

# REFERAT Byplanudvalget d. 14-04-2021

**Mødedato** Onsdag d. 14. april 2021 kl. 09:00

**Mødested** Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

**Mødedeltagere** Anne Christiansen (L), Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (C), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Eva Leganger Glad

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Meddelelser.....                                                                                                                                                                                         | 3  |
| Tilsyn med de almene boligorganisationer - Orientering.....                                                                                                                                              | 4  |
| Kommunale haveforeninger – Fornyelse af lejekontrakter, lejeregulering og lovliggørelse mv.....                                                                                                          | 5  |
| Godkendelse af låneoptagelse - Statsbanepersonalets Andelsboligforening, afd. 1.....                                                                                                                     | 10 |
| Boligselskaber Birkebo - Godkendelse af salg af udstykning fra afd. 2 Bellisbakken.....                                                                                                                  | 12 |
| Matr.nr. 2nb og 7000 ac, Kajerød By, Birkerød. Lupinkrogen 2 - 8, etablering af ny dagligvarebutik<br>Holte Stationsvej 14; matr.nr. 2ae Dronninggård, Ny Holte - Principiel ansøgning om udvidelse af l | 15 |
| Detailhandelsanalyse 2021.....                                                                                                                                                                           | 20 |
| Kajerødhuse, Furesø Boligselskab - Godkendelse af byggeregnskab og skema C.....                                                                                                                          | 24 |
| Skodsborg Strandvej 265, matr. Nr. 1gx Aggershvile, Vedbæk – Tilbygning til bevaringsværdigt hu                                                                                                          | 27 |
| Vedbæk Strandvej 316, 2950 Vedbæk, matr.nr. 1cc, Agershvile, Vedbæk - Ansøgning om dispensati                                                                                                            | 32 |
| Matr.nr. 1 Furesø, Ny Holte (ved Chr. Winthers sti) –Udskiftning af bro i Furesø.....                                                                                                                    | 36 |
| Kommunalbestyrelsens mødekalender 2022-2025.....                                                                                                                                                         | 39 |

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Byggesag, Bistrupvej 83B, 3460 Birkerød – Dispensation fra skovbyggelinie. Sagen forlægges som principiel sag for udvalget.
- Byggesag vedr. støjisolering af Mantziusgården. Sagen forlægges udvalget.
- Byggesag, Carlsmindevej 14. Der meddeles afslag med henvisning til lokalplanens § 8, stk. 2.
- Lovliggørelsessag, Silvan i Birkerød.
- Lovliggørelsessag vedr. skilt, Rosenlund, Vedbæk Strandvej 328.
- Klage over byggesagsgebyr, Hovedgaden 8 i Birkerød.
- Byggesag, Udsigten 1 i Vedbæk, fristen er forlænget, og sagen forelægges udvalget på næstkommende møde.

## **Punkt 2: Tilsyn med de almene boligorganisationer - Orientering**

21/6819

### **Resumé**

Rudersdal Kommune har i dag 9 almene boligorganisationer med beliggenhed i kommunen bestående af 56 almene boligafdelinger indeholdende 4.208 almene lejeboliger.

Kommunen har jf. almenboligloven pligt til at afholde tilsyn med de almene boligorganisationer, idet der er tale om støttet byggeri.

Forvaltningen gennemgår på mødet omfang af tilsyn med de almene boligorganisationer herunder de forskellige bestemmelser i almenboligloven, driftsbekendtgørelsen mv.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

### **Sagsfremstilling**

Rudersdal Kommune har i dag 9 almene boligorganisationer med beliggenhed i kommunen bestående af 56 almene boligafdelinger indeholdende 4.208 almene lejeboliger.

I henhold til bestemmelserne i almenboligloven, driftsbekendtgørelsen, samt en lang række tilhørende bekendtgørelser har kommunen pligt til at føre tilsyn med de almene boligorganisationer, idet der er tale om støttet byggeri.

Forvaltningen vil på mødet gennemgå de væsentligste principper og regelgrundlaget for tilsynet med det almene område:

- Hovedområder for tilsynet.
- Målsætning for tilsyn og styringsdialog.
- Økonomisk tilsyn og enkelt dispositioner.
- Henlæggelser og vedligehold.
- Renoveringsprojektet, skema ABC og kommunal garanti.
- Dispositionsfonden.
- Landsbyggefondens støtteordninger.
- Eksempel på gennemgang af finansiering af skema A renovering.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at sagen fremlægges til orientering.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 3: Kommunale haveforeninger – Fornyelse af lejekontrakter, lejeregulering og lovliggørelse mv.**

20/20452

### **Resumé**

I Rudersdal Kommune findes 11 haveforeninger på kommunal ejendom. To af foreningerne har varig status efter kolonihaveloven og kan ikke nedlægges. De øvrige har lejekontrakter af varierende længde.

Forvaltningen har i en årrække ønsket fornyelse af lejekontrakterne med Kolonihaveforbundet og lovliggørelse af ulovligt byggeri i haveforeningerne. Kolonihaveforbundet ønsker varighed for alle haveforeningerne.

Forvaltningen har i samarbejde med Kolonihaveforbundet gennemgået samtlige haver med henblik på at kortlægge bebyggelse, der ikke overholder lejekontrakternes bestemmelser.

På baggrund af møde afholdt med borgmester og formanden for Byplanudvalget den 8. februar 2021 fremlægges i denne sag forslag til videre proces.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Rudersdal Kommune ejer 11 grunde beliggende spredt i kommunen, der er udlejet til Kolonihaveforbundet til brug for kolonihaver, daghaver og nyttehaver. I alt omkring 400 havelodder.

Kommunen har 4 kolonihaveforeninger med overnatningstilladelse og tilladelse til opførelse af bygninger på en nærmere angivet størrelse, 2 daghaveforeninger uden tilladelse til overnatning, men med tilladelse til opførelse af bygninger på en nærmere angivet størrelse og

5 nyttehaveforeninger uden tilladelse til overnatning eller til opførelse af bygninger.

En af de 5 nyttehaveforeninger, Majsletten, har dog grundet en forureningssag i 2019 opnået Byplanudvalgets tilladelse til at opføre begrænset byggeri, men uden overnatningsmulighed.

#### **Lovliggørelse af bebyggelse og ny kontrakt**

Forvaltningen og Kolonihaveforbundet har påvist, at en del af haverne overskrider reglerne for det tilladte bebyggelsesomfang som fastsat i lejekontrakterne (og evt. lokalplan). Desuden er der en del bygninger, der ligger for tæt på loddets grænse ind mod de øvrige haver, idet der i lejekontrakterne er fastsat afstande til vej, sti og skel.

Forvaltningen har ønsket at lovliggøre disse forhold og har ved årlige møder med Kolonihaveforbundet haft en dialog om, hvordan det kunne ske. Forbundet har udarbejdet oversigter over alle haver med bebyggelse og har sikret, at ingen nye bygninger opføres i strid med reglerne. Forvaltningen har gennemgået alle haveplanerne og har kun fundet enkelte uoverensstemmelser mellem forvaltningens og Kolonihaveforbundets registreringer. Af de vedlagte bilag fremgår det, i hvilket omfang den enkelte haveforening har bebyggelse i strid med reglerne.

Forvaltningen anbefaler, at lovliggørelse som udgangspunkt mest hensigtsmæssigt skal ske ved overdragelse til ny lejer, dog senest indenfor 10 år fra indgåelse af en ny lejekontrakt – jf. nedenstående.

Den eneste undtagelse fra dette princip foreslås at være de steder, hvor det af brandmæssige årsager vurderes, at der er forhold, som udgør en fare for de øvrige lodejere eller hindrer brandvæsenet i deres arbejde. Her skal lovliggørelsen ske straks. Kommunens brandinspektion er inddraget og vil tage de konkrete forhold op direkte med Kolonihaveforbundet.

Det er aftalt med Kolonihaveforbundet på møde den 8. februar 2021, at kravet om lovliggørelse af haverne indeholdes i ny lejekontrakt, der udarbejdes for alle haver. Den nye lejekontrakt skal sikre, at ansvar for lovliggørelse, fremtidigt vedligehold og udvikling af haverne fastholdes centralt hos Kolonihaveforbundet, og at der fremadrettet bliver en opsigelsesmulighed, såfremt lejekontrakten misligholdes.

Såfremt der i den kommende temalokalplan for kolonihaver (jf. beslutning i BYU den 11. nov. 2020) vil blive fastsat mere lempelige krav til bebyggelserne, fx i HF Tornevang, end de regler, der gælder i dag, vil der ske en ajourføring af de vedlagte registreringsskemaer, således at der ikke sker lovliggørelse af forhold, der vil være mulige fremadrettet. Et udkast til temalokalplan forventes fremlagt august/sept. 2021.

Hovedindholdet i lejekontrakten vil være;

- At tydeliggøre, at Kolonihaveforbundets forpligtiges til at sørge for, at lejekontraktens og/eller en lokalplans bestemmelser om byggeri overholdes.
- At byggeri, der ikke overholder de i lejekontrakten fastsatte bestemmelser, senest lovliggøres ved fraflytning og overdragelse til ny lejer eller senest indenfor 10 år fra kontraktindgåelse.
- At kolonihaveforbundet årligt tilsender kommunen oversigter over nye lejere og byggerier, der er rettet op i henhold til lejekontrakterne.
- At der indsættes en opsigelsesmulighed for lejeaftalen med Kolonihaveforbundet, såfremt kontrakten misligholdes, herunder særligt i forhold til overholdelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser mv.

