

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 07-02-2024

Mødedato Onsdag d. 07. februar 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, Martin Garling

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Visionsplan for Vedbæk - Fremlæggelse og orientering.....	4
Strategi for sociale boliger - Genoptagelse.....	7
Temaorientering om Landsbyggefonden.....	15
D.S.I. Skovlyporten - Ny ekstrabevilling i skema B renovering.....	16
Ny idrætshal, Holtehal 3 - Igangsættelse af ny planlægning.....	22
Grøndalsvej, 3460 Birkerød - Dispensation til udskiftning af asketræsallé, genoptagelse.....	25
Dronninggårds Allé 82, matr.nr. 1bh Dronninggård, Ny Holte - Lovliggørende dispensation til terræ	29
Klintehøj Vænge 12, matr.nr. 118n, Birkerød By, Bistrup – Ansøgning om erhvervstilbygning tæt p	31
Nærum Camping, Langebjerg 5, matr.nr. 3b Nærum By, Nærum - Fortsat anvendelse til campingplæ	34
Status for indsatsen for mere liv i bymiljøerne.....	37
Køromvej 30, matr.nr. 1a Agershvile, Vedbæk - Offentlighedens adgang.....	41
Underskriftsark.....	44

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Statistik og sagsoversigt på byggesager. Status er vedhæftet.
- Ophævelse af lokalplan 288 for Næset

Bilag

Statistik og sagsoversigt byggesager

Punkt 2: Visionsplan for Vedbæk - Fremlæggelse og orientering

24/719

Resumé

Den 23. februar 2022 vedtog Kommunalbestyrelsen at nedsætte et § 17 stk. 4-udvalg om Visionsplan for Vedbæk samt et kommissorium, som fastslog den overordnede ramme for arbejdet.

Visionsudvalget vedtog visionsplanen for Vedbæk den 5. december 2023, og planen blev fremlagt for Økonomiudvalget den 24. januar 2024, ([link](#)).

Visionsplanen for Vedbæk vil på fællesmødet den 7. februar 2024 blive præsenteret af udvalgets medlemmer for kommunalbestyrelsen.

Vedbækudvalgets anbefalinger forelægges fagudvalgene samt Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til orientering.

Sagsfremstilling

Udvalget har i perioden fra den 23. marts 2022 og frem til den 5. december 2023 arbejdet med udvikling af en visionsplan for Vedbæk, der understøtter udviklingen af Vedbæk som et attraktivt og velfungerende by- og boligområde i Rudersdal Kommune.

Arbejdet med visionsplanen bygger på en bred borgerinddragelse. Arbejdet med planen blev igangsat på Vedbæk Havnedag, hvor borgere havde mulighed for at komme med input til planen. Herefter har det været muligt for Vedbæks borgere at deltage digitalt, til workshop, byvandring og til borgermøde i Vedbæk Kulturhus. Herudover har centrale aktører været inviteret til at deltage på udvalgte møder i visionsudvalget. Planen har været i høring i efteråret 2023, og der har i den forbindelse også været afholdt borgermøde i Vedbæk om planen

Visionsplanen

Visionsplanen er en langsigtet og strategisk plan, der skaber rammerne for en levende forstadsbymidte, binder byen bedre sammen samt udvikler Vedbæk i respekt for de stedbundne værdier. Den overordnede vision i visionsplanen er ”Fælles om det gode liv i Vedbæk”, der referer til et gennemgående fokus på at skabe gode vilkår for fællesskaber.

Visionsplanen indeholder fire centrale pejlemærker i form af:

1. Arkitektonisk egenart og høj kvalitet
2. Naturen tæt på
3. Rum for fællesskab til hverdag og fest
4. Sanselige forbindelser og perler

Arkitektonisk egenart og høj kvalitet handler om at sikre høj arkitektonisk kvalitet i form af huse med høj detaljerighed og materialekvalitet. Helt konkret anbefaler udvalget, at der udarbejdes bevarende lokalplaner for udvalgte områder i Vedbæk.

Naturen tæt på knytter sig til Vedbæks naturskønne placering nær hav, skov og mose og med grønne boligområder. En kvalitet, der skal fastholdes.

Rum for fællesskab til hverdag og fest tager afsæt i Vedbæks regionale attraktioner som havnen og Hotel Marina og fastlægger, at nye funktioner med regional tiltrækningskraft skal etableres, så de også supplerer det gode hverdagsliv for vedbækborgerne.

Sanselige forbindelser og perler handler om Vedbæks oplevelsesrige stier, der forbinder unikke steder, funktioner og mødesteder. Dette er et kendetegn, der skal bevares og styrkes.

Visionsplanen indeholder fem nedslag i form af:

1. Hotel-Marina grunden
2. Bymidten
3. Vedbæks veje og stier
4. Børn og unge
5. Seniorer

For hvert nedslag beskriver visionsplanen nuværende kvaliteter, potentialer og udfordringer, og der opsættes principper for fremtidig planlægning for de enkelte nedslag. Principperne bidrager til at sikre, at projekter vil bidrage positivt til realisering af visionen for Vedbæk.

For Hotel Marina-grunden formuleres en række principper, der skal anvendes, når ejendommen enten skal renoveres eller ved opførsel af ny bebyggelse. I principperne fastlægges, at den primære anvendelse fremover skal være hoteldrift. Herudover fastlægges principper for bebyggelsens højde og tæthed samt sikring af forbindelser på tværs af grunden og levende kantzoner.

For bymidten er et af de bærende principper at skabe større sammenhængskraft på tværs af jernbanen. Det skal blandt andet realiseres ved at indpasse museet for Vedbækfundene på parkeringspladsen ved Vedbæk Skole. Visionsplanen indeholder også overvejelser om indpasning af et nyt sundhedshus på Vedbæk Stationsvej for at tiltrække flere besøgende til bymidten.

Udover nedslagene anbefaler visionsplanen også en række mindre tiltag i form af fx etablering af markedsplads ved Vedbæk Station, som vil kunne øge Vedbæks tiltrækningskraft.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Vedbækudvalgets afrapportering i form af Visionsplan for Vedbæk forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 07-02-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Visionsplan for Vedbæk

Punkt 3: Strategi for sociale boliger - Genoptagelse

23/4441

Resumé

Økonomiudvalget besluttede den 23. marts 2022, at der skulle udarbejdes en strategi for de boligsociale ejendomme. På et fællesmøde mellem Arkitektur- og Byplanudvalget og Social- og Sundhedsudvalget den 5. oktober 2022 blev det besluttet, at forvaltningen skulle arbejde videre med sagen.

Arkitektur- og Byplanudvalget, Social- og Sundhedsudvalget samt Økonomiudvalget godkendte i efteråret 2023 strategien for de sociale boliger, men ønskede en uddybning af administrationen af de sociale boliger. Udvalgene ønskede desuden en uddybning af konceptet ”skæve boliger”.

Forvaltningen har udarbejdet to notater om hhv. boligadministrationen og skæve boliger.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Økonomiudvalget til godkendelse samt Social- og Sundhedsudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Sagens fremstilling den 11. oktober 2023

Økonomiudvalget blev den 23. marts 2022, pkt. 7, ([link](#)), præsenteret for bygningssyn for kommunens boligsociale ejendomme. Bygningssynene var besluttet gennemført i forlængelse af Budgetaftale 2021. Økonomiudvalget besluttede at videresende sagen til Arkitektur- og Byplanudvalget og Social- og Sundhedsudvalget for videre behandling og oplæg til en strategi for kommunens sociale boliger.

Sagen blev efterfølgende behandlet på et fællesmøde mellem de to udvalg den 4. maj 2022, pkt. 2 ([link](#)), hvor det blev besluttet, at forvaltningen skulle udarbejde et første oplæg til den videre strategi for de sociale boliger i kommunen. Den 24. august 2022 blev der gennemført en fælles besigtigelsestur ligesom der den 5. oktober 2022, pkt. 3, ([link](#) - bilag 1 fra sagen er vedlagt denne sag) på et fællesmøde blev fremlagt et foreløbigt oplæg til drøftelse

I nærværende dagsordenspunkt foreslås der en strategi med fem hovedtemaer:

1. Kommunens sociale boliger udgør et nødvendigt boligsocialt tilbud

Kommunen ejer 12 ejendomme med ca. 140 boliger, der anvises til fra kommunens akutboligliste samt ca. 20 andre boliger, der anvendes til boligsociale formål som fx bofællesskaber, jf. bilag 2. Social og Sundhed anviser borgere til boligerne via enten akutboliglisten eller som led i indsatser. De fleste ejendomme har været i kommunens eje i mange år – flere er opført som arbejderboliger for teglværker og tidligere erhverv, og repræsenterer derfor ofte en kulturhistorisk værdi. Flere af ejendommene er i kraft af deres beliggenhed særligt egnede til borgere, der bedst trives i rolige omgivelser.

Boligerne består primært af et- og toværelses lejligheder. Det er funktionelle boliger, der er holdt i en enkel stand for at holde lejen lav.

De billige boliger tjener et vigtigt boligsocialt formål, og behovet er stort blandt udsatte borgere i kommunen. Der henvises til bilag 1-4 fra sagen den 5. oktober 2022. Det vil derfor også være forbundet med betydelige ekstra omkostninger for Socialområdet, hvis boligerne ikke er til rådighed for den boligsociale anvisning. Selvom kommunen ikke har en direkte boligforpligtelse, vil målgruppen ofte have behov for kommunal støtte og indsatser, som kan forbedre og/eller vedligeholde borgerens livssituation. Socialrådets strategi om at sætte tidligere og mere midlertidigt ind for at understøtte borgerens ressourcer og recovery kræver billige boliger til rådighed, hvis det skal lykkes.

Kommunen får ikke stillet et tilstrækkeligt antal boliger til rådighed til at dække det boligsociale behov gennem Boligaftalen med de almene boligorganisationer. Det skyldes, at flere af de boliger, der stilles til rådighed, sendes retur til de almene boligorganisationer, da borgerne på ventelisten ikke kan betale huslejen i de tilbudte, almene boliger. Det gælder på trods af de muligheder, der findes for boligstøtte og særlig støtte til høje boligudgifter.

Det har derfor stor betydning, at der er adgang til billige boliger til anvisning fra Rudersdal Ejendomme til denne målgruppe. Et salg af flere af kommunens egne boliger vil derfor alt andet lige medføre en stigning i antallet på ventelisten til en social bolig. Hvis kommunen ikke kan tilbyde billige boliger, vil det betyde for målgruppen, at alternativet er et herberg, eller at kommunen på sigt er nødt til at købe en botilbud/bofællesskabsplads til en pris på 45.000 - 80.000 kr. pr. måned.

Samtidig vurderes det, at et evt. salg af ejendommene til privat eller almen udlejning vil have konsekvenser for beboerne, idet kommunen i dag hæfter ved f.eks. forsinket betaling af leje eller andre udgifter. Ved udlejning i privat eller almen regi vil der ikke være de samme muligheder for at håndtere manglende indtægter, hvorfor det er praksis at udsætte beboere, der ikke kan betale. Det vil medføre en række opgaver for kommunen, hvis der skal findes en anden bolig og anvises et andet tilbud.

Det er samlet set forvaltningens vurdering, at kommunens sociale boliger i stadig stigende grad udgør et nødvendigt boligsocialt tilbud til særlige målgrupper med meget ringe betalingsevne. Der bør derfor som udgangspunkt ikke ske frasalg af boligerne, med mindre det fx er nødvendigt i forhold til at finansiere nødvendige vedligeholdelsesarbejder – jf. afsnit nedenfor.

