

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 04-10-2023

Mødedato Onsdag d. 04. oktober 2023 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Strategi for sociale boliger.....	4
Resultat af omdømmeanalyse - Præsentation for fagudvalg.....	11
Forslag til Lokalplan 281 for et boligområde ved Ellesøhus og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 - I	14
Forslag til Lokalplan 22.1 Tillæg til Lokalplan 22 for et område ved Kajerød Å til kolonihaver mv -	16
Forslag til Lokalplan 291 for HF Birkerød - Endelig vedtagelse.....	19
Forslag til Lokalplan 293 for HF Sjælsø - Endelig vedtagelse.....	22
Forslag til Lokalplan 295 for HF Solpletten - Endelig vedtagelse.....	25
Forslag til Lokalplan 296 for HF Skovly og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 - Endelig vedtagelse.	28
Forslag til Lokalplan 297 for HF Vedbæk og Tillæg 12 til Kommuneplan 2021 - Endelig vedtagelse	31
Kratmosevej 4, matr.nr. 5gf Trørød By, Gl. Holte - Dispensation til terrænregulering.....	34
Ravnsnæsvej 234, matr.nr. 31 Isterød By, Birkerød - Dispensation og landzonetilladelse til nyt bebo	37
Folebakke, Sandbjergvej 26 - Landzonetilladelse til etablering af tennisbane.....	40
Underskriftsark.....	43

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Gøngehusfarmen - Ansøgning om ny markvej.
- Fjernvarme i Vedbæk.
- Orientering om borgermøde vedr. Holtehus.
- Byggesagsstatistik for september.
- Status på lokalplanlisten.
- Mothsvej 69 og Skovagervej 13 - Ophævelse af § 14-forbud og tildeling af byggetilladelser.
- Vedbæk Strandvej 332 - Orientering om lovliggørelsessag.

Oplæg om arrangementstilladelser ved byggesagsbehandler Rolf Gedevad Hovmand.

Punkt 2: Strategi for sociale boliger

23/4441

Resumé

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

Forvaltningen fremlægger hermed forslag til hovedelementerne i en strategi for de boligsociale ejendomme med forslag til konkrete initiativer.

Områdechef Christina Olsen vil på mødet præsentere sagen.

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

Sagsfremstilling

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

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

I nærværende dagsordenspunkt foreslås der en strategi med fem hovedtemaer:

1. Kommunens sociale boliger udgør et nødvendigt boligsocialt tilbud

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

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

De billige boliger tjener et vigtigt boligsocialt formål, og behovet er stort blandt udsatte borgere i kommunen. Der henvises til bilag 1-4 fra sagen den 5. oktober 2022. Det vil derfor også være forbundet med betydelige ekstra omkostninger for Socialområdet, hvis boligerne ikke er til rådighed for den boligsociale anvisning. Selvom kommunen ikke har en direkte boligforpligtelse, vil målgruppen ofte have behov for kommunal støtte og indsatser, som kan forbedre

og/eller vedligeholde borgerens livssituation. Socialområdet strategi om at sætte tidligere og mere midlertidigt ind for at understøtte borgerens ressourcer og recovery kræver billige boliger til rådighed, hvis det skal lykkes.

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

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

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

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

Ny lovgivning forstærker behovet for billige boliger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

På baggrund af den nye lovgivning skønner forvaltningen, at Rudersdal Kommune vil få

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

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

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

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

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

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

Investeringsfond samt varsling af forbedringsforhøjelser overfor lejerne.

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

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

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

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

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

3. Nye lejekontrakter og pulje til indvendigt vedligehold

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

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

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

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

4. Ejendomsadministrationen med et socialt aspekt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mulighed for etablering af skæve boliger

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

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

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

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

5. Forvaltningens anbefaling til strategi

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

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

Indstilling

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

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

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

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

Bilag

Notat skæve boliger

Ejendomsliste sociale boliger september 2023

Sociale boliger

Notat om udviklingen i den boligsociale behov i Rudersdal Kommune

Punkt 3: Resultat af omdømmeanalyse - Præsentation for fagudvalg

23/13346

Resumé

Økonomiudvalget besluttede den 20. september 2023, at resultatet af den gennemførte omdømmeanalyse skal præsenteres for alle fagudvalg.

Analysen forelægges alle fagudvalg til orientering og være vil være lig sagen, som blev forelagt Økonomiudvalget.

Kommunikationschef vil præsentere omdømmeanalysen på udvalgs møderne.