De af forvaltningen udarbejdede skemaer, som er vedlagt denne sag, bliver bilag til lejekontrakten.

## Varighed

Byplanudvalget behandlede på mødet den 11. november 2020 pkt. 7 spørgsmålet om varighed for kolonihaverne. Til sagens behandling blev fremlagt et notat med en planmæssig vurdering af de enkelte havers beliggenhed i forhold til spørgsmålet om en eventuel variggørelse i henhold til kolonihavelovens § 3. Nedlæggelse af varige kolonihaver er i henhold til kolonihavelovens § 4.

Hovedkonklusionen herfra var bl.a., at de fire kolonihaver i Birkerød HF Birkerød, HF Hestkøbgård, HF Tornevang, HF Sjælsø alle er beliggende på lokaliteter, som af hensyn til den overordnede, statslige planlægning i Fingerplan 2019 (de grønne kiler), eller af hensyn til omkringliggende grønne (og fredede) områder alle er beliggende på steder, som ikke er egnet til fremtidig byudvikling. De fire kolonihaver kan således gøres varige efter planlovens bestemmelser, såfremt der måtte være et politisk ønske om dette.

På mødet med Kolonihaveforbundet den 8. februar 2021 blev der fra kommunens side udtrykt forståelse for ønsket om variggørelse af de fire Birkerød-haver under forudsætning af, at der kunne opnås en aftale om en ny lejekontrakt indeholdende en misligholdelsesklausul samt en 10-årig frist for lovliggørelse af de registrerede forhold vedrørende bebyggelserne, jf. vedlagt bilag. Fra Kolonihaveforbundets side var der forståelse for disse forhold og vilkår.

### Harmonisering af lejeniveauet

De nuværende lejekontrakter med haveforeningerne er indgået på forskellige tidspunkter, og som hovedregel inden kommunesammenlægningen i 2007. Lejeniveauet er meget forskelligt og historisk betinget, og der er store forskelle haverne imellem.

En enkelt haveforening (Majsletten) har ingen lejebetaling på grund af gene fra et på matriklen beliggende gasforbrændingsanlæg. Dette anlæg blev nedtaget 2019 og giver ikke gener længere. Samtidig er det besluttet at give haveforeningen mulighed for begrænset byggeri – jf. beslutningen i Byplanudvalget af 6. november 2019. Der er efterfølgende konstateret problemer med overholdelsen af de særlige vilkår, der er aftalt, hvorfor forvaltningen vil indkalde Kolonihaveforbundet til et særskilt møde herom.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at lejeniveauerne harmoniseres med den nye lejekontrakt således, at sammenlignelige haver har det samme lejeniveau. Det er samtidig vurderingen, at det ikke er hensigtsmæssigt at beregne lejen med udgangspunkt i de enkelte havers direkte udgifter. I stedet anbefales en gennemsnitlig leje fordelt på tre havekategorier i forhold til anvendelsen af haverne.

Forvaltningen anbefaler på den baggrund en lejebetaling på 2.400 kr. om året for en kolonihave, 1.300 kr. årligt for en daghave og 450 kr. årligt for en nyttehave. Lejeniveauet er sammenligneligt med lejeniveauet for haveforeninger i omkringliggende kommuner.

Forvaltningen anbefaler, at en række af de administrative udgifter, der er forbundet med at varetage opgaverne vedrørende lejeforholdet med Kolonihaveforbundet, også indgår i den fremtidige legeberegning. Derfor er en administrationsudgift tillige indskrevet i det fremtidige budget og ovenstående forslag til lejebetaling.

Endvidere er der i den nye leje indregnet øgede udgifter til grøn pleje, som i de nuværende lejekontrakter er aftalt udført af haveforeningernes lejere. Udgiften bør, efter forvaltningens vurdering, i stedet medregnes i lejefastsættelsen således, at der afsættes en pulje til arbejder, der kan varetages af kommunens egen drift for at sikre en høj og ensartet kvalitet.

Når lejeaftalen er aftalt med Kolonihaveforbundet, vil forvaltningen fremsætte et dagspunkt, hvor de nødvendige bevillinger vil blive søgt.

I vedlagte oversigt fremgår de nuværende lejeniveauer samt forslag til ny regulering.

### Fremtidigt vedligehold og større projekter

Der bør fortsat sikres et højt kvalitetsniveau i kommunens haveforeninger. Det vil betyde, at vedligehold af adgangsveje, stier, bygninger og vandtilførsel skal finde et passende niveau.

Det er forventningen, at kommunen i løbet af en årrække vil stille krav om kloakering af fællesbygninger - eventuelt også, efter nærmere vurdering, af de enkelte havelodder.

Der er i vedlagte forslag til ny legeberegning ikke taget højde for finansiering af eventuelle etableringsudgifter af ovennævnte karakter. Det er imidlertid væsentligt allerede nu at tilkendegive, at kommunen forventer, at kommende udgifter til vedligehold af fællesfaciliteter, og evt. kloakering, vil blive en del af den fremtidige legeberegning.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der i den nye lejekontrakt bliver fastsat en bestemmelse, der giver mulighed for opkrævning af leje til vedligehold af fællesfaciliteter, kloakering og grøn pleje.

Giftfri kommune

I oktober 2019 besluttede Miljø- og Teknikudvalget, at kommunens drift af arealer og bygninger skal være giftfri, herunder også lejede og udlejede arealer. For at understøtte dette, anbefaler forvaltningen, at den nye lejekontrakt også indeholder en bestemmelse om pesticidfri drift af haverne.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at forhandle ny lejeaftale med Kolonihaveforbundet indeholdende vilkår om lovliggørelse af byggeri ved fraflytning eller senest 10 år efter indgåelse af den nye lejekontrakt,
- 2) at lejeniveauerne harmoniseres med udgangspunkt i de tre kategorier; kolonihaver, daghaver og nyttehaver og efter den fremlagte legeberegning, og
- 3) at beslutning om variggørelse af haveforeningerne HF Birkerød, HF Hestkøbgård, HF Tornevang, HF Sjælsø fremlægges til endelige beslutning efter kolonihavelovens § 3, når der foreligger en ny lejeaftale underskrevet af Kolonihaveforbundet i overensstemmelse med de anførte principper i sagsfremstillingen.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021**

BYPLANUDVALGET besluttede at udsætte sagen til næstkommende møde.

## **Bilag**

HF Vedbæk

HF Tornevang

HF Sjælsø

HF Hestkøbgård

HF De Runde Haver

HF Birkerød

Koloniaver - oversigt inkl. lejeberegning 18032020

## **Punkt 4: Godkendelse af låneoptagelse - Statsbanepersonalets Andelsboligforening, afd. 1**

21/5300

### **Resumé**

Statsbanepersonalets Andelsboligforening, afd. 1, Banevænget 1-11 og Kajerødvej 77, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af varmerør i kældere, opfyldning af kulkælder under parkeringsplads, samt etablering af nedgravet affaldsløsning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator om kommunal godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med udskiftning af varmerør i kældere, opfyldning af kulkælder under parkeringsplads, samt etablering af nedgravet affaldsløsning.

Bebyggelsen er opført i 1952 og består af 36 beboelseslejemål.

Afdelingsbestyrelsen i afd. 1 har på et beboermøde den 8. september 2020 godkendt de forestående renoveringer, samt optagelse af lån til finansieringen af arbejdsopgaverne.

Organisationsbestyrelsen har efterfølgende den 27. oktober 2020 godkendt arbejdsopgaverne, samt finansiering med optagelse af kreditforeningslån.

Med henvisning til at de overordnede rammer og aktiviteter har været fremlagt på et afdelingsmøde til godkendelse, inden arbejdet iværksættes, er den beboerdemokratiske proces overholdt, jf. driftsbekendtgørelsens § 37, stk. 1.

Låneoptagelsen vil medføre en mindre lejeforhøjelse på 2,24 %. Lejeforhøjelser under 5 % skal ikke godkendes af Kommunalbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Renoveringsarbejder er samlet budgetteret med håndværkerudgifter på 830.000 kr. og omkostninger på 158.000 kr. I alt 988.000 kr.

Realkredit Danmark har den 25. februar 2021 udarbejdet lånetilbud uden kommunal garanti.

Lejen udgør 771 kr. pr. m<sup>2</sup>, jfr. seneste årsregnskab.

De færdige renoveringsopgaver vil medføre en lejeforhøjelse på 2,24 % svarende til 17 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Gennemsnitligt svarer det til en stigning på 114 kr. pr. måned pr. lejemål.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtig over en bred kreds af boligsøgende.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af kreditforeningslån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1 og 3.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 5: Boligselskaber Birkebo - Godkendelse af salg af udstykning fra afd. 2 Bellisbakken.**

21/5864

### **Resumé**

Birkebo, afd. 2 Bellisbakken har fremsendt ansøgning om godkendelse af salg af ejendommen angivet som del af matr. nr. 2nb og 2mæ Kajerød By, Birkerød, Lupinkrogen 2-8, 3460 Birkerød.

Ny ejer ønsker at fjerne nuværende erhvervsbygning og bygge en ny med plads til dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup>, samt et antal små erhvervslokaler.

Sagen forelægges i Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Boligselskabet Birkebo v/Boligkontoret Danmark har fremsendt ansøgning om godkendelse af salg af ejendommen Lupinkrogen 2-8, 3460 Birkerød, der er en del af afd. 2 Bellisbakken, matr. nr. 2nb og 2mæ Kajerød By, Birkerød.