Ny lovgivning forstærker behovet for billige boliger

Der er vedtaget en ændring af Lov om social service, som betyder, at kommunerne i højere grad end tidligere skal stille boliger til rådighed for borgere i hjemløshed. Pr. 1. oktober tilføjes en ny paragraf, § 85 a, der lyder: Kommunalbestyrelsen kan tilbyde hjælp, omsorg eller støtte til udvikling af færdigheder efter de specialiserede støttemetoder fra housing first-tilgangen til personer i hjemløshed eller i risiko for hjemløshed, som har behov for hjælp, omsorg eller støtte på grund af særlige sociale problemer.

Stk. 2: Følger kommunalbestyrelsen ikke borgerens ønsker til leverandør af bostøtten, jf. § 142, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen begrunde dette i afgørelsen efter stk. 1."

Ændringerne i hjemløseindsatsen er en følge af aftalen Fonden for blandede byer - flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed. Formålet med de nye og de ændrede regler er at omlægge indsatsen mod hjemløshed ud fra en målsætning om at reducere antallet af borgere i hjemløshed markant og gøre op med langvarig hjemløshed.

Kommunen har ansvaret for indsatser til udsatte borgere, der er hjemløse eller som er i risiko for at blive hjemløse. Hjælpen til de udsatte borgere reguleres flere steder i forskellige love.

Hjemløshed er defineret som, at borgeren ikke råder over egen bolig. Borgen er uden opholdssted den kommende nat, henvist til midlertidige boligalternativer eller bor midlertidigt hos familie, venner og bekendte.

Risiko for hjemløshed er defineret som, at borgeren ikke kan benytte sin bolig pga. sociale eller psykiske problemstillinger, fx svær angst, og borgeren lever derfor i en form for hjemløshed.

I lovgivningen taler man om "housing first". Formålet med "housing first" er at stabilisere borgerens boligforhold som udgangspunkt for, at der kan arbejdes med borgerens andre problemstillinger ud fra borgerens ønsker. Der er tale om en helhedsorienteret tilgang til hjemløshed, hvor borgeren tilbydes en selvstændig bolig i almindeligt byggeri og samtidig modtager en individuelt tilrettelagt bostøtte. Tilgangen understøtter borgerens selvstændighed via en metode til at yde individuel og intensiv bostøtte. Tilgangen tager udgangspunkt i borgerens egen oplevelse af behovet for støtte. Samarbejdet mellem borgeren og den fagprofessionelle bygger på borgerens ønsker, drømme og håb.

I forlængelse af de ændrede regler for hjemløseindsatsen ændres refusionsreglerne, så kommunerne fremover kun får 50 % refusion i 90 dage.

Social Myndighed og Rådgivning er i gang med at beskrive en fokuseret indsats for borgere i udsatte positioner, hvor hjemløshed eller risiko for hjemløshed er del af udfordringen. Indsatsen tager udgangspunkt i et samlet overblik over aktuelle borgere i botilbud med mulighed for rehabilitering og udslusning i egen bolig - og forebyggende foranstaltninger for borgere i udsatte positioner med risiko for hjemløshed.

Det er afgørende for indsatsens succes, at der er nok boliger, som borgere i udsatte positioner kan betale.

På baggrund af den nye lovgivning skønner forvaltningen, at Rudersdal Kommune vil få udgifter for ca. 14 mio. kr. pr. år efter de næste halvandet år, såfremt der ikke er egnede boliger at anvise borgerne til. Dette er baseret på en forventning om at i alt 24 borgere indenfor de næste halvandet år vil kunne fraflytte et botilbud, krisecenter eller forsorgshjem til en gennemsnitlig pris pr. helårsplads på ca. 0,6 mio. kr. En nærmere uddybning fremgår af bilag. Det skal bemærkes, at der er tale om skøn behæftet med nogen usikkerhed.

2. Plan for udbedring af vedligeholdelsefteerslæbet og gennemførelse af nødvendige energirenoveringer

Der er efter de gennemførte bygningssyn konstateret et generelt behov for at få en bedre vedligeholdelsesstand for de kommunale boligejendomme. Klimaskærm og de tekniske installationer skal være i orden og sikre sunde og velvedligeholdte boliger, men i en fortsat enkel standard, der kan sikre et billigt huslejeniveau.

Forvaltningen har på baggrund af de gennemførte bygningssyn i 2021 og energimærkningen af alle ejendomme lavet et skøn over de forventede udgifter til det vedligeholdelsefteerslæb, der er på de sociale boliger.

Forvaltningen har i sagen fra den 23. marts 2022 til Økonomiudvalget, pkt. 7, ([link](#)), skønnet, at der vil være behov for ca. 48 mio. kr. over de næste ti år til vedligehold af de 12 boligejendomme. Forvaltningen skønner i dag behovet til at være godt 63 mio. kr. grundet inflation og stigning i byggematerialer og håndværkerydelser.

For så vidt angår de fem ejendomme, der er med i Grundejernes Investeringsfond, udgør deres del af behovet for vedligeholdelse for ca. 21 mio. kr. Finansiering heraf sker via træk fra indestående på konti hos Grundejernes

Investeringsfond samt varsling af forbedringsforhøjelser overfor lejerne.

I 2023 er det vedtaget at vedligeholde de to ejendomme på Teglværksvej for i alt 12 mio. kr. Der udestår derfor finansiering af de resterende godt 30 mio. kr.

Derudover arbejdes der i 2023 med udskiftning af taget på ejendommene på Caroline Mathilde Sti og Høsterkøbvej. Finansieringen af udskiftningen af tagene dækkes af indestående hos Grundejernes Investeringsfond for de to ejendomme samt mindre forbedringsforhøjelser for lejerne for den ekstra isolering. Arbejderne er i første omgang budgetteret til i alt ca. 7,2 mio. kr.

Herudover arbejdes der med etablering af fjernvarme på de ejendomme, som er placeret indenfor den godkendte fjernvarmeplan. På de øvrige ejendomme arbejdes der med etablering af varmepumper over de kommende 5-10 år efterhånden som gasfyrene er udskiftningsmodne.

Vedligeholdelseefterslæbet kan delvist finansieres gennem huslejestigninger samt evt. gennem ejendomssalg fra kommunens ejendomsportefølje bredt set – fx Piberødhus m.fl. og finansieringen bør i øvrigt indgå i en samlet og tværgående prioritering med den resterende del af kommunens ejendomme.

Såfremt strategien vedtages, vil forvaltningen vende tilbage med et opdateret forslag til renoveringsplan for de sociale boliger.

3. Nye lejekontrakter og pulje til indvendigt vedligehold

Lejekontrakterne i kommunens boliger har historisk været udformet, så lejer selv har ansvaret for al indvendigt vedligehold og uden opsparing på særskilt konto. Ordningen har i flere tilfælde efterladt lejemålene meget nedslidte. Økonomiudvalget besluttede på den baggrund den 8. december 2021, at nye lejere skal have lejekontrakter med opsparing til indvendigt vedligehold, hvilket for nye lejere siden 1. januar 2022 har været et krav.

For hurtigere at få en bred virkning af den nye ordning, anbefaler forvaltningen, at alle lejere tilbydes at komme over på nye lejekontrakter med opsparingskonto. Det vil medføre en lejeforhøjelse på 50 kr. pr. m². Det er dog vigtigt at understrege, at lejerne ikke kan tvinges på ordningen.

Forvaltningen foreslår herudover, at der oprettes en pulje på kr. 500.000 til indvendig istandsættelse af de boliger, hvor borgerne har boet i over 10 år, og har et vedligeholdelseefterslæb. Midlerne finansieres over ejendomsdriften.

Puljen vil i første omgang kunne etableres med en ansøgningsfrist pr. den 1. januar 2024, hvorefter det vurderes, om alle kan få deres ønsker opfyldt, og om der er behov for at finde yderligere midler. Der er ca. 50 beboere, som har boet i deres lejlighed i mere end ti år. Det vil samtidig være et krav for at få penge fra puljen, at der oprettes en konto for indvendig vedligeholdelse for lejemålet.

4. Ejendomsadministrationen med et socialt aspekt

Forvaltningen håndterer alle opgaver vedrørende administrationen af de sociale boliger. Det er f.eks. lejeopkrævninger, varsling af lejereguleringer og lejeforhøjelser ved forbedringer, håndtering af klagesager mellem beboere, håndtering af

varme- og vandregnskaber, bekræftelse af opsigelser, istandsættelser, udarbejdelse af lejekontrakter, håndtering af flytteopgørelser, diverse vedligehold i lejlighederne og mange andre opgaver.

Forvaltningen er i tæt dialog med borgerne og kan være med til at få løst den enkelte borgers problemstillinger. Borgerne er trygge ved det personale, de har talt med gennem flere år og betragter den enkelte medarbejder som kommunen, uanset hvilken afdeling medarbejderen kommer fra.

Samspillet mellem Sociale indsatser, Ejendomsadministrationen samt Sundhed og Forebyggelse er afgørende for, at den samlede administration af ejendommene forløber godt. Forvaltningen er opmærksom på, at det kræver en tydelig samarbejdsaftale mellem de to områder, hvor der er klarhed over roller og ansvar. En samlet administration med tydeligt defineret ansvar, giver forvaltningen mulighed for at arbejde sammen om en indsats til sårbare borgere, hvor hjemløshed eller risiko for hjemløshed, er et essentielt problem. En del borgere i udsatte positioner har brug for at møde en anden form for rummelighed og dialog, når der opstår udfordringer med dem og deres bolig. Et fælles fagligt ansvar og borgerperspektiv mellem områderne kan sikre, at borgere ikke udsættes af deres bolig på grund af mislighold. Det konkrete og strukturerede samarbejde mellem områderne skal bidrage til en stabilitet i samarbejdet med borgerne og boligernes stand, - og forebygge de udfordringer, der kan opstå i de sociale boliger.

Udover administration af de sociale boliger varetager Ejendomme også administration af flygtningeboliger, kolonihaver, erhvervslejekontrakter for kommunens ejendomme med restauranter og cafeer (undtaget aftaler under Kulturområdet), mobilmaster, bådpladser og meget andet. Der er i alt 177 boligenheder og 126 erhvervslejemål.

Der er i dag ansat to og en halv medarbejder som varetager de administrative opgaver. Herudover er ansat to ejendomsmestre (heraf den ene specifikt til flygtningeboliger) og senest er ansat en bygningskonstruktør til at igangsætte og styre nødvendige renoveringsarbejder. Bygningssyn og energimærkning er gennemført ved ekstern rådgiver.

Til sammenligning kan oplyses, at administrationen af kommunens 473 almene plejeboliger og 12 servicearealer løbende udbydes og p.t. løses af en almen boligorganisation.

Den nuværende aftale med Boligkontoret Danmark udløber i år, men det er aftalt med plejecentrene, at forvaltningen vil anbefale en udnyttelse af en option i kontrakten, der betyder, at aftalen forlænges til og med 2024. Arbejdet med nyt administrationsudbud sættes i gang i foråret 2024, så ny aftale kan være på plads medio 2024 til ikrafttræden 1. januar 2025.

Det er forvaltningens vurdering, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at udskille administrationen af de sociale boliger fra de øvrige opgaver, der skal varetages i forhold til kommunens bolig- og erhvervsjendomme, flygtningeboliger, kolonihaver mv. – og ikke mindst fordi det sociale aspekt bedst kan håndteres i et tæt samspil og tværgående samarbejde i forvaltningen, som beskrevet ovenfor.

Mulighed for etablering af skæve boliger

Kommunerne har mulighed for at opføre såkaldt ”skæve boliger”. Målgruppen for skæve boliger er socialt udsatte borgere, der har svært ved at tilpasse sig livet i en traditionel beboelsesejendom. Det er typisk, fordi de ikke kan finde sig tilrette, eller fordi de med deres adfærd generer de øvrige beboere. Karakteristisk er, at de har problemer med misbrug, arbejdsløshed og/eller har personlige- og psykiske vanskeligheder.