Sagsfremstilling

Epinion har i foråret 2023 gennemført en omdømmeanalyse for Rudersdal Kommune, der både omfatter data vedr. kommunen og Gentofte, Gladsaxe, Hørsholm samt Lyngby-Taarbæk kommuner. Rudersdal Kommunes omdømme ligger i denne undersøgelse på niveau med gennemsnittet af danske kommuner, men under niveau for de fire sammenligningskommuner. Det gælder både det overordnede omdømme og de enkelte omdømmedimensioner. Sammenlignes kommunens omdømme med en tilsvarende undersøgelse i 2015 er der tale om et fald, der dog er mindre end for gennemsnittet af de fire sammenligningskommuner.

Kommunens overordnede omdømme er faldet sammenlignet med en lignende undersøgelse i 2015 og ligger også under niveauet for de fire sammenligningskommuner. Undersøgelsen dokumenterer på tværs af analysedimensioner et lavere niveau end det, der gælder for sammenligningskommunerne, ligesom der ses et fald på alle analysedimensioner sammenlignet med undersøgelsen i 2015. Samlet peger omdømmeanalysen på et behov for en målrettet indsats på en række områder for at sikre en bedre oplevet overensstemmelse mellem kommunens mulighedsrum, borgernes forventninger og organisationens evne til at levere og servicere.

Der er allerede taget en række initiativer både fra forvaltningens og fra politisk side uden at resultaterne af disse afspejles direkte i undersøgelsen. For blandt andet at understøtte det videre arbejde vil analysen sammen med en række kvalitative interviews og i alt fire workshops fungere som fundament for udvikling af en ny og samlet kommunikationsstrategi for Rudersdal Kommune.

Resultat af analysen

Overordnet viser undersøgelsen, at Rudersdal Kommunes omdømme - forstået som borgernes overordnede vurdering af kommunen og borgernes samlede forestillinger om kommunens evne til at leve op til deres forventninger – er vigende og under pres. Rudersdal Kommunes overordnede omdømme er således 65,0 på en skala fra 0 til 100, hvor 100 er bedst. Til sammenligning var kommunens overordnede omdømme 70,6 i en lignende undersøgelse i 2015, hvilket svarer til et fald på 7,9 pct. Det overordnede omdømme for de fire sammenligningskommuner under ét er 72. I 2015-undersøgelsen var det tilsvarende samlede omdømme for de fire sammenligningskommuner 79 (et fald på 9,6 pct.).

Det er forvaltningens vurdering, at analysen giver et retvisende billede af kommunens nuværende omdømme-position, idet det dog mere generelt bemærkes, at tilliden, til det man kan kalde det offentlige Danmark, har været vigende siden 2000, ligesom Rudersdal Kommune ligger på niveau med gennemsnittet af danske kommuner målt på overordnet omdømme (66,1).

Forvaltningen vurderer, at kommunens omdømmeposition er et produkt af fx skolestruktur-debatten, PPR-sagen og en række eksponerede og negative mediasager, men også af borgernes oplevelse af en forvaltnings- og kommunikationskultur, de opfatter som utidssvarende.

Der har gennem de seneste år netop været arbejdet med kommunens forvaltnings- og kommunikationskultur blandt andet gennem arbejdet med at implementere Rudersdal strategien ("Vi lykkes kun i fællesskab") og de fem understøttende værdier med fokus på at åbne kommunen op mod borgere, foreninger og erhvervsliv, tillid og tværgående samarbejde. Ligeledes prioriterer den nuværende kommunalbestyrelse fx åbenhed og transparens samt tidlig og forpligtende involvering af borgerne. Undersøgelsen bekræfter, at øget involvering, mere lydhørhed og større grad af transparens forventes og efterspørges af borgerne, uden at det på nuværende tidspunkt kan dokumenteres, at det også opleves af borgerne.

I forhold til undersøgelsens øvrige data skal følgende iagttagelser fremhæves:

- Rudersdal Kommunes overordnede omdømme er lavere end sammenligningskommunernes, undtagen når der spørges til borgernes villighed til at samarbejde med kommunen og deres vurdering af kommunen som bopæl.
- Der kan dokumenteres en vis sammenhæng mellem hvor lang tid, borgerne har boet i Rudersdal Kommune og deres vurdering af kommunen. Ligeledes kan der ses en sammenhæng, mellem hvor borgerne bor og deres vurdering af kommunen. Ingen af disse sammenhænge er dog statistisk signifikante.
- Borgerne i Rudersdal Kommune synes, at skoler og uddannelse er det vigtigste emne, politikerne skal tage sig af. Samtidig er det vigtigt for borgerne at blive involveret i de politiske beslutninger, som påvirker dem.
- Undersøgelsen dokumenterer, at borgere som oplyser, at de har været i kontakt med kommunen de seneste 12 måneder alt andet lige vurderer kommunen højere, end de der ikke har haft en tilsvarende kontakt.
- Blandt de borgere, som er ansat i Rudersdal Kommune, er over halvdelen af dem tilfredse med deres arbejde samlet set. Tilsvarende finder seks ud af ti det sandsynligt, at de vil anbefale andre at søge arbejde i Rudersdal Kommune. Denne ambassadørvillighed svarer ganske godt til den undersøgelse, der er gennemført for 17.4-udvalget vedr. Organisering, rekruttering og tilknytning.