Landinspektørfirmaet Geo Partner har udarbejdet et rids over udstykningen fra de to matrikler. Arealet udstykket fra matr.nr. 2nb Kajerød By, Birkerød udgør 2.560 m<sup>2</sup> og delareal fra matr. nr. 2mæ Kajerød By, Birkerød udgør 715 m<sup>2</sup>. I alt 3.275 m<sup>2</sup>.

På delarealet fra matr.nr. 2nb Kajerød By, Birkerød er opført en erhvervsbygning fra 1956 med 1.330 m<sup>2</sup>, bygningsnr. 266, jf. BBR, udlejet til henholdsvis Dagli'Brugsen og 3 mindre erhvervslejemål bestående af bager, pizzeria og frisør. Bygningen er nedslidt og har et stort vedligeholdelsesefterslæb. Med de nye krav til 30 års drifts- og vedligeholdelsesplaner vil det betyde, at der fremover skal henlægges ekstra midler til drift og vedligeholdelse i afdelingen, hvilket på sigt også vil påvirke beboelseslejen.

Køber, Innovater A/S erhverver ejendommen med henblik på nedrivning af eksisterende bygninger, og opførelse af ny bebyggelse og hertil knyttede anlæg med henblik på drift af dagligvarebutik og erhvervslejemål til de tre nuværende erhvervslejere.

Birkebo har indgået betinget købsaftale med Innovater A/S den 12. november 2020. Prisen er aftalt til 8.000.000 kr.

Handlen er fra sælges side betinget af, at salget godkendes af Birkebos organisationsbestyrelse og repræsentantskabet, at Rudersdal Kommunen godkender salget iht. almenboligloven § 27, samt at skitseprojektet bestående af plan, snit og facade kan godkendes af Birkebo.

Herudover er ejendomshandlen fra købers side betinget af, at køber opnår lejeaftale med Coop omkring nyt lejemål i projektet på vilkår tilfredsstillende for køber, at de på ejendommen og hovedejendommen tinglyste byrder og servitutter ikke giver anledning til bemærkninger i forhold til projektet, at kommunalt oplysningsskema ikke giver anledning til bemærkninger i forhold til det planlagte projekt, at den forudsatte udstykning af landinspektør Geo Partner og Rudersdal Kommunen bekræftes mulig, at resultatet af de af køber foretagne geotekniske, miljømæssige og lignende undersøgelser

ikke giver anledning til bemærkninger samt, at køber opnår byggetilladelse og eventuelt øvrige fornødne myndighedsgodkendelser således, at køber kan realisere projektet.

Frist til opfyldelse af den betingede købsaftale er den 1. juni 2021 med mulighed for forlængelse i op til 6 måneder, såfremt godkendelse af salget hos de respektive instanser og Rudersdal Kommune forsat pågår.

I forbindelse med salget af ejendommen skal Udbetaling Danmark og Nykredit informeres, idet der er lyst en række lån i ejendommen i forbindelse med opførelse af afdelingen. Boligkontoret Danmark har kontaktet Udbetaling Danmark i september 2020 og Nykredit i november 2020.

Nykredit har den 2. november 2020 meddelt godkendelse og at der ikke er støtte i de lån, der er lyst på den del, der ønskes selvstændigt udstykket.

Udbetaling Danmark har den 23. februar 2021 meddelt, at de ikke stiller krav om nedbringelse af indestående lån i forbindelse med udstykning og salget.

Landsbyggefonden er informeret om salget af erhvervsejendommen og har den 24. februar 2021 oplyst, at de ønsker information, når sagen er godkendt af kommunen af hensyn til rettelser i Landsbyggefondens stamdata.

Provenuet fra salget overføres til boligselskabets dispositionsfond.

Salget er godkendt af organisationsbestyrelsen den 16. november 2020 og af repræsentantskabet den 26. november 2020.

En almen boligorganisation kan ikke uden videre afhænde sine eller afdelingens ejendomme. Afhændelse af en ejendom skal altid vedtages af boligorganisationens øverste myndighed og skal tilsvarende godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenboligloven § 27, stk. 1. Herudover afgør Udbetaling Danmark, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvist skal bortfalder for fremtiden, hvorvidt belåning kan forblive indestående samt hvorvidt og i hvilket omfang et nettoprovenu skal indbetales som ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, jf. almenboligloven § 28, stk. 5.

Forvaltningen vurderer, at salget dels sker for at fastholde et butik- og erhvervslejemål i nærområdet, men også for at sikre en hensigtsmæssig og stabil drifts- og vedligeholdelse af afdelingen.

Processen for salget af de to delarealer på henholdsvis 715 m<sup>2</sup> og 2.560 m<sup>2</sup>, jf. rids fra Geo Partnerne af 16. november 2020, er i overensstemmelse med bestemmelsen i almenboligloven § 27, stk. 1 og almenboligloven § 28, stk. 5.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at Boligselskab Birkebo sælger ejendommen anført som del af matr.nr. 2nb og 2mæ Kajerød By, Birkerød, Lupinkrogen 2-8, 3460 Birkerød.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 28-04-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

## **Bilag**

Bilag 4B - Skitseforslag-2.pdf

Bilag 7 - Udstykningsrids, 16 11 2020.pdf

## **Punkt 6: Matr.nr. 2nb og 7000 ac, Kajerød By, Birkerød. Lupinkrogen 2 - 8, etablering af ny dagligvarebutik.**

21/48

### **Resumé**

Innovator anmoder sammen med Boligselskabet Birkebo og Coop om kommunens principielle bekræftelse på, at de kan bygge et nyt center på 1250m<sup>2</sup> i lokalcenteret Lupinkrogen. Centeret bliver med en ny dagligvarebutik med et butiksareal på 800m<sup>2</sup> og et lagerområde på 200m<sup>2</sup> samt et butiksareal udover dette på 250m<sup>2</sup>, som muliggør, at de øvrige lejere kan blive boende.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, men vil kræve en dispensation fra Byplanvedtægt 4 for et område Nord for Kongevejen (Bellisbakken og Solbjærget) § 7, da byggeriets placering og grundplan ikke er i overensstemmelse med bebyggelsesplanen og grundarealet fra de nuværende 719m<sup>2</sup> bliver 539m<sup>2</sup> større, da alle funktioner undtagen beboervaskeri ønskes placeret i stueplan.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

I samarbejde med Boligselskabet Birkebo som nuværende ejer af lokalcentret ved Lupinkrogen i

Birkerød har Innovater A/S februar 2021 rettet henvendelse med ønsket om at opføre et nyt, tidssvarende lokalcenter.

Det nuværende lokalcenter er en del af boligselskabets samlede matr.nr. 2nb, Kajerød By, Birkerød, beliggende Lupinkrogen 2, 3460 Birkerød, hvorfra lokalcenter-bebyggelsen og dertil hørende naturligt grundareal foreslås udstykkes med Innovater A/S som køber.

Lokalcentret består i dag en bygning med samlet ca. 1.330 m<sup>2</sup> erhverv fordelt på 2 lige store etager, dels en underetage med birum/lager til nogle af stueplanslejemålene, samt mandskabsrum, vaskeri og værksted for boligselskabet, og dels et stueplan med en Dagli'Brugsen og 3 mindre erhvervslejemål. Eksisterende stueplan er ifølge ansøger på 719m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen er sin nuværende form ifølge ansøger en økonomisk uholdbar størrelse. Ejendommen kræver efterhånden betragtelige investeringer for at forblive i bare nogenlunde stand, og samtidig er de nuværende fysiske rammer for især Dagli'Brugsen udtjente.

Ambitionen er derfor at fremtidssikre lokalcentret med opførelsen af en ny bebyggelse med en ny dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup>, brutto (heraf 800 m<sup>2</sup> salgsareal) som drivkraften. Coop har i den

forbindelse godkendt vilkårene og layoutet for den nye butik. Derudover et mindre antal små

erhvervslokaler til pizzeriaet, frisøren og bageriet, som alle er der i dag og som alle tilbydes at blive

en del af det nye byggeri.

I skitseforslaget påtænkes stueplan sænket lidt i forhold til nuværende kote, da der ikke etableres underetage bortset fra ca. 100 m<sup>2</sup> til fællesvaskeri nærmest Anemonestien. Byggefeltet skubbes lidt bagud på grunden, men stadig i en afstand

af minimum 5 m fra boligerne mod nord.

Vareleveringen sker fra den østlige side mod Bakkevej i separat vareleveringslomme, så den ikke blandes med kundetrafikken og særligt undgår at komme helt ind til boligerne, som det er tilfældet i dag, når lastbilerne kommer ind til Anemonestien.

Ligeledes foreslås etableret 2 skråparkeringsrækker i stedet for den ene der findes nu. Parkeringen ligger på kommunal jord, hvorfor der anmodes om indgåelse af udbygningsaftale vedrørende omlægningen heraf. Det vil være ansøger som betaler for at renovere og omlægge parkeringen, hvilket er tiltrængt. Supplerende etableres der parkeringspladser, hvor de nedslidte garager nedlægges.

Projektet muliggør bedre plads til en mindre torvedannelse og et godt lokalt samlingspunkt med en ny butiksbebyggelse, der arkitektonisk vil forholde sig til nærområdet og særligt boligselskabets bebyggelse.

