

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 15-03-2023

Mødedato Onsdag d. 15. marts 2023 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Overførsel af driftsmidler fra 2022 til 2023 for Arkitektur- og Byplanudvalget.....	4
Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsprojekter fra 2022 til 2023 for Arkitektur- og Byplanudvalget.....	8
Forslag til Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød - Endelig vedtagelse.....	11
Ny planlægning for et område omkring Vangebovej, Mothsvej og Skodborgvej i Søllerød - Igangsæ...	14
Parcelvej 28A, matr.nr. 1bbk, Dronninggård Ny Holte - Principiel beslutning om antal tagvinduer...	20
Vedbæk Strandvej 362, matr.nr. 2p, Vedbæk By, Vedbæk - Til- og ombygning af bevaringsværdig b...	22
Søllerødvej 62, matr.nr. 2gl, Søllerød By, Søllerød - Tilbygning til bevaringsværdigt enfamiliehus...	26
Wesselsmindevej 7, matr.nr. 3f, Nærum By, Nærum - Landzonetilladelse til naturstøttepunkt.....	29
Øverødvej 134, matr.nr. 6au og 6cg, Øverød By, Søllerød - Dispensation til bibeholdelse af støjheg...	32
Gøngehusvej 268, matr.nr. 22d, Sandbjerg By, Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til oriente...	35
Fredning af Frederikslund Skov - Orientering om Fredningsnævnet for Københavns endelige kende...	37
Navngivning af veje mv. - Drøftelse af kriterier.....	40
Monument til minde om jødernes flugt til Sverige.....	41
Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken II - Godkendelse af skema A i renoveringssag.....	43
Boligforeningen Kunstnerbyen, 3460 Birkerød - Godkendelse af lån og lejeforhøjelse.....	50
Søllerød Almene Boligselskab, Nærumlund - Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse.....	52
Handicaprådets årsberetning 2022.....	54
Underskriftsark.....	56

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Udtalelse fra Bolig- og Socialstyrelsen vedr. varmepumper.
- Stenløkken 27 i Birkerød - Domsafgørelse i byretten.
- Byggesagsstatistik for februar 2023.
- Langebjerg 3 i Nærum - Dispensation til oplag af fjernvarmerør mv.
- Lokalplanforslag 289 for Skovrød - Afholdelse af borgermøde den 11. april kl. 17:30.
- Moseranden 4 i Hørsholm - Dispensation til sammenlægning af to matrikler.

Punkt 2: Overførsel af driftsmidler fra 2022 til 2023 for Arkitektur- og Byplanudvalget

22/17059

Resumé

Institutioner og øvrige organisatoriske enheder i kommunen har mulighed for at ansøge om overførsel af mer- eller mindreforbrug på områder omfattet af overførselsadgang. Overførsler skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Med denne sag anmodes om overførsel af driftsmidler fra 2022 til 2023.

Ansøgning om overførsel på Arkitektur- og Byplanudvalgets område forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund

Overførselsadgangen, som udspringer af selvforvaltningsprincippet, skal understøtte ansvarlig ressourceanvendelse og fleksibel planlægning i kommunen under hensyntagen til kommunens samlede økonomi.

I Rudersdal Kommune har det været praksis i mange år, at såvel mer- som mindreforbrug på de overførselsbelagte områder blev overført fuldt ud, men over tid er der i kommunen akkumuleret store driftsoverførsler, hvilket giver en række styrings- og prioriteringsmæssige udfordringer. I 2020 og 2021 blev udfordringerne forstærket af Covid-19 pandemiens påvirkning på kommunens opgaveudførelse – med ekstraordinært store mer- og mindreforbrug til følge. Det betød, at forvaltningen i overførselssagerne 2020-2021 samt 2021-2022 fandt det nødvendigt delvist at fravige overførselsprincipperne.

I december 2022 fremlagde forvaltningen et forslag til nye principper for overførsel af driftsudgifter, som skal balancere hensynet mellem på den ene side rationel drift og fleksibilitet og på den anden side hensynet til den samlede økonomi og overholdelse af servicerammen. Jf. Økonomiudvalgets beslutning, har de nye principper været sendt i høring i HovedMED og hos andre interessenter, og principperne vil først træde i kraft ved overførselssagen 2023-2024. Resultatet af høringen behandles på Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens møder i marts 2023.

Overførselssagen 2022-2023

Rudersdal Kommune har i 2022, ligesom mange øvrige kommuner, været ramt af et mærkbart udgiftspres, som har udfordret overholdelse af servicerammen og som tærer på likviditeten, der er forringet i løbet af 2022. Likviditeten pr. 31. december 2022 var således ca. 160 mio. kr. lavere end samme dato året før.

Indeværende overførselssag udviser for hele kommunen et samlet mindreforbrug på driften på 4,0 mio. kr. i forhold til korrigeret budget på de overførselsbelagte områder, jf. tabel 1 nedenfor. Det betyder, at overførselssagen har et væsentligt andet udgangspunkt end i tidligere år, hvor der var et samlet mindreforbrug på 94,6 mio. kr. Der er således ikke de samme muligheder for at lade mindreforbrug indgå i en tværgående prioritering og håndtering af udfordringer på andre områder, som er økonomisk pressede.

Indeværende overførselssag for 2022-2023 behandles efter de nuværende principper, der i korte træk er følgende:

1. Fuld overførsel af mindre- og merforbrug under hensyntagen til kommunens samlede situation på tværs af organisationen.

2. Overførslen til det efterfølgende år kan ikke udgøre mere end overskuddet på det aktuelle bevillingsniveau.
3. Økonomichefen kan fastsætte vejledende retningslinjer for opgørelse af mer- og mindreforbrug.

Hensynet til kommunens situation på tværs af organisationen betyder bl.a., at overførselssagen skal være likviditetsneutral eller give en likviditetstilførsel pga. den forværrede økonomi. Forvaltningen foreslår, at der så vidt muligt gives fuld overførsel af såvel mindre- som merforbrug i henhold til principperne. Forvaltningen foreslår derudover, at merforbrug kompenseres helt eller delvist i de tilfælde, hvor merforbruget – på baggrund af konkrete vurderinger i forvaltningen – ikke kan indhentes i 2023. Det gælder især plejecentre mv. på politikområderne Ældre og Sundhed.

Finansieringen af compensationerne tilvejebringes ved, at en række mindreforbrug helt eller delvist tilgår kassen og dermed ikke overføres. Det er primært sket for en række centrale budgetter og funktioner, hvor forvaltningen har vurderet, at der økonomiske mulighed for det på de respektive budgetter og/eller hvor mindreforbrug ikke er forpligtet anvendt til et bestemt formål.

Decentrale institutioner har i de fleste tilfælde fuld overførselsadgang. Der er redegjort for eventuelle compensationer for merbrug og evt. begrænsning af mindreforbrug i dagsordenssagerne til de respektive udvalg. Her er der også redegjort for håndteringen af punkt 2), hvis det er relevant for politikområdet, mens punkt 3) ikke finder anvendelse i dette års overførselssager.

Resultat 2022 for Rudersdal Kommune

Årets resultat for 2022 udviser et samlet mindreforbrug på de overførselsbelagte områder på 4,0 mio. kr. i 2022. Til sammenligning var årets resultat i 2021 på de overførselsbelagte områder et mindreforbrug på i alt 94,6 mio. kr., hvoraf 58,7 mio. kr. blev overført til driften, mens 32,0 mio.kr. blev overført til anlæg.

Tabel 1: Resultat 2022 for Rudersdal Kommune på udvalg og politikområder

Politisk udvalg og politikområde (1.000 kr.)	Korrigeret Budget 2022 (overførselsadgang)	Resultat 2022 (overførselsadgang)	Håndtering		Difference (kassepåvirkning)	Overførte driftsmidler 2021	Overførte anlægsmidler 2021
			Overførsel drift*	Overførsel anlæg			
Rudersdal Kommune	2.535.367	3.990	340	3.650	0	58.743	32.040
Arkitektur- og Byplanudvalget	6.460	-617	143	0	-760	480	4.100
Faste ejendomme mv.	6.460	-617	143	0	-760	480	4.100
Klima- og Miljøudvalget	139.977	-862	-2.098	250	987	4.835	3.210
Veje og grønne områder mv.	133.513	-5.283	-5.283	0	0	1.727	1.987
Miljø	6.464	4.421	3.184	250	987	3.108	1.223
Kultur- og fritidsudvalget	143.755	2.742	1.301	0	1.440	1.876	1.100

Kultur, Fritid og Idræt	143.755	2.742	1.301	0	1.440	1.876	1.100
Børne- og skoleudvalget	970.229	12.017	9.440	400	2.178	32.633	8.679
Børn og unge med særlige behov	105.601	2.775	2.430	0	344	2.909	0
Undervisning	481.796	3.659	3.503	0	156	23.787	7.400
Dagtilbud	382.832	5.584	3.506	400	1.678	5.937	1.279
Social- og Sundhedsudvalget	877.859	-9.397	-7.708	0	-1.688	7.108	1.447
Sundhed	64.944	943	110	0	834	-2	0
Ældre	598.689	-14.557	-10.746	0	-3.811	2.783	0
Voksne med særlige behov	214.227	4.217	2.928	0	1.289	4.327	1.447
Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget	2.382	695	695	0	0	-16	0
Erhvervsudvikling mv.	2.382	695	695	0	0	-16	0
Beskæftigelse	0	0	0	0	0	0	0
Økonomiudvalget	394.704	-590	-1.433	3.000	-2.157	11.827	13.504
Administration	394.704	-590	-1.433	3.000	-2.157	11.827	13.504

Note: Mindreforbrug (+) merforbrug (-)

Note: *Heraf overføres -9,3 mio. kr. til 2023 og 9,7 mio. kr. til efterfølgende år. De overførte midler er periodiseret til de år, hvor udgifterne forventes afholdt.

Det fremgår af tabel 1, at der i indeværende overførselssag samlet overføres en positiv overførsel på 0,3 mio. kr. til drift, samt en positiv overførsel på 3,7 mio. kr. til anlæg. Den samlede sag er likviditetsneutral, da kassepåvirkningen er nul.

En uddybning af fagudvalgets politikområder fremgår i det nedenstående. Det er som udgangspunkt kun de overførselsbelagte driftsudgifter, der bliver gennemgået i overførselssagen, men af hensyn til kommunens samlede likviditet og servicerammeudfordring, vil også resultatet på de ikke-overførselsbelagte områder kort blive belyst for de respektive politikområder nedenfor. En uddybning af resultatet på disse områder fremgår først i Regnskab 2023, der fremlægges i april.

Resultat 2022 for Arkitektur- og Byplanudvalget

Årets resultat for Arkitektur- og Byplanudvalget udviser et merforbrug på 0,6 mio. kr. på driftsudgifter med overførselsadgang, jf. tabel 2 (kolonne 3).

Tabel 2: Arkitektur- og Byplanudvalgets overførsler 2022-23

Politisk udvalg og politikområde (1.000 kr.)	Korr. Budget 2022 (overførsels- adgang)	Resultat 2022 (overførsels- adgang)	Håndtering		Difference (kasse- påvirkning)	Resultat 2022 (ikke- overførsels- adgang)
(1)	(2)	(3)	Overførsel drift*	Overførsel anlæg	(6)	(7)
Arkitektur og Byplanudvalget	6.460	-617	143	0	-760	0
Faste ejendomme mv.	6.460	-617	143	0	-760	0

Note: Mindreforbrug (+) merforbrug (-).

Politikområde Faste ejendomme mv.

Driftsudgifter med overførselsadgang:

Der er et samlet merforbrug på områdets overførselsbelagte konti på 0,6 mio. kr. (kolonne 3), der primært består af følgende:

- Et merforbrug på 0,9 mio. kr. vedrørende flygtningeboliger til flygtninge fra Ukraine, hvor der har været store ekstraudgifter til etablering af brandanlæg og ekstra varmeudgifter. Forvaltningen foreslår, at 0,8 mio. kr. finansieres af kassebeholdningen, da merforbruget ikke kan indhentes i 2023, mens de resterende 0,1 mio. kr. finansieres af mindre væsentlige mindreforbrug på politikområdet.
- Et mindreforbrug på 0,1 mio. kr. til koloni- og nyttehaver, der overføres til 2023.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der vedr. politikområdet Faste ejendomme mv. ydes en positiv tillægsbevilling til driften på 0,143 mio. kr. i 2023, finansieret af kassebeholdningen, og
- 2) at et merforbrug på 0,760 mio. kr. vedr. politikområdet Faste ejendomme mv. ikke overføres til 2023.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

BILAG 1 Arkitektur- og Byplansudvalget.docx

Punkt 3: Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsprojekter fra 2022 til 2023 for Arkitektur- og Byplanudvalget

23/4021

Resumé

Kommunens Principper for Økonomistyring beskriver, at ubrugte rådighedsbeløb overføres mellem årene med mindre anlægsprojektet er afsluttet.

En række rådighedsbeløb til anlægsprojekter er ikke anvendt i 2022 og enkelte anlægsprojekter har overskredet rådighedsbeløbet, jf. vedlagte bilag 1. Projektlederne i forvaltningen har i forbindelse med overførslen af mer-/mindreforbrug fra 2022 lavet en fornyet vurdering af, hvordan udgifterne i projekterne fordeles i 2023 og frem. Denne periodisering er en teknisk øvelse, der sikrer et opdateret billede af anlægsprojekternes forventede betalingsforløb inden udarbejdelsen af investeringsoversigten til Budget 2024-2027.

