

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 27-11-2024

Mødedato	Onsdag d. 27. november 2024 kl. 08:00
Mødested	Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen
Mødedeltagere	Dorte Nørbo (F), Alexander Friborg (C), Flemming Møller Jensen (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (UP), Knud Skadborg (C), Iben Koch, Jane Riskjær Hansen, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Lions Park Søllerød – Projektfremlæggelse.....	5
Principper og proces for justering af delegationsplanerne.....	6
Nærum Gadekær 1A, matr.nr. 2ab Nærum by, Nærum – Landzonetilladelse til midlertidige beboels	8
Langebjerg 3, matr.nr. 4r Nærum By, Nærum - Forlængelse af dispensation til oplag.....	11
Blokken 47, matr.nr. 99 Birkerød By, Bistrup - Dispensation til etablering af swimmingpool og tekr	13
Rundforbivej 18, matr.nr. 5æ Trørød By, Gl. Holte – Dispensation til bibeholdelse af eksisterende o	15
Evaluering af klimaindsatsen 2024.....	17
Udkast til klimahandlingskatalog 2025.....	19
Soldraget 33-43, matr.nr. 3cn Kajerød By, Birkerød – Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering	22
Øverødvej 102A-E, 2840 Holte - Godkendelse af driftsbudget 2025.....	24
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	26

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-A00-369367

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

00.22.04-A00-367196

Resume

Udvalget samlede op på borgermødet den 25. nov. om placering af varmeanlæg i Holtegårdsparken og udestående opgaver. Forvaltningens notater vedr. udfordringer ved placering af anlægget nord for Holtegårdsparken blev udsendt med dagsordenen og er vedlagt referatet.

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for november 2024.
- Status på lokalplanlisten.
- Biskop Svanes Vej 57- Forespørgsel om glamping.
- Søvej 25B- Fastsættelse af niveauplan.
- Evt. tilbud på rådgiverbistand til skitsering af bylivsrygrad

Beslutning

Punktet blev gennemgået.

Bilag

Arealregulering ved Holtegårdsparken 2

Gl. Holtevej 24A 2950 Vedbæk

Punkt 3: Lions Park Søllerød – Projektfremlæggelse

00.22.04-A00-372625

Resume

Fonden Lions Park Søllerød har inviteret Arkitektur- og Byplanudvalget samt Social- og Sundhedsudvalget på besøg. Her vil de fremlægge et projektforslag for Nye rammer for fremtidens seniorfællesskab.

Arkitektur- og Byplanudvalget samt Social- og Sundhedsudvalget besøger Lions Park Søllerød, Lendemosevej 2, 2850 Nærum.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Social- og Sundhedsudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Lions Park Søllerød blev etableret i midten af 1960'erne og består af plejehjem, fælleshus og seniorcenter.

Lions Park fremfører, at efterhånden som middellevetiden er steget, tilbringes en relativ større del af livet i seniorårene, og disse år er blevet mere aktive. Herved er kravene til seniorboliger øget, og det eksisterende Lion Park Søllerød imødekommer ikke længere borgernes behov og boligønsker. Seniorboligerne er således blevet utidssvarende, og de mindste boliger er svære at leje ud, hvilket medfører bekostelig tomgang. Endvidere er der et vist vedligeholdelsesefterslæb.

Lions Parks seniorboliger og plejeboliger skal ses i sammenhæng med den samlede boligkapacitet på området og det stigende behov for ældreboliger og plejeboliger til det voksende antal ældre i kommunen.

Lions Park Søllerød ønsker at kunne tilbyde tidssvarende og moderne seniorboliger som et supplement til de eksisterende plejetilbud. Projektforslaget indeholder både renovering og udbygning af seniorboligerne og muligheden for evt. at udvide plejecenteret med ca. 12-24 boliger. De nye seniorboliger skal være større lejlighedstyper i form af punkthuse, som kan danne rammerne for et bæredygtigt seniorkollektiv.

Såfremt de 12-14 plejehjemspladser opføres efter almenboligloven, vil der evt. være forbundne omkostninger for Rudersdal Kommune i forhold til grundkapital og evt. finansiering af serviceareal. Dette blive afklaret i løbet af processen.

Besøget starter kl. 8:00, hvor Fonden Lions Park Søllerød vil fremvise de eksisterende seniorboliger samt fremlægge projektforslaget.

Social- og Sundhedsudvalget vil i begyndelsen af det nye år få forelagt en kapacitetsanalyse på ældre- og plejehjemsområdet.

Indstilling

Direktionen forslår, at sagen forelægges til drøftelse.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at udvalget ser grundlæggende positivt på projektet og bemyndiger forvaltningen til at gå i dialog med ansøger med henblik på bearbejdning af projektet og tilrettelægge den videre proces.

Bilag

Idéoplæg Lions Park Søllerød

Invitation til markvandring på Lions Park Søllerød

Punkt 4: Principper og proces for justering af delegationsplanerne

00.01.00-A21-373143

Resume

Delegationsplaner er med til at give politikere og forvaltning et overblik over sagsgange og beslutningskompetencer samt understøtte et smidigt samarbejde mellem det politiske og administrative niveau indenfor lovgivningens rammer.

Økonomiudvalget fik i maj 2024 en opsamling på kommunalbestyrelsens seminar, hvor udvalget bekræftede ønsket om at justere de nuværende delegationsplaner, så planerne bl.a. understøtter og sikrer, at beslutningskompetencen i de nuværende planer er i overensstemmelse med muligheden for at sikre tid til de politiske diskussioner.

På den baggrund forelægger forvaltningen forslag til principper og proces, der vil understøtte fokus på de politiske drøftelser.

I den forbindelse vil de faglige udvalg og Økonomiudvalget derfor over flere møder få mulighed for at drøfte planerne, før endelig behandling af justerede delegationsplaner i Kommunalbestyrelsen.

Sagen forelægges alle fagudvalg og Økonomiudvalget til drøftelse af de overordnede principper for en kommende justering af delegationsplanerne.

Sagsfremstilling

De nuværende delegationsplaner blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen [december 2021](#).

Kommunalbestyrelsen havde ved deres seminar primo 2024 en generel drøftelse af deres arbejdsvilkår herunder antallet af sager og varigheden af udvalgs- og kommunalbestyrelsesmøder. Kommunalbestyrelsen ønskede i den forbindelse, at forvaltningen kom med et oplæg til justerede delegationsplaner, der i væsentlig grad indenfor lovgivningens rammer regulerer beslutningskompetencen mellem forvaltningen, fagudvalg, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. De nuværende delegationsplaner blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i december 2021.

De justeringer af delegationsplanerne, som forvaltningen foreslår, vil blandt andet understøtte, at afgørelse af konkrete sager i videst muligt omfang delegeres til forvaltningen med en forventning om at give mere plads til politiske og principielle drøftelser og formentlig resultere i færre sager til de politiske udvalg.