Videre arbejde på baggrund af omdømmeanalysen

Forvaltningen foreslår, at der med baggrund i den gennemførte omdømmeanalyse udarbejdes en samlet kommunikationsstrategi med henblik at forbedre kommunens omdømmepositioner og frem for alt at skabe en bedre sammenhæng mellem borgernes forventninger til kommunen og den service, de møder. Med afsæt i den gennemførte undersøgelse foreslår forvaltningen følgende videre proces:

- Gennemførelse af et antal kvalitative interviews med udvalgte borgere og borgergrupper/grupper af interessenter med særlig fokus på de områder, hvor indtrykket er, at "skoen klemmer".
- "Ekspertinterviews" på udvalgte områder. Det kan fx være udvalgte kommuner som er efterlignelsesværdige i deres borgervendte kommunikation etc.

På baggrund af det indhentede datamateriale gennemføres i alt fire forskellige workshops:

- Borgere, foreninger og interesseorganisationer
- Medarbejdere med daglig borgerkontakt
- Kommunalbestyrelse (udvalgte politikere)
- Chefgruppe og direktion

De fire workshops peger frem mod formulering af en overordnet kommunikationsstrategi, der beskriver den profil og de kommunikationsværdier, som Rudersdal Kommune vil være karakteriseret af i enhver sammenhæng. Strategien forventes at kunne fremlægges i Økonomiudvalget til orientering i Q1/24.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

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

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Åbne svar omdømmeanalyse

Omdømmeanalyse - Sammenligning af kommuner

Rudersdal Kommune - Omdømmeanalyse 2023

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 281 for et boligområde ved Ellesøhus og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 - Endelig vedtagelse

23/13733

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. juni 2023 Forslag til Lokalplan 281 for et boligområde ved Ellesøhus og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021, punkt 29, ([link](#)).

Planforslagene var fremlagt i otte ugers høring fra den 29. juni til den 24. august 2023.

Der er i løbet af høringsperioden indkommet seks høringssvar.

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

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter alene ejendommen Ellesøhus beliggende Rungsted Strandvej 5, 2950 Vedbæk. Ejendommen er beliggende ved kommunegrænsen til Hørsholm Kommune. Selve vejadgangen til ejendommen ligger i Hørsholm Kommune.

Ejendommen består af et hovedhus og tilhørende domestikbygning, der blev opført i engelsk landstedstil. Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige med en høj bevaringsværdig på 2 og 3. Bygningerne udgør tilsammen et fint bygningsanlæg omkring en brostensbelagt gårdsplads. Området består af parkkarakter og solitære træer.

Lokalplanen har blandt andet til formål at muliggøre, at den bevaringsværdige bebyggelse kan anvendes til boligformål samt muliggøre opførelse af nye rækkehuse.

Lokalplanen fastlægger blandt andet bevaringsbestemmelser, der sikrer, at bebyggelsens særlige arkitektoniske kvaliteter og udtryk ikke ændres. Lokalplanen skaber endvidere planmæssige rammer samt, at der kan opføres ny rækkehusbebyggelse, der skal indpasses i det bevaringsværdige miljø.

Lokalplanen giver mulighed for, at der maksimalt kan etableres 14 helårsboliger inden for området.

Høring

I høringsperioden indkom der seks høringssvar til lokalplanforslaget. De fulde høringssvar er vedlagt som bilag.

Høringssvarene omhandler blandt andet følgende forhold:

- Tilpasning af byggeri til omgivelser
- Trafik og vejadgang
- Smållere vej for at understøtte parkkarakteren
- Nedlæggelse af vejareal
- Behov for sammenhængende planlægning til nabomatrikel

Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar udarbejdet en hvidbog, der opsummerer høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelt ændringer i lokalplanen. Hvidbogen er vedlagt som bilag.

Ændringer

Forvaltningen foreslår, at der i Forslag til Lokalplan 281 foretages følgende ændringer:

a) At § 5.2 ændres til: ”Der udlægges areal til vejen A-A i en samlet bredde af 5 m og stikvej B-B til den nordlige parkeringsplads i 5,5 m, som skal etableres med fast belægning. Vejen A-A kan indsnævres ned til 3 m som anført på Kortbilag 2”.