Ansøgning om overførsel fra 2022 til 2023 samt periodisering af budgetterne for 2023 til 2027 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Resultat 2022

Regnskabsåret for 2022 er afsluttet, og de samlede rådighedsbeløb for uafsluttede anlægsprojekter for Arkitektur- og Byplanudvalgets område er opgjort i nedenstående tabel.

Tabel 1. Overførsler fra 2022 til 2023 på Arkitektur- og Byplanudvalgets område.

Overførsler af mer-/mindreforbrug, anlæg Beløb i 1.000 kr.

Arkitektur- og Byplanudvalget

Faste ejendomme mv.	1.870
---------------------	-------

Arkitektur- og Byplanudvalget i alt	1.870
-------------------------------------	-------

+ = mindreforbrug, - = merforbrug.

På Arkitektur- og Byplanudvalgets område foreslås, at samtlige restrådighedsbeløb på uafsluttede projekter overføres til 2023, jf. vedlagte bilag 1. Det væsentligste mindreforbrug udgøres af:

- Genopførelse af nedbrændt bygning på Egebækvej 129: 1,1 mio. kr. Huset bliver opført i 2023 (fra april til september) med forventet forbrug på 2.329 mio. kr. og anlægsregnskab ultimo 2023.

I forbindelse med håndteringen af overførsler fra 2022 har forvaltningen gennemgået alle igangværende og besluttede anlægsprojekter med henblik på, at budgetterne placeres i de år, hvor udgifterne forventes at falde.

Det er almindeligt i anlægsprojekter, at budgetterne skal revurderes undervejs i projekternes løbetid. Når der i en budgetvedtagelse afsættes midler til et anlægsprojekt, der fx løber i tre år, er der på bevillingstidspunktet jævnligt ikke

lavet en detaljeret tidsplan for projekterne, da der er tale om nye projekter. I takt med, at projektet planlægges nærmere, kan det første estimat for, hvordan udgifterne falder i de enkelte år, således ændre sig. Projekterne kan også blive påvirket af forsinkelser eller andre begivenheder, der ændrer på udgiftsudviklingen. Når der er tale om projektudgifter, vil betalingsafviklingen ofte være mere påvirkelig, end det fx gælder for driftsudgifter, hvor faste lønudgifter udgør langt hovedparten.

Periodiseringen er alene en tidsmæssig opdatering af rådighedsbeløbene og ændrer ikke på de afsatte beløb til de enkelte projekter eller omplacerer budget imellem projekterne, og periodiseringen går således samlet set i nul. Det er dog en nødvendig øvelse for at udarbejde et opdateret budgetbillede forud for udarbejdelse af investeringsoversigten til budget 2024-2027.

Periodiseringsøvelsen har dog ikke givet anledning til flytning af budgetbeløb imellem de enkelte år for politikområdet Faste Ejendomme mv.

Styring af anlægsporteføljen i Rudersdal Kommune

Der er i alt indstillet 153 mio. kr. i mindreforbrug til overførsel for hele kommunen under ét. Heraf er de 168 mio. kr. inden for anlægsrammen og 15 mio. kr. netto i mindreindtægter/merforbrug uden for anlægsrammen.

Anlægsrammen indeholder de kommunale anlægsudgifter ekskl. udgifter til ældreboliger og forsyning. Udgifterne opgøres brutto, hvormed at indtægter fra salg af grunde og bygninger og eksterne tilskud ikke kan modregnes. Der bliver historisk set overført væsentlige beløb i mindreforbrug på anlægsprojekterne imellem årene. Det forventes også at ske fra 2023 til 2024.

I modsætning til servicerammen sanktioneres kommunerne som udgangspunkt ikke for en eventuel overskridelse af anlægsrammen på regnskabssiden, men det kan blive en realitet fremadrettet, hvis kommunerne under ét overskrider anlægsrammen markant. Derfor har Rudersdal Kommune med budgetvedtagelsen forpligtet sig til at overholde sin del af såvel service- som anlægsbudgettet og foranlediget heraf har forvaltningen sæt ekstra fokus på anlægsstyringen, jf. forvaltningens nye styringsbilledes ambition derom.

Kommunens sigtepunkt for anlægsrammen i 2023 er det vedtagne budget 2023 på 160 mio. kr. Efter overførsel af uforbrugte midler samt periodisering udgør korregeret budget indenfor anlægsrammen 341 mio. kr. i 2023.

Periodiseringerne er foretaget ud fra projektledernes nuværende viden og forventninger. Det er forvaltningens erfaring, at en væsentlig andel af projekterne vil blive ramt af udefrakommende forsinkelser eller besluttede udskydelser, hvilket ikke er usædvanligt for offentlige anlægsprojekter. Det er dog vanskeligt at forudsige, hvilke konkrete projekter der bliver forsinket eller udskudt.

Forvaltningen forventer pt., at forbruget inden for anlægsrammen i 2023 vil udgøre 160-200 mio. kr. for kommunen under ét. I 2022 udgjorde det til sammenligning 186 mio. kr. Der kan derfor også forventes en større overførsel fra 2023 til 2024.

I investeringsoversigten til budget 2024-2027 vil der blive taget stilling til, om det er nødvendigt at udskyde eller annullere projekter for at overholde kommunens forventede anlægsramme i 2024. Forvaltningen vil i forbindelse med budget 2024-2027 også tage højde for de likviditetsmæssige konsekvenser af de store bevægelser på anlægsområdet.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der på Arkitektur- og Byplanudvalgets område ydes en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløb i 2023 på i alt 1.870.000 kr. netto til de i bilaget anførte projekter, finansieret af kassebeholdningen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

ABU - Bilag 1

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød - Endelig vedtagelse

23/164

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 5. oktober 2022, punkt 4 ([link](#)), forslag til Lokalplan 283 for Villakvarteret Skovly i Øverød til udsendelse i offentlig høring samt afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planforslagene har været i ti ugers offentlig høring fra den 1. november 2022 til 10. januar 2023. I høringsperioden, den 6. december, er der afholdt borgermøde om planforslaget.

Forslag til Lokalplan 283 forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Villaområdet Skovly består af 171 parceller og er før vedtagelsen af denne lokalplan omfattet af Lokalplan 63 og 66 samt Skovlydeklarationen. Lokalplan 283 viderefører de vigtigste principper fra det eksisterende plangrundlag - især Skovlydeklarationen, der siden 1960'erne har været med til at skabe de landskabelige og bygningsmæssige forhold, der kendetegner området i dag.

Nogle af de konkrete bestemmelser i servitutten er dog ikke administrerbare efter nutidig praksis, mens andre bestemmelser begrænser muligheden for at bygge mere energimæssig tidssvarende byggeri. Formålet med Lokalplan 283 er derfor at fastholde karakteren af villakvarteret samtidig med, at der fastlægges et entydigt og opdateret plangrundlag for området.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 283 aflyses Skovlydeklarationen i sin helhed. Lokalplan 63 og 66 ophæves inden for lokalplanområdet.

Høring

Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød har været i ti ugers offentlig høring fra den 1. november 2022 til den 10. januar 2023. Den 6. december er der afholdt borgermøde om planforslaget.

I høringsperioden er der indkommet 21 høringssvar.

Høringssvarene omhandler fortrinsvis følgende forhold:

- Beplantning ud til vej
- Etablering af mast
- Højde på huse med ensidig taghældning
- Bevaring af træer
- Støjhegn ud til vej

Vedlagt dagsordenen er samtlige høringssvar, skema over de opsummerede høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelse og ændringer i lokalplanen.

Notatet indeholder også besvarelse af de høringssvar, der vedrører forhold, der ikke reguleres med lokalplanen.

Foreslåede ændringer i Lokalplan 283

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen, at der i Lokalplan 283 foretages følgende ændringer:

- At muligheden for opsætning af selvstændige master til brug for telekommunikation udgår samt regulering heraf i §§ 3.2, 3.5 og 10.1.
- At regulering af beboelseshuse med ensidig taghældning i delområde 1 og 2, § 6.4 og 6.6 justeres til ”Beboelseshuse med ensidig taghældning må have højst én facade, der overstiger 3,5 m, og denne må højst være 4,5 m. Den højeste facade må ikke vende mod vejskel og skal placeres mindst 5,0 m fra naboskel”.
- At § 6.8 præciseres til ”Sekundær bebyggelse må kun opføres i én etage og mindst 2,5 m fra naboskel og mindst 6 m fra vejskel. Carporte/garager samt udhuse, skure og lignende, der er sammenbygget med disse, må dog opføres mindst 1,0 m fra naboskel”.
- At § 8.2, 1. afsnit, ændres til ”Hegn mod vej og sti skal opføres som levende hegn i en afstand af minimum 0,7 m fra vej- og stiskel. Levende hegn mod Borgmester Schneiders Vej skal opføres som et beplantningsbælte med en bredde på mindst 1,5 m”.
- At bilag 4 om beplantning ud til vej ændres således, at både *Cotoneaster acutifolia* og *Cotoneaster Lucidus* tillades ud til Paradisbakken og Skovly Mark, at alle typer liguster er tilladt ud til Borgmester Schneiders Vej, og at beplantning på hjørneafskæringer ud til Borgmester Schneiders vej skal være liguster som resten af Borgmester Schneiders vej.
- At § 11.1, ændres til ” På de Bilag 5 markerede ejendomme kan der etableres støjafskærmning i form af fast hegn (støjhegn) efter følgende retningslinjer:
Støjhegn må ikke overstige 1,80 m i højden. Støjhegn mod vejskel skal placeres på den indvendige side af det levende hegn, jf. § 8.2, dog mindst 1,5 m fra vejskel. ”Støjhegn skal opføres i sort, mørkegrå, mørkegrøn eller mørkebrun farve. Støjskærme skal afskærmes i fuld højde mod vej af en tæt grøn beplantning, jf. § 8.2”
Kommunalbestyrelsen kan efter ovenstående retningslinjer dispensere til opsætning af støjhegn på øvrige ejendomme, såfremt det kan dokumenteres at støjbelastningen for ejendommen ikke kan overholde Miljøstyrelsens til enhver tid gældende støjkraav.

Som følge heraf er der til lokalplanforslaget tilføjet et bilag 5, med de markerede ejendomme.

Ovenstående forslag fremgår i detaljer i vedlagte hvidbog. Udover justeringer af ovennævnte paragraffer er der konsekvensrettet i lokalplanens illustrationer samt redegørelse. Derudover er der foretaget redaktionelle ændringer med henblik på præcisering.

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke forudsætter gennemførelse af ny høring samt, at de ikke har indflydelse på den gennemførte screening og vedtagelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Afgørelsen om ikke at gennemføre miljøvurdering er påklaget af Grundejerforeningen Skovly og er fortsat ikke afgjort.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 283 vedtages endeligt med de i dagsordenspunktet foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at beplantningen skal være den oprindelige ligusterart på den øvrige del af Borgmester Schneiders Vej fra skolen og mod nord samt, at det præciseres i redegørelsen, at beplantningen ved opsætning af støjhegn skal være fuldt dækkende inden for to år.

Bilag

Samlet høringssvar for Lokalplan 283

Hvidbog med referat af høringssvar samt ændringer i Lokalplan 283

Lokalplan 283 for villakvarteret Skovly i Øverød

Punkt 5: Ny planlægning for et område omkring Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød - Igangsættende redegørelse

23/164

Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 9. november 2022, pkt. 4 ([link](#)), at bemyndige forvaltningen til at nedlægge et § 14-forbud over for tre aktuelle byggeprojekter i et område, som planmæssigt er omfattet af Lokalplan 50, der dækker et område syd for Vangebovej ved Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød. Forbuddene blev nedlagt med henblik på udarbejdelse af en ny lokalplan, der kan sikre karakteren af den nuværende villabebyggelse i området.

En ny lokalplan vil tage afsæt i den nuværende Lokalplan 50, men vil i højere grad kunne sikre områdets karaktertræk med villaer, der fortrinsvis er i én eller halvanden etage. Endvidere kan der fastlægges mere nutidige bestemmelser, der samtidig fastholder den grønne og åbne karakter af det eksisterende boligområde omkring Mothsvej, Vangebovej, Skodsborgvej i Søllerød.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om igangsættelse af ny lokalplan.

Sagsfremstilling

Villaområdet omkring Mothsvej, Vangebovej og Skodsborgvej er i dag fortrinsvis dækket af Lokalplan 50, der omfatter i alt 236 boliger. Området er et attraktivt boligområde med nær adgang til naturområderne Geelskov, Ravnholm Skov samt Kragemosen.

Området rummer stor bygningsmæssig diversitet og er udbygget over tid. Størstedelen af den nuværende bebyggelse er opført i perioden fra 1950 til 1990. Området er præget af relativt store boliger med et areal over 160 m². De nyere boliger er typisk opført med et større areal end de ældre boliger, men området er dog fortsat præget af et grønt udtryk med oplevelsen af villaer, der er beliggende i en have.

Eksisterende planlægning:

Kommuneplan 2021

Området er en del af Kommuneplan 2021 ramme Sø.B1 - Søllerød, som fastlægger anvendelsen til boligområde i form af åben lav boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 22 for den enkelte ejendom. Grundstørrelsen fastlægges til minimum 1.000 m² og antallet af etager er fastlagt til maksimalt to etager.

Lokalplanen foreslås udarbejdet indenfor kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplan 50

Området er i dag omfattet af Lokalplan 50, som er vedtaget den 27. marts 1985 af den daværende Søllerød Kommune.