Delegationsplaner vil aldrig være udtømmende, og uanset beslutningskompetence anført i delegationsplanerne vil forvaltningen til stadighed være opmærksom på, hvorvidt behandlingen af en sag skal behandles Kommunalbestyrelsen og ikke kan overlades til et fagudvalg eller forvaltningen, dersom en sags beskaffenhed tilsiger det.

Alle medlemmer af Kommunalbestyrelsen kan naturligvis fortsat bruge de rettigheder, som de har jf. den kommunale styrelseslov ved bl.a. at udarbejde initiativsager til Kommunalbestyrelsen og forlange en udvalgsbeslutning forelagt Kommunalbestyrelsen (standsingsret). Et udvalg kan også fortsat bede forvaltningen udarbejde sager om konkret emner indenfor udvalgets område. Det ændrer en justering af delegationsplanerne ikke på.

Forvaltningen foreslår således, at delegationsplanerne opdateres ud fra følgende principper:

1. Delegationsplanerne skal så vidt muligt understøtte, at medlemmerne af Kommunalbestyrelsen fokuserer på politiske drøftelser og ikke på drøftelse af sager, der har karakter af sagsbehandling,
2. Beslutningskompetencen i delegationsplanerne anføres således, at hvis ikke det fremgår, at kompetencen henhører under Kommunalbestyrelsen eller et stående udvalg, henhører beslutningskompetencen under forvaltningen.
3. Forvaltningen har til stadighed opmærksomhed på at bringe en sag op politisk, dersom sagens beskaffenhed tilsiger det.

Delegationsplanerne vil som følge heraf som udgangspunkt ikke medtage de situationer, hvor beslutningskompetencen er hos forvaltningen.

Proces

I forbindelse med drøftelsen af delegationsplanerne i 2025 fremlægger forvaltningen eksempler på, hvad eventuelle ændringer vil betyde i konkrete sager.

Når sagen om delegationsplaner er drøftet på udvalgmøder i de stående udvalg 27. november og Økonomiudvalget 4. december 2024, vil forvaltningen følge op med henblik på justering i lyset af drøftelserne på udvalgmøderne.

Som udgangspunkt forventes tre typer af justering af de nuværende delegationsplaner:

1. Justeringer med henblik på at tilgodese ønsket om at sikre tid til de politiske drøftelser
2. Justeringer på grund af ny lovgivning, herunder regelforenkling
3. Justeringer på baggrund af erfaringer med de nuværende delegationsplaner

Det bemærkes, at delegationsplaner ikke er udtømmende. Delegationsplanerne vil således ikke rumme alle bestemmelser, og ved behov vil der blive foretaget en konkret vurdering i lyset af de anførte principper.

Forvaltningen vil endvidere i den fremtidige proces udbygge delegationsplanerne med en introduktion til delegationsplanernes funktion og karakter.

På møderne i fagudvalgene 27. november 2024 og Økonomiudvalget 4. december 2024 foreslås det, at der drøftes sag og principper. Herefter iværksættes proces i forvaltningen med henblik på at fremlægge forslag til opdaterede delegationsplaner kan blive forelagt fagudvalgene og Økonomiudvalget og derpå Kommunalbestyrelsen i løbet af første halvår 2025.

Indstilling

Direktionen foreslår, at principperne forelægges til drøftelse.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Arkitektur - og Byplanudvalget - delegationsplan 2021

Arkitektur- og Byplanudvalget - Administrations- og Bemyndigelseskatalog 2021

Punkt 5: Nærum Gadekær 1A, matr.nr. 2ab Nærum by, Nærum – Landzonetilladelse til midlertidige beboelsespavilloner

00.22.04-A00-372625

Resume

I forbindelse med at døgninstitutionen Nærumgård, Nærum Gadekær 1A, Nærum, skal renoveres, er der ansøgt om landzonetilladelse til, at der på institutionens matrikel under renoveringsperioden, kan ske genhusning af institutionens beboere i pavilloner.

Pavillonerne ønskes opstillet i perioden fra maj 2025 til og med december 2026. Da pavillonerne opstilles i en periode ud over seks uger forudsættes landzonetilladelse samt byggetilladelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune meddelte i juli 2023 dispensation til udskiftning af døre og vinduer samt til facaderenovering af den sydlige fløj af Adlerhus, Nærum Gadekær 1A, Nærum.

Nærumgård er en åben døgninstitution for børn og unge, og genhusning af brugerne er fundet nødvendig ud fra et socialpædagogisk perspektiv for at sikre trivsel. Af hensyn til institutionens beboere ønskes genhusning i nærområdet, så der kan opretholdes en hverdag, hvor områdets udearealer forsat vil kunne benyttes.

Genhusningspavillonerne planlægges opstillet på plænen nordøst for Nærum Gadekær 1A, hvor pavillon til kontorfaciliteter placeres på plænen nærmest Nærum Gadekær. Genhusningspavillonerne samles i to aflange bygningskroppe, hver i et plan med samme gulvkote, hvor personalefaciliteter placeres i umiddelbar nærhed hertil. Pavilloner med personalefaciliteter vil evt. udgå af projektet, hvis der findes egnede lokaler i de eksisterende bygninger, hvor renoveringsarbejder er afsluttet.

Pavillonerne vil udgøre et samlet areal på ca. 1150 m² fordelt på 3 enheder på henholdsvis 595 m², 275 m² og en møde- og kontorafdeling på 80 m². Pavillonmodulerne er ca. 4 meter høje, og grundet det skrånende terræn vil sokkelhøjden variere mellem 15-100cm. Pavillonerne holdes minimum 5 meter fra eksisterende bygninger og placeres på grunden, så respektafstand overholdes til de store træer. Mellem de to beboelsespavilloner vil der blive etableret et trådhegn, med adgangslåger til vej/parkeringsplads samt parkens øvrige områder.

Pavillonerne udføres med special-indretning, så alle institutionens behov/krav opfyldes. Udvendigt beklædes pavillonerne med pladebeklædning i neutrale farver. Pavillonerne placeres på let skrånende terræn, og der kan blive behov for mindre terrænregulering (< 0,5 m) ved enkelte bygningshjørner.

I forbindelse med etablering af midlertidige genhusningspavilloner er der søgt om tilladelse til fældning af 2 risikotræer.

Ansøger oplyser, at den planlagte udførelse af renoveringsopgaven er fra august 2025 til og med december 2026, og med genhusningspavilloner opstillet under hele byggeperioden.

Planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men bebyggelsen på ejendommen er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, idet de to institutionsbygninger på ejendommen er registreret med bevaringsværdi 2 og 3 efter SAVE metoden.

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af kommuneplanramme Næ.D12, Nærumgård, der fastlægger anvendelsen til offentligt formål som daginstitution. Af rammens notatfelt fremgår det, at parkområdet såvel vest som øst for Nærumgårds hovedbygning skal bevares. I det vestlige parkområde skal den stemmegaffelformede dobbeltallé bevares. Ligeledes skal skov og øvrig træbeplantning i videst muligt omfang bevares.

