegn, så de fortsat danner en glidende overgang til de omliggende skov- og naturområder. Plejeplanen indeholder ikke konkrete forslag til pleje af Månedalen 8 som parkareal.

Mod øst grænser ejendommen op til Rude Skov, som er udpeget som Natura 2000-habitatområde, site 267 for Rude Skov.

Retablering af arealet som et udyrket areal med naturpræg forudsætter ikke landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje. Der er heller ikke bestemmelser i landzonelokalplanen, som det ansøgte skal godkendes i forhold til. En retablering skal til gengæld opfylde fredningens § 12, nr. 12.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte retablering med udfyldning af huller, fjernelse af overflødige anlæg efter den militære anvendelse og oprydning i bevoksningen i princippet er i overensstemmelse med fredningen. At arealet kommer til at fremstå med større naturpræg er positivt, og at ejendommen alene vil kunne anvendes som et privat natur- og parkareal er også i overensstemmelse med fredningen.

At bunkeren ønskes fastholdt finder forvaltningen positivt i forhold til det store indgreb i arealet, som en fjernelse vil medføre. En fastholdelse af fletværkshegnet omkring hele arealet vurderes til gengæld som uhensigtsmæssigt i forhold til arealets naturlige sammenhæng til skov og stiforløb mod syd. Hegnet blev i sin tid opsat på grund af Forsvarets anvendelse af ejendommen.

Gittermasten er ikke registreret som en antennemast i brug i Mastedatabasen, som indeholder informationer om antennepositioner i forbindelse med mobiltelefoni. En forudsætning for at fastholde den ene gittermast vil efter forvaltningens vurdering være, at det kan dokumenteres, at den reelt anvendes, og at den har en væsentlig dækningsgrad.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningens § 12, nr. 12, til retablering af Månedalen 8 i princippet som ansøgt, dog med vilkår om,

- a) at det i et salgsmateriale præciseres, at arealet alene kan anvendes som privat parkareal, og at bunkeren alene kan anvendes til oplag af redskaber til drift og havemøbler,
- b) at der gennemføres tiltag, der sikrer, at den fastholdte bunker og betonblok mest muligt integreres i den omgivende natur, bl.a. ved understøttelse af tilgroning m.m.,
- c) at de markante udluftningshætter til bunkeren udskiftes til mindre dominerende udluftningshætter,
- d) at det kan dokumenteres, at den gittermast, der ønskes fastholdt, reelt anvendes og har en væsentlig dækningsgrad, og
- e) at det omgivende fletværkshegn fjernes, og at det sker uden skade på det beskyttede sten- og jorddige mod syd og vest.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte retablering ikke vil få negativ indvirkning på Natura 2000-område nr. 267 umiddelbart mod vest, herunder på områdets udpegningsgrundlag.

Udførelsen af den del af retableringen, som omfatter udfyldning af huller med ren jord, oprydning i bevoksning samt fjernelse af fysiske anlæg og hegn skal ske uden at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der er nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3, eller ødelægge de plantearter, der er nævnt i lovens bilag 5. Det vil være Freja Ejendommens ansvar.

Høring

Det ansøgte forudsætter hverken meddelelse af landzonetilladelse eller dispensation fra lokalplan og dermed heller ikke gennemførelse af naboorientering. I forhold til fredningen vil fredningsnævnet høre de høringsberettigede foreninger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation/tilladelse fra fredning til retablering af Månedalen 8 som ansøgt på de a) – e) foreslåede vilkår.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-04-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning, notat om retablering

Ortofoto med markering af regulering

Punkt 9: Turistvej 175, matr.nr. 1b Bistrup By, Bistrup - Dispensation til udskiftning af foldhegn inden for fredning

24/3412

Resumé

Den nye ejer af Turistvej 175 i Birkerød, som i mange år har været ejet af Birkerød Rideforening, ønsker at udskifte eksisterende foldhegn og at etablere nye.