Lokalplanen er inddelt i fem delområder. Anvendelsen i alle områderne er udlagt til åben lav boligbebyggelse. Lokalplanen fastlægger en mindste grundstørrelse på henholdsvis 1.000 m² og 1.200 m². Bebyggelse må opføres i

maksimalt to etager, og der er fastlagt en byggelinje mod vej på 5 m og sti på 2,5 m. Bebyggelsesprocenten er i alle områder fastlagt til 22 for den enkelte ejendom.

Forslag til principper for ny lokalplan:

Afgrænsning

Lokalplanen foreslås at følge afgrænsningen af Lokalplan 50. Lokalplan 50 er delt i fem delområder, hvoraf tre ikke er fysisk sammenhængende. Delområderne foreslås videreført således, at der er tre delområder omkring Mothsvej, et område ved Vangeboled og et område syd for Skodborgvej. Kort med visning af afgrænsningen er vedlagt dagsorden.

I forbindelse med ny planlægning har der været overvejelser om at medtage de to åben lav boligområder nord for Vangebovej og Skodborgvej. De pågældende områder er omfattet af henholdsvis Lokalplan 52 og Lokalplan 53. Begge planer er vedtaget i 1985 og ligner på mange punkter Lokalplan 50. Områderne adskiller sig dog i karakter, bl.a. er der flere bygninger opført i to etager, og der er i områderne et øget antal bevaringsværdige bygninger.

Endvidere er det forbundet med en række udfordringer at gennemføre borgerinddragelse i planer, som er omfattet af et stort geografisk område indenfor en relativ stram tidsplan som i dette tilfælde, hvor planen bl.a. bygger på konkrete forbud (§ 14-forbud).

Forvaltningen kan på dette grundlag derfor ikke anbefale en udvidelse af lokalplanområdet.

Anvendelsen

Det anbefales, at anvendelsen fastholdes til åben lav boliger i form af helårsbeboelse.

Det nuværende plangrundlag muliggør opførelse eller indretning af to boliger på grunde med et areal på over 1.600 m². Denne mulighed foreslås at udgå således, at der pr. ejendom maksimalt må indrettes en bolig, som har været den gældende retningslinje i kommuneplanen i en længere årrække.

Der vil være mulighed for liberalt erhverv i en del af egen bolig under en række forudsætninger herunder, at erhvervsarealet højst udgør 25 procent af boligarealet, og at virksomheden ikke medfører et øget parkeringsbehov.

Matrikulære forhold

Den nuværende lokalplan fastlægger en mindste grundstørrelse for hovedparten af området på 1.200 m². For et mindre delområde ved Mothsvej (A2) er den mindste grundstørrelse fastlagt til 1.000 m². Disse grundstørrelser foreslås bibeholdt i ny planlægning.

Kommuneplan 2021 fastlægger en række generelle rammer for matrikulære forhold, som indarbejdes i planen, bl.a. at der på hver grund skal kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 m inden for 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel. Endvidere skal adgangsarealer (koteletben) have en bredde på mindst 4 m.

Det vurderes dog, at der er meget få grunde i området, som vil have mulighed for at blive udstykket.

Vej- og parkeringsforhold

I lighed med Lokalplan 50 foreslås fastlagt en byggelinje på 5 m fra vejskel og 2,5 m fra skel mod sti. Indenfor denne byggelinje må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.

Vedrørende parkering skal der pr. ejendom være plads til to parkeringspladser på egen grund.

Eventuelle porte skal placeres mindst 5 m fra vejskel.

Bebyggelsesprocent

Den nuværende bebyggelsesprocent på 22 fastlagt i Lokalplan 50 foreslås videreført.

Denne lave bebyggelsesprocent giver mulighed for opførelse af relativt store boliger med henvisning til de store grunde. Dette svarer til mulighed for opførelse af en bolig på 264 m² plus sekundær bebyggelse på op til 50 m² på en grund med et areal på 1.200 m².

Etageantal

Inden for hele lokalplanområdet foreslås det fastlagt, at bebyggelse kun må opføres i maksimalt en etage med udnyttet tagetage (1,5 etager). Det skal bemærkes, at mansard tage betragtes som bebyggelse i to etager.

Der foreslås endvidere fastlagt maksimale bygningshøjder svarende til 7,5 m fra eksisterende niveau eller fastlagt niveauplaner.

Det foreslås, at hvor underetagen er eller kan frilægges ved det naturlige terræn, kan tagetagen ikke udnyttes.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen i området er meget varieret og afspejler arkitektonisk den tid, de er opført i. Bygningerne er dog primært opført i teglsten med blankt murværk eller pudset murværk med partier i andre materialer. Endvidere er et mindre antal træhuse.

Denne diversitet er en kvalitet, og det foreslås, at der i området skal være mulighed for opførelse af bebyggelse opført i varierende, men holdbare materialer som patinerer smukt, såsom teglsten, både som blankt murværk og pudset murværk samt træ. Fremtidens og byggelovgivningens krav til energi og livscyklus vil stille udvidede krav til byggematerialer: Der bør derfor formuleres en dispensationsmulighed til byggematerialer, som har et lavt klimaaftryk, og som samtidig er holdbare og over tid patinerer smukt.

Tagdækningen i området er ligeledes varieret, dog er lige over halvdelen af de eksisterende boliger med tagdækning i tegl eller tegl-lignende materiale (betonsten). De resterende tagdækninger er tagpap, metal, fibercement, stråtag og et par stykker er med levende tag.

Denne diversitet er i lighed med facadematerialer en kvalitet, og det foreslås, at der i området skal være mulighed for opførelse af bebyggelse opført i varierende materialer såsom teglsten, herunder betontegl, tagpap, stråtag, grønt tag og metal, som ikke har en negativ miljøpåvirkning. Tage må ikke være reflekterende, og der foreslås et maksimal glastal på 10.

Det foreslås fastlagt, at tage skal være synlige, det vil sige, at taghældning skal være mindst 10 grader og maksimalt 45 grader. Eksisterende bygninger med fladt tag skal dog have mulighed for at opføre tilbygning med tilsvarende fladt tag (ca. 18 ejendomme).

For at undgå større, hævede terrasser og tagterrasser, som for omgivelserne kan opleves dominerende og medfører indbliksgener, foreslås det, at der fastlægges bestemmelser om, at terrasser på terræn ikke må hæves mere end 1 m over eksisterende terræn. Der må ikke etableres tagterrasser, og altaner må ikke have en større udstrækning end 2 m ud fra facaden på den bygning, den betjener, og de må ikke bæres af søjler.

Bebyggelsen på den enkelte grund må maksimalt udgøre to enheder i form af et beboelseshus og en garage/carportbygning.

Sekundær bebyggelse

Der må maksimalt opføres 50 m² sekundær bebyggelse.

Sekundær bebyggelse som udhuse, skure og lignende skal opføres minimum 1 m fra naboskel og enten sammenbygges med garage/ carportbygningen eller beboelseshuset.

Bevaringsværdig bebyggelse

Langs Vangebovej er en husrække bestående af gule og røde teglstenshuse, som samlet udgør en fin og karaktergivende husrække. Bygningerne er opført i perioden 1937-1957, hvoraf flere siden hen er ombygget og tilbygget. Bygningerne er, med undtagelse af to, ikke udpeget som værende bevaringsværdige i Kommuneplan 21 eller Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

I forbindelse med lokalplanen foreslås det, at husrækken langs Vangebovej nærmere registreres med henblik på formulering af særlige bestemmelser, som sikrer denne husrække eller evt. udpegning som bevaringsværdig bebyggelse.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet fremstår i dag meget grønt og med levende beplantning mod vej. En del af ejendommene fremstår med åbne forhaver mod vej.

Det foreslås fastlagt for hele lokalplanområdet, at hegn mod vej og sti skal være levende beplantning med mulighed for etablering af fast hegn med en maksimal højde på 1,8 m. Hegnet etableres minimum 1 m fra skel mod vej, og der skal plantes en tæt hæk foran.

Lokalplanområdet er karakteriseret af større terrænspring mange steder, hvilket kan være en udfordring i forbindelse med ny bebyggelse samt adgangsarealer. Det foreslås fastlagt, at der ikke må foretages ændringer i terræn, som overstiger +/- 0,5 m, og der må ikke ske terrænændringer tættere end en meter fra nabo- og vejskel.

På de ubebyggede arealer foreslås det, at lokalplanen giver mulighed for etablering af forsinkelses-bassiner for regnvand, regnbede og andre fælles anlæg til klimasikring.

Tekniske forhold

Det foreslås, at der fastlægges bestemmelser for placering af varmepumper således, at de placeres under hensyn til naboer. Der foreslås derfor, at de ikke må placeres indenfor byggelinje mod vej og mindst 5 m fra naboskel. Varmepumper må ikke være synlige fra vej og skal afskærmes således, at de ikke er synlige for naboer ved beplantning eller lignende. De lydmæssige krav til varmepumper fastlægges i miljølovgivningen.

Servitutter

Det undersøges, om det kan være hensigtsmæssigt, i forbindelse med at lokalplan aflyses, at aflyse servitutter, som indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, og som dækker mere end ti ejendomme.

De fleste ejendomme er i dag omfattet af en ældre servitut fra 1899, som bl.a. fastlægger, at beboelsesbygningen skal placeres mindst 10 alen (6,25 m) fra naboskel. Servituten er uden påtaleberettiget. Kommunen har ikke praksis for at håndhæve servituten i forbindelse med byggetilladelser mv. Søllerød Grundejerforening har oplyst, at de modtager mange spørgsmål til denne servitut, men der har ikke i foreningen været stemning for at søge servituten afløst.

Vedrørende forbud mod bebyggelse

Ved offentliggørelse af et forslag til lokalplan vil de såkaldte midlertidige retsvirkninger træde i kraft for alle ejendomme omfattet af planen, og der vil i princippet ikke kunne gives byggetilladelse til ny bebyggelse.

I tiden indtil et forslag til lokalplan er vedtaget og offentliggjort foreslås det, at der kan gives byggetilladelse til ny bebyggelse og mulighed for matrikulære ændringer, som overholder den gældende lokalplan med de i nærværende sags skærper. Dette gælder tillige de tre ejendomme, hvorpå der er udstedt et forbud mod bebyggelse.

Dialog

Forvaltningen har været i dialog med Søllerød Grundejerforening omkring ny lokalplanlægning og forslag til principperne i ny lokalplan. Grundejerforeningen var positiv overfor ny planlægning og de i sagen nævnte principper.

Forud for forelæggelse af Forslag til lokalplan planlægger forvaltningen, at der indledes en bredere dialog med grundejerne i området.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der igangsættes ny planlægning for et område omfattet af Lokalplan 50 indenfor de i sagen nævnte rammer, og
- 2) at forvaltningen, i perioden indtil et forslag til lokalplan er vedtaget og offentliggjort, kan give byggetilladelse til ny bebyggelse, som overholder den gældende lokalplan med de i sagen foreslåede principper for ny planlægning.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at der i lokalplanen af klimatilpasningshensyn skal gives mulighed for at opføre huse uden taghældning med sedum/mos på taget. Denne mulighed gives alene til huse i én etage.

Bilag

Afgrænsning

Punkt 6: Parcelvej 28A, matr.nr. 1bbk, Dronninggård Ny Holte - Principiel beslutning om antal tagvinduer

23/164

Resumé

Ejer af Parcelvej 28A, Holte har søgt om tilladelse til at isætte fire tagvinduer i loftrum mod haveside.

Grundejerforeningens bestyrelse har, efter anmodning fra ejer og drøftelse i bestyrelsen, fremsendt mail til Byplan med oplysning om, at bestyrelsen ønsker at fastholde, at der i tagfladen må isættes fire stk. vinduer

Parcelgården er en fredet bebyggelse og omfattet af Lokalplan 26. Efter § 8.5 må der alene isættes tre stk. vinduer i tagflade mod haven. Parcelgårdens byggeblade angiver fire stk. vinduer mod havesiden. Byggebladene er godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen.

Sagen forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget til principiel beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med ombygning og istandsættelse af Parcelvej 28A ønsker ejer at isætte fire tagvinduer i loftrum mod haveside. Forvaltningen har meddelt ejer, at dette vil kræve dispensation fra Lokalplan 29, § 8.5, og at forvaltningen ikke umiddelbar kan støtte dispensation, idet spidslofterne ikke må anvendes til boligformål.

Ejer blev opfordret til at rette henvendelse til Grundejerforeningen for at få Grundejerforeningens udtalelse til det ansøgte.

Grundejerforeningens bestyrelse har, efter anmodning fra ejer og drøftelse i bestyrelsen, fremsendt mail med oplysning om, at bestyrelsen ønsker at fastholde, at der i tagfladen må isættes fire stk. vinduer, som angivet i byggeblade for Parcelgården. Byggebladene er godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen.

Plangrundlag

Parcelgården er fredet og omfattet af Lokalplan 26 for rækkehusbebyggelsen ”Parcelgården 1”. Efter § 8.5 må der alene i loftrum isættes tre stk. vinduer i tagflade mod havesiden og to stk. mod gårdsiden. Herudover er der krav til placering i tagfladen og størrelsen. Tagvinduerne er ikke vist i lokalplanens tegningsbilag, men er fint beskrevet og vist på byggebladene.

For Parcelgården er der udarbejdet byggeblade før fredningen, der nøje beskriver udførelse og vedligeholdelse af de enkelte bygningselementer. Efter disse må der isættes fire stk. vinduer i tagfladen.