Boligselskabets motivation for frasalg af lokalcentret og anmodning om kommunal godkendelse af heraf er vedlagt denne skrivelse, og salget forelægges i en parallel sag.

Innovator anmoder på baggrund af det vedlagte fremsendte skitseforslag om kommunens principielle bekræftelse på, at byggeriet kan opføres under gældende byplanvedtægt, hvorefter Innovater A/S ønsker nærmere dialog omkring forventningen til byggeandraget, så dette er vel afstemt på forhånd.

#### Planmæssige forhold

Forslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser Bi.C1 Lupinkrogen, som muliggør en dagligvarebutik på 1000m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 4 Birkerød. I § 7 er området udlagt til butiksformål og iflg. stk. 2 om bebyggelsen:

”Området må kun bebygges i overensstemmelse med den af bilag B fremgående bebyggelsesplan som butiksbebyggelse i én etage med kælder. Bebyggelsen skal stedse fremtræde som en ensartet helhed.”

Stk. 3. grundens benyttelse:

”Grunden må kun anvendes til butiksformål.”

Ifølge § 14 vedr. lempelser og ændringer i byplanvedtægten:

”Mindre betydende lempelser i bestemmelser i denne vedtægt kan indrømmes af kommunalbestyrelsen.”

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at projektet i sin nuværende form er på et skitseniveau og skal bearbejdes yderligere, men at der principielt kan tillades et byggeri af denne størrelse og omfang på stedet. I forbindelse med dette vil skulle gives dispensation til at afvige fra det i Byplanvedtægt 4 principielle byggefelt i bilag B. Udover dette vil det være forvaltningens anbefaling, at der skal:

- a) arbejdes med indpasning i terrænet af hensyn til de tilstødende boliger,
- b) arbejdes med byggeriets arkitektoniske skala, udformning og materialevalg,
- c) indgås en udbygningsaftale, som omhandler anlæg, vedligehold og drift,
- d) at sagen genfremlægges for udvalget, når projektet er konkretiseret og har været i naboorientering.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen under forudsætning af, at projektet tilrettes i forhold til de pkt. a – d. bemyndiges til at dispensere fra bebyggelsesplanen i Byplanvedtægt 4, § 7, stk. 2.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet udvalget bemærker, at der skal ske en yderligere bearbejdning af parkeringsforholdene og varetilkørslen.

## **Bilag**

Principansøgning Lupinkrogen Birkerød.

Skitseforslag

Ansøgning Rudersdal kommune om tilladelse til frasalg\_Lupinkrogen 2-8.

# **Punkt 7: Holte Stationsvej 14; matr.nr. 2ae Dronninggård, Ny Holte - Principiel ansøgning om udvidelse af Netto**

21/48

## **Resumé**

Salling Group har på vegne af ejer søgt om en principiel udvidelse af Netto på Stationsvej 14 i Holte. Projektet er indgået i arbejdet omkring Helhedsplan for Holte Bymidte med boliger oven over udvidelsen. Da der på nuværende tidspunkt ikke er en konkretisering af helhedsplanen og herunder særligt forholdet til parkering ansøges der alene om et principiel tilsagn til udvidelse af Netto inden for den eksisterende matrikelstruktur.

Udvidelsen vil kræve dispensation fra den eksisterende lokalplan og har som konsekvens, at der vil være varetilkørsel hen over den foreslåede promenade med en ny forbindelse fra bymidten til Holte Havn.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Salling Group har november 2020 ansøgt om et principiel tilsagn om at muliggøre udvidelse af deres butik og etablere ny overdækket varegård på ca. 150m<sup>2</sup>. Projektet har indgået i arbejdet med helhedsplan for Holte Bymidte, men selve forslaget har afventet en konkretisering af helhedsplanen som grundlag for den videre proces.

Salling Group står over for en tiltrængt renovering og opgradering af Netto og ønsker derfor en principiel stillingtagen til udvidelsen, som udover vareindkørsel ind over promenadearealer er i overensstemmelse med helhedsplanen. Udvidelsen forberedes for boliger oven over varegården, men er ikke afhængig af denne.

Forslaget vil forudsætte en grundig trafikalt analyse af de trafikale forudsætninger for parkeringsområdet og fodgængerområdet, og der er således anvist flere muligheder for at håndtere varetilkørslen og affaldshåndtering.

Med hensyn til parkering er det vurderingen, at etableringen af den overdækkede varegård og dermed udvidelse af butiksarealet ikke udløse krav om ekstra parkeringspladser i centerområdet.

## **Planforhold**

Forslaget er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser og helhedsplan for Holte Bymidte.

Området er omfattet af Lokalplan 127 for en del af Holte center-område, Holte center vest.

Projektet vil indebære, at der skal dispenseres fra § 7.2 og § 7.3., hvorefter ny bebyggelse kun må ske efter en samlet plan for ejendommen og under hensyn til varetilkørsel, friarealer, parkering m.v.

## **Forvaltningens vurdering**

Det er forvaltningens vurdering, at der principielt kan tillades en udvidelse af Netto som ansøgt. At realisere forslaget vil således ikke være i modstrid med helhedsplanen. Dette under forudsætning af, at der kan skabes en tilfredsstillende trafikale løsning for varetilkørsel og affaldshåndtering.

I forhold til lokalplanen er det en udfordring, at udvidelsen ikke er vist i lokalplanens bilag 3, som anviser en overordnet bebyggelsesplan. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at projektet vil kunne realiseres inden for gældende lokalplan projektet i kraft af,

- at projektet er en udvidelse af en eksisterende butik og med begrænset omfang,
- at byggeriet respekterer egen matrikel, og
- at der ikke bygges i mere end en etage.

Af hensyn til helhedsplanens forslag om en promenade/fortov med en ny adgang til Holte Havn anbefales det at arbejde videre med løsning 1B, hvor lastbiler parkerer langs promenaden og der ikke er lastbilkørsel hen over promenaden.

Forud for en endelig stillingtagen vil der dog efter forvaltningens vurdering skulle udarbejdes en grundig trafikale analyse af konsekvenserne for trafikafvikling i tilknytning til parkeringsarealet og for etablering af en promenade langs varegården. Herefter kan sagen genoptages med henblik på godkendelse af et endeligt projekt.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at udvalget principielt kan godkende en udvidelse af Netto med en overdækket varegård på 150m<sup>2</sup>, idet en endelig stillingtagen beror på en nærmere vurdering af de trafikale forhold omkring varetilkørslen.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Udvidelse af Netto, Holte Stationsvej 14

## Punkt 8: Detailhandelsanalyse 2021

21/46

### Resumé

For at styrke det strategiske arbejde med kommunens bycentre, vedtog Bycenterudvalget den 16. september 2020 at bevillige midler til opdatering og udvikling af kommunens eksisterende detailhandelsanalyse fra 2011. Analysen skal understøtte planlægningen i bycentrene, herunder har analysen været anvendt til udarbejdelse af Kommuneplan 2021.

Analysens formål er, at skabe grundlag for vurdering af detailhandlens udviklingsmuligheder i de forskellige dele af kommune. Institut for Center-Planlægning (ICP) vil på Bycenterudvalgets møde fremlægge analysens hovedpunkter.

Sagen forelægges Bycenterudvalget, Byplanudvalget, Erhvervsudvalget og Økonomiudvalget til orientering.

### Sagsfremstilling

Detailhandelsanalysen dækker kommunen som helhed og skal anvendes til at kvalificere planlægningen for kommunens detailhandelsstruktur; herunder de forskellige bymidter, bydelscentre og lokalcentre. Analysen indeholder en afdækning af det nuværende detailhandelsudbud i kommunen, herunder borgernes forbrug og handelsbalancen samt en analyse af konkurrencen fra de omkringliggende bysamfund.

### Metode

Analysen er foretaget af konsulentfirmaet ICP (Institut for Centerplanlægning), der i november 2020 har foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Rudersdal kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2019. I forbindelse med udarbejdelse af rapporten, har desuden ICP gennemført interviews med fokus på detailhandelens udvikling med udvalgte aktører; formand for Bycenterudvalget i Rudersdal Kommune, Erik Møllerup, Formand for Birkerød Byforum, Brian Nielsen samt Rasmus Meyhoff fra NREP, ejer af Holte midtpunkt.

### Analysens hoveddata

### Anbefalinger

Bymidterne skal kunne tilbyde en spændende shoppingoplevelse med et bredt udbud af både detailhandel og byliv. Bymidterne skal understøttes af kundeorienterede servicefunktioner og offentlige funktioner.

Detailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner bør koncentreres i centerstrukturen, så de understøtter hinanden bedst muligt. For at styrke detailhandelen i kommunen bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører (kommunen, detailhandlerne, interesseorganisationer og ejendomsbesiddere) aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver.

Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Rudersdal Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandelen eller en af de andre aktører. Andre opgaver kan igen kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.

## Udviklingen i detailhandel

Det samlede antal butikker, excl. butikker med særlig pladskrævende varer i Rudersdal kommune, er siden 2011 faldet fra i alt 196 butikker til 156 butikker i 2020, svarende til et fald på 20 %. Samlet set er der forsvundet 1 dagligvarebutik og 39 udvalgswarebutikker i kommunen.

På trods af et fald i antallet af dagligvarebutikker er bruttoarealet steget med 5.100 m<sup>2</sup> fra 30.700 m<sup>2</sup> i 2011 til 35.800 m<sup>2</sup> i 2020.