De nuværende foldhegn og hegn omkring ridebaner fremstår slidte. Samtidig er der behov for en ændret opdeling af foldarealer, så de passer til en moderne drift med 40-50 heste.

Den nordvestlige del af matriklen er bebygget med flere bygninger til træning og opstaldning af heste, herunder to ridehaller. De ubebyggede arealer mod syd og øst er indrettet med ridebaner, hestefolde og parkeringsareal.

Hele matriklen ligger i landzone, inden for skovbyggelinje og er omfattet af fredning. Det bebyggede areal og arealet mod syd til Furesøstien er omfattet af lokalplan. Udskiftning af foldhegn og etablering af nye forudsætter meddelelse af dispensation fra fredning.

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

Sagsfremstilling

Birkerød Rideforening har i den periode de har været på Turistvej 175 fået tilladelse til opførelse af stalde og to ridehuse samt indretning af ubebyggede arealer med longeringsbane, dressurbane, ridebane og græsningsfolde.

Den nye ejer af ejendommen ønsker at fortsætte med skoleridning suppleret med hestepension, men under forbedrede forhold. Som et første tiltag ønskes en ændret opdeling i folde samt en udskiftning og nyetablering af foldhegn.

Den ansøgte ændrede foldstruktur ligger inden for det areal øst for bebyggelsen, som allerede i dag er opdelt i en ridebane og et antal jord- og græsfolde.

Foldhegnene ønskes etableret som lægtehegn med 145 cm høje stolper i 10 x 10 cm og med to tværgående brædder med en tykkelse på 2,8 cm og en bredde på 13 cm. Stolperne placeres med en afstand på ca. 2,5 m.

Udover hegn omkring folde ønskes et tilsvarende lægtehegn etableret omkring den bebyggede del af ejendommen. Helt mod syd foreslås etableret hegn med tråd af hensyn til oplevelsen fra det tilstødende landskab.

Det skal bemærkes, at rideforeningen i en række år har haft svært ved at holde staldforhold m.m. i god stand, så bygningerne har kunnet leve op til EU's krav om dyrevelfærd, og så bygningerne er blevet udført med størst mulig hensyntagen til det fredede landskab. Der pågår en fysisk lovliggørelsessag, hvor ejendommens ejer skal fjerne lysbånd med lysudkast i tagfladen på ridehallen fra 2012, og så tagfladen fremtræder mørk.

Plangrundlag

Hele Turistvej 175 i Birkerød ligger i landzone inden for skovbyggelinje og er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 9. august 1947 om fredning af Vaserne.

Opførelsen af et ekstra ridehus med mellembygning blev gjort muligt med Overfredningsnævnets dispensation fra fredningen af 26. september 1978 og med Lokalplan 10 for et område i den vestlige del af Vaserne til ridecenter, som blev vedtaget i 1979.

Det er kun den bebyggede del af matriklen og de sydlige arealer frem til Furesøstien, der omfatter af lokalplanen. Lokalplanen omfatter ikke bestemmelser om hegning.

Ejendommens arealer er på fredningskortet fra 1947 markeret med lysebrun, hvor det gælder,

- at arealernes tilstand ikke må forandres, men at de udelukkede skal kunne udnyttes som hidtil, fortrinsvis som landbrugsarealer,
- at det navnlig er forbudt at opføre bygninger af enhver art, herunder boder, skure eller andre indretninger, som kan virke mispdydende, og at foretage beplantning, der kan hindre den frie udsigt over Furesø fra Turistvej.

Et større areal mod den nord-sydgående Engsti i den østlige afgrænsning af matriklen er udpeget som beskyttet mose og eng. Arealet berøres ikke af det ansøgte.

Hele ejendommen ligger i Natura 2000-habitatområde, site nr. 123 for Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Hovedparten af de ubebyggede arealer ligger i Natura 2000-fuglebeskyttelsesområde, site nr. 109 for Furesø med Vaserne og Farum sø.