Ændringen har til hensigt at styrke oplevelsen af et roligt parkområde.

b) At der indsættes ny bestemmelse, som indsættes mellem § 8.5 og § 8.6, som får følgende ordlyd: ”Uanset § 8.5 kan der opsættes et fast hegn i en maksimal højde på 1,8 m i skel mellem matr.nr. 1bi og 1eb. Hegnet kan dog maksimalt placeres op til 1,2 m fra skel på matr.nr. 1bi, som vist i princippet på Kortbilag 4”.

Formålet med ændringen er at afskærme den nye parkeringsplads bedre mod nabo mod nord.

c) At der foretages en mindre matrikulær ændring i afgrænsningen mellem delområde 1 og 3. De matrikulære ændringer resulterer i ændring af Kortbilag 2 og 3. Hensigten bag justeringen er at sikre et træ, der ellers vil være placeret i skel.

d) At der indsættes ny § 8.92 efter § 8.91, som får følgende ordlyd: ”Der må ikke opsættes port ved adgangsvejen fra Strandvejen indenfor lokalplanområdet”. Formålet med ændringen er at sikre, at områdets åbne parkkarakter fastholdes.

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer ikke forudsætter fornyet høring af lokalplanforslaget, da der er tale om mindre justeringer, der ikke har indvirkning på lokalplanens bærende principper efter planlovens regler herom. Det vurderes endvidere, at ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte screeningsafgørelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Lokalplanen med de foreslåede ændringer er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 281 og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 vedtages med de foreslåede ændringer a)-d).

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

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 281 og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021

Samlede høringssvar til Lokalplan 281

Hvidbog - Lokalplan 281

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 22.1 Tillæg til Lokalplan 22 for et område ved Kajerød Å til kolonihaver mv - Endelig vedtagelse

23/13733

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 22. februar 2023 forslag til Lokalplan 22.1 Tillæg til Lokalplan 22 for et område ved Kajerød Å til kolonihaver mv., punkt 10, ([link](#)).

Lokalplanforslaget var fremlagt i høring fra den 7. marts til den 2. maj 2023. Der er i løbet af høringsperioden indkommet et høringssvar

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Den 18. maj 2022 vedtog kommunalbestyrelsen forslag til Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehaver samt Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 ([link](#)). Planen omfatter syv kolonihaveforeninger.

Baggrunden for lokalplanen var blandt andet at sikre administrativ forenkling og klare retningslinjer for bebyggelse. Når et kolonihaveområde er omfattet af en lokalplan, kan bebyggelse opføres uden bygge- og landzonetilladelse såfremt, det overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

I løbet af høringsperioden var forvaltningen i dialog med fredningsnævnet, da HF Hestkøbgård og HF Solpletten er omfattet af fredninger. Fredningsnævnet udtalte, at bebyggelsesregulerende bestemmelser for HF Hestkøbgård og HF Solpletten ikke stemte overens med fredningerne Stavnsholtkilen og Søllerød Naturpark.

På baggrund af dialogen med fredningsnævnet besluttede forvaltningen at udarbejde nye, særskilte lokalplanforslag for de forskellige kolonihaveområder. De nye, særskilte lokalplanforslag tager udgangspunkt i at videreføre de bebyggelsesregulerende bestemmelser i temalokalplanen.

Den 22. februar 2023 vedtog kommunalbestyrelsen Forslag til Lokalplan 22.1 Tillæg til Lokalplan 22. Lokalplanområdet, der omfatter kolonihaveforeningen HF Tornevang.

Lokalplantillægget har blandt andet til formål at fastholde områdets anvendelse til kolonihaveområde samt at sikre, at området ikke anvendes til helårsbeboelse. Formålet er også at give mulighed for opførelse af større kolonihavehuse i forhold til den eksisterende lokalplan for området. Lokalplantillægget indeholder endvidere bonusvirkning, så byggeri kan realiseres uden meddelelse af landzonetilladelse.

Lokalplantillægget erstatter alene §§ 7.2 og 8.1 i Lokalplan 22. Derved er de resterende bestemmelser i Lokalplan 22 fortsat gældende.

Høring

I høringsperioden indkom der et høringssvar til lokalplanforslaget. Kolonihaveforbundet har på vegne af HF Tornevang

indsendt høringssvaret. Det fulde høringssvar er vedlagt som bilag.