Omvendt er bruttoarealet til udvalgsvarer faldet fra 22.900 m<sup>2</sup> i 2011 til 20.100 m<sup>2</sup> i 2020 svarende til et fald på 12 %.

Den samlede omsætning i Rudersdal kommune er steget med 2 % fra 1.957 mio. kr. i 2010 til 1.997 mio. kr. i 2019. Udvalgswareomsætningen er faldet med 27 % i perioden fra 586 mio. kr. til 428 mio. kr. Omvendt er dagligvareomsætningen steget fra 1.371 mio. kr. i 2010 til 1.569 mio. kr. i 2019, svarende til en stigning på 14 %.

## Forbrugsmønstre

Forbrugerne i Rudersdal Kommune havde i 2019 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på 3.800 mio. kr., inkl. moms, fordelt på knap 1.800 mio. kr. til dagligvarer og 2.000 mio. kr. til udvalgsvarer.

Der boede ca. 56.600 personer i Rudersdal Kommune i 2019. Det samlede befolkningstal i kommunen forventes at stige med 1.200 personer frem til 2032.

Dagligvareforbruget i Rudersdal Kommune forventes således at stige 5 % i perioden fra 2019 til 2032, svarende til en stigning på ca. 90 mio. kr. I samme periode forventes udvalgswareforbruget at stige 20 %, svarende til en stigning på ca. 400 mio. kr.

Handelsbalancen er forholdet mellem den realiserede omsætning i samtlige butikker i Rudersdal Kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen. Handelsbalancen for dagligvarer var i 2019 89 % for Rudersdal Kommune, mens den for udvalgsvarer var 21 %.

Handelsbalancen for dagligvarer er steget i Rudersdal Kommune siden 2010 fra 86 % til 89 % i 2019.

Omvendt er handelsbalancen for udvalgsvarer faldet fra 34 % til 21 % i perioden 2010 til 2019.

En af forklaringerne på faldet i handelsbalancen for udvalgsvarer er en markant øget e-handel i denne periode, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel udgjorde ca. 2-3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgswareforbruget i 2019. I 2010 var e-handelen på et væsentligt lavere niveau. Derudover er antallet af udvalgswarebutikker faldet markant.

## Konkurrencesituationen

Analysen beskriver, at der generelt er en skærpelse af konkurrencen mellem regionens detailhandelscentre. Her fremhæves Lyngby bymidte, Hørsholm, Farum bymidte og Københavns City.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen. På udvalgsvarerområdet er konkurrencen skærpet både fra andre bymidter, men ikke mindst en stigende e-handel har betydet en skarpere konkurrence for alle i den fysiske detailhandel. E-handelen har oplevet en voldsom vækst de seneste år. Det vurderes, at det frem mod 2030 vil være realistisk, at 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive dækket via e-handel, mens op mod 10 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler. Coronakrisen har også påvirket forbrugernes indkøbsmønster imod mere e-handel.

## **Bymidterne**

Analysen beskriver, at fremtidens bymidter, heriblandt bymidterne i Rudersdal Kommune, må indstille sig på, at der generelt bliver færre detailhandelsbutikker, men at bylivet i stedet styrkes med flere kundeorienterede servicefunktioner inden for især bespisning og underholdning. Detailhandelen er presset ikke kun af den øgede e-handel, men også af den øgede koncentration i færre udbudspunkter.

Samtidig sker der både i detailhandelen og indenfor servicefunktionerne en professionalisering, koncentration og konceptualisering, hvilket stiller skærpede krav til bymidten. Placeringen og synligheden af butikkerne får en langt større betydning, ligesom parkeringsforhold og tilgængelighed er vigtige parametre. Herudover kræves i højere grad et spændende bymiljø i bymidten med invitationer til ophold, som ikke nødvendigvis er kommercielle. Set i lyset af den nuværende og fremtidige konkurrencesituation er det vigtigt, at bymidternes kvaliteter udnyttes – et attraktivt bymiljø, der byder på spændende shopping, service og oplevelser.

Analysen gennemgår konkrete anbefalinger for kommunens tre bymidter: Birkerød, Holte og Nærum. Nogle af disse anbefalinger omfatter opgaver, som skal løftes af kommunen, mens andre skal løftes af de butiksdrevende, ejendommejerne og byens frivillige ildsjæle.

## **Indstilling**

Direktion foreslår indstillet, at analysen forelægges til orientering.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 21-04-2021**

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

## **Bilag**

Detailhandelsanalysen Rudersdal Kommune 14. januar 2021.

Slides til detailhandelsanalyse

## **Punkt 9: Kajerødhuse, Furesø Boligselskab - Godkendelse af byggeregnskab og skema C.**

21/5586

### **Resumé**

Furesø Boligselskab v/KAB har fremsendt anmodning om skema C godkendelse efter afsluttet byggeri af 25 almene støttede familieboliger, opført på Grøndalsvej 5A, 3460 Birkerød, matr. nr. 3du Kajerød By, Birkerød. Den samlede anskaffelsespris udgør 58.325.706 kr.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Furesø Boligselskab, afd. Kajerødhuse har opført 25 almene familieboliger på Grøndalsvej 5A, 3460 Birkerød, matr. 3du Kajerød By, Birkerød, en udstykning fra kajerødgrunden, der af kommunen blev solgt til Kajerød Invest A/S, jf. købsaftale underskrevet ultimo 2017.

Furesø Boligselskab indgik grundkøbsaftale med Kajerød Invest A/S om køb af grunden for 8.955.000 kr. Grundkøbsaftalen blev godkendt af organisationsbestyrelsen i Furesø Boligselskab den 7. maj 2019. Matrikuleringen af grunden er registeret den 14. maj 2019 og grunden blev overtaget af Furesø Boligselskab den 27. maj 2019.

Byggeriet gik i gang den 23. august 2019 og der var indflytning den 20. august 2020.

Boligerne er opført som tæt lav, 2-etages familieboliger med 23 lejemål mellem 99 og 104 m<sup>2</sup>, samt 2 lejemål på 52 m<sup>2</sup> med vandret lejlighedsskel. I alt 2.388 m<sup>2</sup> beboelse.

Bebyggelsen er placeret i to stænger af henholdsvis 15 boliger i (bygning 1) og 10 boliger i (bygning 2). De to stænger er placeret med skråtstillede boligmoduler, alle med syd-vestvendte terrasser. Bygningernes forskydninger og skråtstillede tage skaber en karakteristisk profil og bidrager samtidig til boligerne med en højloftet 1. sal, hvor der suppleres med ovenlys. Den modulære og enkelte bygningsstruktur skaber desuden en semiprivat indgangszone, samt en ligeværdig terrassesituation med optimale sol- og lysforhold.

Boligerne er opført indenfor AlmenBolig+5-rammen, hvilket betyder, at boligerne udføres som lavenergi, præfabrikerede modulbyggeri.

### **Byggeregnskab og finansiering**

Det Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Albjerg har udarbejdet og revideret byggeregnskabet pr. 24. november 2020 for de færdigbyggede familieboliger.

Familieboligernes anskaffessum kunne i 2019 maksimalt udgøre 24.660 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. energitillæg. Byggeregnskabet viser, at anskaffessummen i alt udgør 24.425 kr. pr. m<sup>2</sup> og er således lavere end det beløb, der maksimalt kunne bygges for.

Den samlede anskaffelsespris udgør 58.325.706 kr. og er sammensat efter følgende:

|                        | Skema B        | Skema C        |
|------------------------|----------------|----------------|
| Kommunens bidrag, 10 % | 5.888.808 kr.  | 5.832.571 kr.  |
| Beboerindskud, 2 %     | 1.177.762 kr.  | 1.166.514 kr.  |
| Realkreditlån, 88 %    | 51.821.510 kr. | 51.326.621 kr. |
| I alt:                 | 58.888.080 kr. | 58.325.706 kr. |

Byggeregnskaber viser, at den samlede anskaffelsessum er blevet 562.374 kr. lavere end det beløb, der var budgetteret med ved skema B.

I henhold til de indberettede Bossinf-oplysninger, der er oprundet tal, udgør den samlede anskaffelsessum 58.326.000 kr.

Bossinf er det statslige system, hvor alle støttede almene nybygsager og støttede renoveringssager skal indberettes. Her skal Landsbyggefonden tjekke de indberettet tal og meddeler godkendelse og det samme skal kommunen. Endelig godkendelse sker når skema C er politisk godkendt af kommunen.

Nykredit har på baggrund af det revideret byggeregnskab fremsendt beregning af realkreditlånet og regarantien, der af kommunen er underskrevet den 18. december 2020 og returneret til Nykredit. Lånefinansieringen er opgjort til 51.327.000 kr. svarende til 88 % finansiering af de samlede byggeudgifter. Lånet er tinglyst på ejendommen den 5. januar 2021.

#### Kommunale udgifter

Landsbyggefonden har primo juni 2019 fremsendt opkrævning til kommunen på grundkapitalbeløbet opgjort til 5.888.600 kr.

Skema B – 10 % grundkapital 5.888.600 kr.

Skema C – 10 % grundkapital 5.832.600 kr.

Afvigelse, i alt: 56.000 kr.

Med henvisning til at det afsluttede byggeri og de indberettede oplysninger i Bossinf, er der opkrævet for meget i grundkapital. Der skal derfor ske en regulering af grundkapitalbeløb, idet der skal ske en tilbagebetaling fra Landsbyggefonden.