Den ændrede foldstruktur med nye foldhegn forudsætter godkendelse i forhold til fredningens tilstands- og forbundsbestemmelse. Der forudsættes hverken landzonetilladelse, dispensation fra skovbyggelinje eller dispensation fra lokalplan.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den nye foldstruktur har et rimeligt omfang i forhold til det antal heste, der skal være på ejendommen.

Den ansøgte hegning indebærer lægtehegn omkring foldene på den nordlige del af arealet og trådhegn i afgrænsningen mod syd.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte placering af foldhegn kan anbefales. Foldhegnet omkring rideskolens bygninger vil ikke påvirke landskabet, og den mest sårbare del af landskabet etableres mod syd med hegn af tråd.

På den nordlige del af arealet mod Turistvej ønskes hegning etableret med lægtehegn af hensyn til sikkerhed for rideskolebørn samt deres familier. Det skyldes, at de nordlige folde er tiltænkt private sportsheste, hvilket ofte er store heste, der stiller større krav til sikkerheden. Det er forvaltningens vurdering, at de mange brugere og offentlighedens adgang til rideskolen skal tillægges særlig betydning i forhold til at kunne færdes trygt.

Opsætning af lægtehegn påvirker dog altid oplevelsen af landskabet, hvorfor Rudersdal Kommune også har en restriktiv praksis ift. at meddele tilladelse til opsætning af lægtehegn. Den hidtidige praksis ift. hegning indenfor fredninger har været at meddele tilladelse til trådhegn eller alternativt lægtehegn med maksimalt to tværgående smalle brædder. Bredden på de tværgående brædder samt afstand mellem stolperne har betydning for påvirkningen af landskabet.

På Elleslettegård har Fredningsnævnet tidligere godkendt lægtehegn på vilkår af, at de tværgående brædder har en maks. bredde på 7 cm, og at stolperne placeres med en afstand på 2,5 m, hvilket giver lægtehegnet et mere luftigt udtryk. Lægtehegnet kan suppleres med trådhegn, hvorved den ønskede sikkerhed for brugerne og hestene kan opnås.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation til en ny foldstruktur med udskiftning og nyetablering af foldhegn på følgende vilkår, der skal mindske det dominerende udtryk:

- a) At lægtehegn skal fremstå som naturhegn, det vil sige som naturtræ.
- b) At lægtehegn opføres som Karlebohegn med stolper i en afstand på 2,5 m og med maks. to tværgående brædder med en maks. bredde på 7 cm.

En udskiftning af foldhegn på et areal, hvor der allerede eksisterer folde vurderes ikke at få betydning for udpegningsgrundlaget for de registrerede Natura 2000-områder, hverken for arter eller naturtyper.

Det er forvaltningens vurdering, at udskiftningen heller ikke vil påvirke yngle- og rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, som er nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3 eller de plantearter, der er nævnt i bilag 5.

Høring

Det ansøgte forudsætter ikke meddelelse af landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan, og dermed heller ikke gennemførelse af naboorientering i forhold til planlovens landzonebestemmelser. I forhold til fredningen vil fredningsnævnet høre de høringsberettigede foreninger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation/tilladelse fra fredning til opsætning af foldhegn med en placering som ansøgt og på de a) – b) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-04-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto af Turistvej 175, matr.nr. 1b Bistrup By, Bistrup, markering af fredning og lokalplan

Notat

Foldhegn - Birkerød Ridecenter

Punkt 10: Etablering af eludtag ved bådebroen i Vejlesø

24/3137

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget flere henvendelser om etablering af en elladestander ved Vejlesø til opladning af både ved kommunens bådepladser. Forvaltningen har undersøgt mulighederne for – og lejernes interesse i – at etablere et eludtag.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Økonomiudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune ejer en bådebro ved Vejlesø, hvor der er 35 bådpladser. Alle pladserne er udlejede. Der er en lang venteliste til bådpladserne. Leje af en bådplads andrager p.t. 719 kr. pr. år. Kontrakt på bådpladsen tegnes mellem lejer og Rudersdal Kommune.