Høringssvarene omhandler blandt andet følgende forhold:

- Selvstændig lokalplan frem for tillæg til eksisterende lokalplan.
- Mulighed for fælleshus på 100 m².
- Mulighed for etablering af fælles redskabsskur.
- At drivhuse ikke skal indgå i det samlede bebyggede areal.
- Mulighed for at bygge i komposit eller andre vedligeholdelsesfrie materialer.

Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar udarbejdet en hvidbog, der opsummerer høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelle ændringer i lokalplanen. Hvidbogen er vedlagt som bilag.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen foreslår, at der i Lokalplan 22.1 foretages følgende ændringer på baggrund af det indkomne høringssvar:

- a) at § 3.2 ændres til: ”Kolonihaveområdet må ikke anvendes til helårsbeboelse. Natophold er kun tilladt i perioden 1. april til 1. oktober og i forbindelse med skolernes efterårs-, jule og vinterferie samt på helligdage”. Med ændringen får kolonihaveområdet samme mulighed for natophold, som de øvrige kolonihaveområder i Rudersdal Kommune.
- b) at § 6.1 ændres til: ”Der må etableres et fælleshus på Tornestien 14 A. Fælleshuset må maksimalt være på 100 m². Fælleshuset må højst opføres i en etage med en højde på 4 m, målt fra naturligt terræn til tagryg/tagflade. Der må endvidere opføres ét redskabsskur på 10 m² i en højde på 3 m”. Ændringen øger den maksimale areal på fælleshuset fra 30 m² til 100 m² for at sikre lidt mere plads til fællesarrangementer.
- c) at § 6.3 ændres til: ”Det enkelte kolonihavehus inklusive overdækning må maksimalt være på 30 m². Eventuel overdækning skal være sammenbygget med kolonihavehuset. På hvert havelod må der herudover maksimalt opføres 10 m² sekundær bebyggelse så som udhus, skur, drivhus og lignende. Det gælder dog, at legehuse, som har en maksimal højde på under 1,5 m, ikke indgår i det bebyggede areal”. Formålet med ændringen er at sikre, at legehuse med en højde på under 1,5 m ikke indgår i det bebyggede areal.
- d) at § 7.3 ophæves: ”Der må ikke indsættes ovenlysvinduer”.
- e) at §§ 6.2, 6.6 og 6.9 henviser til Kortbilag 3 frem for Kortbilag 2.
- f) at afsnit på side 6 i redegørelsen justeres: Dermed udgår sætningen ”... og kolonihavehusets facade mod ankomstvej må maksimalt ligge 10 m fra det bagerste havelodsskel”.

De foreslåede ændringer medfører ligeledes konsekvensrettelser i redegørelsen.

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer ikke forudsætter fornyet høring af lokalplanforslaget, da der er tale om mindre justeringer, der ikke har indvirkning på lokalplanens bærende principper. Det vurderes endvidere, at ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte screeningsafgørelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Lokalplantillægget med de foreslåede ændringer er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 22.1 Tillæg til Lokalplan 22 vedtages med de a)-f) foreslåede ændringer vedtages.

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

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at fælleshuset maksimalt må udgøre 100 m² inkl. skur, og forvaltningen bedes udarbejde et konkret forslag til ændringer af lokalplanens bestemmelser forud for kommunalbestyrelsens behandling af sagen.

Henvendelse fra Ditte Jensen af 2. oktober 2023 indgik i sagens behandling.

Bilag

Lokalplan 22.1 Tillæg til lokalplan 22

Høringssvar til lokalplan 22.1.

Oversigt over høringssvar - LP 22.1.

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 291 for HF Birkerød - Endelig vedtagelse

23/13733

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 22. februar 2023 forslag til Lokalplan 291 for HF Birkerød, punkt 10, ([link](#)).

Lokalplanforslaget var fremlagt i høring fra den 6. marts til den 1. maj 2023. Der er i løbet af høringsperioden indkommet to høringssvar.

Forslag til Lokalplan 291 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Den 18. maj 2022 vedtog kommunalbestyrelsen forslag til Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehaver samt forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 ([link](#)). Planen omfatter syv kolonihaveforeninger.

Baggrunden for lokalplanen var blandt andet at sikre administrativ forenkling og klare retningslinjer for bebyggelse. Når et kolonihaveområde er omfattet af en lokalplan, kan bebyggelse opføres uden byggetilladelse såfremt, det overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Baggrund

I høringsperioden var forvaltningen i dialog med fredningsnævnet, da HF Hestkøbgård og HF Solpletten er omfattet af fredninger. Fredningsnævnet udtalte, at bebyggelsesregulerende bestemmelser for HF Hestkøbgård og HF Solpletten ikke stemte overens med fredningerne Stavnsholtkilen og Søllerød Naturpark.