Genhusningspavillonerne placeres med god afstand til parkområdet med allé-træer, men omkring enkelte træer i parkrummet foran bygning 1C og 1B.

Opstilling af genhusningspavillonerne forudsætter landzonetilladelse. Ejendommen er ikke omfattet af arealfredning, men beliggende op til fredningen Egebækgård. Hele ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje.

Habitatvurdering

Pavilloner placeres midlertidigt på et areal, som ligger mellem institutionernes to hovedbygninger, og således vil skovbryn eller areal med mose ikke blive berørt.

Der vil blive fældet to risikotræer i forbindelse med det ansøgte. Kommunen har besøgt træerne den 28. oktober 2024, for at se efter hulheder og sprækker i træerne, som eventuelt kan udgøre et yngle- eller rastested for flagermus. På baggrund af besøget har kommunen vurderet at træerne ikke er egnede som et yngle- eller rastested for flagermus.

Høring

Forvaltningen vurderer, at genhusningspavillonerne ikke vil påvirke lokalområdet på en måde, der forudsætter udsendelse af naboorientering.

Skoven, der afkaster skovbyggelinje, er primært beliggende indenfor ansøgers matrikel, hvorfor forvaltningen vil foretage høring af Københavns Kommune, der er nærmeste skovejer. Eventuel indsigelse vil blive forelagt på mødet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at genhusningspavilloner kan placeres hensigtsmæssigt på det forespurgte areal. Da renoveringsprojektet kan risikere at strække sig over en længere periode end projekteret, vurderer forvaltningen, at den tidsbegrænsede landzonetilladelse bør meddeles med vilkår om, at pavilloner skal fjernes ved afslutning af renoveringsprojektet, samt mulighed for at tidsperioden kan forlænges, såfremt bygningerne ikke er klar til indflytning på det projekterede tidspunkt.

Forvaltningen har foretaget fælles besigtigelse af området og vurderet at de to risikotræer bør fældes grundet sikkerhedshensyn, men at der for at bevare parkens karakter skal plantes to træer som erstatning for de to gamle træer, der fældes i forbindelse med opstilling af midlertidige pavilloner.

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse på vilkår om,

- a. at genhusningspavilloner skal fjernes ved afslutning af renovering, dog senest 20 måneder efter meddelt byggetilladelse,
- b. at træer, der ikke er udpeget som risikotræer på parkarealet, skal sikres i forbindelse med byggeplads og opsætning af genhusningspavilloner,
- c. at der plantes to nye træer som erstatning for de to risikotræer, der fældes for at sikre bevaring af områdets værdifulde parkkarakter. Erstatningstræ for Asketræ er vurderet at skulle være et *Fraxinus excelsior* Robusta, højstammet med trådklump ekstra omplantet, str. H16-18 mTk, hvor erstatningstræ for bøgen skal være *Carpinus betulus*, højstammet med trådklump, ekstra omplantet, str. H16-18 mTk,
- d. at der skal redegøres nærmere for midlertidige terrænændringer samt stilles krav om, at arealet skal reetableres, når genhusningspavilloner fjernes, og
- e. at skovejer ikke fremkommer med væsentlige indsigelse mod, at pavilloner placeres som ansøgt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til placering af genhusningspavilloner på areal som ansøgt på de under a)-e) nævnte vilkår.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Sitas sundhedsvurdering af seks træer

Landzonetegninger

Landzonetilladelse

Notat om risikotræer ved Nærum Gadekær 1a

Nærum Vænge 1A

Områdekort

Parks vurdering af erstatningstræer

Vurdering af Bilag IV arter ifm. genhusningspavillon

Punkt 6: Langebjerg 3, matr.nr. 4r Nærum By, Nærum - Forlængelse af dispensation til oplag

00.22.04-A00-372625

Resume

Wicotec Kirkebjerg A/S søger om forlængelse af dispensation af 2. maj 2023 med ophør den 1. januar 2025 til midlertidigt oplag på Langebjerg 3, 2850 Nærum. Oplaget består af jorddepoter samt rør til fjernvarme.

Projektet forudsætter midlertidig dispensation af § 3.2 og § 9.2, i Lokalplan 211 for et område ved Langebjerg og Nærum Station i Nærum samt Tillæg 1 til Kommuneplan 2009.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Wicotec Kirkebjerg A/S, entreprenør for NOVAFOS, søger om forlængelse af dispensationen af 2. maj 2023 til midlertidigt oplag på Langebjerg 3 i Nærum.

Af aftalen fremgår det, at udrulningen af fjernvarme skal ske hurtigst muligt og forventeligt være udført ved udgangen af 2028. Kommunerne skal i forbindelse med udfasningen af naturgassen være parate til at sætte alle kræfter ind, da den grønne omstilling vil kræve lokal koordinering og er en del af kommunens ansvar.

Som en del af kommunens planlægning for udfasning af gasen er udrulningen af fjernvarmen påbegyndt i området ved Nærum. I forbindelse med udførelsesarbejdet har det været nødvendigt for entreprenøren at have en oplagsplads til materialer herunder jorddepoter og fjernvarmerør.

Forvaltningen gav den 2. maj 2023 dispensation til det midlertidige oplag på Langebjerg 3 i Nærum. Dispensationen var tidsbegrænset til den 1. januar 2025, hvor entreprenøren forventede at have afsluttet arbejdet. Dette har dog ikke været tilfældet, hvorfor entreprenøren søger om forlængelse af det midlertidige oplag frem til den 1. juni 2025.

Plangrundlag

Ejendommen Langebjerg 3 i Nærum er omfattet af Lokalplan 211 for et område ved Langebjerg og Nærum Station i Nærum samt Tillæg 1 til Kommuneplan 2009.

Projektet forudsætter dispensation fra bestemmelsen i Lokalplan 211, § 3.2 og § 9.2.:

- § 3.2 ” Delområde B må kun anvendes til offentlige formål, dag- eller døgninstitution eller fritidsformål”
- § 9.2 ”Der må ikke oprettes oplagsplads af nogen art på ejendommene.”

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt tre år, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Høring

Der er i perioden den 24. oktober til den 8. november foretaget naboorientering.

I perioden er der indkommet syv høringssvar, hvoraf tre er neutrale, og fire er imod forlængelsen pga. følgende:

- Der er støjgener, og disse starter inden kl. 7:00.
- Der er støv og snavs i både biler og huse.
- Der er bekymring for de trafikale forhold pga. tung trafik.
- Ønske om efterfølgende at anvende den midlertidige oplagsplads til parkeringspladser.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det er hensigtsmæssigt, at der i forbindelse med etablering af fjernvarme fortsat kan ske oplag af materialer i nærheden af, hvor arbejdet udføres. Dette sikrer mindre transport, og at arbejdet ikke forlænges yderligere i området.

Forvaltningen vurderer desuden, at den ansøgte placering er den bedst egnet til formålet, da matriklen er ejet af Rudersdal Kommune, og idet de omkringliggende områder er landzone omfattet af fredninger, skov eller er privatejet.