Socialområdet vurderer, at der i Rudersdal Kommune er flere borgere, der hører til målgruppen og kan profitere af et tilbud om en bolig, som er indrettet til at imødekomme deres særlige behov. Støtten til borgere i skæve boliger vil blive tilbudt gennem Socialområdet, der har et stort kendskab til målgruppen og vil kunne yde en fleksibel- og socialpædagogisk støtte.

Forvaltningen har tidligere undersøgt muligheden for at etablere skæve boliger, men det var ikke muligt at finde en egnet en placering. Det skal samtidig bemærkes, at det er svært at få økonomien til at hænge sammen, med mindre der opføres minimum otte boliger ad gangen, og netop dette forhold gjorde opgaven med at finde egnede placeringer meget vanskelig.

Der er i vedlagte notat redegjort nærmere for reglerne for ”skæve boliger”.

5. Forvaltningens anbefaling til strategi

Forvaltningen anbefaler, at arbejdet med kommunens sociale boliger fremadrettet skal bygge på følgende principper;

- a) at kommunens sociale boliger fastholdes i kommunens regi, da de udgør et væsentligt boligsocialt tilbud for udsatte borgere og samtidig er økonomisk mest fordelagtig for kommunen,
- b) at boligerne generelt skal løftes i vedligeholdelsesstand og energioptimeres, samt at dette skal ske gennem fremlæggelse af en opdateret plan for vedligehold, der kan indgå i en tværgående prioritering af det generelle vedligeholdelsefterslæb på kommunens ejendomme,
- c) at der oprettes en pulje på 500 t. kr. årligt til indvendigt vedligehold for lejere med mere end ti års anciennitet,
- d) at alle nuværende lejere tilbydes at komme over på lejekontrakter med opsparingskonto til indvendigt vedligehold,
- e) at administrationen af de sociale boliger fastholdes i kommunalt regi af hensyn til den tværgående sociale indsats i forhold til udsatte borgere.

Forvaltningens nye oplysninger efter mødet den 11. oktober 2023

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte notater om hhv. skæve boliger og uddybende beskrivelse af administrationen af de sociale boliger. Sag om plan for vedligehold og prioriteringen heraf forventes fremlagt i Q2.

I notatet om boligadministrationen redegør forvaltningen for opgaverne knyttet til administrationen af de sociale boliger samt mulighederne for og konsekvenserne af en udlicitering heraf. På baggrund af den tværgående sociale indsats samt forventeligt manglende eller begrænset økonomisk gevinst anbefaler forvaltningen, at administrationen af de sociale boliger for nuværende ikke sendes i udbud.

Skæve boliger

For at vurdere den økonomiske gevinst ved etablering af skæve boliger skal der tages højde for de omkostninger, som kommunen har i forbindelse med varetagelse af de aktuelle borgere. Betragtes alene de byggetekniske omkostninger, er det forvaltningens vurdering, at det vil være en udgift for kommunen, selvom der er mulighed for at få tilskud.

Det er værd at bemærke, at der kan opnås et tilskud på maksimalt 500.000 kr. pr. bolig. Ved en boligstørrelse på ca. 60 kvadratmeter svarer det til ca. 8.000 kr. pr. kvadratmeter. Til sammenligning viser forvaltningens erfaringer, at det koster mellem 5.000 kr. og 25.000 kr. pr. kvadratmeter at renovere en eksisterende bygning. Omkostningerne kan variere afhængigt af, om det er en simpel renovering med nye indvendige overflader eller en kraftig ombygning med nye toiletkerner, tekniske installationer mm. For nybyggeri vil intervallet være fra 25.000 kr. og op til 45.000 kr. pr. kvadratmeter. Eksempelvis har det kostet ca. 25.000 kr. pr. kvadratmeter at etablere de to nye boliger på Egebækvej 129.

Indstilling

Indstilling den 11. oktober 2023

Direktionen foreslår indstillet, at kommunens strategi for sociale boliger fremadrettet udgøres af principperne a-e.

Indstilling den 7. februar 2024

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at finansieringsmulighederne for skæve boliger forelægges til orientering,
- 2) at administrationen af kommunens sociale boliger for nuværende ikke udbydes, og
- 3) at forvaltningen forelægger sag vedrørende vedligehold og finansiering af de sociale boliger medio 2024.

Social- og Sundhedsudvalget

Direktionen foreslår, at finansieringsmulighederne for skæve boliger forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-10-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt for så vidt angår principperne a)-d), dog med den tilføjelse til punkt b), at der til Økonomiudvalget skal fremlægges en sag om, hvorvidt der skal laves en særskilt plan for de sociale boligejendomme, eller om disse skal indgå i en samlet plan for alle kommunens ejendomme og til princip c), at det er en forudsætning, at man er gået over på ny kontrakt for at få andel heri.

Udvalget ønsker princip e) genoptaget med belysning for og imod. Desuden ønskes muligheder for skæve boliger også yderligere belyst.

Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget 04-10-2023

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt for så vidt angår principperne a)-d), dog med den tilføjelse til punkt b), at der til Økonomiudvalget skal fremlægges en sag om, hvorvidt der skal laves en særskilt plan for de sociale boligejendomme, eller om disse skal indgå i en samlet plan for alle kommunens ejendomme og til princip c), at det er en forudsætning, at man er gået over på ny kontrakt for at få andel heri.

Udvalget ønsker princip e) genoptaget med belysning for og imod. Desuden ønskes muligheder for skæve boliger også yderligere belyst.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 11-10-2023

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Arkitektur- og Byplanudvalgets og Social- og Sundhedsudvalgets indstilling.

Malene Barkhus (V) deltog ikke i punktets behandling.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 07-02-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tilrådt.

Bilag

Supplerende notat om administration af de sociale boliger

Notat - skæve boliger

Punkt 4: Temaorientering om Landsbyggefonden

23/15218

Resumé

I forlængelse af temaorientering den 17. januar 2024 om tilsyn med de almene boligorganisationer kommer Landsbyggefondens direktør, Bent Madsen, og holder et oplæg.

Gennemgangen af det kommunale tilsyn med de almene boligorganisationer og Landsbyggefondens støtteordninger i renoveringssager vil blive nærmere gennemgået.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

I henhold til bestemmelserne i almenboligloven, driftsbekendtgørelsen samt en lang række øvrige bekendtgørelser har kommunen pligt til at holde tilsyn med de almene boligorganisationer.

I de store renoveringssager i de almene boligorganisationer er der mulighed for at opnå ydelsesstøtte og andre støtteordninger til finansieringen fra Landsbyggefonden.

I forlængelse af oplægget omkring tilsyn med de almene boligorganisationer den 17. januar 2024 vil Landsbyggefonden introducere følgende emner:

- Målsætning for tilsyn og styringsdialog
- Økonomisk tilsyn og enkeltdispositioner
- Henlæggelser og vedligehold
- Landsbyggefondens støtteordninger
- Dispositionsfonden
- Renoveringsprojektet, skema ABC og kommunal garanti
- Eksempel på gennemgang af finansiering i en støttet renoveringssag

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 07-02-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 5: D.S.I. Skovlyporten - Ny ekstrabevilling i skema B renovering

23/7875

Resumé

D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger, Skovlyporten 1-11, 2840 Holte, anmoder om godkendelse af en ny ekstrabevilling på 4 mio. kr. i forbindelse med den igangværende renovering. I maj 2023 blev renoveringen godkendt til 226.940.617 kr., men nu anmodes den forhøjet til i alt 230.945.146 kr.

På trods af at renoveringen bliver 4 mio. kr. dyrere, så falder kommunens årlige andel af ydelsesstøtten fra 1.900.356 kr. til 1.711.590 kr. i forhold til hvad der blev godkendt den 31. maj 2023. Det skyldes lavere rente på den samlede realkreditbelåning.

Merudgiften skyldes byggelånsrenter og højere indeksregulering i enterprisesummen, jf. ABT 18 end, hvad der blev estimeret i foråret 2023. Herudover er der blevet udført nødvendige ekstraarbejder relateret til forurenede jord, ændret ombygning og tilpasning af tagflader ved tagfod, projektilpasninger og malerarbejder og vejrligsbestemte vinterforanstaltninger.

Landskabsprojektet budgetteret til 18,4 mio. kr. har været i udbud. I samarbejde med forvaltningen har der været en kritisk gennemgang og projektet er blevet kraftigt reduceret. Der udføres kun det absolut nødvendige arbejde for at opnå ibrugtagningstilladelse. Landskabsprojektet er blevet tilpasset og beskåret med 9,9 mio. kr.

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

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 31. maj 2023 en ekstra bevilling ved nyt skema B, punkt 3 ([link](#)) budgetteret til 41.229.782 kr., der var 5 mio. kr. mindre end den ekstrabevilling, der var ansøgt om. Det samlede budget blev godkendt med en ekstrabevilling på 41.229.782 kr., hvorefter det samlede budget var på 226.940.617 kr.

Landskabsprojektet var budgetteret til omkring 18,4 mio. kr. Den vindende entreprenør har givet en pris på 16,5 mio. kr. I forbindelse med udbuddet har der været et tæt samarbejde med forvaltningen, der har bidraget med en kritisk gennemgang. Dette har resulteret i, at landskabsprojektet er blevet kraftigt reduceret. Der udføres kun de absolut nødvendige dele herunder niveaufri adgang for at opnå ibrugtagningstilladelse. Det minimerede landskabsprojekt kan udføres for 8,5 mio. kr.

Der har i renoveringsprojektet desuden vist sig en række nødvendige ekstraarbejder, der udgør 9,5 mio. kr. Ekstraudgifterne er relateret til forurenede jord, ændret ombygning og tilpasning af tagflader ved tagfod, projektilpasninger, malerarbejder og vejrligsbestemte vinterforanstaltninger.

Landskabsprojektet har gennemgået en kraftig reduktion på 9,9 mio. kr.

Udviklingen i byggelånsrenter og indeksregulering har været højere, end hvad der var estimeret i foråret 2023. Renteudgifterne forventes at ville blive 2,3 mio. kr., og indeksreguleringen forventes forøget med 1,6 mio. kr. Stigningen

skyldes, at indeksene i enterprisesummen, jf. ABT 18 er steget udover, hvad der blev forudsat samt, at afleveringen er forsinket regnet fra medio januar 2024 til 1. april 2024 svarende til ca. tre måneder i forhold til planlagt.

Det anslås, at de samlede udgifter til genhusning bliver overskredet med 1,3 mio. kr.

De nyrenoverede boliger får monteret vinduesplader, idet vinduerne ændres fra indadgående til udadgående. Denne forbedring er besluttet inden udførelsen af de første blokke. I renoveringen af de sidste blokke har totalentreprenøren konstateret flere tilfælde af skæve betongulvskonstruktioner end forventet. I sidste kvartal af 2023 og starten af 2024 har byggesagen været påvirket betragteligt af dårligt vejr. Særligt blæst og storm har medført stilstand, der har medført at andre arbejder udskydes, hvilket har medvirket til forsinkelsen af færdiggørelsen. Samlet beløber de udgifter sig til 0,8 mio. kr.

Den samlede oversigt har følgende fordeling:

			Diff.
Skema B	185.711.000 kr.	185.711.000 kr.	
Ekstrabevilling ansøgt	46.230.000 kr.		
Ekstrabevilling tilsagn		41.230.000 kr.	
Samlet budget	231.941.000 kr.	226.941.000 kr.	- 5.000.000 kr.
Forventet			
Nødvendige ekstraarb.	12.433.000 kr.	21.933.000 kr.	9.500.000 kr.
Landskabsprojekt	11.889.000 kr.	1.968.000 kr.	- 9.921.000 kr.
Ekstra byggelånsrenter	4.431.000 kr.	6.764.000 kr.	2.333.000 kr.
Indeksregulering	9.000.000 kr.	10.641.000 kr.	1.641.000 kr.
Genhusning	3.000.000 kr.	4.297.000 kr.	1.297.000 kr.
Afledte omk./ bespar.	477.000 kr.	- 369.000 kr.	- 846.000 kr.
	41.230.000 kr.	45.234.000 kr.	4.004.000 kr.