På baggrund af dialogen med fredningsnævnet besluttede forvaltningen at udarbejde særskilte lokalplanforslag for de forskellige kolonihaveområder. De nye, særskilte lokalplanforslag tog udgangspunkt i at videreføre de bebyggelsesregulerende bestemmelser i temalokalplanen.

Lokalplan

Den 22. februar 2023 vedtog kommunalbestyrelsen Forslag til Lokalplan 291 for HF Birkerød.

Lokalplanområdet omfatter kolonihaveforeningen HF Birkerød.

Lokalplanen har blandt andet til formål at fastholde områdets anvendelse til kolonihaveområde samt at sikre, at området ikke anvendes til helårsbeboelse. Formålet er også at fastlægge bestemmelser for størrelse og placering af bebyggelse for at fastholde karakteren af kolonihaveområde.

Høring

I høringsperioden indkom der to høringssvar til lokalplanforslaget, hvoraf det ene er fra Kolonihaveforbundet på vegne af HF Birkerød. De fulde høringssvar er vedlagt som bilag.

Høringssvarene omhandler blandt andet følgende forhold:

- Mulighed for at småbygninger kan placeres i umiddelbar forbindelse med kolonihavehus.
- Sænkelse af krav om hvor mange procent af det enkelte havelod som skal fremstå grønt.
- Ændring af bygningshøjden fra 3 til 4 m.
- Udvidelse af parkeringsarealer.

Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar udarbejdet en hvidbog, der opsummerer høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelt ændringer i lokalplanen. Hvidbogen er vedlagt som bilag.

Ændringer

Forvaltningen foreslår, at der i Forslag til Lokalplan 291 for HF Birkerød foretages følgende ændringer:

a) At det præciseres hvor bebyggelse må placeres i forhold til vej og sti. Dermed får § 6.11 følgende ordlyd: "Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelods skel til nabolod og mindst 1 m fra vej og sti. Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk. Dog kan terrasser, drivhus og legehuse placeres 1 m fra havelodsskel til nabolod. Hævede terrasser må dog ikke placeres nærmere havelodsskel mod nabo end 2,5 m og må ikke hæves mere end 30 cm over naturligt terræn".

Ændringen har alene til hensigt at sikre, at bebyggelse placeres minimum 1 m fra vej og sti, hvilket ikke var reguleret i lokalplanforslaget. Her var det muligt at placere bebyggelse i skel ved vej og sti.

b) At areal som skal fremstå grønt reduceres fra 75 % til 65 %. Dermed får § 8.1 følgende ordlyd: "Minimum 65 procent af det enkelte havelod skal fremstå grønt og beplantet i form af græsser, bede, træer og lignende". Formålet med ændringen er at sikre plads til terrasse samt havesti.

Der gælder dog for havelod nr. 41-45, at disse havelodder kan have en højere dækningsgrad med fastbelægning grundet kortlagt jordforurening, v2 areal".

c) At § 7.1 ændres til: "Alle ydervægge i kolonihavehuse, skure og udhuse skal i sin helhed fremtræde i træ med bræddebeklædning og holdes i jordfarver, som vist i princippet på Kortbilag 3".

Hensigten med ændringen er at give mulighed for, at døre og vinduer f.eks. kan være i træ-alu. Redegørelsen konsekvensrettes som følge af de foreslåede rettelselser.

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer ikke forudsætter fornyet høring af lokalplanforslaget, da der er tale om mindre justeringer, der ikke har indvirkning på lokalplanens bærende principper. Det vurderes endvidere, at ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte screeningsafgørelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Lokalplanen med de foreslåede ændringer er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 291 for HF Birkerød vedtages med de foreslåede ændringer a)-c).

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

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 291 for HF Birkerød

Oversigt over høringssvar til Forslag til Lokalplan 291 for HF Birkerød

Høringssvar nr. 1

Høringssvar nr. 2

Punkt 7: Forslag til Lokalplan 293 for HF Sjælsø - Endelig vedtagelse

23/13733

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 22. februar 2023 forslag til Lokalplan 293 for HF Sjælsø, punkt 10, ([link](#)).

Lokalplanforslaget var fremlagt i høring fra den 6. marts til den 1. maj 2023. Der er i løbet af høringsperioden indkommet et høringssvar.

Forslag til Lokalplan 293 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Den 18. maj 2022 vedtog kommunalbestyrelsen forslag til Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehaver samt forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021, ([link](#)). Planen omfatter syv kolonihaveforeninger.