Generne i form af støv, støj og arbejdstider vedr. ikke selve oplaget, men derimod udførelsesarbejdet, og for at mindske genevirkningerne har forvaltningen indgået aftale med entreprenøren vedr. arbejdstider, som følger kommunens forskrift for at udføre bygge- og anlægsaktiviteter.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 211, § 3.2 og § 9.2, til midlertidigt oplag af materialer til udrulning af fjernvarme med slutdato den 1. juni 2025 som ansøgt.

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation skal meddeles på vilkår af:

- a. Beplantningsbæltet mod motorvejen og Nærumbanen og det levende hegn mod boligerne ved Langebjerg skal bevares og må ikke beskadiges.
- b. Aftaler med Rudersdal Kommune overholdes, jf. vedlagte aftaledokumenter.
- c. Ved færdigt arbejde skal området reetableres.

Der skal indhentes godkendelse for oplag af materialer over vand og højspændingsledninger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 211, § 3.2 og § 9.2, til etablering af et midlertidigt oplag af jord og fjernvarmerør på de a)-c) nævnte vilkår og med slutdato den 1. juni 2025.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at udvalget opfordrer Klima- og Miljøudvalget til at genbesøge principperne for opkrævning af leje.

Bilag

Dispensationsansøgning til oplag af fjernvarmerør

Aftale om oplagsplads

Høringssvar

Punkt 7: Blokken 47, matr.nr. 99 Birkerød By, Bistrup - Dispensation til etablering af swimmingpool og teknikrum indenfor fredning

00.22.04-A00-369367

Resume

Mebalux ApS ansøger på vegne af ejere af ejendommen Blokken 47 om dispensation fra fredning til etablering af swimmingpool og tilhørende teknikrum.

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af fredningen af Stavnsholtkilen.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om udtalelse overfor Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom på 13 ha. I BBR er der registreret følgende bygninger på ejendommen: stuehus 335 m², kontor 102 m², tiloversbleven landbrugsbygning 95 m² samt en fritliggende overdækning 48 m².

Ejendommen er beliggende umiddelbart sydvest for Birkerød. Mod øst har ejendommen matrikelgrænse mod byzone, hvor Birkerød Tennisklub er nærmeste nabo, og mod vest er der åbent landbrugsland med nærmeste beboelsesejendom ca. 240 m mod vest.

Der ansøges om etablering af en swimmingpool på ca. 30 m² med "skyde-cover" samt et teknikrum på 3 m². Poolen placeres i tilknytning til beboelseshuset, hvor der er en eksisterende stenbelagt terrasse på ca. 85 m². Ved etablering af poolen udvides terrasseområdet med ca. 46 m². Poolområdet forsænkes ift. eksisterende terræn, og der foretages terrænregulering på maks. -0,8 m. Ansøger har oplyst, at poolen etableres med overdækning med en højde på ca. 30-40 cm over poolens overflade. Overdækningen kan skydes fra, når poolen er i brug. Omkring poolen etableres et ca. 1 m højt glasværn.

Teknikrummet er 2,2 m højt og placeres op ad husfacaden mod nord. Det udføres i sortmalet træ med tagbelægning af mørk tagpap. Ansøger oplyser, at farver og materialer er valgt, så de matcher husets eksisterende arkitektur for at sikre en diskret og harmonisk indpasning i det overordnede arkitektoniske udtryk.

Placering fremgår af vedlagte bilag.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone og indenfor fredning. I Kommuneplan 2021 er ejendommen beliggende i værdifuldt landskab indenfor rammeområde Bi. R16, hvor anvendelse er fastlagt til rekreativt område.

Ejendommen er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2016 om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård.

Af relevans for det ansøgte fastlægger fredningen:

- at fredningens hovedformål er at bevare og forbedre de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier med særlig vægt på at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab mellem Farum og Birkerød, herunder at modvirke, at udsigten mod Furesøen begrænses yderligere af bebyggelse og beplantning mv. (§ 1),
- at der ikke må foretages terræændringer (§3),
- at der bl.a. ikke må opføres ny bebyggelse, skure, boder, jagthytter og lignende eller opstilles campingvogne og andre let flytbare indretninger (§ 4),
- at havearealer, som angivet på fredningskortet, kan bevares i deres nuværende omfang og kan benyttes og dyrkes som hidtil (§ 4),
- at der må ikke etableres andre faste konstruktioner og anlæg (§ 5),
- at nye hegn omkring huse og havearealer enten skal holdes i jordfarver eller anlægges som trådhegn eller levende hegn (§ 5), og
- at der må ikke etableres ny terrænbelysning omkring baner og anlæg (§ 5).

Arealet, hvor poolen etableres, er på fredningskortet angivet som haveareal, der iht. fredningens § 4, kan benyttes og dyrkes som hidtil. Imidlertid må der ifølge fredningens § 3, ikke foretages terrænændringer og i følge § 5, må der ikke etableres andre faste konstruktioner og anlæg. Etablering af pool og teknikrum kræver dispensation fra fredningen, men hverken landzonetilladelse eller byggetilladelse.

Natura 2000, Bilag IV-arter og beskyttet natur

Nærmeste Natura 2000-område N137, Kattehole Mose, er beliggende ca. 2 km vest for anlægsområdet.

Det vurderes ikke, at det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter. Anlægsområdet er placeret omtrent 16 m øst for en sø beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Grundet afstanden til søen og karakteren af det ansøgte vurderes projektet ikke at have indvirkning på denne.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke strider mod fredningens formål, som bl.a. er at bevare den fri udsigt mod Furesø og de biologiske værdier, da pool og teknikrum placeres på havearealet nær boligen på et areal, hvor der i forvejen er en terrasse. Herunder lægger forvaltningen vægt på, at poolen nedgraves i terræn og ikke fremstår væsentligt synlig ude fra det åbne land, herunder fra steder, som offentligheden har adgang til.

For at minimere synligheden af anlægget, og dermed den landskabelige påvirkning, er det dog forvaltningens vurdering, at der ikke bør etableres et hævet skydecover, rækværk eller belysning i eller omkring poolen.

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at det ansøgte anbefales overfor fredningsnævnet på nedenstående vilkår:

- a. at der ikke etableres et hævet skydecover over poolen, men at der alene kan etableres en plan overdækning i niveau med poolens overflade,
- b. at der ikke etableres rækværk eller værn omkring poolen,
- c. at der ikke etableres yderligere tekniske anlæg omkring poolen, og
- d. at der ikke etableres belysning i eller omkring poolen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningen af Stavnsholtikilen til etablering af swimmingpool og teknikrum som ansøgt på de under a)-d) nævnte vilkår.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning med bilag

Oversigtskort Blokken 47

Punkt 8: Rundforbivej 18, matr.nr. 5æ Trørød By, Gl. Holte – Dispensation til bibeholdelse af eksisterende og opførelse af ny sekundær bebyggelse

00.22.04-A00-372625

Resume

I forbindelse med renovering og ombygning af legeplads til daginstitution på Rundforbivej 18, 2950 Vedbæk, ansøger legepladsleverandør CADO på vegne af Københavns Kommune om dispensation fra Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød bylag, §§ 7.1.3 og 7.1.5, til bibeholdelse af eksisterende samt opførelse af ny sekundær bebyggelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

CADO ansøger på vegne af Københavns Kommune om ombygning og renovering af daginstitutionens legeplads. Ansøgningen indebærer tilladelse til et nyt drivhus på 14 m² som erstatning for det eksisterende drivhus samt en 18 m² overdækning med en højde på 1,2 m og med karakter af ponystald til leg.