Rudersdal Kommune har også bådpladser i Furesøen, som kan lejes uden vederlag.

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra nogle af bådpladslejerne, der ønsker at få etableret et eludtag til opladning af elmotorer. Motorsejlad på Vejlesø er kun tilladt med elmotorer. Traditionelt har bådepladserne været til robåde og kanoer, da Naturstyrelsen tidligere kun godkendte motortilladelser til bredejere samt til både i sejklubber og fiskeriforeningerne.

Undersøgelse blandt lejerne

Forvaltningen har forespurgt de aktuelle 35 bådpladslejere ved Vejlesø om deres interesse for etablering af et eludtag. Lejerne er blevet gjort opmærksom på, at etablering af et udtag vil forudsætte en stigning i den årlige leje med ca. 700 kr. til dækning af udgifterne til etablering og el.

Der er kommet svar fra 28 af lejerne. 12 er interesserede, mens 16 er imod, og 7 har ikke svaret.

Naturstyrelsens motortilladelser

Ved ønske om sejlad med motor i Vejlesø og Furesø skal bådejer hvert år søge tilladelse hos Naturstyrelsen. Forvaltningen har en løbende dialog med Naturstyrelsen om motorsejlad på søerne.

Det er i dag praksis, at Naturstyrelsen godkender alle ansøgninger om sejlad med elmotor, hvis den pågældende bådejer har en lovlig havneplads. Såfremt der træffes beslutning om etablering af et eludtag ved bådebroen, vil det også være Naturstyrelsen, der skal godkende etableringen som miljømyndighed.

Økonomi

Rudersdal Kommune har indhentet overslag på etablering af elladestander, som indeholder følgende:

Udførsel af 40 cm. grav	Ca. 30.000 kr.
Tilslutningsgebyr til Radius	Ca. 12.000 kr.
Elarbejder, fremføring af kabel, 230 V installation mv.	Ca. 10.000 kr.
I alt	Ca. 52.000 kr.

Ovenstående pris er et overslag på etableringen af selve elladestanderen. Herudover kommer udgift til fastgørelse af samme. Sidstnævnte kan kræve en lille tilbygning i form af en boks el.lign. til broen, da elladestanderen ikke kan hænge på selve gangarealet. Såfremt der ønskes en betalingsløsning ved brug af eludtaget, vil det endvidere andrage ca. 40.000 kr. ekstra. I første omgang foreslås en testperiode, hvor elprisen dækkes af den højere lejepris, men hvor eludgifterne følges løbende, så der kan justeres, hvis det viser sig, at eludgifterne ikke dækkes eller det kun er få lejere, der benytter muligheden for opladning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at bådepladserne er attraktive, men også lettere slidte. Det vil derfor være relevant at undersøge mulighederne for at renovere anlægget i løbet af nogle år. Der skal dog findes finansiering til projektet, da der ikke er afsat et budget til formålet.

Det er forvaltningens vurdering, at den aktuelt lave lejepris betyder, at mange lejere er mindre motiverede til aktiv brug af bådpladserne hele sæsonen. Med en investering i opdatering af bådebroen og en lidt højere pris vurderes det, at pladserne vil få en mere aktiv anvendelse og/eller omsætning.

Forvaltningen vurderer samtidig, at det vil være relevant at opgradere bådepladserne med et eludtag, så pladserne bliver mere attraktive. Der er ikke flertal blandt de nuværende lejere i den vejledende undersøgelse, der er gennemført, men det vurderes, at et eludtag vil betyde, at kommunen også fremadrettet kan tilbyde et attraktivt fritidstilbud.