Sagen er internt godkendt af økonomi den 18. marts 2021.

## Støttetilsagnet og forvaltningens vurdering

Kommunens opgave i forbindelse med byggeriets afslutning er at påse, at de stillede betingelser for støtte efter almenboligloven, støttebekendtgørelsen, samt de særlige vilkår, der måtte være stillet i forbindelse med skema A og B, er overholdt, jf. støttebekendtgørelsens § 44.

Byggeregnskabet, revideret af Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Albjerg, viser at de 25 familieboliger er opført med en lavere anskaffelsessum end godkendt ved skema B. Der er opkrævet for meget i grundkapitalbeløb, hvilket er bekræftet af revisionsfirmaet. Tilbagebetaling af for meget indbetalt grundkapital på 56.000 kr. sker efter kommunens godkendelse af skema C og indberetning i Bossinf.

Forvaltningen vurderer, at anmodningen om godkendelse af byggeregnskab og skema C kan godkendes, idet bestemmelserne efter almenboligloven og støttebekendtgørelsen er overholdt.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at byggeregnskab og skema C godkendes, og
- 2) at grundkapitalbeløbet justeres med 56.000 kr.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 28-04-2021

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

# **Punkt 10: Skodsborg Strandvej 265, matr. Nr. 1gx Aggershvile, Vedbæk – Tilbygning til bevaringsværdigt hus**

21/48

## **Resumé**

Ejerne af Skodsborg Strandvej 265 ansøger om tilladelse til at opføre en tilbygning på 145 m<sup>2</sup> til det eksisterende bevaringsværdige hus på grunden, samt 34 m<sup>2</sup> carport og 9 m<sup>2</sup> udhus.

Den ansøgte tilbygning og ombygning af det bevaringsværdige hus vil ændre den ydre fremtræden af den bevaringsværdige bygning og forudsætter dispensation fra Lokalplan 264 og Lokalplan 218.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Ejendommen er beliggende på Skodsborg Strandvej 265. Vejadgang sker via den lille private fællesvej ”Skovbakken”. Ejendommen ligger ved Jægersborg hegn, på toppen af skrænten mod Øresund og består af en matrikel på 1538 m<sup>2</sup>, heraf vej 209 m<sup>2</sup>. Grunden er bebygget med et bevaringsværdigt, tidligere sommerhus fra 1933 med pudsede gule facader og tag med røde vingetegl. Huset er på 96 m<sup>2</sup> og er i 1½ etage. Sommerhuset blev i 2011 godkendt til helårsbolig og var ved ændringen omfattet af Lokalplan 69.

Ved ændringen til helårsbolig blev huset efterisoleret udvendigt og tagbelægning, vinduer og døre fornyet. Husets stilart, placering og omfang og overordnet udtryk af døre og vinduer mv. er fortsat hovedsageligt bevaret. I 2011 blev mod øst opført en træterrasse på ca. 154 m<sup>2</sup> på skråningstoppen uden ansøgning eller dispensation fra den dagældende Lokalplan 69.

De nuværende ejere af ejendommen ønsker at opføre en tilbygning på i alt 145 m<sup>2</sup>, samt carport og udhus. En lav bygning danner overgang mellem det eksisterende bevaringsværdige hus og tilbygningen. Tilbygningen er i stueplan 113 m<sup>2</sup>, tagetagen udgør 32 m<sup>2</sup>. Det fremtidige samlede etageareal udgør 275 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten er oplyst til 18. Der er ansøgt om en ny, indvendig kældertrappe til den eksisterende kælder under det oprindelige hus.

Tilbygningen ønskes udført i lys rosa, pudset murværk og med flade tagtegl af engelsk type i brune farver, som vist på vedlagte bilag ”materialeforslag”. Denne tagdækning fremstår med et andet præg end et tag med vingetegl. Tagbelægning og facadefarve på det bevaringsværdige hus ønskes ændret til det samme, for at opnå større helhed med tilbygningen. Mellembygning ønskes beklædt med metalplade i brunlig, forpatineret ”tombak”, der er en legering af kobber og zink.

Det eksisterende hus er placeret ca. midt på grunden, hvorfra terrænet falder stejlt ca. 12 m mod øst, mens haven mod vest ligger i samme niveau som huset. Adgangsvejen ”Skovbakken” falder fra nord mod syd og indkørslen i grundens nordvestlige hjørne ligger ca. 2 m under havens niveau.

Tilbygningen, der spænder på tværs af grunden, er placeret mod vest, bag det eksisterende hus. Det er i ansøgningen oplyst, at tilbygningen ikke vil kunne ses fra Skodsborg Strandvej.

Den ansøgte carport og skur udnytter terrænforskellen imellem den eksisterende indkørsels niveau og havens nuværende niveau og graves ind i skrænten. Bygningernes tag og tilstødende sider jorddækkes til det omgivende terrænniveau, så alene carportens og udhusets facade mod "Skovbakken" bliver synlig. Der ansøges om at fylde jord omkring ny carport/udhus, afgrave terræn til ny adgangstrappe til boligen, på ny placering, og til at afgrave terræn og afkorte markstensdige omkring forhaven, således at overkørslen til ejendommen bliver 12 m bred. Ansøger henviser til derved at kunne opfylde indsatsaktiske hensyn, herunder tilgodese manøvre-plads omkring en brandbil, da "Skovbakken" ud for ejendommen kun er anlagt i ca. 3,1 m bredde.

Bygningernes udformning, placering og de ansøgte terrænændringer fremgår af vedlagte bilag.

Ejer oplyser, at det i 2011 opførte terrassedæk vil blive reduceret. Den del af terrassen, som udgør hævet opholdsareal i skelzone og den del, som er opført foran byggelinje for skråningstoppen, fjernes. Situationsplanen viser imidlertid alene reduktion, så terrassedækket følger skråningstoppen, i stedet for reduktion til byggelinjen 1 m fra skråningstoppen.

### Plangrundlag

I Kommuneplan 2017 er ejendommen beliggende indenfor rammeområde Sk. B1, der udlægger området til åben-lav boliger. Ejendommen ligger i byzone og er delvist omfattet af 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje og skovbyggelinje samt UNESCO verdensarvsarealer og bufferzone til UNESCO verdensarvsarealer. Et beskyttet stendige, adskiller parcellen fra skoven.

Tilbygningen er friholdt af skovbyggelinjen og kræver ikke dispensation fra denne. Den ansøgte carport og udhus er beliggende indenfor skovbyggelinjen, men vurderes at være omfattet af undtagelsesbestemmelserne grundet nærhed til beboelse og omfang på i alt 34 m<sup>2</sup>, og kræver derved ikke dispensation fra skovbyggelinjen. Byggelinjen er også fastsat i Lokalplan 218.

Ansøger oplyser, at der ikke foretages nogen arbejder inden for 100 m beskyttelseslinje for fortidsminde. Det ansøgte kræver følgelig ikke dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

For ejendommen gælder den bevarende Lokalplan 218 for en del af Skodsborg Strandvej og Høje Skodsborgvej samt Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, der begge udpeger den eksisterende bygning som bevaringsværdig. Lokalplan 218 fastsætter tillige bebyggelsesregulerende bestemmelser, byggelinjer, udpeger bevaringsværdige træer mv.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra

- Lokalplan 264 § 9.2 og
- Lokalplan 218 §§ 8.1, 8.2 og 8.6 for så vidt angår ændring af den bevaringsværdige ydre fremtræden,
- Lokalplan 218 § 7.2, 7.4 og 11.6 til opførelse af byggeri foran byggelinje mod skov, terrassens afstand til skråningstop, og terrænændring på mere end maks. +/- 0,5 m.
- Lokalplan 218 § 10.1 om lavenergibyggeri

Der er den 02.11.1928 tinglyst deklaration, som blandt andet fastsætter, at bygningerne skal have røde tegltage. Påtaleberettiget er ved nedlæggelse af hotel/Rikke Marie Hjemmet overgået til Rudersdal kommune.

## Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte byggeri er placeret hensigtsmæssigt i forhold til adgangsforhold og nuværende terræn, men at tilbygning med sin størrelse og tagkonstruktion fra bagsiden vil være meget markant, og overdøve det lille oprindelige sommerhus.

Det tidligere sommerhus er repræsentant for bebyggelsens tid som sommerhuskvarter. Indtrykket af ejendommen set fra den 12 m lavere beliggende Skodsborg Strandvej er søgt fastholdt, hvilket vurderes positivt. Set fra adgangsvejen "Skovbakken" vil tilbygningen skjule det bevaringsværdige hus.

Det eksisterende hus er af beskeden størrelse med en grundplan på 56 m<sup>2</sup>. Den ansøgte tilbygning er ca. dobbelt så stor i grundplan, men er søgt tilpasset ved at være adskilt og med en lidt lavere højde. Tilbygningen er udført i sin egen arkitektur, men har som det oprindelige hus pudsede murflader og samme taghældning. Tilbygningens ansøgte tagmateriale i flade, brunlige tegl og rosa pudsfarve ønskes videreført på det bevaringsværdige hus for at give den samlede ejendom et helhedspræg.

Det er forvaltningens vurdering, at den rosa facadefarve vil være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, og vil kunne passe til det bevaringsværdige hus. De ansøgte nye flade tegl, vurderes at ændre det eksisterende hus væsentligt, og derfor anbefales det, at der på det eksisterende hus fastholdes røde vingetegl.