Eksisterende sekundær bebyggelse består af en lovlig opført ældre overdækning med udhus og toilet på i alt 59 m². Derudover er der uden tilladelse opført to udhuse på henholdsvis 17 og 24 m², et brændeskjul på 14 m² samt et drivhus på 14 m².

Ejendommen er beliggende i et villakvarter og har et areal på 5.141 m².

Samtlige sekundære bygninger er fritliggende.

Det samlede areal af sekundær bebyggelse på ejendommen efter renoveringen vil være 146 m².

Derudover etableres en solsejlskonstruktion på 17 m² i et fremtidigt sandkasseområde.

Forvaltningen vurderer, at konstruktionen ikke er at betragte som en overdækning, idet konstruktionen ikke ved særlige foranstaltninger er gjort så stabil, at den tåler stærk blæst og snebelastning, da sejlene efter ansøgers oplysninger ikke tåler dette og derfor nedtages dagligt.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød bylag, som fastsætter følgende, der er relevant for det ansøgte:

§ 7.1.3: "På hver ejendom må kun opføres én beboelsesbygning. Desuden må opføres garager, carporte, udhuse o. lign. som ikke må gives et større bebygget areal end 50 m² i alt."

§ 7.1.5: "Eventuelle udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garage/carportbygningen."

Høring

Ansøgningen om dispensation er sendt i naboorientering til tilstødende ejendomme samt Trørød Grundejerforening.

Eventuelle indsigelser fremsendes til Arkitektur- og Byplanudvalget inden mødet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød bylag, §§ 7.1.3 og 7.1.5, til bibeholdelse af eksisterende udhuse og brændeskjul samt opførelse af nyt drivhus og overdækning med en højde på 1,2 m til leg som ansøgt på følgende vilkår:

a. Det nye drivhus skal opføres i en afstand af minimum 5 m fra naboskel.

a. Den nye overdækning skal udføres, så tagfladen er utilgængelig for børn, så denne ikke får karakter af et hævet opholdsareal.

Forvaltningen lægger vægt på, at der er tale om en for området særligt stor ejendom, at de enkelte bygninger er fordelt på grunden, så omboende ud for deres skel mod institutionen ikke oplever sekundær bebyggelse ud over det sædvanlige i et villakvarter, samt at institutionen som følge af sin anvendelse har behov for udendørs aktiviteter og opbevaring ud over det sædvanlige i en villahave, som er udgangspunktet for lokalplanens bestemmelse om omfanget af sekundær bebyggelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød bylag, §§ 7.1.3 og 7.1.5, til bibeholdelse af eksisterende udhuse og brændeskjul samt opførelse af nyt drivhus og overdækning med en højde på 1,2 m til leg på ovennævnte vilkår a og b.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Fremtidige forhold

Eksisterende bebyggelse

Punkt 9: Evaluering af klimaindsatsen 2024

00.22.04-P35-11927

Resume

Der gives en årlig evaluering af indsatserne relateret til Rudersdals DK2020-klimahandlingsplan og det nyeste klimaregnskab samt en status på understøttende handlinger i klimahandlingskataloget for 2024.

Overordnet viser evalueringen, at der er sket et fald i CO₂-udledningen i Rudersdal på 41 % i forhold til baseline i 2018. De største reduktioner skyldes udefrakommende faktorer og ændringer i regnemetoder, men der er også betydeligt færre CO₂-udledninger fra opvarmning og et mindre fald i CO₂-udledninger fra transport. I evalueringen indgår et nyt afsnit om kommunen som virksomhed. Kommunens udledninger udgør ca. 5 % af de samlede udledninger i Rudersdals klimaregnskab. Rudersdal Kommune laver dog en række indsatser, der har til formål at inspirere til klimavenlig adfærd.

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

Sagsfremstilling

Rudersdals DK2020-klimahandlingsplan beskriver mål og indsatser for, hvad kommunen kan gøre i egen drift, i samarbejde med forsyningsselskaber og i samspil med borgere, foreninger og lokale virksomheder for at bidrage til nationale klimamål og indfrielse af Paris-aftalen.

Kommunens klimaindsats evalueres årligt for at se, hvor langt Rudersdal er i forhold til målene i klimahandlingsplanen og afdække, om der er behov for at justere indsatser og understøttende handlinger eller hastigheden af enkelte handlinger.

Klima- og Miljøudvalget vedtog den 7. februar 2024, pkt. 7 ([link](#)) klimahandlingskataloget for 2024.

Klimaregnskab for Rudersdal

Det seneste tilgængelige regnskab er baseret på data fra 2022. Det viser, at der i Rudersdal er sket et fald i CO₂-udledningen på 41 % i forhold til baseline i 2018.

Målet i Rudersdals klimahandlingsplan er, at CO₂-udledningen skal være reduceret med 85 % i 2030, og at Rudersdal skal være klimaneutral i 2040. Udledningen i 2018 var på ca. 300.000 tons CO₂, og i 2022 var den på ca. 204.000 tons. Udledningen skal nedbringes til 68.000 tons i 2030, hvis målet skal nås.

Klimaregnskabet for 2022 viser,

- at det primært er CO₂-udledningen fra energi, der er faldet, og at det især skyldes, at Rudersdal har fået grønnere el udefra,
- at CO₂-udledningen fra opvarmning er faldet, dels fordi meget af fjernvarmen baseret på gas er blevet erstattet med biomasse og affaldsvarme, og dels fordi Energi- og CO₂-regnskabets metode for gasforbrug er ændret, hvilket har medvirket til at reducere udledningerne fra opvarmning yderligere, og
- at der er sket et mindre fald i CO₂-reduktionen fra transportområdet. Reduktionen skyldes primært, at andelen af elbiler er øget i Rudersdal.

Der er dermed fremdrift på flere af klimahandlingsplanens største indsatser som grøn strøm, udfasning af gas til opvarmning og andelen af elbiler. Men det er også tydeligt, at der fortsat er behov for en betydelig indsats for at nå i mål med CO₂-reduktionen. De største reduktioner skyldes udefrakommende faktorer samt ændringer i regnemetoder, primært i Energi- og CO₂-regnskabet. Ændringerne er vedtaget i Energi- og CO₂-regnskabet, der er et samarbejde mellem Energistyrelsen, landets kommuner og en ekstern konsulent.