Da bebyggelsen er fredet, skal alle bygningsændringer godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen, der accepterer, at der isættes op til fire tagvinduer i tagflade mod haveside.

I forbindelse med afgørelse om bygningsfredning, blev det drøftet, hvorvidt Lokalplan 26 skulle aflyses, da alle ændringer nu skulle godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen. Rudersdal Kommune vurderede, at lokalplanen skulle fastholdes indtil, der forelå en manual for bebyggelsen, som kommunen kunne tilslutte sig.

Ved et møde mellem forvaltning og bestyrelsen for Parcelgården i 2017 blev det aftalt, at der for at synliggøre, at der både gælder bygningsfredning og lokalplan, skulle bestyrelsen sikre, at dette tydeligt fremgår af deres hjemmeside, byggeblade og vedtægter for bebyggelsen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har praksis for at følge retningslinjerne i Parcelgårdens byggeblade. Der er dog opstået behov for en afklaring af, om der fremover skal være præcedens for dispensation til fire tagvinduer eller, om lokalplanens krav om max. tre skal fastholdes.

Forvaltningen oplyser, at tagvinduer giver dagslys til spidsloftet i husene. Spidslofterne må ikke anvendes til overnatning, da de ikke er godkendt som boligareal, og vinduerne opfylder ikke krav til redningsåbninger. Der er en del huse, der i dag har fire tagvinduer i havesiden.

I nyere lokalplaner er der praksis for, at antallet af tagvinduer i loftrum skal begrænses til, hvad der er nødvendigt som orienteringslys. Det vil i praksis betyde ét i hver tagflade. De markante røde tegltage på parcelgården fremstår som en del af bebyggelsens bærende værdier. Det vurderes, at det er væsentligt for bebyggelsens samlede udtryk, at disse ikke brydes af for mange vinduer.

Forvaltningen anbefaler derfor, at lokalplanens krav til maksimalt tre vinduer pr. tagflade fastholdes med henblik på sikring af bebyggelsens udtryk samt for at fremme, at spidslofterne ikke inddrages i boligarealet af hensyn til brandsikkerhed.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Arkitektur- og Byplanudvalget beslutter at fastholde krav om maksimalt tre vinduer pr. tagflade mod havesiden som fastlagt i Lokalplan 26.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med en opfordring til grundejerforeningen om, at byggebladene opdateres, så der sikres en harmonisk og ensartet placering af tagvinduerne.

Bilag

Foto, tegning og byggeblade, Parcelvej

Punkt 7: Vedbæk Strandvej 362, matr.nr. 2p, Vedbæk By, Vedbæk - Til- og ombygning af bevaringsværdig bygning

23/164

Resumé

Ny forpagter af restaurant beliggende på Vedbæk Strandvej 362, 2950 Vedbæk, søger om principiel tilladelse til at opføre en tilbygning til den bevaringsværdige restaurantbygning samt dispensation til at foretage facadeændringer.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 232, §§ 6.2 og 8.1, samt temalokalplan 264, § 9.2. Ejendommen er omfattet af strandbeskyttelseslinje, og opførelse af ny bebyggelse forudsætter godkendelse af Kystdirektoratet.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til principiel drøftelse i forhold til ny bebyggelse og beslutning i forhold til ansøgte facadeændringer.

Sagsfremstilling

Ny forpagter af restaurantbygning på Vedbæk Strandvej 362, 2950 Vedbæk, har med fuldmagt fra ejer, Rudersdal Ejendomme, ansøgt om dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, samt Lokalplan 232, § 8.1, til at foretage facadeændringer på den bevaringsværdige restaurantbygning samt på det bevaringsværdige udhus beliggende med gavl ud mod Vedbæk Strandvej.

De nye forpagtere ønsker at åbne restaurantbygningen mere op ud mod omgivelserne og i højere grad invitere borgere og besøgende i området ind, blandt andet ved at etablere en take away funktion i gavl ud mod Vedbæk Strandvej. Der ønskes etableret en visuel forbindelse mellem Vedbæk Strandvej og Øresund gennem restauranten.

Alle nye døre og vinduer udføres traditionelt og med en opsporsning, som er samstemmende med eksisterende vinduer og døre, som er traditionelle i forhold til bygningens opførelsestidspunkt.

Herudover ønsker de nye forpagtere på sigt at opføre en tilbygning i eksisterende gårdrum ved sammenbygning af eksisterende udhusbygning samt restaurant for at opnå et større sammenhængende lokale til restauranten. Der er ikke fremsendt facadeopstalter, da der forud herfor ønskes en tilkendegivelse i forhold til projektets realiserbarhed, idet ejendommen dels er omfattet af strandbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, og dels af Lokalplan 232, der umiddelbart ikke muliggør udvidelse af den primære bebyggelse.

Bevaringsværdig bygning

Restaurantbygning og udhuse er udpegede som bevaringsværdige med en SAVE-værdi på 3. Af SAVE-registreringen fremgår, at restaurantbygningen er opført i 1918 som en villa til beboelse. Af historiske kort fremgår dog, at bygningen er opført før år 1900, men den oprindelige byggesag ligger ikke i kommunens historiske filarkiv. I forbindelse med at bygningen gennem årene har ændret anvendelse fra beboelse til restauration, har der været foretaget løbende ændringer i villaens facader.

Villaen er opført med grundmurede facader, der fremstår pudsede og gulmalede. Villaen er opført i en etage med udnyttet tagetage med saddeltag beklædt med røde vingetegl. Mod syd har villaen en tre-faget frontispice, og i tagfladen mod nord er etableret en tagkvist.

Af ejendommens SAVE-registrering fremgår det, at villaen opfattes som afslutning på det åbne havneparti.

Villa og udhuse ses i sammenhæng, idet der både mod vej og strand er opført mure mellem villa og udhuse, der omkranser gårdrummet. Det bagvedliggende gårdrum er således aflukket i forhold til offentlige arealer.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 232, og bebyggelse på ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264. Både restaurantbygning samt sekundære bygninger er udpeget som bevaringsværdige bygninger.

Der søges om dispensation fra Temalokalplan 264, § 9.2, samt Lokalplan 232, § 8.1, til:

- Etablering af større butiksvindue i gavl orienteret mod Vedbæk Strandvej.
- Ændring af gavl mod Øresund ved isætning af to nye døre i eksisterende dørhuller i tagetagen samt etablering af to dobbeltdøre fra restaurant til terrasse.
- Etablering af nyt vindueshul i tidligere garagebygning.
- Ny indgangsdør i facade mod syd.
- Ændring af nuværende gule facadefarve til sandkalket i farven Umbra Naturel.

Herudover søges der om dispensation fra Lokalplan 232 § 6.2, der fastsætter, at der, bortset fra mindre udhuse til brug for bygningernes og arealernes drift, ikke må opføres yderligere bebyggelse.

Ejendommen er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinje. Det skal bemærkes, at det er Miljøministeriet (Kystdirektoratet), der er myndighed på strandbeskyttelseslinjen, og at det derfor er dem, der træffer afgørelse efter naturbeskyttelsesloven ift. ansøgning om dispensation til at opføre bebyggelse indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Projektet er sendt i orientering til havnefoged i Vedbæk Havn, Vedbæk Grundejer- og Beboerforening samt Rudersdal Museer. Eventuelle indsigelser vil blive fremsendt til udvalget forud for udvalgs mødet.

Forvaltningen har forespurgt Kystdirektoratet, hvilke overordnede hensyn de vil vægte i forbindelse med vurdering af byggeri indenfor strandbeskyttelseslinje. Da forespørgslen ikke var understøttet af et konkret projekt har kystdirektoratets tilbagemelding været, at de mest centrale fokusområder i en sag om nyt byggeri vil være, at det ikke bliver mere fremtrædende i kystlandskabet end i dag, og at det holder sig indenfor det fodaftryk, der er i dag.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 232, § 8.1, samt Temalokalplan 264, § 9.2, til de ansøgte facadeændringer.

Det tidligere beboelseshus er gennem årene ombygget ad flere omgange i forbindelse med etablering af nye funktioner. Bygningen har blandt andet i 1920'erne været anvendt til bageri, og i den forbindelse har der været etableret et butiksvindue i en størrelse, der svarer til det ansøgte. Det ansøgte butiksvindue, der ønskes etableret ud mod Vedbæk Strandvej, vurderes at være tilpasset husets facade og medvirke til at synliggøre bygningens publikumsorienteret funktion som café og restaurant.

Forvaltningen har vurderet, at de ansøgte facadeændringer ikke vil medføre en forringelse af bygningens bevaringsværdi, idet nye døre og vinduer udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur og alder for så vidt angår materialer, proportioner og detaljering.

Der er ikke fremsendt facadeopstalter af den forespurgte tilbygning, der ønskes opført i det eksisterende gårdrum, men ny forpagter har oplyst, at tilbygning holdes bag de eksisterende mure, der definerer gårdrummet. Den ønskede tilbygning opføres i en etage. Det bevaringsværdige udhus, der ligger nærmest Øresund og terrasse mod strand, vil i væsentlig grad blive om- og tilbygget, og det vurderes derfor ikke at kunne bevares ved det forespurgte projekt. Det er forvaltningens vurdering, at den forespurgte placering af nyt byggeri på ejendommen er den mindst indgribende placering af hensyn til strandbeskyttelseslinjen.

Der er vist en større gennembrydning af restaurantbygningens facade, hvor der sker sammenbygning med nuværende udhus for at muliggøre et større sammenhængende lokale. I den nye bygning, der etableres mellem de to eksisterende udhuse, er etableret et nyt produktionskøkken. Anvendelsen af den oprindelige garagebygning mod Vedbæk Strandvej ønskes ændret til renovationsrum.

Det er forvaltningens vurdering, at der ved en videre bearbejdning af tilbygningsforslag i gårdrum bør tages højde for følgende:

- a) Etablering af køkkenfaciliteter eller restaurant må ikke medføre etablering af ventilationsanlæg eller øvrige tekniske installationer, der føres over tag og vil være synlige fra offentlige arealer eller medvirker til lugtgener for brugere af området.
- b) Gennembrydninger af de bevaringsværdige bygningers ydermure reduceres i videst muligt omfang, og det afsøges i forbindelse med den videre bearbejdning af projektet, hvorvidt nye konstruktioner kan udføres med et lettere udtryk, der i højere grad bevarer bygningskonstruktioner på de bevaringsværdige udhuse.
- c) Omkransende mure til gårdrum bevares, og der må ikke laves gennembrydninger mod det grønne strandareal mod nord i hele den længde, hvor muren skærmer for den sekundære bebyggelse.
- d) Nye vinduesåbninger i mur mod terrasse fra tidligere udhus tilpasses øvrige vinduer i restaurantbygningens facader.
- e) Facader tilpasses den bevaringsværdige restaurantbygning, og bygningshøjden tilpasses eksisterende bygningsdetaljer som gesimsbånd og højde på mur mod offentlige arealer.
- f) Kystdirektoratet vurderer, at der kan dispenseres fra strandbeskyttelseslinjen til en udvidelse af den eksisterende restaurant.

Det er forvaltningens vurdering, at et tilsagn om mulighed for dispensation fra Lokalplan 232, § 6.2, kan anbefales under forudsætning af tilpasning og videre bearbejdning i forhold til punkt a) - f).

Herudover vil projektet forudsætte tilladelse efter en helhedsvurdering, idet den ændrede anvendelse samt udvidelse af bebyggelse i skelbræmmen ønskes anvendt til restaurant.

Endelig forudsætter projektet gennemgang af certificeret konstruktions- og brandrådgiver i forbindelse med et mere konkretiseret projekt.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 232, § 8.1, samt Temalokalplan 264, § 9.2, til de ansøgte facadeændringer, og
- 2) at der kan arbejdes videre med en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til en tilbygning mod gårdrummet under forudsætning af en viderebearbejdelse af punkt a) - f).

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning, Vedbæk Strandvej 362

Vedbæk Strandvej 362

Punkt 8: Søllerødvej 62, matr.nr. 2gl, Søllerød By, Søllerød - Tilbygning til bevaringsværdigt enfamiliehus

23/164

Resumé

Ejere af ejendommen Søllerødvej 62, 2840 Holte, ansøger om tilladelse til nedrivning af del af bevaringsværdigt enfamiliehus og opførelse af ny tilbygning i to etager med delvis samme placering.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 29, §§ 7.11, 8.1, 8.2 og 8.4, og Temalokalplan 264, § 9.2.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejere af ejendommen Søllerødvej 62, 2840 Holte, ansøger om dispensation fra Lokalplan 29, §§ 7.11, 8.1, 8.2 og 8.4, og Temalokalplan 264, § 9.2, til nedrivning af en del af et bevaringsværdigt enfamiliehus og opførelse af ny tilbygning i to etager med delvis samme placering.

Det eksisterende hus er opført i 1917 i to etager. Der blev i 2002 opført en større tilbygning i to etager mod vest i umiddelbar forlængelse af det eksisterende hus samt et indgangsparti i husets nordøstlige hjørne.

Huset fremstår med pudsede facader med flere friser, hvidmalede, småsprossede vinduer og listedækket tagpaptag med valm og en hældning på 18°.

Der ansøges om tilladelse til opførelse af en tilbygning på 79 m² fordelt på to etager. Tilbygningen udføres med facader, vinduer og tag i overensstemmelse med eksisterende forhold. Opførelsen af den ansøgte tilbygning forudsætter, at den østligste del af det eksisterende hus nedrives.