Den ansøgte udvidelse af ejendommens overkørsel til 12 m, er af ansøger begrundet i adgangsvejen er for smal til at opfylde bygningsreglementets krav til indsatstaktiske forhold, herunder krav til udstigningsområde. Da den maksimale fremføringslængde for brandslanger er på 80 m (fra holdeplads) bør andre muligheder undersøges nærmere.

Sagen om tilbygningen er sendt i høring Nordsjællands Museum og i orientering til naboer og Rudersdal Museum. Der er ingen grundejerforening for området.

Der er modtaget bemærkninger fra nabo i nr. 267, hvis ejendom er lavere beliggende. Naboen er bekymret for jordskred i forbindelse med tilbygning og opgravning nær skellet, og henviser til tidligere jordskred forårsaget af udskiftning af hæk i det fælles skel, foretaget af den tidligere ejer af den ansøgte ejendom. Naboen i nr. 267 oplyser, at haven på ansøgte ejendom ligger meget højt, pga. at al jorden fra garagehullet er lagt ovenpå haven for nogle år siden.

Eventuelle øvrige bemærkninger fra naboorienteringen vil blive fremlagt på mødet.

Rudersdal Museum finder, at tilbygningen er for dominerende i forhold til det bevaringsværdige hus, og at de ansøgte ændringer af tagsten og pudsfarve på det bevaringsværdige hus må frarådes.

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra

- de bevarende bestemmelser i Lokalplan 264 og Lokalplan 218, samt
- dispensation til opførelse af carport og udhus foran lokalplan 218s byggelinje mod skoven,
- dispensation fra afstand til naboskel samt

- dispensation til terrænregulering over +/- 0,5 m

Dette under forudsætning af at der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med nabohearingen og,

- a) at nybyggeriets tagform tilpasses det oprindelige sommerhus, som har et klassisk saddeltag
- b) at den bevaringsværdige bygnings tagdækning forbliver danske, røde vingetegl i ubehandlet ler
- c) at terrasse mod øst lovliggøres og reduceres yderligere,
- d) at lokalplanens byggelinje 1 m fra skråningstop overholdes,
- e) at skelzonen friholdes for hævet opholdsareal,
- f) at meddele afslag på en overkørsel på 12 m,
- g) at godkende metalpladen ”tombak”, såfremt den ikke bliver reflekterende.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender det ansøgte på de under a) - e) nævnte vilkår, og forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at der ikke bør dispenseres for afstanden til naboskel samt, at tagmaterialet på tilbygningen skal være røde teglsten svarende til det eksisterende hus.

## Bilag

Oversigtskort Skodsborg Strandvej 265.

Lokalplanbestemmelser.

Situationsplan eksisterende forhold

Situationsplan

Stueplan

1 sal

Tværsnit

Længdesnit

Facade Nord

Facade syd

Facade øst

Facade snit øst

Facade vest

Facadesnit vest

Facade vest eksisterende forhold)

Snit GarageSkur v. Parkering

Facade GarageSkur v. Parkering

Materialeforslag

# **Punkt 11: Vedbæk Strandvej 316, 2950 Vedbæk, matr.nr. 1cc, Agershvile, Vedbæk - Ansøgning om dispensation til tagform og terrænregulering**

21/48

## **Resumé**

Rudersdal Kommune har modtaget ansøgning om byggetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på adressen Vedbæk Strandvej 316, 2950 Vedbæk.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse søges der om dispensation til at udføre mindre ikke synlig del af husets med fladt tag samt at terrænregulere mere end +/- 0,5 m for at indpasse huset bedre på grunden og give terrænet, navnlig toppen af skrænten mod Øresund, et mere naturligt udseende.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Rudersdal Kommune har modtaget ansøgning om byggetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på adressen Vedbæk Strandvej 316, 2950 Vedbæk. Ansøgningen er modtaget 7. maj 2020. Der søges samtidigt om dispensation til at udføre en del af huset med fladt tag og til at terrænregulere mere end +/- 0,5 m, dette gøres for at integrere huset bedre på grunden og give terrænet, navnlig toppen af skrænten mod Øresund, et mere naturligt udseende.

### **Enfamiliehuset**

Det ansøgte hus udføres med en korsformet grundplan, hvor 4 bygningskroppe samles på midten med en karakteristisk kurvet tagkonstruktion. Huset udføres med murede vægge og gavle med filtsede, gråhvide overflader. Taget udføres med naturskifer. Størstedelen af tagkonstruktionen udføres som traditionelt saddeltag med en hældning på 45°, dog vil taget være fladt på en mindre del, hvor de fire bygningskroppe samles. Huset vil således hovedsageligt fremstå i 1 etage med udnyttet tagetage men fremstår delvist i 2 fulde etager hvor de 4 bygningskroppe samles på midten.

Tagryggen på det nye hus vil være i kote 25,52 og bliver ca. 0,86 m højere end det eksisterende hus. Bygningshøjden fra det eksisterende terræn bliver ca. 8 m. Efter udførelse af de ansøgte terrænreguleringer vil huset fremstå med en synlig højde målt fra reguleret terræn på op til ca. 7,2 m. Ejendommens samlede etageareal vil udgøre 549 m<sup>2</sup>, hvilket iht. beregningsreglerne i BR-S 85 medfører en bebyggelsesprocent på ca. 11. Det er forvaltningens vurdering at byggeretten som anvist i Bygningsreglement 2018, kap. 8 er iagttaget målt fra det eksisterende terræn

### **Terrænregulering**

Det eksisterende terræn fremstår kraftigt reguleret og blev udført i forbindelse med opførelse af det eksisterende hus i 1971. Derudover vil der efter nedrivning af det eksisterende store enfamiliehus være et stort hul hvor huset og en sti bag huset skød sig ind i terrænet ved indkørslen til ejendommen. Da lokalplanen er vedtaget efter opførelsen af det eksisterende hus og de udførte terrænreguleringer, skal fremtidige terrænreguleringer måles fra det eksisterende terræn.

Det er med dette udgangspunkt, at der ansøges om dispensation til at terrænregulere ud over lokalplanens bestemmelser, så det nye hus kan integreres bedre på grunden og der kan skabes et mere naturligt udseende terræn omkring huset.

Den største forskel i terræn sker ved etablering af kørerampe og adgangsvej til det fremtidige hus og integrerede carport i fordybningen, der efterlades efter nedrivning af det eksisterende hus og en eksisterende sænket sti bag huset i nærheden af skel mod naboen i nr. 318. Her terrænreguleres der lokalt med op til 1,65 m for at anlægge en kørerampe til den integrerede garage i det fremtidige hus.

Den øvrige terrænregulering bliver i størrelsesordenen +/- 0,75 m og udføres primært for at udligne eksisterende reguleret terræn og derved give terrænet et mere naturligt udseende og integrere det nye hus bedre på grunden. Der terrænreguleres ikke nærmere skel end 1 m. Forvaltningen bemærker her, at de ansøgte terrænreguleringer ikke giver mulighed for at bygge højere, da bygningshøjden måles fra det eksisterende terræn.

Med undtagelse af de ansøgte dispensationer, er det forvaltningens vurdering at lokalplanen er iagttaget med det ansøgte projekt.

#### Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 70 "for et villaområde i den sydlige del af Vedbæk".

Der søges dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan 70:

#### A) § 8.2:

"Bebyggelsens ydre fremtræden, dvs.: udvendige bygningssider, facadehøjder, tagflader, taghældninger, materialer, farver m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning.

Eksisterende ydre fremtræden må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Facader på bebyggelse langs Strandvejen skal overvejende fremtræde hvide eller lysgrå. Tage skal have hældning på mindst 20 grader."

#### B) § 9.8:

"Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere naboskel end 1.0 m.

Såfremt der ikke anvendes støttemur må skråningen ikke være stejlere end 1:1,5 med mindre ejeren af naboejendommen har givet sit skriftlige samtykke hertil.

Ved anvendelse af støttemur må dennes maximale højde i forhold til afstand til naboskel ikke overstige en linje fra naturligt terræn i skel med hældningen 1:1,5.”

#### Ad A)

Forvaltningen kan anbefale at den ansøgte dispensation til at udføre en mindre del af taget uden hældning kan meddeles. Forvaltningen skønner, at den ansøgte tagform bidrager med en god arkitektonisk kvalitet til byggeriet, der vil fremstå som en moderne fortolkning af den klassiske strandvejsvilla.

Det indgår i forvaltningens vurdering at den karakteristiske kurvede tagkonstruktion medfører, at der ikke kan udføres hældning på taget, hvor de 4 bygningskroppe mødes. I vurderingen lægger forvaltningen derudover særlig vægt på, at det kun er en mindre del af tagkonstruktionen der udføres uden hældning, og at taget betragtet fra terrænniveau i al væsentlighed vil fremstå med en hældning på 45°. Dette skønner forvaltningen er i overensstemmelse med hensigten bag bestemmelsen i § 8.2 om at tage skal fremstå med en hældning på mindst 20°.

#### Ad B)

Forvaltningen kan anbefale at den ansøgte dispensation til at udføre de ansøgte terrænreguleringer meddeles. I vurderingen lægger forvaltningen særlig vægt på at de ansøgte terrænreguleringer giver et godt helhedsindtryk på ejendommen og et mere naturligt udseende terræn omkring det nye hus og navnlig en mere naturlig top af skrænten mod Øresund.