Baggrunden for lokalplanen var blandt andet at sikre administrativ forenkling og klare retningslinjer for bebyggelse. Når et kolonihaveområde er omfattet af en lokalplan, kan bebyggelse opføres uden bygge- og landzonetilladelse såfremt, det overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Baggrund

I høringsperioden var forvaltningen i dialog med fredningsnævnet, da HF Solpletten og HF Hestkøbgård er omfattet af fredninger. Fredningsnævnet udtalte, at bebyggelsesregulerende bestemmelser for HF Hestkøbgård og HF Solpletten ikke stemte overens med fredningerne Stavnsholtkilen og Søllerød Naturpark.

På baggrund af dialogen med fredningsnævnet besluttede forvaltningen at udarbejde særskilte lokalplanforslag for de forskellige kolonihaveområder. De nye, særskilte lokalplanforslag tog udgangspunkt i at videreføre de bebyggelsesregulerende bestemmelser i temalokalplanen.

Lokalplan

Den 22. februar 2023 vedtog kommunalbestyrelsen forslag til Lokalplan 293 for HF Sjælsø.

Lokalplanområdet omfatter kolonihaveforeningen HF Sjælsø.

Lokalplanen har blandt andet til formål at fastholde områdets anvendelse til kolonihaveområde samt at sikre, at området ikke anvendes til helårsbeboelse. Formålet er også at fastlægge bestemmelser for størrelse og placering af bebyggelse for at fastholde karakteren af kolonihaveområde.

Høring

I høringsperioden indkom der et høringssvar til lokalplanforslaget. Kolonihaveforbundet har på vegne af HF Sjælsø indsendt høringssvaret. Det fulde høringssvar er vedlagt som bilag.

Høringssvarene omhandler blandt andet følgende forhold:

- Bebyggelsesprocent på det enkelte havelod.
- Ændring af bygningshøjde.
- Mulighed for sekundær bebyggelse skal opføres i nærhed af kolonihavehus.
- Præcisering af materialer, som bebyggelse må fremtræde i.

Forvaltningen har i forbindelse med det indkomne høringssvar udarbejdet en hvidbog, der opsummerer høringssvaret med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelle ændringer i lokalplanen. Hvidbogen er vedlagt som bilag.

Ændringer

Forvaltningen foreslår, at der i Forslag til Lokalplan 293 for HF Sjælsø foretages følgende ændringer:

a) At § 6.10 ændres til: ”Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelods skel til nabolod og mindst 1 m fra vej og sti. Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk. Dog kan terrasser, drivhus og legehuse placeres 1 m fra havelodsskel til nabolod. Hævede terrasser må dog ikke placeres nærmere havelodsskel mod nabo end 2,5 m, og må ikke hæves mere end 30 cm over naturligt terræn”.

Ændringen har alene til hensigt at sikre, at bebyggelse placeres minimum 1 m fra vej og sti, hvilket ikke var reguleret i lokalplanforslaget. Her var det muligt at placere bebyggelse i skel ved vej og sti.

b) At § 7.1 ændres til: ”Alle ydervægge i kolonihavehuse, skure og udhuse skal i sin helhed fremtræde i træ med bræddebeklædning som skal holdes i jordfarver, som vist i princippet på Korbilag 3”.

Formålet med ændringen er at give mulighed for, at døre og vinduer kan være i træ/alu.

c) At § 8.1 ændres til: ”Minimum 65 procent af det enkelte havelod skal fremstå grønt og beplantet i form af græsser, bede, træer og lignende”.

Formålet med ændringen er at sikre plads til terrasse samt havesti.

Redegørelsen konsekvensrettes som følge af de foreslåede rettelser.

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer ikke forudsætter fornyet høring af lokalplanforslaget, da der er tale om mindre justeringer, der ikke har indvirkning på lokalplanens bærende principper. Det vurderes endvidere, at ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte screeningsafgørelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Lokalplanen med de foreslåede ændringer er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 293 for HF Sjælsø vedtages med de foreslåede ændringer a)-c).

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

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 293 for HF Sjælsø

Høringssvar til lokalplan 293 - HF Sjælsø

Oversigt over høringssvar

Punkt 8: Forslag til Lokalplan 295 for HF Solpletten - Endelig vedtagelse

23/13733

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 22. februar 2023 Forslag til Lokalplan 295 for HF Solpletten, punkt 10, ([link](#)).

Lokalplanforslaget var fremlagt i høring fra den 6. marts til den 1. maj 2023. Der er i løbet af høringsperioden indkommet tre høringssvar.

Forslag til Lokalplan 295 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 22. februar 2023 forslag til Lokalplan 295 for HF Solpletten, punkt 10, ([link](#)).

Lokalplanforslaget var fremlagt i høring fra den 6. marts til den 1. maj 2023. Der er i løbet af høringsperioden indkommet tre høringssvar.