Der ansøges i forbindelse med nedrivningen og opførelsen af tilbygningen om dispensation fra Lokalplan 29, §§ 7.11, 8.1, 8.2 og 8.4, og Temalokalplan 264, § 9.2.

Det bemærkes, at der i 2022 er foretaget en arealoverførsel mellem ejendommene Søllerødvej 62 og 64 ud for den ansøgte tilbygning, så byggeretten overholdes.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 29 - En bevarende lokalplan for det gamle Søllerød samt Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Lokalplan 29 fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

§ 7.11: "(...) Bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

Tage skal være sadeltage på 45-50°.

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse."

§ 8.1: "Ydervægge skal opføres af teglsten."

§ 8.2 "Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med røde- eller sortglaserede vingeteglsten eller strå efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger i hvert enkelt tilfælde."

§ 8.4 "For samtlige områder, der indeholder bebyggelse, gælder, at ingen ændringer af de eksisterende forhold, herunder også udskiftning af døre og vinduer, ændringer af materialer og farver må foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse."

Temalokalplan 264 fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

§ 9.2: "For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer.

Det vil indgå i kommunes vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygnings bevaringsværdier, herunder oprindelige arkitektur og materialevalg."

Huset er senest SAVE-registreret som bevaringsværdigt den 4. december 1984 med bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi). I SAVE-registreringen er særligt vægtet husets tilstand.

Høring

Ansøgningen om tilladelse til opførelse af tilbygning, der er af større omfang og nærmere bebyggelse på naboejendommen end hidtidigt byggeri og ud over det forventelige i området omfattet af Lokalplan 29, er sendt i partshøring hos berørte ejendomsjere.

Ansøgning om dispensationer fra Lokalplan 29 og Temalokalplan 264 er sendt i naboorientering til nærmeste omboende og Søllerød Grundejerforening samt i orientering til Rudersdal Museer.

Eventuelle indsigelser udsendes til Arkitektur- og Byplanudvalget inden mødet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 29, §§ 7.11, 8.1, 8.2 og 8.4, samt Temalokalplan 264, § 9.2, til den ansøgte nedrivning og opførelse af tilbygning med ansøgte afvigelser fra Lokalplan 29 og Temalokalplan 264 under forudsætning af, at byggearbejdet udføres som ansøgt, og der ikke kommer væsentlige indsigelser mod projektet.

Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte ikke vil medføre en forringelse af bygningens bevaringsværdi, idet tilbygningen udføres som en umiddelbar forlængelse af den eksisterende bygning for så vidt angår materialer, proportioner og detaljering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 29, §§ 7.11, 8.1, 8.2 og 8.4, samt Temalokalplan 264, § 9.2, til den ansøgte nedrivning og opførelse af tilbygning under forudsætning af, at byggearbejdet udføres som ansøgt, og der ikke kommer væsentlige indsigelser mod det ansøgte.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Tegningsmateriale vedrørende ny tilbygning

Tegningsmateriale vedrørende nedrivning

Punkt 9: Wesselsmindevej 7, matr.nr. 3f, Nærum By, Nærum - Landzonetilladelse til naturstøttepunkt

23/164

Resumé

Rudersdal Kommune søger om tilladelse til etablering af et naturstøttepunkt.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for skovbyggelinje, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse, der samtidigt dispenserer for skovbyggelinje.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune Dagtilbudsområdet søger sammen med MM arkitekter Rudersdal Kommune Byplan om tilladelse til etablering af et naturstøttepunkt på Wesselsmindevej 7, matr.nr. 3f, Nærum By, Nærum.

Naturstøttepunktet erstatter et større anlæg, der sporadisk har været benyttet af spejdere mv. Ejendommen bruges i dag også til nyttehaver, der kan lejes af kommunen. Dette forhold ændres ikke.

Ejendommen er beliggende i et naturskønt område med Jægersborg Dyrehave til øst, det fredede område, Mølleådal, til syd og vest, og de internationalt kendte 'Runde Haver' lige nord for.

Den tidligere ejendom var solid, sort og i to etager. Det ansøgte naturstøttepunkt er af lavere skala med en mere åben karakter.

Der ansøges om etablering af to skure, hvoraf det ene har toilet og bedefaciliteter. Der ansøges også om en overdækning til cykelparkering ved støttepunktets indgang. Derudover ansøges om etablering af en åben bålhytte med en enkelt tavlevæg i den nordlige side. Alle disse anlæg er under 2,5 m i højden, udover bålhytten, hvis saddeltag har en højde på 3,8 m. Anlæggene planlægges opført med kalmarbrædder, bark og tagpap for at bibeholde områdets naturlige udtryk.

Den tidligere legeplads bliver udskiftet og opføres med naturlige materialer, såsom træstammer, jordbakker og pilehuler. Endvidere plantes der bede, vilde blomster og frugttræer.

Naturstøttepunktet vil være til gavn for børn og institutioner, der ønsker at bruge områdets naturskønne omgivelser. Naturstøttepunktet er åbent for almenheden og vil øge tilgængeligheden til de nærliggende naturområder.

Parkering vil hovedsagelig foregå på Haveforeningen for Nærum og Omegns parkeringspladser og vejsideparkering på Nærumgårdsvej nær De Røde Porte. Det forventes ikke, at naturstøttepunktet vil medføre længerevarende parkering af større mængder biler.

Plangrundlag

Wesselsmindevej 7 er beliggende i landzone og ligger inden for rammeområdet Næ.D11 – Wesselsminde i Kommuneplan 2021. Rammebestemmelsens generelle anvendelse er fastlagt til område til offentlige formål, og den specifikke anvendelse er koloni- og nyttehave samt daginstitutioner.

Dele af ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje, hvilket der dispenseres for ved meddelelse af landzonetilladelse jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Området er en del af de indre grønne kiler i Fingerplan 2019, der sikrer almenhedens ret til friluftsanvendelse. Fingerplanens § 18, stk. 3, giver mulighed for etablering af støttepunkter til friluftslivet.

Ejendommen ligger ca. 100 m fra habitatområdet, Nedre Mølleådal. Forvaltningen har foretaget en foreløbig vurdering af det ansøgte med henhold til Habitatdirektivet. Den foreløbige vurdering er, at projektet ikke vil have en negativ effekt på hverken Natura 2000-området eller arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Forvaltningen udarbejder en væsentlighedsvurdering, jf. planhabitatbekendtgørelsens § 4, der udsendes til Arkitektur- og Byplanudvalget inden mødet.

Naboorientering

Der er foretaget naboorientering af de omkringliggende ejendomme og ekstraordinær orientering af lejere af nyttehaverne på Wesselsmindevej 7, med en varighed på to uger med frist den 6. marts 2023.

Der er endvidere foretaget orientering hos Naturstyrelsen, der er ejer af skov, som afkaster skovbyggelinje på ejendommen.

Naturstyrelsen bemærker, at de ønsker adgangsvejen til Wesselsmindevej 17 A/B friholdt til ejendommene på den adresse. Eventuelle øvrige høringssvar udsendes til Arkitektur- og Byplanudvalget inden mødet.

Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at det ansøgte vil forbedre mulighederne for friluftsliv, ikke blot på ejendommen, men også det omkringliggende naturskønne område. Forvaltningen ser det positivt, at der anlægges cykelparkering for områdets besøgende. Forvaltningen vurderer, at så længe naturstøttestedet er tilgængeligt for offentligheden, er det i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede rammebestemmelser. Endvidere vurderer forvaltningen, at de anvendelsesspecifikke rammebestemmelser også overholdes, da ejendommen fortsat benyttes til nyttehave.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med fingerplanens indre grønne kiler. Forvaltningen lægger særlig vægt på, at naturstøttestedet er offentligt tilgængeligt og forbedrer områdets rekreative muligheder for almenheden.

Landzonebestemmelser skal friholde det åbne land for spredt byggeri, men skal ikke være til hinder for, at der kan opføres ny bebyggelse. Forvaltningen vurderer, at det ansøgte vil være tilpasset i det omkringliggende område. Forvaltningen ser det positivt, at naturstøttestedet vil være i lavere skala end det tidligere byggeri samt, at det ansøgte opføres i naturlige materialer i afdæmpede naturlige farver.

På baggrund af overstående foreslår forvaltningen, at der meddeles landzonetilladelse på følgende vilkår:

- a) at naturstøttepunktet er tilgængeligt for offentligheden,
- b) at der ikke fældes træer ved etablering af støttepunkter, eller at der i tilfælde af at der fældes træer skal disse genplantes,
- c) at naturstøttepunktet opretholdes med naturlige og nedtonede farver,
- d) at fast hegn kan opsættes i maksimal højde på 1,8 m og udføres som trådhegn,
- e) at adgangsvejen til Wesselsmindevej 17 A/B ikke benyttes som adgangsvej til Wesselsmindevej 7, og
- f) at adgangsvejen til Wesselsmindevej 17 A/B ikke benyttes til parkering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på de a) - f) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Wesselsminde Situationsplan, Nuværende forhold

Wesselsmind Situationsplan, Fremtidige forhold

Punkt 10: Øverødvej 134, matr.nr. 6au og 6cg, Øverød By, Søllerød - Dispensation til bibeholdelse af støjhegn

23/164

Resumé

Ejerne af ejendommen søger om dispensation til bibeholdelse af opført støjhegn mod Øverødvej.

Hegnet er opført i en længde af ca. 40 m og en højde af ca. 2 m. Hegnet står ca. 80-100 cm inde på egen grund, og der er endnu ikke plantet foran. Ejendommen består af to matrikler, og den sydlige matrikel 6cg er omfattet af Fredningen for Søllerød Naturpark, hvorefter der b.la. ikke må opføres faste hegn.

Sagen har tidligere været forelagt det tidligere Byplanudvalg den 13. marts 2019.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejerne søgte den 12. november 2018 lovliggørende dispensation til bibeholdelse af et støjhegn, der er opført, idet ejendommen er meget støjbelastet fra Øverødvej.

Byplanudvalget behandlede ansøgningen på møde den 13. marts 2019, pkt. 12, ([link](#)), hvor udvalget vedtog:

- at alt hegn på den fredede grund matr.nr. 6cg Øverød fjernes, og
- at forvaltningen bemyndiges til at give tilladelse til det opsatte hegn ud for huset på matr.nr. 6au, Øverød By, Søllerød, med en maksimal højde på 1,8 m og med tæt beplantning foran.

Sagen blev påklaget til Planklagenævnet, der den 5. maj 2020 ophævede kommunens afgørelse af 10. april 2019 om påbud om reducere og fjernelse af hegn og hjemviste sagen til fornyet behandling. Det skyldes, at der i landzonen er en umiddelbar ret til at opsætte et hegn på maksimalt 1,8 m, da dette ikke udgør en bebyggelse.

Ejer blev på baggrund af nævnets afgørelse orienteret om, og at ejeren kan imødesee en ny afgørelse fra kommunen. Forvaltningen fremsendte den 19. december 2022 varsel af påbud om lovliggørelse.

Ejers rådgiver har på baggrund af varslet den 8. januar 2023 fremsendt fornyet ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra fredningen til bibeholdelse af støjhegnet.

Der søges om landzonetilladelse til bibeholdelse af hegn ved boligmatriklen med den begrundelse, at ejendommen er meget støjbelastet, og at højden fra 1,8 m til 2 m giver en væsentlig øget støjreduktion. Herudover har ejer forstået på kommunen, at højden på hegn kunne øges inden for en vinkel af 45° ved tilbagetrækning på grunden. Beplantning med kirsebærlaubær vil hurtigt kunne dække hegn, så det grønne vejbillede genoprettes hurtigt.

Ejer vil også gerne have sagen forelagt for Fredningsnævnet for så vidt angår den fredede grund, da forholdene – herunder støjen - er de sammen her.

Ejer finder, at de har været i god tro. At der ikke endnu er plantet foran hegnet skyldes, at de ikke har villet bruge 50.000 kr. til planter, før der forelå en afgørelse.

Plangrundlag

Ejendommene er beliggende i landzone, og består af to grunde, hvoraf den sydlige er omfattet af Fredningen for Havartigården samt Fredningen for Søllerød Naturpark. Der må ifølge fredningerne bl.a. ikke opføres hegn.

Ejendommene er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

I kommuneplanens rammebestemmelser er der kun for byområder fastsat bestemmelser for hegn mod vej. Herudover er der i Landzonelokalplan 257 for Sandbjerg fastsat bestemmelser for hegn mod vej. Spørgsmålet om hegningen skal derfor behandles efter landzonebestemmelser, byggelov og fredningsbestemmelserne.

Ejendommene ud mod Øverødvej er registreret som meget støjbelastede, og forvaltningen meddelte den 7. marts 2016, at ejer kunne forvente godkendelse af et støjhegn placeret min. 80 cm fra vejskel i højde af max. 1,8 m og med tæt beplantning foran. Der kunne ikke forventes tilladelse til hegn på den fredede grund.

Der er ikke blevet plantet hæk foran, det var dog anført i ansøgningen, at der ville blive plantet kirsebærlaubær.

Forvaltningens vurdering

Matrikel 6au beliggende udenfor fredning.

Forvaltningen finder, at på baggrund af de indkomne bemærkninger, at der bør meddeles lovliggørende landzonetilladelse samt byggetilladelse til det eksisterende hegn på matr.nr. 6au på vilkår om begrønning. Ejer har for forvaltningen gennem hele sagsforløbet fastholdt, at man vil begrønne/plante foran hegnet ligeså snart, kommunens sagsbehandling er endeligt afsluttet.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at ejer uden tilladelse kan opføre et støjhegn langs Øverødvej i en højde af indtil 1,80 m, da der herved ikke kan stilles krav om landzonetilladelse. Det er tillige indgået i forvaltningens vurdering, at denne del af hegnet ligger ud for bebyggelsen.