Samtidig var 2022 et atypisk år med energikrise, som formentlig spillede ind og medførte et lavere varmeforbrug. Forvaltningen vurderer samtidig, at højere benzinpriser kan have haft en effekt på antallet af passagerer i den kollektive transport, som i 2022 var betydeligt højere end året før og 2023.

Derudover bemærker forvaltningen, at der har været et fald i andelen af cyklende i Rudersdal og en stigning i emissionsfaktoren for fjernvarme fra 2021 til 2022, hvor sidstnævnte evt. kan hænge sammen med en ændring i sammensætningen af affaldsforbrændingen grundet øget import af affald.

Kommunens egen drift

I evalueringen af klimaindsatsen for 2024 indgår et nyt afsnit om kommunen som virksomhed. Kommunens andel af de samlede udledninger i Rudersdals klimaregnskab udgør ca. 5 %.

Rudersdal Kommune arbejder på at indarbejde klimahensyn i den kommunale opgaveløsning. Derfor arbejdes der bl.a. på at opbygge grønne kompetencer hos ansatte og ledere i kommunen, som kan være med til at inspirere og motivere, ligesom kommunen arbejder med at holde mere klimavenlige møder og arrangementer. Ofte er der synergi med andre hensyn, herunder økonomiske, sundhedsmæssige og sociale hensyn.

En CO2-baseline for kommunens indkøb har givet et indblik i, hvor CO2-udledningen kommer fra og hvilke kategorier, der har størst potentiale for at reducere kommunens samlede klimaaftryk, herunder fra forbrug (scope 3). Der er således flere parametre med i opgørelsen for kommunen som virksomhed end i det klimaregnskab, der dækker hele Rudersdal som geografi. Baseline er bl.a. anvendt til at sætte klimamål for kommunens indkøb, som blev vedtaget på kommunalbestyrelsens møde d. 4. september 2024, pkt. 6 ([link](#)).

Indsatser i 2024

Klimahandlingskataloget for 2024 indeholder en række tiltag og projekter indenfor klimahandlingsplanens indsatsområder, som skal understøtte, at klimamålene nås. Der redegøres i evalueringen for status på en række udvalgte handlinger, og klimahandlingskataloget for 2024 er tilføjet en ekstra kolonne med angivelse af status for hvert tiltag/projekt i farvekode (trafiklys) og med en kort tekst. Det indgår som bilag til evalueringen. Hovedparten af de planlagte tiltag for 2024 er gennemført eller er på vej.

Kataloget for 2024 omfatter også indsatser som følge af budgetaftalen for 2024. Der er som følge heraf bl.a. lavet informationsmateriale og planlagt afholdelse af et møde om etablering af solceller målrettet boligselskaber i november 2024. Der er endvidere igangsat et treårigt forløb med vurdering af lokale bygninger med henblik på at øge bevaringsværdien og minimere nedrivning af bygninger samt igangsat udarbejdelse af en natur- og biodiversitetshandlingsplan med inddragelse af borgere og lokale foreninger m.fl.

Endeligt kan nævnes, at Rudersdal Kommune har etableret et klimaråd ([link](#)) med lokale repræsentanter med engagement og kompetencer inden for klima og grøn omstilling. Rådet har bl.a. til opgave at arrangere konkrete klimaaktiviteter, som kan inspirere borgere og lokalsamfund til at træffe grønne valg i hverdagen samt rådgive og inspirere Rudersdal Kommunes politikere m.fl. og kvalificere kommunens klimaindsats. Der er holdt to møder i klimarådet i 2024.

Videre forløb

Evalueringen følges årligt op af et nyt klimahandlingskatalog med konkrete handlinger og fokus for næste års klimaindsats. Forslag hertil fremlægges samtidig i en separat sag om klimahandlingskatalog for 2025.

Der er i det kommende års budget bl.a. lagt vægt på at sikre klimahensyn i bebyggelse i Rudersdal ved at udarbejde en ny bæredygtig arkitekturpolitik, der skal gøre det mere attraktivt at etablere solceller. Det vil indgå i klimahandlingskataloget for 2025. Ligeledes vil kataloget indeholde input fra Rudersdals klimaråd.

Indstilling

Direktionen foreslår, at evaluering af klimaindsatsen 2024 forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Klimaevaluering 2024

Status på klimahandlingskatalog for 2024

Punkt 10: Udkast til klimahandlingskatalog 2025

00.22.04-P35-11927

Resume

Forvaltningen forelægger på baggrund af evalueringen af klimaindsatsen for 2024 et udkast til nyt klimahandlingskatalog for 2025.

Sagen forelægges fagudvalgene til drøftelse. Kommunalbestyrelsen vil efterfølgende få forelagt forslag til endeligt klimahandlingskatalog for 2025.

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

Sagsfremstilling

Rudersdals klimahandlingsplan indeholder fire indsatsområder - grøn energi, grøn transport, forbrug og klimatilpasning - som tilsammen skal sikre, at Rudersdal kan leve op til sine klimamål om CO₂-neutralitet i 2040 og robusthed over for klimaforandringer.

Målene i klimahandlingsplanen omfatter hele Rudersdal som geografi, herunder borgere og lokale virksomheder, som tilsammen står for hovedparten af Rudersdals CO₂-udledninger og derfor spiller en væsentlig rolle i indfrielsen af målene. Det fremgår af planen, at kommunen skal gå forrest, og at alle områder kan hjælpe den grønne omstilling på vej gennem inspiration til klimavenlig adfærd i kraft af kommunens serviceopgaver og tætte kontakt med borgere og virksomheder.

Ift. CO₂-reduktioner inden for Rudersdals grænser handler det primært om at reducere udledninger fra energiforbrug og transport, hvor fx konvertering af hhv. gasfyr til grøn fjernvarme og benzinbiler til elbiler udgør et væsentligt potentiale. For at reducere Rudersdals globale klimaaftryk handler det om at ændre adfærdsmønstre og reducere forbrug af varer og tjenesteydelser med produktionskæder uden for Rudersdals og Danmarks grænser, og her udgør fødevarer og byggeri af boliger et væsentligt potentiale, jf. Concitos rapport om Danmarks Globale Forbrugsudledninger (2023). Det afspejles også i Rudersdals Kommunes CO₂-baseline for indkøb, hvor byggeri fylder knap en tredjedel, mens fødevarer også udgør en betydelig post.

Det er i Rudersdals klimahandlingsplan vedtaget, at der udarbejdes en årlig evaluering af klimaindsatsen og fremlægges et nyt klimahandlingskatalog for det kommende år, som sikrer, at der gennemføres de rette understøttende handlinger for at realisere indsatserne i klimahandlingsplanen og nå Rudersdals klimamål.

Klima- og Miljøudvalget vedtog den 7. februar 2024, pkt. 7 ([link](#)) klimahandlingskataloget for 2024. Status herpå indgår i evalueringen af klimaindsatsen for 2024.