Samlet set anbefaler forvaltningen derfor, at der etableres et eludtag, der finansieres via en forhøjelse af lejen. og at der som led i den forhøjede leje ses på, hvordan bådebroen kan istandsættes ved hjælp af opsparing

Bådepladser ved Furesø – Verdens Ende

Rudersdal Kommune råder også over en række bådepladser til mindre både og kajakker ved ”Verdens Ende” ved Furesøen. Der opkræves i dag ikke betaling for leje af pladserne. Forvaltningen foreslår, at der indføres betaling, så pladserne ikke optages af både som reelt ikke benyttes. Der foreslås en årlig leje på 1.000 kr. Lejen er lavere end foreslået i Vejlesø, idet der her ikke umiddelbart er samme mulighed for forsyning med elstik.

Flere af nabomatriklerne har tinglyst adgang til en bådeplads ved Verdens Ende og vil derfor ikke blive opkrævet vederlag. Forvaltningen vil derfor i de enkelte sager søge i tingbogen for en eventuel særret til en bådplads uden vederlag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der etableres et ladestik ved bådebroen i Vejlesø,
- 2) at lejen for en bådeplads i Vejlesø fra 2025 hæves til 1.500 kr. årligt, og

3) at der indføres en leje på bådpladserne (pæle) ved Verdens Ende på 1.000 kr. årligt, for de brugere, der ikke har tinglyst adgang.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-04-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 11: Status på mindesmærker og vejnavne for kvinder - Opfølgning

24/3412

Resumé

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. marts 2023, punkt 3, ([link](#)), initiativsagen om ”Mindesmærker for kvinder”.

Den 10. maj 2023, punkt 7, ([link](#)), godkendte Kultur- og Fritidsudvalget den første opfølgning på sagen, og den 29. november 2023, punkt 3, ([link](#)), godkendte Kultur- og Fritidsudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget, punkt 9, ([link](#)), den anden opfølgning på sagen. Ved sidstnævnte status blev det besluttet, at forvaltningen skal komme med et oplæg til en borgerinddragende proces i forhold til den potentialeliste for de kvinder, man ønsker at hylde, når der skal tildeles nye vejnavne.

I forlængelse heraf fremlægges et oplæg til denne proces til Kultur- og Fritidsudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med at Kultur- og Fritidsudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget den 10. maj 2023 behandlede sagen om Mindesmærker for kvinder, herunder vejnavnesag, godkendte udvalget, at forvaltningen arbejder videre med sagen, herunder udarbejdelse af en potentialeliste for kvinder, der har haft en særlig betydning i Rudersdals historie.

Det blev endvidere besluttet, at spørgsmålet om at opføre et mindesmærke for Tove Ditlevsen ved Birkerød sø afventer afsættelse af økonomi ved budgetbehandlingen for budget 2024. Dette blev ikke prioriteret ved budgetvedtagelsen.

Endelig blev det vedtaget, at forvaltningen genoptager sagen om mindesmærker og vejnavne med oplæg til en borgerinddragende proces for udvalg af hvilke kvinder, der skal prioriteres.

I forlængelse heraf fremlægger forvaltningen et oplæg til en borgerproces på platformen ”Sammen om Rudersdal”. Det forventes, at oplægget vil blive publiceret på ”Sammen om Rudersdal” i løbet af maj 2024. Oplægget til borgerinddragelsen er vedhæftet som bilag.

Som en kickstart til lancering og åbning af borgerprocessen er forvaltningen ved at planlægge et større offentligt arrangement med forfatteren Gry Jexen som omdrejningspunkt. Gry Jexen er lokal og forfatter til bogen Kvinde Kend Din Historie – Spejl Dig i Fortiden.

Med både arrangementet med Gry Jexen samt borgerinddragelsen på ”Sammen om Rudersdal” er det ønsket at få sat fokus på den lange række af prominente kvinder, der fortjener en mere tydelig plads i det offentlige rum og i kommunens kollektive bevidsthed.

Indstilling

Direktionen forslår, at udvalget godkender de forskellige initiativer til den borgerinddragende proces.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-04-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tekst til Sammen Om vedr nye vejnavne

Punkt 12: Underskriftsark