Rudersdal Kommune har ingen mulighed for at kræve begrønning op ad et lovligt hegn det pågældende sted.

Det er forvaltningens vurdering, at det landskabelige hensyn varetages bedre ved, at hegnet begrønnes. Det er i den henseende af mindre betydning, at hegnet bliver 20 cm højere end oprindeligt vurderet af kommunen. Herudover er også støjgenerne indgået i kommunens vurdering.

Matrikel 6cg beliggende indenfor fredning

For så vidt angår hegnet beliggende på matr.nr. 6cg er der ansøgt Fredningsnævnet om dispensation som oplyst som mulighed i varslingsbrevet.

Det er imidlertid forvaltningens anbefaling, at der ikke meddeles dispensation fra fredningen til opsætning af hegn indenfor det fredede areal.

Forvaltningen skal oversende sagen til Fredningsnævnet til nævnets vurdering. Da fredningshensyn generelt vejer tungere end den landskabelige vurdering, der foretages i forbindelse med spørgsmål om, hvorvidt landzonetilladelse skal meddeles, er det forvaltningens indstilling, at såfremt fredningsnævnet meddeler dispensation fra fredningen, vil kommunen ligeledes meddele landzonetilladelse til hegnet – dog med vilkår om begrønning langs vejen.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og byggetilladelse til bibeholdelse af støjhegnet i en højde af 2 m på matr.nr. 6 au, den ikke fredede grund, på betingelse af, at der plantes en tæt, skærmende beplantning foran, og
- 2) at det indstilles overfor Fredningsnævnet, at der meddeles afslag på dispensation til bibeholdelse af hegn opsat indenfor fredningen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Foto 1. Øverødvej

Foto 2. Øverødvej

Dispensationsskrivelse 08.01.2023 kl. 14.44

Luftfoto, Øverødvej

Deklaration 1941 - Øverødvej 134 - servitut 2

Punkt 11: Gøngehusvej 268, matr.nr. 22d, Sandbjerg By, Birkerød - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

23/164

Resumé

Rudersdal Kommune traf den 24. maj 2022 afgørelse om at meddele påbud om fysisk lovliggørelse af parkering af otte hestetrailere på ovenstående ejendom.

Afgørelsens adressat har påklaget afgørelsen til Planklagenævnet.

Planklagenævnet traf den 20. december 2022 afgørelse om at opretholde Rudersdal Kommunes afgørelse. Rudersdal Kommune har som vanligt, efter at påbud er opretholdt i rekursinstansen, meddelt en kort fristforlængelse til at efterkomme det gældende og gyldige påbud

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Den berørte matrikel, hvorpå hestetrailere stod parkeret ved siden af hinanden, ligger i landzonen, ca. 300 meter fra eksisterende bebyggelse på ejendommen. Ejendommen er udpeget som værdifuldt landskab i kommuneplanen.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme Hø.L2 ved Høsterkøb, og området er udlagt til landområde. Ligeledes er ejendommen omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg. Det fremgår af lokalplanens § 8, at der ikke kan etableres oplag, der er synligt fra omgivelserne. Endelig ligger ejendommen i grøn kile, jf. Fingerplan 19.

Rudersdal Kommune meddelte i 2009 landzonetilladelse til rideskole/hestepension. Det fremgår af kommunens påbud fra 2022, at kommunen har en restriktiv praksis omkring parkering i landzonen. Nødvendig parkering skal ske i tilknytning til den anvendelse, der er meddelt landzonetilladelse til, og som afføder parkeringen. Kommunen ønskede ikke at meddele tilladelse til opstilling af hestetrailere 250 meter fra bebyggelsen, og påbød trailerne fjernet.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet fandt, som kommunen, at parkering af otte hestetrailere i det åbne land kræver landzonetilladelse. Parkeringsarealet til otte hestetrailere udgør et ikke ubetydeligt areal og medfører en sådan påvirkning af landskabet, at parkeringen planlægningsmæssigt er en relevant ændret anvendelse, som kræver landzonetilladelse.

Det er ikke i overensstemmelse med de planlægningsmæssige eller landskabelige hensyn, der gælder for området, at meddele en sådan tilladelse. Det er tillagt vægt, at parkeringspladsen ikke er placeret i tilknytning til eksisterende bebyggelse, men ca. 300 meter fra bygningerne.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Afgørelse fra Planklagenævnet

Punkt 12: Fredning af Frederikslund Skov - Orientering om Fredningsnævnet for Københavns endelige kendelse

23/164

Resumé

Fredningsnævnet for København afsagde den 20. januar 2023 kendelse om revision af Frederikslund Skov-fredningen.

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

Sagsfremstilling

Revisionen af Frederikslund Skov-fredningen er rejst af Rudersdal Kommune for at sikre en større sammenhæng mellem skovens landskabelige, naturmæssige og rekreative kvaliteter.

Et udkast til fredningsforslag, der omfatter hele Frederikslund Skov, som den fordeler sig på begge sider af S-banen, blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 20. november 2019, pkt. 25, ([link](#)), til fremsendelse til Fredningsnævnet for København.

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

Der er tale om et bynært, skovklædt landskab beliggende ved Furesøs nordøstlige bred. Set fra Furesø fremtræder området som et markant, skovdækket højdedrag med en foranliggende ellesump. Landskabet har stor naturmæssig, rekreativ, kulturhistorisk og geologisk værdi, og det danner en vigtig forbindelse med de tilgrænsende fredede områder mod nord og nordvest; Vaserne og Dumpedalen. Det er en skov, der indbyder til bevægelse, ophold og leg. Med Holte Roklub, Holte Kano- og Kajakklub, Rudersdal Spejdernes Kanoklub og DDS Frederikslund Gruppens to spejderhytter ved Rønnebærvej er der mulighed for organiserede aktiviteter både i sø og skov.

Der har ikke været rejst spørgsmål om erstatning for fredning af arealer, idet der ikke kan tilkendes erstatning for fredning af offentligt ejede arealer. Områdets klubber og spejdergrupper ejer selv deres klubhuse og spejderhytter med tilknyttede broanlæg. Da klubbernes og gruppernes brugsaftaler med Kultur- og Fritidsområdet ikke berøres af fredningen, skal der heller ikke tilkendes erstatning i sagen i forhold til disse aftaler.

Med fredningsforslaget ønskede kommunen bl.a.,

- at sikre det samlede skovområde Frederikslund Skov med en fredning,
- at bevare og forbedre oplevelsen af de naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige værdier, der knytter sig til skoven,
- at sikre udviklingsmuligheder for skovens særlige flora og fauna, herunder at fremme mulighederne for biodiversitet,
- at søge oplevelsen af de tidligere udsigtskiler i skoven forbedret,
- at sikre de skovbevoksede, lysåbne arealers anvendelse til rekreative formål, både for foreningslivet og til mere uformelle aktiviteter,
- at give mulighed for en udvidelse af parkeringsarealet i lysningen ved Holte Roklub, så det matcher de lovlige aktiviteter, som klubberne ved søen og brugere af skoven har,
- at give mulighed for at de to spejderhytter ved Rønnebærvej, udover anvendelse af spejderorganisationer, vil kunne udlejes til brug for skovbørnehave på nogle vilkår,

- at kommunen som tilsynsmyndighed på fredningen kan godkende udformning og placering af mindre anlæg som trampestier, klippede stier, læringstiltag som f.eks. insekthoteller og skiltning med information om natur og historie, og
- at sikre udarbejdelse af en plejeplan senest tre år fra fredningens endelige vedtagelse og for den naturpleje, som påtænkes udført i højst 15 år.

Forslaget er udarbejdet af forvaltningen, og i forløbet har der været dialog med klubberne inden for fredningsområdet og Danmarks Naturfredningsforening Rudersdal, der har bidraget med forskellig viden om skoven.

På baggrund af fredningsnævnets afholdelse af offentligt møde om fredningsforslaget og indkomne bemærkninger i høringsperioden er fredningen vedtaget med den begrundelse, at den vil sikre en bevaring af de naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige værdier, som knytter sig til Frederikslund Skov. Endvidere vil fredningen sikre udviklingsmuligheder for skovens særlige flora og fauna, fremme mulighederne for biodiversitet samt sikre de skovbevoksede og lysåbne arealers anvendelse til rekreative formål både for foreningslivet og til mere uformelle aktiviteter.

Fredningsnævnet finder, at den foreslåede udvidelse af parkeringsmulighederne ved roklubbens klubhus er velbegrundet og ikke negativt påvirker formålet med fredningen.

Med den endelige vedtagelse af fredningen har fredningsnævnet, udover mindre sproglige ændringer, alene foretaget indholdsmæssige ændringer i §§ 5, stk. 1, og 10, stk. 1.

I § 5, stk. 1, er forslagets afsnit om, at naturstier (trampestier og klippede stier) kan etableres efter tilladelse fra tilsynsmyndigheden og ikke kræver dispensation efter fredningen, blevet fjernet. Fredningsnævnet ønsker, at nye naturstier skal godkendes af Fredningsnævnet som en dispensationssag.

Som en konsekvens af dette, er forslagets afsnit i § 10, stk. 1, om, at fredningen ikke er til hinder for, at der kan etableres yderligere stier, blevet fjernet.

Fredningskendelsen er ledsaget af en afgørelse efter § 10 i lov om miljøvurdering om, at der ikke er pligt til at udarbejde en miljøvurdering.

I fredningen er indarbejdet den af kommunen foreslåede frist på tre år for udarbejdelse af en plejeplan, der skal gælde for en periode på højst 15 år.

En plejeplan skal udarbejdes og vedtages af kommunen som tilsyns- og plejemyndighed og være koordineret med den af kommunen udarbejdede skovplan og statslige og kommunale handleplaner for Natura 2000-området. Teknik og Miljø vil stå for plejeplanens udarbejdelse.

Derudover er der en forventning fra bl.a. Holte Roklub om, at der nu sættes gang i arbejdet med implementeringen af den skovparkering, der er gjort mulig med fredningen.

Arbejdet med et konkret projekt for skovparkeringen vil blive varetaget af Kulturområdet og Teknik og Miljø, idet der er afsat et rådighedsbeløb på 600.000 kr. på projekt 300143. Det vurderes umiddelbart, at der kan blive behov for yderligere finansiering.

DN Rudersdal har på et dialogmøde med forvaltningen udtrykt tilfredshed med fredningen og vil i løbet af året afholde en vandring i Frederikslund Skov med fokus på skovens naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige værdier.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orienteringen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at i forhold til finansieringen af parkeringspladser henviser udvalget til sagsfremstillingen fra august 2021 i Kultur- og Fritidsudvalget og Miljø- og Teknikudvalget, idet det fortsat er forudsat, at klubberne er medfinansierende i forhold til etablering af parkeringspladser.

Bilag

Skovparkering

Natura 2000

Bygge- og beskyttelseslinjer

Beskyttet natur

Matrikelkort

Fredningskort

Fredningskendelse 1946

Endeligt vedtaget fredningsforslag

Punkt 13: Navngivning af veje mv. - Drøftelse af kriterier

Resumé

Af det forståelsespapir, som alle partier i kommunalbestyrelsen blev enige om efter kommunalvalget, fremgår der følgende: “Vi ønsker at hylde vores lokalhistorie. Derfor skal flere veje opkaldes efter kvinder og mænd, der har betydet noget for vores lokalområde.”

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Af forståelsespapiret, som alle partier i kommunalbestyrelsen blev enige om ovenpå kommunalvalget, fremgår følgende: “Vi ønsker at hylde vores lokalhistorie. Derfor skal flere veje opkaldes efter kvinder og mænd, der har betydet noget for vores lokalområde.”

Det er ønsket, at denne sag giver udvalget anledning til en indledende drøftelse om, hvilke principper der kan gælde for navngivning af veje, stier, bygninger, pladser mv. i Rudersdal Kommune.

Diskussionsspørgsmål kan være:

- Skal personen være afdød?
- Hvad udgør lokal tilknytning, og hvor stor lokal tilknytning skal der være tale om?
- Skal der gøres en særlig indsats for at udvælge kvinder, som veje m.v. kan opkaldes efter?
- Hvilke processer skal der være for borgerinddragelse?
- Er der bestemte foreninger, der skal høres?
- Hvordan sikres høring af evt. pårørende?

Til inspiration for debatten kan nævnes, at der i Københavns Kommune er en regel om, at navne på nulevende personer ikke kan anvendes, ligesom der er en “vente-periode” på et år, inden navnet på en afdød person kan anvendes. Københavns Kommune har i lighed med fx Frederiksberg Kommune endvidere etableret en “navne-bank”, hvor konkrete forslag er koblet til konkrete bydele.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget drøfter principper med henblik på, at der på et kommende møde fremlægges forslag til principper for navngivning af veje, stier og pladser.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET drøftede Direktionens forslag. Udvalget ønsker at gå videre med at udarbejde en vejnavnebank. Udvalget bemærker, at der skal være tale om afdøde. Udvalget ønsker at indgå i dialog med borgere, Rudersdal Museer, Birkerød Lokalhistoriske Arkiv og Museum samt Historisk-topografisk Selskab for Søllerødegne om udarbejdelse af en liste over potentielle vejnavne for hvert lokalområde i kommunen. Udvalget ønsker, at der særligt kommer fokus på kvinder med betydning for vores lokalområde. Omdøbning af eksisterende veje/stikveje kan kun ske efter tæt dialog med beboerne. Forvaltningen kommer tilbage med et forslag til proces herfor.