Udkastet til katalog for 2025 forelægges samtlige faglige udvalg med henblik på en drøftelse af udvalgenes eventuelle input til klimaindsatsen for 2025.

En væsentlig del af klimaindsatsen i 2025 vil omfatte implementering af indkøbsmål i kommunens nye indkøbspolitik, herunder udfasning af flaskevand og engangsservice, mål for fødevarerforbruget i kantinen og daginstitutionernes frokostordning samt en intern CO₂-pris på udvalgte varer i indkøbssystemet. Det vil berøre samtlige områder, som dermed vil have en rolle i indfrielsen af målene.

Indhold i kataloget for 2025

Udkast til klimahandlingskataloget for 2025 indeholder ligesom tidligere år en række nye tiltag og handlinger og som noget nyt enkelte strategiske projekter.

Under konkrete handlinger indgår at understøtte konvertering af gas til opvarmning med grøn fjernvarme eller varmepumper, oplysningskampagne om ladestandere og grøn mobilitet, fortsat fokus på at reducere madspild og klimaaftryk fra kommunens fødevarerforbrug og tiltag vedrørende byggeri og planlægning, herunder øget fokus på klimahensyn i kommune- og lokalplanlægningen, og når der om- og tilbygges og bygges nyt.

De strategiske projekter skal forstås som en prioritering af et emne eller en målgruppe, som er vigtig for indfrielsen af Rudersdals klimamål. Det vil sige, hvor der er et stort CO₂-potentiale eller momentum. Prioriteringen giver mulighed for

at arbejde fokuseret og struktureret med emnet eller målgruppen i en længere periode samt handlerum til i samarbejde med de involverede at udvikle konkrete handlinger og testforløb. Konkrete indsatser som følge af arbejdet med de strategiske projekter vil komme til politisk behandling løbende.

Der er i 2025 lagt op til at arbejde med følgende strategiske projekter:

- **Energiforbrug hos private.** Handler bl.a. om at nedbringe varmeforbruget for at imødekomme muligheden for at levere grøn varme til flere i Rudersdal i en tid med behov for udvidelse og omstilling af fjernvarmekapaciteten.
- **Bæredygtigt anlægsarbejde.** Emnet er relevant, da større igangsatte anlægsprojekter, som separatkloakering og udrulning af fjernvarme, medfører betragtelige CO₂-udledninger. Der er derfor behov for bl.a. at indtænke klimahensyn i materialevalg og anlæggsfase ved eksempelvis at arbejde med genbrug af opgravet jord, som udgør en værdifuld ressource. Anlæg udgør sammen med byggeri ca. en tredjedel af CO₂-udledningerne fra kommunens indkøb/forbrug.
- **Samarbejde med lokale virksomheder.** Der er i 2024 startet et arbejde med lokale virksomheder, og det er en målgruppe, som står over for stigende krav om grøn omstilling og indeholder et betydeligt potentiale for at bidrage til udvikling af grønne løsninger og indfrielsen af Rudersdals klimamål.
- **Samarbejde med boligselskaber.** Der holdes i 2024 møder for boligselskaberne om etablering af solceller. Møderne er afsættet for en løbende indsats over for boligforeninger og -selskaber som målgruppe, da de er afhængige af og/eller interesseret i fælles, lokale løsninger inden for energi, biodiversitet, ladestandere og transport m.v.
- **Klimakompetent organisation.** Det foreslås, at det fortsat er et fokusområde at sikre, at kommunen som organisation får implementeret de nye tiltag og klimamål, der er politisk vedtaget, herunder i ny grøn indkøbspolitik og bæredygtig bygherrepolitik.

Udkast til 2025-klimahandlingskataloget indeholder også handlinger som følge af budgetaftalen for 2025, herunder at sikre klimahensyn i bebyggelse i Rudersdal ved at udarbejde en ny bæredygtig arkitekturpolitik og gøre det mere attraktivt at etablere solceller i Rudersdal.

Input fra Rudersdals klimaråd

Rudersdals klimaråd ([link](#)) koordinerede på sit seneste møde i september 2024 et fælles input til klimaindsatsen for 2025 på baggrund af et udkast til kommunens klimahandlingskatalog for 2025.

Klimarådets input omfatter en række anbefalinger. Flere af klimarådets input imødekommes af udkastet til kataloget for 2025, herunder klimarådets anbefalinger om grønne kommunale måltider, at kommunen efteruddanner sine ansatte til at kunne bidrage til omstillingen og gå i dialog med borgerne om det, og at kommunen styrker biodiversiteten på alle kommunens arealer.

Klimarådets brev med de fælles input til klimaindsatsen er vedlagt som bilag sammen med forvaltningens vurdering.

Proces frem mod et endeligt klimahandlingskatalog for 2025

Forvaltningen anbefaler, at udvalgene drøfter det første udkast med henblik på, at et endeligt udkast til klimahandlingskatalog for 2025 forelægges Klima- og Miljøudvalget i starten af 2025.

Der arbejdes på, at der sammen med det endelige klimahandlingskatalog for 2025 forelægges et separat foreningskatalog med et indblik i lokale foreningers m.fl. aktiviteter, som understøtter grøn omstilling. Det giver samtidig andre foreninger, borgergrupper, virksomheder m.fl. mulighed for at finde inspiration og koordinere eller tilslutte sig eksisterende tiltag i lokalsamfundet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det første udkast til et klimahandlingskatalog for 2025 drøftes.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Udkast til klimahandlingskatalog 2025

Endeligt brev fra klimarådet til KMB

Forvaltningens kommentarer til klimarådets input

Punkt 11: Soldraget 33-43, matr.nr. 3cn Kajerød By, Birkerød – Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

00.22.04-A00-372625

Resume

Rudersdal Kommune meddelte den 6. juli 2023 dispensation fra Lokalplan 252 for et område ved Soldraget 33-43 – Plejecenter Sjælsø til terrænregulering og bygningshøjder på ejendommen. Afgørelsen blev påklaget af en grundejerforening i området.

Afgørelsen blev tillige påklaget til Byggeklageenheden, der den 16. oktober 2023 afviste sagen fra realitetsbehandling, idet afgørelsen var truffet efter planloven og ikke byggeloven.

Der foreligger nu afgørelse fra Planklagenævnet, som den 11. oktober 2024 har opretholdt kommunens afgørelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Der blev klaget over, at skorstenene ikke er af sædvanligt omfang og derfor bør indgå i bygningens højde. Da skorstenene er højere end 8,5 meter, som tilladt i lokalplanen, er højden på byggeriet ifølge klager i strid med lokalplanen.

Nævnet har fundet, at der må lægges vægt på, at skorstenene alene udgør en mindre del af bygningens tagflade og ikke medfører hverken skygge- eller indbliksgener. Nævnet lægger vægt på i BR18's bestemmelser om, at ventilationshætter ikke medregnes ved bygningshøjder, når de er af sædvanligt omfang.