Finansiering og økonomiske konsekvenser

Kommunalbestyrelsen yder efter almenboligloven § 100 garanti og meddeler på statens vegne tilsagn til ydelsesstøtte til ekstraordinære store renoveringsarbejder i selvejende ungdomsboliger.

Ungdomsboligernes egen betaling af finansieringen udgør 2,15 %. Statens andel udgør 80 %, og kommunens andel udgør 20 %.

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 127.

Den endelige beregning af garantien vil normalt først kunne foretages, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og der foreligger et revideret byggeregnskab.

Nykredit den 5. december 2023 oplyst, at der ved optagelse af realkreditlånet på 219.440.617 kr. med en rente på 5,98 % skal stilles en kommunal garanti på 100 %.

Realkreditlån på 4.004.529 kr. med 100 % kommunal garanti vil kunne hjemtages umiddelbart efter kommunens godkendelse.

Den samlede anskaffelsessum fordeler sig efter følgende:

Skema B, 1. september 2021	178.210.835 kr.
Henlæggelser	7.500.000 kr.
Ekstrabevilling, nyt skema B 31. maj 2023	41.229.782 kr.
Ny ekstra bevilling	4.004.529 kr.
Samlet anskaffelsessum	230.945.146 kr.

Ved godkendelse af skema B, den 31. maj 2023 budgetteret til 226.940.617 kr., var optagelse af realkreditlånet 219.440.617 kr. beregnet af Nykredit med en årlig rente på 6,48 % pr. den 10. januar 2023.

Rentesatser på 6,48 % havde følgende påvirkning af realkreditlånet på 219.440.617 kr.:

	10. januar 2023 – rente 6,48 %
Årlig ydelse	14.219.752 kr.
Beboerbetaling, 2,15 % af lånet	4.717.973 kr.
Ydelsesstøtte	9.501.7789 kr.

Ydelsesstøtte, stat 80 %	7.601.423 kr.
Ydelsesstøtte, kommune 20 %	1.900.356 kr.
Ydelsesstøtte i alt	9.501.779 kr.

En rentesats på 5,98 % har følgende påvirkning af realkreditlånet på 219.440.617 kr. + 4.004.529 kr., i alt 223.445.146 kr.:

5. januar 2024 – rente 5,98 %

Årlig ydelse	13.362.020 kr.
Beboerbetaling, 2,15 % af lånet	4.804.071 kr.
Ydelsesstøtte	8.557.949 kr.

Ydelsesstøtte, stat 80 %	6.846.359 kr.
Ydelsesstøtte, kommune 20 %	1.711.590 kr.
Ydelsesstøtte i alt	8.557.949 kr.

Reelt er den kommunale årlige ydelsesstøtte fra skema B af 31. maj 2023 ændret fra 1.900.356 kr. til 1.711.590 kr. svarende til et fald på 188.766 kr. med en rente på 5,98 %.

Der er ikke tilstrækkelige midler i driftsbudgettet til at dække udgiften til ydelsesstøtten. 400.000 kr. kan finansieres indenfor det afsatte driftsbudget til afholdelse af ydelsesstøtte og der er således behov for en tillægsbevilling på 1,3 mio. kr. årligt. Det foreslås, at udgiften i 2024 finansieres af servicebufferen og indgår som en del af de tekniske korrektioner for 2025 og frem.

Kommunalbestyrelsen indestår for eventuelle driftstab, som kan forekomme efter, at ungdomsboligerne er blevet renoveret. Årsagen til denne bestemmelse er, at man har ønsket at pålægge kommunalbestyrelsen et større ansvar for disse projekter, da kommunalbestyrelsen ud fra det lokale kendskab bør kunne bedømme, om et projekt er rentabelt, og om ungdomsboligerne efter renovering, der resulterer i en højere leje, også vil kunne forventes udlejet uden vanskeligheder. Det er herved tilstræbt at minimere risikoen for, at der foretages uhensigtsmæssige investeringer, jf. almenboliglovens § 100.

Huslejen

Lejen pr. m2 blev i forbindelse med skema B af 31. maj 2023 godkendt til 1.654 kr./m2.

Med de forøgede renoveringsomkostninger vil lejen stige til 1.678 kr. pr. m2 svarende til en gennemsnitlig stigning på 24 kr. pr. m2.

1.654 kr./ m2 1.678 kr./ m2

1-værelses, 22 m2	2.932 kr.	3.194 kr.
1-værelses, 40 m2	4.948 kr.	5.407 kr.
2-værelses, 57 m2	7.269 kr.	7.956 kr.
2-værelses, 61 m2	7.780 kr.	8.516 kr.
2-værelses, 64 m2	8.160 kr.	8.933 kr.

I henhold til Skovlyportens vedtægter § 5, godkender bestyrelsen årsregnskab og budget samt er ansvarlige for lejefastsættelse i afdelingen.

Det fremtidige huslejeniveau er blevet præsenteret for formand og næstformand den 13. januar 2024. Der har været tæt dialog i forbindelse med økonomien med bestyrelsen i forbindelse med den ansøgte ekstrabevilling. De større boliger udlejes ofte til par, hvor den ene er tilknyttet arbejdsmarkedet.

Tidsplan

Renoveringsarbejdet blev begyndt medio januar 2022. Der er aftalt afleveringsforretning den 1. april 2024 af totalentreprisen. Herefter starter landskabsprojektet, der vil være færdigt i efteråret 2024. Skema C og revideret byggeregnskab forventes modtaget ultimo 2024.

Forvaltningens vurdering

Landskabsprojektet er blevet gennemgået tæt og kritisk. Forvaltningen har besigtiget den igangværende renovering i Skovlyporten for at opnå fuld indsigt i udendørs arbejder. Forvaltningen har afholdt møder med Kubens projektansvarlige knyttet til landskabsprojektet. Alt sammen for at sikre, at kun de absolut nødvendige dele bliver medtaget.

De foreliggende forhold er gennemgået og vurderet af forvaltningen. Ekstra byggelånsrenter og indeksering har fortsat været umulige at forudse. Herudover har der været forskellige, nødvendige ekstraarbejder samt, ekstra udgifter til genhusning. Afledte mindre besparelser har endvidere tilført renoveringsprojektet en mindre besparelse.

Det er tillige vurderet, at selv om lejen stiger yderligere, vil der ikke være problemer med at udleje de nyrenoverede boliger. Både de økonomiske forhold og den ansøgte ekstrabevilling samt det fremtidige huslejeniveau er blevet præsenteret for formand og næstformand i bestyrelsen.

I tilknytning til Skovlyportens samlet lånefinansiering inkl., de ansøgt 4 mio. kr., vil den kommunale ydelsesstøtte udgøre et lavere beløb årligt, svarende til et fald på 188.766 kr. med en rente på 5,98 %, end hvad der blev godkendt ved skema B den 23. maj 2023.

Ydelsesstøtte gives i henhold til almenboligloven § 100, og udbetalingen sker i overensstemmelse med reglerne i almenboligloven § 130, stk. 2. Forvaltningen har årligt tilsyn med budget, årsregnskab og revisors bemærkninger for at sikre en forsvarlig drift.

Støtten kan bringes helt eller delvist til ophør, hvis økonomien i ungdomsboligerne forbedres.

Sagen indebærer driftsudgifter på 1,3 mio. kr. i 2024 og frem. Merudgiften foreslås indarbejdet i driftsbudgettet for 2024-2027, da der er tale om en serviceudgift, som skal håndteres under hensyn til overholdelse af en samlet serviceramme i 2024. Merudgiften vil først aftage frem mod 2054.

Det er forvaltningens vurdering, at renovering og landskabsprojektet skal færdiggøres i henhold til det ansøgte, så bebyggelsen kan leve op til nutidens krav til byggeteknik og funktionalitet.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives tilsagn til ekstra 4.004.000 kr. og et samlet skema B på 230.945.146 kr.,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditlån på 223.445.146 kr.,
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til en 100 % kommunal garanti på 223.445.146 kr.,
- 4) at lejen forhøjes fra 1.654 kr. til 1.678 kr. pr. m²,
- 5) at der meddeles tilsagn til kommunal ydelsesstøtte på 1.711.590 kr. og statslig ydelsesstøtte på 6.846.359 kr. til realkreditlånet, i alt 8.557.949 kr., og
- 6) at gives en positiv tillægsbevilling til afholdelse af ydelsesstøtte på 1,3 mio. kr. fra 2024 og frem, hvor udgiften i 2024 finansieres af servicebufferen og mens den indgår som en del af de tekniske korrektioner fra 2025 og frem.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 07-02-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 6: Ny idrætshal, Holtehal 3 - Igangsættelse af ny planlægning

24/719

Resumé

Den 31. januar 2024 besluttede Kommunalbestyrelsen, punkt 7, ([link](#)), at give anlægsbevilling i 2024 til en ny idrætshal (Holtehal 3) på Rudegaard Idrætsanlæg. Idrætshallen kræver nyt plangrundlag.

Forvaltningen foreslår, at der igangsættes ny planlægning for området, der muliggør en ny idrætshal. Dette omfatter en ny lokalplan for området samt et kommuneplantillæg.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudegaard Idrætsanlæg, beliggende på matr.nr. 1a Rudegård, Ny Holte, har et areal på 48.269 m² og ligger mellem Kongevejen og Hørsholm Kongevej. Området omfatter bl.a. det gamle hovedhus til Rudegaard, to idrætshaller (Holtehal 1 og 2), mødelokaler, foreningslokaler, udendørs boldbaner og et atletikstadion samt en ældre bygning med en børnehave og et klubrum.

Idrætsanlægget er et rekreativt område, der er kendetegnet ved dels den markante kontrast mellem det stærkt kulturprægede idrætsanlæg og det omgivende naturprægede skovområde, og dels selve stadionanlæggets stramme og karakterdannende beplantning og bebyggelsen med hovedhuset og den ældre, bevaringsværdige idrætshal i træ.

Kommunalbestyrelsen har den 31. januar 2024, punkt 7, ([link](#)), besluttet at give anlægsbevilling i 2024 til opførelsen af en ny idrætshal (Holtehal 3) mellem Holtehal 1 og 2. Kultur- og Fritidsudvalget blev i forbindelse med beslutningen præsenteret for forskellige størrelser for det nye byggeri på mellem 1.574 m² og 2.485 m². Udvalget har ikke taget endelig stilling til størrelsen.

Hallens umiddelbare placering kræver, at eksisterende byggeri først nedrives, herunder den ældre bygning der i dag huser børnehaven Rønnebærhuset og klubrum til Søllerød Orienteringsklub. Der pågår dialog med børnehaven og forvaltningen om børnehavens fremtid.

Eksisterende plangrundlag

Området er omfattet af Lokalplan 24 for Rudegaard Stadion, vedtaget den 26. maj 1981. Det er lokalplanens formål at fastlægge en retningsgivende bebyggelsesplan med mulighed for Holtehal 2 og anvendelsesbestemmelse for området til offentligt almenyttigt formål, dvs. stadionanlæg, herunder idrætshaller, boldbaner, tribuneanlæg, omklædningsrum, møde- og samlingslokaler for de tilknyttede organisationer samt parkering.

Området er også omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, vedtaget den 1. april 2020. Lokalplanen fastlægger den gamle hovedbygning Rudegaard fra 1918 som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 3.

I Kommuneplan 2021 er området omfattet af kommuneplanramme Ho.D1, der er udlagt til offentlige formål, herunder publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg samt øvrige ferie- og fritidsformål. Derudover må

bebyggelsesprocenten maksimalt være 15 for området som helhed; bygningshøjden maksimalt 11 m og antal etager maksimalt 3.