Punkt 14: Monument til minde om jødernes flugt til Sverige

23/62

Resumé

I november 2022 behandlede Kultur- og Fritidsudvalget en sag om opsætning af et mindesmærke for jødernes flugt over Øresund. Det fremgår af budgetaftalen for 2023-26, at der – i anledning af 80-året for de danske jøders flugt til Sverige – skal rejses et mindesmærke i Vedbæk. Partierne var enige om at bruge de opsparede midler på kunstindkøbskontoen hertil i tillæg til de midler, der er til kunstindkøb i 2023.

Forvaltningen anbefaler, at monumentet placeres på Vedbæk Nordstrand, og at der ansøges Kystdirektoratet om dispensation til placeringen.

Sagen forelægges Klima- og Miljøudvalget og Arkitektur- Byplanudvalget til godkendelse og Kultur- og Fritidsudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

På mødet den 30. november 2022 udvalgte Kultur- og Fritidsudvalget, pkt. 6 ([link](#)), et monument efter forslag fra billedhugger Joseph Salamon. Monumentet udføres i granit, og den samlede højde fra terræn inkl. sokkel er ca. tre meter. Udformningen er illustreret i tids- og procesplan for monument for jødernes flugt til Sverige, se bilag.

Formanden for Kultur- og Fritidsudvalget er sammen med kunstneren og forvaltningen kommet frem til tre forslag til placering på Vedbæk Nordstrand. De tre forslag til placering fremgår af bilaget 'forslag til placering på Vedbæk Nordstrand'. Hele strandparken er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, hvilket betyder, at Kystdirektoratet skal ansøges om dispensation til opstilling af monumentet.

De tre foreslåede placeringer er alle trukket tilbage fra selve stranden til en placering, hvor monumentet står nogenlunde i flugt med gavlen på restauranten mod nord. Grunden er, at forvaltningen har erfaring for, at det er mest sandsynligt, at Kystdirektoratet giver dispensation til en placering, der ikke er nærmere kysten end den eksisterende bebyggelse på stranden.

Forvaltningen anbefaler, at monumentet placeres som angivet i forslag 1. Det er forvaltningens vurdering, at det vil give den smukkeste og mest rolige baggrund for monumentet. Når man kommer fra parkeringspladsen og går hen mod stranden og den grønne park, ser man med placeringen monumentet med en mere rolig baggrund, end hvis den placeres midt på plænen, hvor den vil blive set med trafikken på Strandvejen som baggrund.

Som alternativ til placering 1 foreslår forvaltningen placering nr. 3. At forvaltningen foretrækker en placering ud til en af siderne frem for midt på plænen skyldes, at plænen derved har større brugsværdi. På den måde kan plænen stadig bruges til boldspil m.m. ved arrangementer i parken. Nordstranden er en meget velbesøgt park. Især i sommerhalvåret har parken mange badegæster, som også benytter plænerne.

Kunstneren foretrækker placering 2, der er midt på plænen.

Det anbefales, at det godkendes, at forvaltningen hurtigst muligt ansøger Kystdirektoratet om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til at placere monumentet, som vist i forslag 1.

Indstilling

Klima- og Miljøudvalget

Direktionen foreslår, at det godkendes, at der på græsplænen opstilles monument som beskrevet i sagen.

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget godkender placering af monumentet som beskrevet i forslag 1, og
- 2) at Kystdirektoratet ansøges om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til at placere monumentet.

Kultur- og Fritidsudvalget

Direktionen foreslår, af sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Mulige placeringer af monument på Vedbæk Nordstrand

Tids- og procesplan for monument for jødernes flugt til Sverige

Kontrakt for monument for jødernes flugt til Sverige

Punkt 15: Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken II - Godkendelse af skema A i renoveringssag

23/3479

Resumé

Gl. Holte Boligselskab, Skoleparken II, ansøger om godkendelse af skema A i forbindelse med en større renoveringssag med støtte fra Landsbyggefonden, budgetteret til 204.681.235 kr. med ønske om optagelse af realkreditlån, kommunal garanti, kapitaltilførsel og forhøjelse af lejen.

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

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark, Gl. Holte Boligselskab, afd. 2, Skoleparken II, Malmbergsvej 45-189, Lendemosevej 21-35, Malmbergsvej 46-100 og Mariehøjvej 20-42, 2840 Holte, har fremsendt en helhedsplan udarbejdet i oktober 2022 og en ansøgning om renovering, hvor Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om støtte med behov for optagelse af realkreditlån, kommunal garanti samt kapitaltilførsel.

Bebyggelsen er opført i 1955 med 129 beboelseslejemål. Lejemålene er fordelt mellem tre bygningstyper bestående af de gule huse, type 1, med 81 boliger på Malmbergsvej 45-189, de hvide huse, type 2, med 36 boliger på Lendemosevej 21-35 og Malmbergsvej 46-100 og Mariehøjvej, type 3, med 12 boliger på Mariehøjvej 20-42.

Rudersdal Ejendomme og Landsbyggefonden har besigtiget en række forskellige boligtyper i afdelingen i august 2018. Byggeudvalget i Skoleparken II har arbejdet på flere forslag til en helhedsplan til Landsbyggefonden. I samarbejde med DOMUS Arkitekter og DANAKON er der i oktober 2022 gennemført en opdatering af helhedsplanen og projektforslag, der konkret belyser problemstillingerne med de bygningsfysiske forhold.

Renoveringsarbejdet omfatter overordnet for de gule huse, type 1, Malmbergsvej 45-189:

- Renovering af tage, kviste og inddækninger samt udskiftning af døre og vinduer
- Udbedring af sætningsskader, renovering af sokkel, puds, fugning af facade mv.
- Efterisolering af loftsrum, betondrager og krybekælder
- Gennemgang af hulmursisolering og installation af ventilation i skunkrum
- Renovering af badeværelser vil blive undersøgt
- Renovering af kloakker og brønde
- Udskiftning af faldstammer og vand- og varmeinstallationer
- Renovering af varmecentral
- Udskiftning af alle flisebelægninger på stier og adgangsveje

For De hvide huse, type 2, Lendemosevej 21-35 og Malmbergsvej 46-100:

- Nedrenovering, hvor bygningen rives ned til sokkel og genopføres som tilgængelighedsboliger
- Renovering af kloakker og brønde
- Renovering af varmecentral
- Udskiftning af alle flisebelægninger på stier og adgangsveje

For Mariehøjvej, type 3, Mariehøjvej 20-42:

- Renovering af tag og inddækninger, udskiftning af sternplader og udskiftning af døre og vinduer
- Udbedring af sætningsskader, renovering og isolering af sokkel
- Fugtsikring af terrændæk
- Efterisolering af gavlfacader og tage og sanering af indvendig gavlisolering
- Ventilation med varmegenindvinding
- Renovering af kloakker og brønde
- Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer
- Udskiftning af varmeinstallationer – evt. til varmepumper
- Reparation af den nuværende flisebelægning på stier og adgangsveje

Genhusning vil blive relevant i løbet af renoveringsperioden for de hvide huse, type 2, i 8-10 måneder og Mariehøjvej, type 3, i 4-6 måneder. Genhusning sker enten i ledige boliger internt i afdelingen eller i genhusningspavilloner. Der tilknyttes en genhusningskonsulent, som vil stå for koordinering af alt det praktiske.

Der har den 10. november 2022 været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde. Her deltog 67 husstande, fordelt på 37 husstande fra de gule huse, type 1, og 27 husstande fra de hvide huse, type 2, og 3 husstande fra Mariehøj, type 3. Ved afstemningen for renoveringen og finansieringen blev der afgivet 134 stemmer fordelt med 115 stemmer, der stemte for og 19 stemmer, der stemte imod forslaget om gennemførelse af helhedsplan og økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

Selskabsbestyrelsen har den 16. november 2022 godkendt afdelingens vedtagelse af helhedsplan, finansiering og støtte fra Landsbyggefonden i renoveringssagen.

Afdelingsbestyrelsen skal forelægge de overordnede rammer for renoveringsarbejdet og sikre godkendelse på afdelingsmødet inden, arbejdet kan iværksættes. Processen er en del af den beboerdemokratiske proces, der ses fulgt og dermed er i overensstemmelse med almenboligloven § 37, stk. 1.

Byggeteknisk vurdering

De gule huse, type 1, Malmbergsvej 45-189 er rækkehuse i to plan, opført i gule mursten og tagbelægning af røde tegl. Bygningerne er efter SAVE-metode udpeget med en samlet bevaringsværdi 3.

De hvide huse, type 2, Lendemosevej 21-35 og Malmbergsvej 46-100 er bygget som kædehuse i et plan, opført i gasbetonblokke med pudset og malerbehandlet overflader samt tagkonstruktion som built-up belagt med tagpap.

Mariehøjvej, type 3, Mariehøjvej 20-42 er bygget i mursten med hvidpudset overflade og tagkonstruktion som built-up med tagpap.

Det blev i 2012-2013 konstateret, at Skoleparken II generelt stod overfor omfattende renoveringsarbejde. Omfanget ville på sigt blive så omfattende, at der blev igangsat en ansøgning om støtte fra Landsbyggefonden. I perioden fra 2012 til 2022 er der arbejdet på en helhedsplan i flere versioner og med løbende tilpasninger på baggrund af krav fra Landsbyggefonden. I foråret 2022 kom Landsbyggefonden med en tilbagemelding om, hvilke konkrete arbejder de ville støtte samt, hvor mange støttemidler de ville bidrage med til renoveringen.

Til nærmere redegørelse af de byggetekniske problemer i afdelingen har byggefaglige eksperter gennemført en række undersøgelser af de tre bygningstyper.

De gule huse, type 1

Konklusionen på undersøgelserne bekræfter de erfaringer, beboerne og driftspersonalet har gjort. Tag, kviste og inddækninger trænger til renovering. Loftsrum er ringe isoleret, hvilket giver forøget

risiko for skimmel i skunkrum. Kuldebroer ved betondrager på lofter. Vinduer og døre er stedvist i dårlig stand. Sokkel, puds og malede facader er i dårlig stand. Stedvise sætningsskader. Fuger i murværk er nedslidte. Kloakker og regnvandsbrønde er nedslidte, hvilket giver problemer med rotter. Faldstammer og vandinstallationer er gamle og skal undersøges nærmere. Badeværelser er flere steder uden vådrumsmembran. Varmecentral i varieret stand. Belægninger er nedslidte.

De hvide huse, type 2

Konklusionen på undersøgelserne viser, at tagene har ringe eller ingen isolering, og at tagbelægningen er i varieret stand og med tilbagefald på tagrenderne. Inddækninger er i dårlig stand. Vinduer, døre samt fuger er udtjente. Sokkel er i dårlig stand. Facadepuds og maling er i varierende stand. Der er kuldebroer ved tage, tagfod, facader, sokkel og gulve, der giver forhøjet risiko for skimmelsvamp. Facader er dårligt isoleret og terrændæk er uden isolering. Utilstrækkelig opvarmning og højt energiforbrug på grund af dårlig isolering. Kloakker og regnvandsbrønde er nedslidte, hvilket giver problemer med rotter. Vand- og afløbsinstallationer er gamle og skal undersøges nærmere. Varmecentral i varieret stand. Belægninger er nedslidte.

De hvide huse, type 2, vil gennemgå en nedrenovering, der gennemføres ved, at de 36 boliger på Lendemosevej 21-35 og Malmbergsvej 46-100 nedrives til sokkel og genopføres efter den nuværende bebyggelsesplan og med et æstetisk udtryk svarende til de eksisterende bygninger og inden for gældende lokalplan. Genopførelsen vil ske med et forøget areal på omkring 12-14 m² pr. bolig svarende til ca. 432-504 m² i alt.

Landsbyggefonden har i deres skrivelse af 14. juni 2022 meddelt, at de støtter gennemførelsen af en nedrenovering til sokkel, men ikke en direkte nedrivning. Landsbyggefondens støtte kræver, at der etableres tilgængelighed, og det vurderes ikke at kunne gennemføres uden, at bygningernes arealer forøges.

Mariehøjvej, type 3

Konklusionen på undersøgelserne bekræfter, at tagene er ringe isoleret og tagbelægningen er i ringe stand med tilbagefald på tagrender. Vinduer, døre og fuger er i varierende stand. Kuldebroer ved tagfod, sokler og fundamenter. Sokkel, fundament og terrændæk er uden isolering. Facader og mure har stedvise sætningsrevner og facader mangler isolering, der giver forhøjet risiko for skimmelsvamp. Højt energiforbrug og utilstrækkelig opvarmning af boligerne på grund af dårlig eller ingen isolering. Kloakker og regnvandsbrønde er nedslidte og i ringe stand, der giver problemer med rotter. Vand- og afløbsinstallationer er gamle og skal undersøges nærmere. Gaskedler er generelt i dårlig stand. Belægninger er nedslidte.

Der er for alle tre boligtyper udført partielle undersøgelser af miljøfarlige stoffer, og der er bl.a. fundet skadelige metaller i malingen flere steder. Det er endnu ikke fastlagt, hvordan stofferne skal håndteres.