Det blev tillige påklaget, at teknikhusene på taget af plejecenteret får bebyggelsen til at fremstå i henholdsvis to og tre etager i strid med lokalplanens bestemmelser, der tillader bebyggelse i en og to etager.

Planretligt lægges der vægt på, hvorledes en bebyggelse fremstår for forbipasserende, når det vurderes, hvor mange etager en bebyggelse er opført i. Nævnet har fundet, at bebyggelserne overholder lokalplanens bestemmelser om etager. Nævnet har lagt vægt på vinduernes placering samt, at teknikhusene alene udgør en mindre del af tagfladen. Endelig er der lagt vægt på, at det kun er en mindre del af kælderen, der er placeret over terræn, og at der ikke er vinduer eller døre i kælderetagen.

Det er endvidere klaget over, at teknikhusenes placering gør, at taget ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om krav til tagets hældning.

Nævnet har fundet, at teknikhusenes placering ikke medfører, at tagets hældning er i strid med lokalplanen. Det er tillagt vægt, at teknikhusene alene skal opføres på halvdelen af tagfladerne, og at de fylder en mindre del af tagfladerne. Det er desuden påklaget, at teknikhusene bryder med bebyggelsens arkitektur i strid med § 7.5, i lokalplanen, der fastslår, at tekniske installationer som ventilations-anlæg, elevatoroverbygning, aftrækskanaler og lignende skal indarbejdes i bygningens arkitektur og fremstå som en integreret del af bebyggelsen.

Planklagenævnet finder, at bestemmelsen i § 7.5, ikke har den fornødne klarhed og præcision til at kunne håndhæves, idet det altid vil bero på et skøn, hvorvidt bestemmelsen er opfyldt. Forholdet anses derfor heller ikke for at være i strid med paragraffen, hvorfor der ikke gives medhold i klagepunktet.

Endelig er det påklaget, at dispensation til højderne på visse af bebyggelserne samt til terrænreguleringerne er i strid med lokalplanens principper, hvorfor der ikke kan dispenseres til dem.

Planklagenævnet har fundet, at dispensationerne fra de bebyggelsesregulerende principper ikke er i strid med planens principper, og det samme gælder tilladelsen til terrænregulering.

Rudersdal Kommunes afgørelse om at meddele dispensation til Plejecenter Sjælsø er endelig efterprøvet efter forvaltningslovens regler, herunder om der har været usaglige forhold, der har begrundet afgørelsen.

Planklagenævnet har fundet, at Rudersdal Kommunes afgørelse er båret af saglige, relevante og planlægningsmæssigt begrundede hensyn, der klart fremgår af afgørelsen.

Afgørelsen er herefter opretholdt i sin helhed.

Indstilling

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse af 11.10.2024

Punkt 12: Øverødvej 102A-E, 2840 Holte - Godkendelse af driftsbudget 2025

03.02.20-G00-5247

Resume

Den kommunale almene ældreboligafdeling, Øverødvej 102 A-E, 2840 Holte, har nedstemt driftsbudget for 2025 på afdelingsmødet den 9. september 2024.

Boligkontoret Danmark har som administrator efterfølgende indbragt budgettet til kommunens bemærkninger og endelige godkendelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for afdeling Øverødvej 102 A-E, om godkendelse af afdelingens driftsbudget for 1. januar 2025 – 31. december 2025 med en stigning på 8,00 % svarende til, at lejen gennemsnitligt forhøjes med 116 kr. pr. m².

Administrator/boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudgettet for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse, jf. almenboliglovens § 42.

Øverødvej 102 A-E er opført i 1939, ombygget i 1999 og består af 14 ældreboliger. Afdelingens nuværende leje er 1.450 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Driftsbudgettet for 2025 er udarbejdet af Boligkontoret Danmark og tager udgangspunkt i årsregnskabet 2023 samt et behov for at øge henlæggelserne.

Den 9. september 2024 blev der afholdt beboermøde, hvor budgettet for 2025 blev fremlagt og gennemgået for beboerne af Boligkontoret Danmark. Der var fremmødt syv beboere, hvoraf fem stemte imod og to stemte blankt.

Ved forvaltningens gennemgang af budgettet fremgår det, at der for nettokapitaludgifter er indarbejdet en stigning på 7.100 kr. For de offentlige udgifter vedr. vandafgift, vandafledning, renovation, forsikring, fællesudgifter til el og varme er der budgetteret med en forhøjelse på 58.844 kr. Alene udgiften til renovation forventes at stige fra 56.718 kr. til 100.000 kr. For de variable udgifter vedr. ejendomsadministration, renholdelse og almindelig vedligehold indeholder budgettet et fald svarende til 106.916 kr. I forhold til henlæggelser, der dækker vedligeholdelse og istandsættelse, er der indarbejdet en stigning på 36.600 kr. For de ekstraordinære udgifter, der vedr. ydelser på lån samt afvikling af underskud fra tidligere år, er der indarbejdet et lille fald svarende til 1.297 kr.

Det samlede budget for 2025 udgør i alt 1.187.200 kr., og den samlede lejeindtægt for 2025 udgør 1.099.800 kr. Da der skal være balance mellem udgifter og indtægter, betyder det en lejestigning på 87.400 kr. svarende til 8,00 %.

Ny leje pr. m² udgør 1.566,91 kr., hvilket svarer til en stigning på mellem 494 - 548 kr./måned afhængigt af lejemålets størrelse.

Forvaltningen har gennemgået budgetterne for 2025 for de øvrige afdelinger af de kommunale almene ældreboliger, der administreres af Boligkontoret Danmark. For at kunne foretage en relevant sammenligning er følgende tre afdelinger udvalgt:

- Teglporten 15, 17 og 19. 30 ældreboliger. Ny leje 1.420,54 kr. Forhøjelse med 5,78 %.
- Søengen 8. 24 ældreboliger. Ny leje 1.466 kr. Forhøjet med 4,75 %.
- Kongevejen 427A. 83 ældreboliger. Ny leje 1.654 kr. Forhøjet med 8,35 %.

De årlige henlæggelser til vedligehold har i regnskabsåret 2023 været lidt lavere svarende til 166 kr. pr. m². I budget 2025 er henlæggelserne øget således, at de svarer til 214 kr. pr. m², hvilket er med til, at afdelingen bliver bedre økonomisk polstret til den almindelige vedligeholdelse af bygningerne.

Afdelingen er forpligtet til at sikre, at den samlede leje til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser, jf. almenboligloven § 45, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at den indarbejdede tilpasning af budgettet er nødvendig for at sikre balance mellem udgifter og indtægter, der samtidig sikrer overensstemmelse med afdelingens forventede økonomi for det kommende driftsår.

Budgettet kan godkendes med en stigning på 8,00 % for 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Indstilling

Direktionen foreslår, at driftsbudgettet for 2025 med 8,00 % stigning godkendes.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 13: Beslutningsprotokol og underskriftsark

00.22.04-A00-369367

Vedtagelse fra udvalg

Punktet blev gennemgået.

Beslutning

Punktet blev gennemgået.