Planmæssig vurdering

En ny idrætshal kan ikke opføres i overensstemmelse med eller efter dispensation fra Lokalplan 24. En ny hal forudsætter derfor en ny lokalplan.

Områdets nuværende bebyggelsesprocent er ca. 11. Kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent på 15 muliggør nyt byggeri på op til ca. 1.886 m². En overskridelse af denne vil kræve et kommuneplantillæg. Til sammenligning er Holtehal 1 1.916 m², og Holtehal 2 er 2.649 m². Der kan med fordel udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der muliggør en bebyggelsesprocent på 20 for området som helhed for at muliggøre en hal på op til 2.485 m² samt for at imødekomme et eventuelt behov for yderligere byggeri i fremtiden.

Kommuneplan 2021 fastsætter ikke parkeringskrav til idrætsfaciliteter, hverken indendørs eller udendørs. En ny idrætshal kan dog øge parkeringsbehovet, hvorfor lokalplanen bør forholde sig til dette.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af en skovbyggelinje. En ny hal kræver derfor dispensation fra denne.

Rudegaard Idrætsanlæg er udpeget som et af kommunens kulturmiljøer og er derfor omfattet af retningslinjerne for kulturmiljøer. Dette medfører, at områdets bærende bevaringsværdier og karakteristika skal understøttes i forbindelse med planlægningen og sagsbehandlingen.

Anbefaling til lokalplanlægning

Formål og anvendelse

Formålet med den nye lokalplan er at sikre områdets fortsatte anvendelse til offentlige formål, såsom sports- og idrætsanlæg med i form af stadionanlæg, idrætshaller, boldbaner, tribuneanlæg, omklædningsrum, kantine/café, møde- og samlingslokaler samt institutioner for børn og unge, rekreativt område tilhørende parkering. Derudover er formålet at muliggøre opførelse af en ny idrætshal. Herudover bør der sikres mulighed for mindre tekniske anlæg, herunder telemast.

Område

Lokalplanen bør omfatte hele Rudegaard Idrætsanlæg svarende til matr.nr. 1a Rudegård, Ny Holte. Derudover bør lokalplanen også omfatte dele af Kongevejen og Hørsholm Kongevej. Disse vejarealer bør fortsat kunne inddrages til parkering for lokalplanens område.

Vej- og stiforhold

Lokalplanen skal sikre adgangsveje og parkering. Nærmere fastlæggelse heraf vil basere sig på analyse af trafikafvikling, der skal vedtages af Klima- og Miljøudvalget.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen bør muliggøre en bebyggelsesprocent på 20 for området som helhed. Den nye idrætshal må ikke opføres i mere end tre etager og med en maksimal højde på 11 m.

For at sikre god indpasning af bebyggelse fastlægges byggelinjer, der tager hensyn til indpasning ift. nabomatrikler, vej og sø mv.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Der skal tilstræbes et fokus på bæredygtighed i overensstemmelse med bygherrepolitikken og klimahandlingsplanen i forhold til bl.a. byggematerialer. Den nye idrætshal kan indpasses med særligt hensyn til den bræddebeklædte hal 1 og den bevaringsværdige hovedbygning. Facader og tag kan eventuelt få slægtskab med hal 1. Lokalplanen skal også sikre mulighed for etablering af solceller på tagfladerne.

Anbefaling til kommuneplantillæg

Kommuneplanramme Ho.D1 ændres således, at den tilladte bebyggelsesprocent ændres fra 15 til 20 for området som helhed, og at anvendelsen udvides til også at omfatte offentlige formål i form af institution til børn og unge og rekreativt areal.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget skal screenes for krav om miljøvurdering. I screeningen er det bl.a. relevant at inddrage den del af lokalplanområdet, der er omfattet af særlige naturbeskyttelsesinteresser eller som indeholder beskyttet naturtyper. Det er også relevant at inddrage de trafikale forhold, som er afdækket i gennemført trafikanalyse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der igangsættes forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg for området med udgangspunkt i de foreslåede principper.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 07-02-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Placering af ny hal

Lokalplanens afgrænsning

Punkt 7: Grøndalsvej, 3460 Birkerød - Dispensation til udskiftning af asketræsallé, genoptagelse

23/12551

Resumé

Grundejerforeningen Grøndals Park og Furesø Boligselskab har som grundejere søgt om udskiftning af asketræsalléen på Grøndalsvej.

Udskiftning af alléen forudsætter dispensation fra Lokalplan 261 for et område ved Grøndalsvej, jf. §§ 8.4, 9.1, 9.2 og 9.6 i overensstemmelse med § 9.3. Alléen er udpeget som bevaringsværdig.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på udvalgmøde den 13. september 2023

Grundejerne som mod syd omfatter den almene boligforening Furesø Boligselskab og mod nord den fælles grundejerforening for alle lokalplanens boliger, Grøndals Park, har søgt om udskiftning af den bevaringsværdige asketræsallé til en allé af Japansk Kirsebær.

Ansøgningen er begrundet med, at træerne på sigt vil gå ud og være til fare grundet risiko for døde, nedfaldne grene og væltede træer som følge af, at asketræerne er angrebet af svampesygen, asketoptørre, og at rødderne er angrebet af honningsvamp.

Forvaltningen har vejledt ansøger, men ansøger har ønsket at fastholde sin ansøgning.

Dispensationsansøgningen har ikke været sendt i orientering hos berørte personer og foreninger i området.

Plangrundlag

Lokalplan 261 for et område ved Grøndalsvej regulerer nærmere for bevarelse af alléen på vejens vestside.

Lokalplanens formål efter § 1.1 er,

- at muliggøre nyt boligområde i form af tæt lav boliger og etageboliger i god sammenhæng med det omgivende område, og
- at fastlægge den grønne struktur i området som en integreret del af den nye bebyggelse

Ansøgningen om udskiftning af asketræsalléen til en kirsebærallé forudsætter dispensation fra bestemmelserne §§ 8.4, 9.1, 9.2 og 9.6 i overensstemmelse med § 9.3.

§ 8 Ubebyggede arealer, Delområde A:

- 8.4 For at beskytte alléens træer mod skader, må der ikke graves inden for en afstand på 3 m fra stammerne i bevaringsværdig allé, jf. § 9.1. Kommunalbestyrelsen kan tillade gravning i forbindelse med vedligeholdelse af belægning eller ledningsarbejder.

§ 9 Bevaringsbestemmelser:

- 9.1 Eksisterende allé med asketræer (*Fraxinus Excelsior*) om sti langs Grøndalsvej, som vist på kortbilag 4, udpeges som bevaringsværdig. Den bevaringsværdige allé omfatter to rækker af asketræer (*Fraxinus Excelsior*), sti med belægning, forløb og bredde samt et frit rum indenfor 5 m fra de to rækker af stammer, svarende til træernes drypzone. Alléen skal bevares som en ubrudt række af asketræer med sammenvoksede ubeskårne kroner, jf. dog § 9.4.
- 9.2 Træerne i alléen må ikke beskæres, udtyndes eller på anden måde reduceres og skal erstattes ved stormfald, sygdom eller fældning. Dog kan evt. døde eller udgåede grene/træer beskæres/fældes.
- 9.3 Rudersdal Kommune kan tillade beskæring eller fældning af træer i allé, jf. § 9.1, ved sygdom eller skade, som giver risiko for skade på person eller materiel på vilkår om genplantning af erstatningstræer samme sted.
- 9.4 Rudersdal Kommune kan tillade fældning af træer for at muliggøre anlæggelse af ny vej AA og sideflytning af sti dd, som vist på kortbilag 4, på vilkår om, at der plantes erstatningstræer i alléen. Erstatningstræer skal plantes i placering som angivet på kortbilag 4.
- 9.5 Grundejer har pligt til at erstatte træer i alléen, jf. § 9.1, hvor sygdom, storm, påkørsler og lignende har krævet fældning, eller hvor træet af anden grund er blevet så reduceret, at det ikke udfylder sin plads i alléen eller ikke kan forventes at udfylde sin plads. Erstatningstræer skal plantes i samme sted.
- 9.6 Erstatningstræer skal plantes med en minimumshøjde på 4 m og en mindste stammeomkreds på 18 cm målt i 1 m højde og være asketræer, *Fraxinus Excelsior*.

Forvaltningens vurdering

Asketoptørre er en svampesygdom, der kom til Danmark i 00'erne og bredte sig i 10'erne.

Forvaltningen vurderer, at der er risiko for, at træerne på sigt vil gå ud, og at nedfaldne, døde grene kan gøre skade på personer eller materiel. Indtil træerne eventuelt går ud, kan kronerne fremstå tynde. Især yngre træer er i risiko for at gå ud, mens det anbefales at bevare ældre, etablerede træer. Forvaltningen vurderer, at en løbende udskiftning med nye asketræer ikke vil få succes.

Lokalplanen regulerer præcist i forhold til bevarelse af allétræerne og eventuel udskiftning, da alléen ønskes beskyttet mod skader i forbindelse med byggeriet af de nye boliger.

Forvaltningen vurderer dog, at byggeprocessen alligevel kan have medført skader på træer og rødder og medført, at træerne har fået begrænset deres modstandskraft.

Bevaring af alléen er en væsentlig del af lokalplanens indhold og var en væsentlig del af ønskerne fra lokalområdet i forbindelse med planlægning for området. Forvaltningen vurderer, at fastholdelse af beplantningen langs Grøndalsvej som et karaktergivende og rumdannende element er del af lokalplanens princip, der ikke kan dispenseres fra. Forvaltningen vurderer dog, at kommunen kan dispensere til anden træsort og til fx én enkelt træerække.

Ansøgning om udskiftning vurderes at skulle sendes til orientering hos beboere og foreninger i boligområderne på Grøndalsvej inden, der kan dispenseres.

Bestyrelsen for Grøndalspark Grundejerforening har fået sagen forelagt. Grundejerforeningen mener, at kirsebærtræerne er rumdannende samt, at kirsebærtræernes frihøjde er tilstrækkelig i forhold til brugen af vejarealet.

Den ansøgte kirsebærallé med lave kroner (opstammet til 2,25 m, og højde på op til 8-10 m) vurderes ikke at kunne overholde kravet til fritrumsprofil over sti på 2,75 m og over vej og parkeringspladser på 4,2 m uden, at alléen risikerer at fremstå asymmetrisk.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag til udskiftning af allébeplantningen med en kirsebærallé som ansøgt, idet de ønskede kirsebærtræer ikke vil erstatte de eksisterende træer som landskabselement, der både giver karakter og er landskabeligt rumdannende i området.

Forvaltningen anbefaler, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til udskiftning af den bevaringsværdige allé på følgende vilkår:

- a. At der sker en samtidig udskiftning af hele alléen, hvorved alléen tilplantes i overensstemmelse med lokalplanens kortbilag 4, dog eventuelt kun i én enkelt række under hensyn til jordbundsforholdene, som kan være utilstrækkelige i rabatten mellem sti og parkeringspladser.
- b. At alleen genplantes med en træsort, der i udtryk og omfang svarer til den eksisterende asketræsallé som et væsentligt karaktergivende og rumdannende landskabselement i området, som for eksempel eg eller robinie.
- c. At lokalplanens bestemmelser om minimumshøjde og stammeomfang, jf. § 9.6, overholdes for at sikre, at alléen hurtig genskabes.
- d. At den eksisterende chaussestensbelægning på sti og parkeringspladser genetableres efter endt udskiftning.

Eventuelle væsentlige høringssvar fra naboorientering vil blive forelagt udvalget inden eventuel dispensation meddeles.