Forvaltningen skønner samtidig, at det er nødvendigt at terrænregulere som ansøgt for at indpasse huset på grunden efter nedrivning af det eksisterende hus, der efterlader grunden med et terræn, der fremstår meget unaturligt. Hvis huset eksempelvis blev placeret lavere i samme kote som det eksisterende hus, vil det være nødvendigt at udføre større terrænreguleringer mod vej og nabo for at sikre tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsmuligheder.

#### Naboorientering

Dispensationsansøgningen var i naboorientering hos de nærmeste naboer i lokalplanområdet. I høringsperioden fra den 23. februar 2021 til 9. marts 2021 har forvaltningen modtaget høringssvar fra ejerne af ejendommene på adresserne Vedbæk Strandvej 310, 312 og 318 og 1 høringssvar med bemærkninger fra ejers advokat, samt 1 høringssvar fra Vedbæk Grundejer- og Beboerforening, der ikke har bemærkninger til byggeriet.

Høringssvaret fra ejerne af ejendommene på adresserne Vedbæk Strandvej 310 og 312 indeholder indsigelser mod husets højde, der opleves for højt, samt at huset udføres med hældning på taget og henviser til, at der i stedet bør gives dispensation til at opføre ansøgers første projekt med fladt tag.

Høringssvaret fra ejerne af ejendommen på adressen Vedbæk Strandvej 318 indeholder indsigelser mod byggeriet idet der henvises til at byggeriet ikke er tilpasset omgivelserne, bygningshøjde, udkragende hævede terrasser, mulige indbliksgener fra byggeriet, kystskrænten der kan skride i forbindelse med terrænregulering og indbliksgener fra det nye byggeri.

Forvaltningen bemærker, at flere elementer af indsigelserne ikke har relation til de ansøgte dispensationer, og at idet byggeretten er iagttaget, kan der ikke lægges vægt på indsigelser, der går på indbliksgener, samt bygningens højde. Til orientering er ansøgers oprindelige principansøgning om et byggeri med fladt tag vedlagt. Dette gav kommunen afslag på dispensation på grund af taghældning den 26. september 2019.

Ejers advokat har i sine bemærkninger til høringssvarene indskærpet at ejer ønsker at fastholde det ansøgte projekt.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 70, §§ 8.2 og 9.8 til det ansøgte projekt.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag. Udvalget anbefaler, at den sydlige terrasse så vidt muligt forskydes således, at kystskrænten friholdes.

## **Bilag**

Uddrag af ansøgningsmateriale.

Byggeandragende

Dispensationsansøgning til taghældning

Opmåling af eksisterende terræn.

Samtlige høringssvar modtaget i forbindelse med naboorientering.

Bemærkninger til sagen fra ejers advokat.

Principansøgning 2019 Vedbæk Strandvej 316.

## **Punkt 12: Matr.nr. 1 Furesø, Ny Holte (ved Chr. Winthers sti) –Udskiftning af bro i Furesø**

21/48

### **Resumé**

Ejendomme ansøger om tilladelse til at udskifte en udslidt bro med en ny bro med samme placering. Broen er offentlig tilgængelig og beliggende ved Chr. Winthers Sti i den nordøstlige del af Furesø, matr.nr. 1 Furesø, Ny Holte. Broen er offentlig tilgængelig.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Rudersdal Ejendomme har ansøgt om tilladelse til at udskifte en bro i Furesøs nordøstlige del. Broen er placeret ud for Chr. Winters sti, omtrent 500 m nord for Holte Roklub. Broen er offentligt tilgængelig.

Broen hæfter på Chr. Winters Sti, der en offentlig tilgængelig boardwalk beliggende i kanten af Furesø langs ellesumpen i udkanten af det fredede område, Frederikslund Skov. Boardwalken forbinder det offentligt tilgængeligt stiforløb syd for Holte Roklub med stisystem i Vaserne mod nord.

Ansøger har oplyst, at broen erstatter en gammel bro, der er nedtaget, da den var i meget dårlig forfatning. Den nye bro har samme beliggenhed som den gamle bro og den opføres i galvaniseret stål med langsgående aluminiumsprofiler og et brodæk af træ. Broen er ca. 1,6 m bred og 10 m lang.

Naturstyrelsen ejer Furesø og har den 24. februar 2021 givet ejertilladelse til opførelse af broen.

### **Plangrundlag**

Furesø, matr.nr. 1 Furesø, Ny Holte, er beliggende i landzone og i indre grøn kile i Fingerplan 2019. I Kommuneplan 2017 er området udpeget som et værdifuldt landskab med særlige naturbeskyttelsesinteresser og beliggende i rammeområde Ho.R11, der fastlægger områdets anvendelse til sø, natur og rekreative formål.

Kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige landskaber fastlægger, at der kan etableres rekreative støttepunkter, der understøtter det almene friluftsliv. De rekreative støttepunkter skal, ved placering og udtryk, indpasses i landskabet.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse, da en bro i overensstemmelse med klagenævnspraksis anses som bebyggelse, der kræver landzonetilladelse. Der lægges vægt på, at der er tale om en fast og blivende konstruktion af en størrelse og proportioner, som kan påvirke landskabet og naturen.

Det ansøgte kræver tillige byggetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Furesø er en beskyttet sø omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og beliggende i Natura 2000-område nr. 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, herunder Habitatområde H123 og Fuglebeskyttelsesområde F109.

Kommunen har ikke kendskab til, at der forekommer arter omfattet af bilag IVa eller bilag IVb i eller i anlægsområdet.

## **Forvaltningens vurdering**

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke strider mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser og at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplan 2017. Forvaltningen har lagt vægt på, at der er tale om en offentlig tilgængelig bro med stor rekreativ værdi for almenheden.

Broen erstatter en gammel bro med samme placering og omtrent samme dimensioner som den gamle bro, og det er forvaltningens vurdering, at broen ikke vil ændre søens tilstand eller have negativ indvirkning på den landskabelige oplevelse af området.

Forvaltningen har ikke kendskab til, at anlægsområdet vil påvirke de arter, som ligger til grund for udpegning som Natura 2000-område, Habitatområde H123 og Fuglebeskyttelsesområde F109.

Det ansøgte vurderes således ikke at have indflydelse på disse arter, da der alene er tale om udskiftning af et eksisterende anlæg.

Der er ikke foretaget naboorientering, da afstanden til nærmeste nabo er mere end 500 m.

På baggrund af ovenstående foreslår forvaltningen, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på vilkår om,

- a) at broen opføres som ansøgt,
- b) at der ikke må placeres borde/bænke, flagstænger, parasoller, rækværk, belysning eller andet på broen,
- c) at der ikke efterfølgende må foretages udvidelse eller andre ændringer af broens udformning
- d) at bropillerne og øvrige bærende konstruktioner skal være af mat ikke-reflekterende metal og at der anvendes ubehandlet træ til brodækket.

I forbindelse med § 3 dispensation og byggetilladelse kan der blive stillet supplerende vilkår.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til etablering af en ny bro på de under a) – d) nævne vilkår.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Ortofoto.

Tegning bro

## **Punkt 13: Kommunalbestyrelsens mødekalendar 2022-2025**

20/1464

### **Resumé**

Kommunalbestyrelsen skal årligt godkende mødekalendar for de politiske møder det kommende år. Direktionen har udarbejdet et forslag til mødekalendar for hele den kommende kommunalbestyrelses periode 2022-2025 således, at der allerede fra starten af den nye kommunalbestyrelsesperiode er overblik over møderne i de fire år.

Sagen har været forelagt Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse, og forelægges hermed de respektive fagudvalg med henblik på bemærkninger til mødedatoer.

### **Sagsfremstilling**

De vedhæftede forslag til mødekalendar for de politiske møder i 2020-2025 er udarbejdet ud fra samme skabelon og mødekadence som hidtil. De væsentligste ændringer er fremhævet nedenfor.

Erfaringer fra de seneste års økonomiforhandlinger mellem staten og kommunerne viser, at resultatet, konsekvenserne og de endelig tal for Rudersdal foreligger senere end det er sket i tidligere år. Det er indarbejdet i mødekalendar og betyder bl.a., at

- mødet i Økonomiudvalget, hvor hele Kommunalbestyrelsen inviteres til præsentation af budgetoplægget, rykkes fra maj til juni
- der først i juli afholdes et ekstraordinært, virtuelt orienteringsmøde for Økonomiudvalget om seneste budgetnyt
- de stående udvalgsmøder i august således først afholdes i ugen efter skolernes sommerferie. Økonomiudvalgsmødet og kommunalbestyrelsesmødet i august rykkes tilsvarende
- det nu fremgår særskilt, at hele Kommunalbestyrelsen inviteres til økonomiudvalgsmødet i april hvert år, hvor regnskabet vil blive forelagt
- Kommunalbestyrelsens seminar, der afholdes i januar hvert andet år, nu fremgår af mødekalendar

Der tages generelt forbehold for ændringer. Såfremt der er behov for ændringer, vil de blive meddelt i god tid før mødernes planlagte afholdelse.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at mødekalendar 2022-2025 for så vidt angår Byplanudvalgets møder godkendes.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 17-03-2021**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Direktionens forslag ad indstillingens punkt 1), 2) og 3) tiltrådt.

### **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 24-03-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Økonomiudvalgets indstilling.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 14-04-2021**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Vedtagelse i Børne- og Skoleudvalget den 14-04-2021**

BØRNE- OG SKOLEUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Hele valgperiodens mødekalender