Samlet vurdering

Konklusionen af de gennemførte undersøgelser viser, at bygningerne generelt er dårligt isolerede og har et stort varmeforbrug. Seneste energimærke sætter type 1 i energiklasse D og type 2 og 3 i energimærke E. Den ringe isolering af tagene og facaderne medfører problemer med skimmelangreb på kolde overflader. Tagbelægningen fremstår i ringe stand med tegn på nedbrydning. Kloakker og regnvandsbrønde er nedslidte, og alle tre typer bebyggelser har problemer med rotter.

Det er forvaltningens vurdering, at de planlagte renoveringer vil imødegå ovenstående problemstillinger, og at projektet rent byggeteknisk er velbegrunder. Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Energiforbedring

Det er overfor beboerne tilkendegivet, at der i type 1 husene vil kunne forventes en energibesparelse på op til ca. 20 %. For type 2 vil der kunne forventes en energibesparelse på 50 %. Men da der i princippet opføres nybyggeri, vil det være svært at vurdere energibesparelsen. For type 3 bygningerne forventes en energibesparelse på ca. 30 %.

Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger er på det foreliggende grundlag anslået til 204.681.235 kr. fordelt som følger:

Renoveringsudgifter

- Støttede udgifter inkl. omkostninger	43.126.000 kr.
- Ustøttede udgifter inkl. omkostninger	138.490.000 kr.
- Afsat til uforudsete udgifter	23.065.000 kr.
I alt	204.681.000 kr.

Lån og bidrag

- 30 – årigt kreditforeningslån, støttede	43.126.000 kr.
- 30 – årigt kreditforeningslån, ustøttede	154.865.000 kr.
- Midler til langtidsplanlægning	2.000.000 kr.
- Trækningsret	860.000 kr.
- Fællespuljebidrag	2.580.000 kr.
- Kapitaltilførsel	1.250.000 kr.
	204.681.000 kr.

Den anførte trækningsret på 860.000 kr. er beregnet af Landsbyggefondens og kommer fra midler, afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefondens.

Fællespuljebidrag på 2.580.000 kr. er tillige beregnet af Landsbyggefondens og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel, jf. skrivelse fra Landsbyggefondens af 14. juni 2022.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af 1/5-dels ordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførsel af 1.250.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 250.000 kr.

Landsbyggefonden har den 14. juni 2022 meddelt, at fonden giver tilsagn til kapitaltilførselssager i form af 1/5-dels ordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

Kommunal garanti

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 91 og § 98, jf. § 127.

Danske Bank har vurderet ejendommen og har den 10. februar 2023 meddelt, at der for det støttede lån på 43.126.000 kr. skal stilles en 100 % kommunal garanti og med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den ustøttede del på 154.865.000 kr. har Danske Bank den 10. februar 2023 meddelt, at der skal stilles en kommunal garanti på 35 % svarende til 54.785.192 kr.

Realkredit Danmark og Danske Bank er orienteret om nedrenoveringen af de hvide huse, type 2. Det betragtes ikke som et problem, idet restbeløb af indestående Realkredit Danmark-lån er meget lavt, og idet der ikke er garantier på disse indestående Realkredit Danmark-lån.

Det er forbeholdt kreditforeningsselskaberne at beregne størrelsen på de endelige garantier, såfremt de måtte ændre sig. Den endelige beregning vil således blive foretaget, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og skema C skal godkendes.

Huslejen

Det nuværende lejeniveau er noteret til gennemsnitligt 940 kr. pr. m2. Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på et passende niveau, hvilket vil medføre en stigning svarende til 138 kr. pr. m2. Lejen vil efter afsluttet renovering være 1.078 kr. pr. m2 årligt.

Den årlige ydelse på realkreditlånet vil udgøre 10.850.332 kr. og finansieres ved samlet huslejestigning på 1.773.316 kr., besparelser på driftsudgifter på 600.000 kr., fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på 222.000 kr., fritagelse for pligtmæssige bidrag på 703.000 kr. og 7.552.016 kr. som tilskud fra dispositionsfonden eller som mango-/driftslån.

Udbud og tidsplan

Renoveringsprojektet planlægges udbudt i løbet af 2024/2025. Forventet byggestart primo 2026. Renoveringsperioden forventes at være afsluttet medio 2028.

Plangrundlag, vurdering og byggesagsbehandling

De gule huse, type 1, Malmbergsvej 45-489 er omfattet af byplanvedtægt 13, for arealerne ved Skoleparken og beliggende i delområde C, der gælder for række- og kædehusene. Herudover gælder temalokalplan 264 for bevaringsværdige

bygninger, der har bestemmelser om, at ændringer af bevaringsværdige bygninger skal ske i overensstemmelse med bygningernes bevaringsværdi og arkitektur. Alle ydre ændringer kræver ansøgning om dispensation inden arbejdet igangsættes. Bygningerne er efter SAVE-metoden udpeget med en samlet bevaringsværdi 3.

De hvide huse, type 2, Lendemosevej 21-35 og Malmbergsvej 46-100 er omfattet af byplanvedtægt 13, for arealerne ved Skoleparken og beliggende i delområde C.

Bebyggelsen har en samlet SAVE-værdi på 4, som er middelhøj bevaringsværdi.

Renoveringen gennemføres ved at alt fjernes og soklen bevares, hvilket betegnes som en nedrenovering. I forbindelse med genopbygningen etableres de nye huse som tilgængelighedsboliger og forøges med 12-14 m² pr. bolig svarende til ca. 432-504 m² i alt.

Arealforøgelsen vurderes at kunne rummes indenfor Byplanvedtægt 13. Der vil skulle redegøres for udnyttelsesgraden i forbindelse med fremsendelse af et byggeandragende.

De hvide huse, type 3, Mariehøjvej, er omfattet af Byplanvedtægt 56. Af relevans for bebyggelsen er bestemmelser, der fastlægger, at ændring af farver og materialer ikke må foretages uden kommunalbestyrelsen godkendelse. Det medfører, at ændringer i bygningens ydre, i forhold til materiale og farver, ikke kan ske uden godkendelse/ansøgning om dispensation.

Bebyggelsen er efter SAVE-metode med en samlet bevaringsværdi 6 vurderet som er middel/lav bevaringsværdi.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den samlede renovering er påkrævet for, at afdelingen kan opnå tidssvarende og konkurrencedygtige almene boliger overfor en bred kreds af boligsøgende. Den anførte lejeforhøjelse er vurderet fornuftig og vil sikre en attraktiv udlejning.

Det er vurderet, at den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at der bør foretages en samlet renovering, der vil medføre, at afdelingen opnår forbedrede boliger med et godt indeklima, og hvor der tillige opnås et forbedret energiforbrug og øget komfort.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema A tilsagn til den samlede renovering inklusiv nedrenovering af de hvide huse, type 2, Lendemosevej 21-35 og Malmbergsvej 46-100,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditbelåning,
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til to kommunale garantier på henholdsvis 43.126.000 kr. for det støttede lån og på 54.785.192 kr. for det ustøttede samt tilsagn til 1/5-dels ordning angående lån på 250.000 kr., og
- 4) at tilsagnet betinges af, at kommunen som støttemyndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Oversigt - Skema ABC

Punkt 16: Boligforeningen Kunstnerbyen, 3460 Birkerød - Godkendelse af lån og lejeforhøjelse

23/2112

Resumé

Boligforeningen Kunstnerbyen, Æblerosestien 2-10 og Mosevangen 34-52, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af afdelingens tage.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Almenbo ansøger som administrator for Boligforeningen Kunstnerbyen om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning tagene budgetteret til 4.530.000 kr.

Bebyggelsen er opført i 1952 og består af i alt 16 beboelseslejemål. Lejen udgør 800,00 kr./m²

i henhold til vedtaget budget for 2023.

De nuværende tage er belagt med bølgeeternitplader, der udskiftes med nye tilsvarende bølgeeternitplader. Projektet omfatter tillige udskiftning af taglægter, der er T1 godkendte. Renovering og malerbehandling af vindskeder, sternbrædder og underbeklædning. Udskiftning af tagrender og nedløbsrør. Udskiftning af øvre træbeklædning monteret på facader mod øst.

Budget for og finansiering af udskiftning af tagene er følgende:

Håndværkerudgifter	3.550.000 kr.
Uforudsete udgifter	355.000 kr.
Byggeteknisk rådgivning	355.000 kr.
Forsikring, All Risk	20.000 kr.
Byggesagshonorar (Almenbo)	110.000 kr.
Låneomkostninger	140.000 kr.
Samlet budget	4.530.000 kr.

30-årige realkreditlån, Realkredit Danmark 4.530.000 kr.

Realkredit Danmark har den 21. december 2022 beregnet lånet uden garanti med en årlig ydelse på 249.530 kr., der giver en lejestigning på 17,4 % svarende til 138 kr./m². Ny leje vil herefter være

940 kr./m². Gennemsnitsleje for en treværelses familiebolig på 108 m² er 7.200 kr./md og vil efter tagrenoveringen være 8.460 kr./md.

Projektet, finansieringen og lejeforhøjelsen er godkendt på afdelingsmødet den 24. maj 2022. Godkendelsen af de overordnede rammer inden arbejdet igangsættes er i overensstemmelse med den beboerdemokratiske proces, jf. almenboliglovens § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen efter lejeforhøjelsen fortsat vil være rimelig og attraktiv for boliger af denne stand og type. Optagelse af lån og lejeforhøjelser på 5 % eller derover skal godkendes af kommunen, inden det kan iværksættes.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1, og lejeforhøjelsen kan godkendes, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 17: Søllerød Almene Boligselskab, Nærumlund - Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse

23/3483

Resumé

Søllerød almene boligselskab, afd. Nærumlund, Nærumlund 1-24, 2850 Nærum, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med renovering af køkkener og badeværelser.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Afd. Nærumlund har på et beboermøde den 22. november 2021 besluttet, at lejerne i afdelingen skal have mulighed for at få renoveret hhv. køkken for maksimalt 85.000 kr. og/eller 85.000 kr. for badeværelse. Det betyder, at den enkelte lejer selv vælger, om køkkenrenovering, badeværelsesrenovering eller begge dele skal udføres i boligen mod en lejeforhøjelse.

Beslutningen om individuel renovering af køkken og badeværelse er godkendt af boligorganisationen den 9. juni 2022.

Afdelingen er opført i 1990 med 27 lejemål. Mange af lejemålene har stadig de oprindelige køkkener og badeværelser. Den gennemsnitlige årlige leje pr. m² udgør 1.179 kr., jf. seneste årsregnskab.

Anvendes det maksimale beløb på 85.000 kr. til renovering af køkken pr. lejemål, vil det medføre et lejetillæg på 680 kr. pr. måned årligt de næste 20 år. Anvendes det maksimale beløb på 85.000 kr. pr. lejemål til renovering af badeværelse, vil det tilsvarende medføre et lejetillæg på 680 kr. pr. måned i de næste 20 år.

Udnyttes den fulde råderet for både køkken og badeværelse vil det udløse en lejestigning svarende til 19 % pr. m².

Det samlede finansieringsbehov ved fuld udnyttelse af renoveringsordningen vil maksimalt blive på 4.600.000 kr.

Forvaltningen kan oplyse, at det ansøgte vurderes nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende beboelseslejemål. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at lejen for lejemålene fortsat er rimelige og attraktiv for boliger af denne type og tilstand. Den beboerdemokratiske proces er overholdt, idet der har været afholdt afdelingsmøde, hvor de konkrete renoveringsopgaver samt finansiering er forelagt og godkendt og i overensstemmelse med almenboliglovens § 37b.

Forvaltningen vurderer, at låneoptagelsen kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1, og at lejeforhøjelsen kan godkendes, jf. almenlejeloven § 10, stk. 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 18: Handicaprådets årsberetning 2022

07/6417

Resumé

Af vedtægterne for Handicaprådet fremgår det, at Handicaprådet kan afgive en årlig beretning om sit arbejde eller på anden måde give kommunalbestyrelsen en årlig orientering om rådets arbejde og virke.

Handicaprådet har udarbejdet en årsberetning for sit virke for 2022.

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

Sagsfremstilling

Handicaprådet har udarbejdet en årsberetning for 2022. Nedenfor er en kort sammenfatning af de væsentligste emner i beretningen.

I det første år af sin funktionsperiode har Handicaprådet arbejdet på at styrke en tydelig retning for den handicappolitiske udvikling i Rudersdal Kommune. Som supplement til handicappolitikken har Handicaprådet derfor fastlagt strategiske fokusområder for Handicaprådets virke.

Det betyder, at Handicaprådet har fokus på emnet inddragelse og tillid i mødet mellem Rudersdal Kommune og borgere med handicap. I denne funktionsperiode har rådet konkret valgt at arbejde for, at borgere i endnu højere grad inddrages i forvaltningens visitationsprocesser, og at kommunale indsatser forvaltes ud fra et bredere handicapperspektiv.

Det betyder endvidere, at Handicaprådet har fokus på at skubbe i retning af mere agile processer, så gode resultater fra pilotprojekter hurtigere rulles ud til andre enheder i kommunen, hvor de kan komme borgerne til gavn.

Disse fokusområder er blevet italesat af Handicaprådet og drøftet på flere af de dialogmøder, der følger op på handicappolitikken, ligesom de fremhæves i diverse høringssvar.

I forlængelse af pejlemærkerne og handicappolitikken er Handicaprådet særligt glad for, at kommunen har tilsluttet sig Solsikkeprogrammet, ligesom Handicaprådet er tilfreds med, at kommunen har søgt råd hos God Adgang i forbindelse med tilgængeliggørelsen af Rådhuset.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-03-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Handicaprådets årsberetning 2022

Punkt 19: Underskriftsark