Forvaltningens nye oplysninger efter mødet den 13. september 2023

Forvaltningen har udarbejdet en redegørelse om erstatningstræer, der sammenligner de forskellige træarter, som ansøger og forvaltningen har foreslået, hvilket er japansk kirsebær, ask, eg, fuglekirsebær og robinie. Af redegørelsen fremgår det, at japansk kirsebær afviger fra de øvrige arter ift. volumen.

Redegørelsen har været sendt i høring hos ansøger, som er bestyrelsen for grundejerforeningen i området, og de oplyser, at bestyrelsen kun har mandat til at søge om japansk kirsebær samt, at de fastholder deres oprindelige ansøgning.

Ansøger har, under hensyn til at forebygge skader fra stormfald mm., søgt om tilladelse til at fælde træerne, inden der er truffet afgørelse om erstatningstræer. Dette har forvaltningen ikke imødekommet, da naboorienteringen skulle gennemføres først.

Høring

Ansøgningen har været sendt i naboorientering hos beboere, grundejere og virksomheder på Grøndalsvej og sidevejene med frist for bemærkninger den 24. januar 2024.

Forvaltningen har modtaget fem høringssvar. Tre høringssvar er positive overfor både udskiftning og japansk kirsebær. To høringssvar er positive overfor udskiftning, men er ikke positive overfor japansk kirsebær på grund af hensyn til bevaring af alleens udtryk, biodiversitet og fototurisme. Det ene høringssvar er fortalende for rødeg.

Forvaltningens vurdering

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at japansk kirsebær er fremmedartet for området, og at der bør meddeles afslag til udskiftning af allébepantningen med en kirsebærallé som ansøgt. I stedet anbefales det, at alléen genplantes med en træsort, der i udtryk og omfang svarer til den eksisterende asketræsallé på ovenstående vilkår a.-d.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles afslag til dispensationsansøgningen, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til udskiftning i overensstemmelse med de anbefalede punkter a.-d., såfremt der ikke indkommer væsentlige høringssvar på ansøgningen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 13-09-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET genoptager sagen efter yderligere belysning.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 07-02-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad. punkt 2.

Ad. punkt 1 udvalget tiltræder direktionens forslag med 5 stemmer for (Det Konservative Folkeparti, SF og Socialdemokratiet) og 2 stemmer i mod (Venstre).

Venstre afgav følgende mindretalsudtalelse:

Venstre kan følge Grundejerforeningens indstilling.

Bilag

Fotos af alleen

Anmodning om fremskyndet fældning

Ansøgers kommentarer

Ansøgers supplerende kommentarer

Redegørelse for erstatningstræer

Høringssvar

Punkt 8: Dronninggårds Allé 82, matr.nr. 1bh Dronninggård, Ny Holte - Lovliggende dispensation til terrænregulering og frilægning ved underetage

24/719

Resumé

I forbindelse med ombygning og renovering af Dronninghus i forbindelse med ændring af anvendelse fra flygtningecenter til enfamiliehus, er der foretaget terrænregulering og afgravning på ca. 1,5 m i en afstand af ca. 3,5 m fra eksisterende lyskasse.

Det ansøgte kræver imidlertid dispensation fra Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte, § 9.5, hvorefter terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m kun må foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejers arkitekt har søgt om dispensation til bibeholdelse af allerede udført terrænregulering ved nord- og sydfacade af bygningens østfløj. Tidligere lyskasse er af ansøger oplyst at have en bredde på 1 m rundt om østfløjen, og denne er blevet udvidet med 3 - 4 m længere ud fra facaderne ved afgravning af terræn. Afgravningen er på ca. 1,5 m i dybden.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte, §§ 7.5 og 9.2, samt Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger i Rudersdal Kommune, § 9.2.

Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 55, § 9.5, hvorefter terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m kun må foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Frigravningen er foretaget i forbindelse med ombygning og renovering af Dronninghus fra flygtningecenter til enfamiliehus. Det har været et ønske at give underetagen bedre udgangs- og lysforhold samt flugtveje, herunder også fra det underjordiske garageanlæg. De oprindelige sokler udført i granitsten er bibeholdt. Arkitekten var ikke opmærksom på, at frigravningen krævede dispensation, hvorfor det er ansøgt efter arbejdets udførelse.

Den ekstra frigravning af lyskassen medfører ikke krav om dispensation fra Lokalplan 55, § 7.5, hvorefter beboelsesbygninger ikke må opføres med mere end to beboelseslag. Østfløjen har siden opførelse været i tre etager, og underetagen skal også i dag medregnes i etageantal / beboelseslag, når blot lyskassen har en minimumsbredde på 1 m og er udført langs hele facaden, og bunden af lyskassen er i gulvniveau.

Der er på ejendommen en uafsluttet sag om større terrænregulering på den nordvendte skråning mod Furesøen. En stor del af jorddepoterne er fjernet, og terræner vil blive tilbageført i foråret.

Mulighed for retlig lovliggørelse er undersøgt. Ifølge praksis skal uansøgt etableret forhold behandles som om, det var ansøgt på forhånd. Det kan herefter normalt ikke komme ansøger til gode, at der er handlet i strid med plangrundlaget. Da

forholdet imidlertid ikke er i strid med principperne i lokalplanen, kan der dispenseres til det, såfremt Rudersdal Kommune vurderer, at man ønsker at fravige sin lokalplan i det konkrete tilfælde.

Høring

Der er ikke foretaget naboorientering, idet der er tale om afgravning, som ikke kan ses af naboer, men kun ses tæt på huset, og da der er ca. 22 m til naboskel.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der bør meddeles dispensation fra Lokalplan 55, § 9.5, til den allerede udførte afgravning af terræn ud for nord- og sydfacade på bygningens østfløj kan imødekommes, idet den bevaringsværdige bygnings ydre fremtoning ikke ændres væsentligt, og terrænreguleringen ikke påvirker naboer, men alene adgangs- og lysforhold til den eksisterende bygning. Det er tillige indgået med en vis vægt i forvaltningens vurdering, at det vil være uforholdsmæssigt indgribende at kræve fysisk lovliggørelse af et forhold, der ville have kunnet opnå dispensation, såfremt der var søgt herom.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at tidligere kælderarealer, der var indrettet med køkken og opholdsrum for personale, også har været medregnet som et beboelseslag til bygningen, og at der således ikke ændres på oprindelig godkendte antal beboelseslag, hvorfor udgravningen ikke er i strid med Lokalplan 55, § 7.5.

Endelig finder forvaltningen, at frigravningen ikke ændrer på de godkendte facaderenoveringer eller kræver dispensation i forhold til Lokalplan 264, § 9.2, hvorefter alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 55, § 9.5, til terrænregulering og dermed yderligere frilægning af underetage som udført.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 07-02-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET afviser direktionens forslag og ønsker ikke at give dispensation fra Lokalplan 55, § 9.5 med 6 stemmer for (Venstre, Det Konservative Folkeparti og SF) og 1 stemme i mod (Socialdemokratiet).

Bilag

Flugtarealer

Skråfoto

Punkt 9: Klintehøj Vænge 12, matr.nr. 118n, Birkerød By, Bistrup – Ansøgning om erhvervstilbygning tæt på naboskel

24/719

Resumé

Ingeman Fischer ansøger på vegne af ejer af Grafisk Maskinfabrik beliggende på Klintehøj Vænge 12 i Birkerød om tilladelse til at etablere en tilbygning på 1.501 m² mod øst. Tilbygningen indeholder lagerfunktion samt udvidet produktion af printmaskiner.

Tilbygningen kræver, at der skal foretages en helhedsvurdering, jf. bygningsreglementet 2018 (BR18), idet der er forhold ved byggeriet, der hverken helt eller delvist er reguleret af byggeretten.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 14. april 2023 modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af 1.501 m² tilbygning til eksisterende erhvervsbyggeri på ovenstående ejendom. Tilbygningen indrettes til lager- og produktionsformål og opføres i en højde af 7,69 m og i en afstand af 1,1 m fra naboskel mod ejendommene beliggende Klintehøj Vænge 14 og 16.

Den ansøgte tilbygning er pga. terrænforskel beliggende 2,65 m højere end bygningen på naboejendommen Klintehøj Vænge 14.

Ejendommen er kortlagt jordforurenet på vidensniveau 2 (V2). Der pågår pt. undersøgelse af, om det ansøgte byggeri forudsætter tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Forvaltningen modtog ansøgningen den 14. april 2023, men pga. prioritering af ressourcer til håndtering af sager vedr. brandsikkerhed, er den endnu ikke færdigbehandlet. Forvaltningen har i forhåndsdialog tilkendegivet at være umiddelbar positiv ift. projektet. Ansøger har meddelt, at det af hensyn til fremtidig drift ikke er muligt at rykke tilbygningen længere væk fra skel mod nabo.

Ejendommen er omfattet af [Lokalplan nr. 84 for Erhvervsbyen](#), som blev vedtaget den 19. december 2001. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 2, som udlægger området til erhvervsformål i form af lettere industri-, håndværks- og servicepræget virksomhed. Det ansøgte vurderes at være indenfor rammerne af lokalplanen.

Idet der er forhold ved byggeriet, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten, skal kommunen foretage en helhedsvurdering, når kommunen træffer afgørelse i sagen. Det skyldes, at byggeretten ikke regulerer afstand til skel for erhvervsbyggeri. Lokalplan nr. 84 for Erhvervsbyen fastlægger tilsvarende ikke afstand til naboskel.

Helhedsvurderingen skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i BR18, § 188, samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

De generelle kriterier, som skal indgå i helhedsvurderingen, er følgende:

1. Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
2. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
3. Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. BR18, § 393.
4. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. BR18, § 393.
5. Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. BR18, §§ 399- 402.
6. Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Høring

Ansøgningen har været i partshøring i perioden fra den 28. november 2023 til den 13. december 2023. I perioden er der modtaget et høringssvar fra Klintehøj Vænge 14.

Uddrag af høringssvaret:

- Som udgangspunkt ønsker vi at være imødekommende og behjælpelige over for vore naboer i området – men det indkomne forslag er vi efter fornyet overvejelse desværre imod.
- Der er godt 3 m højdeforskel i skel, hvilket betyder, at den reelle højde set fra Klintehøj Vænge 14 er ca. 11 m i en afstand af kun 1,1 m fra skel. Det er et stort niveauforskel, som vil begrænse lysforholdene (den planlagte bygning ligger i retning SV set fra vores matrikel).
- De fremtidige anvendelsesmuligheder for vores matrikel vil blive begrænset med så høj en nabo, hvilket vil være en værdiforringelse for vores matrikel.
- Vi regenererer plastaffald med de gener, det naturligt medfører i form af støj, luftafkast og brandmæssige hensyn. Det virker forkert at opføre en så stor bygning lige oven for vores produktion.
- Vi har planlagt energiforbedringer, hvilket bl.a. omfatter solceller på taget. Effekten af disse vurderes at blive reduceret pga. skygge fra den planlagte bygning.
- Visuelt vil den tætte bebyggelse og store niveauforskel være meget atypisk for området og skæmmende.
- Vi er bekymret for de funderingsmæssige forhold ved bygning så tæt på skrænten mellem matriklerne.
- Vi synes, der bør være andre løsninger, som ikke i samme grad belaster os naboer - f.eks. ved at bygge nedad.

Forvaltningens vurdering

I forvaltningens vurdering af projektet, er det væsentlig, at det er dokumenteret, at tilbygningen er udformet så den i henhold til ansøgningens tilkoblede certificerede brandrådgiver brandmæssigt opfylder de brandmæssige krav til naboskel, selvom afstanden kun er 1,1 m.

Byggeretten indeholder ikke bestemmelser om afstandskrav ift. erhvervsbyggeri, hvorfor der skal udarbejdes en helhedsvurdering. Der vurderes umiddelbart at være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold, herunder redningsberedskabet, samt tilstrækkelige parkeringsarealer i henhold til helhedsvurderingens kriterie 3-5. Helhedsvurderingens kriterie 6 vurderes ikke at være relevant, idet ejendommen udelukkende støder op til områder med eksisterende erhvervsanvendelse.

I henhold til helhedsvurderingens kriterie 1 og 2 vurderes den ansøgte tilbygning umiddelbart at afvige fra det sædvanlige i området, idet forvaltningen på baggrund af måling på ortofoto skønner, at det sædvanlige i området er, at primær bebyggelse overordnet ikke opføres nærmere naboskel end ca. 5. m. En tilladelse til en placering 1,1 m fra skel mod nabo kan ligeledes fremover danne præcedens for udviklingen af erhvervsområdet. Dette kan medføre en uønsket fortætning af områdets bygningsmasse, som vurderes at kunne medføre en forringelse af området som helhed. På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere, om byggeriet medfører skyggegener, udover hvad man må tåle i et område som dette. Herudover kan der være indbliksgener forbundet med den nære placering, da tilbygningen ønskes indrettet med vinduer i facaden, der vender direkte mod naboskel.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der meddeles afslag på den ansøgte tilbygning i en afstand på 1,1 m fra naboskel på vilkår af:

a) At forvaltningen går i dialog med ansøger inden meddelelse af et afslag med henblik på at finde en løsning, hvor tilbygningen flyttes længere væk fra naboskel.

Såfremt udvalget ønsker at tillade det ansøgte byggeri, må det forventes, at der skal fremsendes yderligere ansøgningmateriale, herunder eksempelvis skyggediagram.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til, at meddele afslag på den ansøgte tilbygning under a) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 07-02-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder direktionens forslag med 4 stemmer for (Venstre, Socialdemokratiet og SF) og 3 i mod (Det Konservative Folkeparti).

Det Konservative Folkeparti afgav følgende mindretalsudtalelse:

Det Konservative Folkeparti mener, at vores lokale virksomheder skal have mulighed for at realisere deres vækstpotentiale, herunder udbygge deres virksomheder i erhvervsområderne. Særligt når der ikke er privatboliger som nabo, samt at dette ikke kræver dispensation fra vedtagne lokalplaner

Det Konservative Folkeparti benyttede standsningsretten, og sagen forelægges derfor til behandling i kommunalbestyrelsen.

Bilag

Kortbilag fra lokalplan med delområder

Oversigtskort - Klintehøj Vænge 12

Tegningsmateriale

Punkt 10: Nærum Camping, Langebjerg 5, matr.nr. 3b Nærum By, Nærum - Fortsat anvendelse til campingplads

24/719

Resumé

Dansk Camping Union har købt arealerne med DCU-camping Nærum af Statens Ejendomsselskab Freja (Naturstyrelsen).

Som ny ejer søger DCU om tilladelse til fortsat at drive campingplads, herunder mulighed for vinteropbevaring af 30 campingvogne samt, at der uden tidsbegrænsning tillades tre faste telte til udlejning.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, Mølleåfredningens § 2 samt tilladelse efter campingreglementets § 2.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen har via ejendomsselskabet Freja solgt arealer, der huser Nærum Camping til Dansk Campingunion (DCU). Grundet ejerskifte søges om kommunal tilladelse til fortsat at drive campingplads på arealet.

Herudover søges om tilladelse til ikke tidsbegrænset vinteropbevaring af 30 campingvogne inden for nærmere angivet areal samt etablering af tre faste telte til udlejning.

Ejendommen er beliggende i landzone og indeholder 275 campingenheder på et areal, der ligger op til Helsingørsmotorvejen og inden for skovbyggelinje. Endvidere er det omfattet af Mølleåfredningen, og arealet er udpeget som særligt værdifuldt landskab.

Nærum Camping har siden 1940'erne eksisteret som campingplads.

Det ansøgte kræver ikke landzonetilladelse men forudsætter dispensation fra:

- Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, efter hvilken der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove.
- Mølleåfredningens § 2, efter hvilken området skal bevares i sin nuværende tilstand. Der må bl.a. ikke opføres yderligere bebyggelse eller foretages ændringer i eksisterende beplantning.

Desuden kræves tilladelse efter campingreglementets § 2, hvorefter kommunalbestyrelsen kan meddele ejere og brugere af fast ejendom tilladelse til erhvervsmæssig eller for et længere tidsrum end seks uger årligt at udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til camping.

Der kræves ligeledes tilladelse efter campingreglementets § 10 stk. 1, efter hvilken campingvogne, telte mv. kun må være opstillet på en campingplads i perioden fra 1. november – 28. februar, såfremt der er givet tilladelse hertil.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 10, stk. 5, tillade, at en nærmere afgrænset del af en campingplads benyttes til vinteropbevaring, når planmæssige hensyn, og navnlig hensyn til natur- og landskabelige værdier ikke taler imod. Tilladelse kan kun gives op til højst 25 % af det tilladte antal campingenheder.

Høring

Naturstyrelsen Hovedstaden er hørt som skovejer i henhold til bekendtgørelse om bygge- og beskyttelseslinjer og har ingen bemærkninger til ansøgningen i forhold til skovbyggelinje.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen af arealerne som campingplads fungerer gnidningsfrit uden naboklager, og det findes attraktivt som en mangeårig kulturinstitution i kommunen. Ejerskiftet findes ikke at give anledning til at ændre på tilladelse til at drive camping på arealerne eller begrænsning i antallet af campingenheder.

Udvalget har tidligere meddelt tidsbegrænset anbefaling for fem år overfor Fredningsnævnet til den ansøgte vinteropbevaring. Forvaltningen har som tilsynsmyndighed for fredningen i flere år meddelt årlig tilladelse til at anvende tre af de eksisterende teltpladser til telte med fastbund til udlejning.

Forvaltningen vurderer, at det ønskede areal til vinteropbevaring for 30 campingvogne er velvalgt, da der er tale om et græsklædt areal, som allerede indgår i campingpladsen. Desuden ligger det op til motorvejen i et hjørne af pladsen, der er afgrænset af hække og ikke er synligt fra rekreative stier gennem området.

Vinteropbevaring af 30 vogne udgør et væsentligt færre antal vogne end antal mulige i forhold til campingreglementet, og opbevaring på det foreslåede sted vurderes ikke at medføre en negativ visuel påvirkning af det samlede landskabsbillede i forhold til skovbryn.

Forvaltningen vurderer, at dispensation fra fredning samt en tilladelse efter campingreglementet af hensyn til landskabelige værdier ved Mølleåen kan anbefales og gives for en periode på fem år. Der kan herefter foretages ny vurdering og eventuel tilpasning til ændringer i campingreglementet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles tilladelse til DCU til fortsat udlejning af arealerne til anvendelse som campingplads, idet anvendelsen sidestilles med fortsat lovlig anvendelse,
- 2) at det anbefales overfor Fredningsnævnet, at der meddeles dispensation fra Mølleåfredningen til vinteropbevaring af 30 campingvogne for en periode på fem år, og
- 3) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til etablering af tre faste telte til udlejning for en periode på fem år.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 07-02-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Kort for opbevaring

Punkt 11: Status for indsatsen for mere liv i bymiljøerne

19/11689

Resumé

Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget udpeger årligt et strategisk erhvervsudviklingstema. Udvalget besluttede i februar 2023, at temaet i 2023 skulle handle om, at skabe mere liv i kommunens bymiljøer.

Der blev afholdt et bylivstopmøde i august med deltagelse af et bredt spektrum af bylivsaktører. Topmødet var startskuddet til fire lokale bylivsnetværk. I lyset af den store tilslutning og det store engagement fra alle bylivsaktørerne, besluttede udvalget at forlænge temaet til også at være gældende i 2024.

Forvaltningen indgik en aftale med BIDdanmark, som har erfaring med byudvikling fra en lang række kommuner, om at facilitere de lokale bylivsnetværk. Aftalen dækker 2023 og 2024.

Via Erhvervshus Hovedstaden har Rudersdal Kommune løbende tilbudt detailhandlen gratis sparring om forretningsudvikling. Ca. 50 butikker har hidtil taget imod tilbuddene, og der gennemføres en ny kampagne i 2024.

I denne sag gives en status for bylivsnetværkene og de foreløbige resultater.

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

Sagsfremstilling

Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget besluttede på mødet den 1.2.2023 at igangsætte en strategisk erhvervsudviklingsindsats mhp. at sikre, at handelslivet har gode betingelser for at tiltrække handlende og skabe mere liv i Rudersdal Kommunes bymiljøer.

Udvalget gennemførte i maj, juni og august tre byvandring i de lokale bymiljøer for at drøfte udfordringer og muligheder med handelsforeninger og lokale bylivsaktører. Drøftelserne havde fokus på, hvordan man sammen kan øge kundegrundlaget for detailhandlen, understøtte flere bylivspartnerskaber og skabe flere oplevelser, som kan forstærke den lokale sammenhængskraft.

Forvaltningen besøgte samtidig en lang række butikker og bylivsaktører for at forberede afholdelse af et arbejdende bylivstopmøde den 29. august 2023. Formålet med topmødet var at samle butikkerne, det aktive foreningsliv, borgere, ejendomssejere m.fl. for at sætte gang i konkrete bylivsinitiativer i de enkelte bymiljøer, dele erfaringer og inspirere til udvikling af bylivet i Rudersdal.

Ca. 200 deltog i bylivstopmødet, som var præget af et stort engagement fra bylivsaktører i alle kommunens bymiljøer. Topmødet var dermed reelt startskuddet til fire lokale bylivsnetværk i Birkerød, Holte/Gl. Holte, Vedbæk/Trørød samt Nærum/Skodsborg.

Forvaltningen indgik samtidig en aftale med BIDdanmark om at facilitere månedlige møder i de fire lokale bylivsnetværk i 2023, og siden er aftalen forlænget til også at omfatte facilitering af bylivsnetværkene i 2024, herunder et forsøg i Trørød med understøttning af et mindre lokalt bymiljø. BIDdanmark har hjulpet en lang række kommuner og byer med udvikling af de lokale bymiljøer.

Nedenfor gives en status for bylivsnetværkene og de foreløbige resultater.

God deltagelse på bylivsmøder i alle lokalområder

Bylivstopmødet afstedkom en lang række ideer, som efterfølgende blev kvalificeret og bragt videre ind i det konkrete arbejde i bylivsnetværkene.

Der afholdes møder i bylivsnetværkene hver måned. Ultimo januar 2024 har der således været afholdt fem møder i alle bylivsnetværk. Samlet set har ca. 70 deltaget pr. måned, fordelt på butikker, foreningsliv, borgere, ejendomssejere m.fl. Tilslutningen har været nogenlunde jævnt fordelt på de fire områder. I Holte har det til en start været sværere at samle alle bylivsaktører, men alle aktører deltager nu aktivt. Der er planlagt et månedligt møderul for hele 2024.

Forvaltningen har haft fokus på, at det skal være let at deltage i bylivsmøderne, og følge resultatet af de enkelte bylivsmøder. På kommunens hjemmeside er der oprettet en temaside om bylivsindsatsen, hvor der bringes nyheder og artikler om det lokale byliv og aktuelle initiativer. Her annonceres kommende møder og alle referater fra tidligere bylivsmøder er tilgængelige. Temasiden kan tilgås direkte på forsiden af rudersdal.dk. Der er desuden udviklet en E-flyer med link til bylivshjemmesiden, ligesom de lokale facebookgrupper er en væsentlig kanal for kommunikation af bylivsaktiviteter. Erhvervsnyt i Rudersdal har udgivet et særnummer om byliv og har også i andre numre omtalt bylivsindsatsen. Endelig har der været presseomtale af bl.a. bylivstopmødet og konkrete bylivsaktiviteter.

God gang i bylivsaktiviteterne og udvikling af det lokale bylivssamarbejde

Mange af ideerne fra topmødet er allerede implementeret i bylivsnetværkene i 2023 eller er i støbeskeen til 2024, og bylivsnetværkene har været en god platform til at udvikle fællesskabet og samarbejdet mellem bylivsaktørerne. Nye partnerskaber er opstået og der er knyttet en række nye bånd. Her har ikke mindst detailhandlen og handelsforeningerne en central rolle. Der er i alt implementeret 17 bylivsinitiativer, og 12 initiativer er undervejs.

Initiativerne har bl.a. omfattet vinsmagningsevents med deltagelse af en serie butikker på tværs af byområdet og større arrangementer ifm. halloween og jul. Konkret er der fx gennemført vinsmagninger i Nærum og Birkerød, og halloween i Vedbæk Hovedgade med over 300 deltagende børn og familier, og julearrangementer flere steder.

En lang række andre bylivsinitiativer er i støbeskeen. Bylivsnetværkene i Nærum arbejder fx med en ide om en "kunstforbindelse", hvor billedrammer skal fortælle Nærumshistorie mv. på vejen fra Nærumvænge Torv til Nærum Hovedgade. Der arbejdes med at skabe "Instagram" stationer i bybilledet, hvor borgerne kan tage billeder af sig selv og fortælle, at de er "tjekket ind" i byen. Flere steder er der planer om by-skak, loppemarked og en art farmers-marked med fokus på lokalt producerede varer og bæredygtighed.

Der arbejdes også lokalt med at udvikle og systematisere bylivssamarbejdet, fx gennem udarbejdelse af årshjul for faste bylivsaktiviteter og styrket dialog med ejendomssejere.

Daginstitutioner har efter ønske fra bylivsnetværk deltaget i juleudsmykning, og flere bylivsnetværk har et ønske om at samarbejde med skolerne om fx handel-lokalt-plakatkonkurrencer. Der er etableret et samarbejde med gymnasierne i Birkerød og Nærum, og en række foreninger er aktive i samarbejdet. Frivillige er i gang med at forvandle garnrester til strikkede kulørte vimpler, der skal op at hænge over gågaden i Birkerød.

BIDdanmark har gennemgået facader i fx Birkerød Hovedgade og er gået i dialog med de butikker, hvis facader kan gøres mere attraktive.

Erhvervshus Hovedstaden udviklede i 2022 sammen med Rudersdal Kommune et koncept, hvor detailhandlen tilbydes gratis 1:1 sparring om forretningsudvikling. Siden har ca. 50 butikker benyttet sig af tilbuddene. Kommunen samarbejder fortsat med Erhvervshus Hovedstaden om at udvikle tilbud, mhp. at sikre den størst mulige effekt af bylivsindsatsen.

Forvaltningen har fokus på, at inspiration og erfaringer fra et bymiljø deles med de andre bymiljøer.

Styrket byliv i de mindre bymiljøer

Fra et af de mindre bymiljøer, Trørød Torv, har lokale ildsjæle efterlyst muligheden for at dedikere enkelte møder i Vedbæk/Trørød-bylivsnetværket til alene at vedrøre udvikling af bylivet i Trørød. Det vil nu blive afprøvet med tre særskilte Trørød-møder i 2024. Hvis erfaringerne herfra er positive, så kan modellen tilbydes andre mindre bymiljøer, hvor lokale ildsjæle står parat til at gøre en indsats. Det kan fx være Bistrup, Gl. Holte, Lupinkrogen, Søllerød Park og Skodsborg. En indsats ift. de mindre bymiljøer vil kræve særskilt finansiering, fx via bylivsmidlerne.

Fasttrackordning for henvendelser, der kræver myndighedsbehandling

Med de mange nye bylivsinitiativer i bymiljøerne følger også henvendelser til kommunen om fx tilladelser og muligheder for støtte til aktiviteter. Erfaringen fra bylivsmøder i efteråret 2023 er dog, at antallet af myndighedsrelaterede henvendelser er i aftagende.

Forvaltningen har fokus på at sikre hurtigst mulig håndtering af henvendelserne. Der er endvidere fokus på at vejlede og forenkle ift. ansøgning og at tydeliggøre information om de muligheder, der allerede findes i bymiljøerne. Det er udarbejdet en ”må godt” liste, som tydeliggør hvor og hvordan butikker fx kan opstille hyggekrege, borde og stole mv., som inviterer til ophold og mere byliv, uden at skulle ansøge kommunen først.

Midler til bylivsinitiativer

I budgettet for 2024 er der afsat i alt 1 mio. kr. i driftsmidler til styrkelse af byliv og lokalområder, hvoraf 622.000 kr. er øremærket til en ny bylivspulje. Forvaltningen vender tilbage med en sag om forslag til kriterier for udmøntningen af puljen.

Der er herudover afsat et rådighedsbeløb på 1 mio. kr. til anlægsprojekter i perioden 2024 – 2027 til eksempelvis etablering af ny legeplads og generel styrkelse af byliv og lokale fællesskaber gennem mere fysiske tiltag i lokalområderne.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 07-02-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 12: Køromvej 30, matr.nr. 1a Agershvile, Vedbæk - Offentlighedens adgang

24/719

Resumé

Forvaltningen har modtaget en klage over skiltning og nedlæggelse af sti på ejendommen beliggende på Køromvej 30 i Skodsborg.

I klagen påpeges det, at nedlæggelse af stien er i strid med naturbeskyttelseslovens §§ 26 og 26a, der regulerer offentlighedens ret til færdsel på veje og stier i det åbne land.

Forvaltningen finder ikke, at der er grundlag for påtale.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Den anførte sti har efter klagers opfattelse karakter af en trampesti og løber i kanten af en mark på ejendommen beliggende Køromvej 30, 2942 Skodsborg.

Der er opstået stridigheder mellem visse ejere af de ejendomme, der vender ud mod marken og de personer, der spadserer i kanten af marken.

Ejer af Køromvej 30 har opsat skilte med adgang forbudt på sin mark. Ved besigtigelse af ejendommen den 9. oktober 2023 kunne det konstateres, at der ikke løber en sti på ejendommen op mod de tilgrænsende ejendomme.

Ejendommen er omfattet af fredningen, Aggershvile af den 17. november 1943, hvis bestemmelser fastlægger, at der ikke uden fredningsmyndighedernes tilladelse må anlægges veje eller stier eller tilstås tredjemand vejrettigheder over arealerne.

Ejendommen er tillige omfattet af servitut 5736-04 dok om gangsti mv., vedr. 1A, 7B af den 9. marts 1983, hvoraf det fremgår, at til enhver tid værende ejer skal være forpligtet til – når kommunalbestyrelsen stiller krav herom – at afstå de på vedhæftede plan viste arealer til anlæg af offentlige stier på ejendommen. I henhold til gældende fredningskendelse skal stianlæggene godkendes af fredningsmyndighederne. Kommunen kan derved, forudsat Fredningsnævnets godkendelse, kræve anlæggelse af en op til 6 m bred sti i kanten af ejendommens mark. Omkostninger i forbindelse med anlæg og drift af stien skal betales af kommunen.

Lokalplan 31 for et areal syd for Frydenlundsvej, ”Frydenlund Park” i Trørød, tegningsbilag 1, fastlægger, at der kan anlægges en sti til matr.nr. 1a. Stien kan først anlægges, såfremt der etableres offentlig adgang til matriklen.

Offentlighedens adgang til naturen er reguleret i naturbeskyttelsesloven.

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 26, stk. 1, at adgang til fods og på cykel ad veje og stier i det åbne land kun helt eller delvist kan forbydes, hvis færdslen er til gene for den erhvervsmæssige udnyttelse af ejendommen, hvis den i særlig grad generer privatlivets fred, eller hvis der er behov for beskyttelse af plante- og dyreliv.

Det er en betingelse for at forholdet er omfattet af § 26, stk. 1, at der er tale om en sti.

En vej og en sti defineres efter loven som ”permanente menneskeskabte færdselsbaner”. Dette skal ses i modsætning til f.eks. midlertidige kørespor, dyreveksler, spor efter heste eller mountainbikes og lignende. Det er således ikke ulovligt, at en ejer ved skiltning, udlæg af kvas eller lignende forhindrer færdsel på ejers ejendom på de sidstnævnte færdselsbaner. Der er altså kravet om en permanent karakter, før et område kan klassificeres som en sti i naturbeskyttelseslovens forstand. Et område der henligger som et kørespor i visse år og en udsæt bræmme i andre år vil ikke være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 26.

Det er endvidere en forudsætning for naturbeskyttelseslovens § 26, at der er lovlig adgang til det pågældende område. Det vil således ikke være muligt at trampe en sti frem, jf. naturbeskyttelsesloven, hvis der ikke er lovlig adgang til ejendommen.

Naturbeskyttelseslovens § 26a, fastlægger, at nedlæggelse af veje og stier tidligst kan finde sted fire uger efter, at ejer har givet kommunen skriftlig meddelelse herom.

Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 1, fastlægger, at kommunen påser overholdelse af loven.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er eller har været en sådan permanent færdselsbane på det pågældende areal på ejendommen, at der er tale om en sti. Forvaltningen har bl.a. lagt vægt på, at der ikke kunne konstateres en sti, da forvaltningen besigtigede ejendommen.

Ligeledes kan der ikke konstateres en sti, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven på de luftfotos som er indgået i kommunens sagsbehandling. Der er set på luftfotos fra 1988, 2007, 2011, 2013, 2015, 2017, 2019 og 2021. Endvidere er det indgået i forvaltningens vurdering, at det følger af servitut 5736-04, at kommunen kan beslutte, at der skal anlægges en sti rundt om marken, hvorfor det må følge, at der ikke har været en sti på ejendommen ved servitutens vedtagelse. Desuden fremgår det af lokalplanens formulering, at der ikke på tidspunktet for vedtagelsen af denne kan være etableret en sti: ”Stien kan først anlægges, såfremt der etableres offentlig adgang til matriklen” Endelig er det indgået i forvaltningens vurdering, at det er i strid med fredningen af området at etablere en sti, og der kan ikke ses at være meddelt dispensation fra fredningen hertil.

Der kan således hverken faktuel ved besigtigelse eller ved syn af orto- og skråfotos konstateres en sti på ejendommen. Ligeledes kan det konstateres ved retsakter såsom fredning, servitut og lokalplan for ejendommen, at der ikke på tidspunktet for udarbejdelse og vedtagelse af disse har været tale om en sti på ejendommen, ligesom der heller ikke er meddelt dispensation fra fredningen til etablering af en sti.

Forvaltningen har ikke kunne konstatere, at naboer har haft lovlig adgang til ejendommen. Forvaltningen vurderer derfor ikke, at naboer kan anlægge en sti på ejendommen, der vil være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 26.

Det er herefter forvaltningens samlede vurdering, at der ikke er etableret en sådan ”permanent færdselsbane” på ejendommen, at der er tale om, at der er etableret en sti i naturbeskyttelseslovens forstand.

Der er derfor ikke tale om, at ejer ved sin skiltning nedlægger en sti. Det er herefter forvaltningens vurdering, at der ikke i den konkrete sag er tale om forhold, som kommunen som tilsynsmyndighed, skal påtale.

Forvaltning har modtaget fire mails fra naboer med bemærkninger, hvoraf det fremgår, at der for ca. to år siden ikke var nogen sti, og at færden langs marken er til gene for privatlivets fred, da boligernes vinduer vender ud mod marken. Bemærkningerne er vedlagt som bilag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles en tilsynsafgørelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 1, om, at kommunen ikke finder, at de påklagede forhold falder ind under naturbeskyttelsesloven, hvorfor Rudersdal Kommune ikke skal foretage sig yderligere.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 07-02-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Henvendelse til kommunen

Luftfoto - Køromvej

Bemærkninger fra naboer

Punkt 13: Underskriftsark