Forslag til Lokalplan 295 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling:

Den 18. maj 2022 vedtog kommunalbestyrelsen forslag til Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehave samt forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021, ([link](#)).

Planen omfatter syv kolonihaveforeninger.

Baggrunden for lokalplanen var blandt andet at sikre administrativ forenkling og klare retningslinjer for bebyggelse. Når et kolonihaveområde er omfattet af en lokalplan, kan bebyggelse opføres uden bygge- og landzonetilladelse, såfremt det overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Baggrund

I høringsperioden var forvaltningen i dialog med fredningsnævnet, da bestemmelser i temalokalplanen ikke stemte overens med ordlyden i fredningskendelsen. Fredningen henviser til den nuværende deklaration, hvorfor den nuværende deklarations ordlyd er en integreret del af fredningskendelsen uanset, om deklarationen aflyses. Fredningsnævnet vil derfor fortsat forholde sig til ordlyden af den nuværende deklaration.

Ny lokalplan

På baggrund af dialogen med fredningsnævnet besluttede forvaltningen at udarbejde ny særskilt lokalplan, der respekterer den føromtalte deklaration og dermed fredningskendelsen.

Den 22. februar 2023 vedtog kommunalbestyrelsen forslag til Lokalplan 295 for HF Solpletten. Lokalplanområdet omfatter kolonihaveforeningen HF Solpletten.

Lokalplanen har blandt andet til formål at fastholde områdets anvendelse til kolonihaveområde samt at sikre, at området ikke anvendes til helårsbeboelse. Formålet er også at fastlægge bestemmelser for størrelse og placering af bebyggelse for at fastholde karakteren af kolonihaveområde. Lokalplanen indeholder bonusvirkning, hvilket erstatter kravet om landzonetilladelse, hvis de bebyggelsesregulerende bestemmelser overholdes.

Høring

I høringsperioden indkom der tre høringssvar til lokalplanforslaget. De fulde høringssvar er vedlagt som bilag.

Høringssvarene omhandler blandt andet følgende forhold:

- Mulighed for at bebyggelse kan stå på punktfundament.
- Terrænregulering og skrånende havelodder.
- Regler om placering af varmepumper.
- Afstandskrav skal sænkes.
- Reducering af areal som skal fremstå grønt på det enkelte havelod.

Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar udarbejdet en hvidbog, der opsummerer høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelle ændringer i lokalplanen. Hvidbogen er vedlagt som bilag.

Ændringer

Forvaltningen foreslår, at der i Forslag til Lokalplan 295 for HF Solpletten foretages følgende ændringer:

a) At § 6.6 ændres til: "Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelods skel til nabolod og mindst 1 m fra vej og sti. Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk. Dog kan terrasser, drivhus og legehuse placeres 1 m fra havelodsskel til nabolod. Hævede terrasser må dog ikke placeres nærmere havelodsskel mod nabo end 2,5 m, og må ikke hæves mere end 30 cm over naturligt terræn".

Ændringen har alene til hensigt at sikre, at bebyggelse placeres minimum 1 m fra vej og sti, hvilket ikke var reguleret i lokalplanforslaget. Her var det muligt at placere bebyggelse i skel ved vej og sti.

b) At § 7.1 ændres til: "Alle ydervægge i kolonihavehuse, skure og udhuse skal i sit udtryk blot fremtræde i træ og med bræddebeklædning".

Hensigten med ændringen er at give mulighed for, at døre og vinduer f.eks. kan være i træ-alu.

c) At § 8.1 ændres til: "Minimum 65 procent af det enkelte havelod skal fremstå grønt og beplantet i form af græsser, bede, træer og lignende".

Hensigten med ændringen er at sikre mulighed for plads til terrasse samt havesti. Redegørelsen konsekvensrettes som følge af den foreslåede ændring.

Forvaltningen vurderer, at den foreslåede ændring ikke forudsætter fornyet høring af lokalplanforslaget, da der er tale om en mindre justering, der ikke har indvirkning på lokalplanens bærende principper. Det vurderes endvidere, at ændringen ikke har indflydelse på den gennemførte screeningsafgørelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Forvaltningen vurderer, at den foreslåede ændring ikke har indvirkning på lokalplanens forhold til deklarationen, som fortsat er gældende for HF Solpletten, da fredningen fortsat henviser til den nuværende deklaration.

Lokalplanen med de foreslåede ændringer er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 295 for HF Solpletten vedtages med de foreslåede ændringer a)-c).

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

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 295 for HF Solpletten

Oversigt over høringssvar - LP 295

Samlede høringssvar nr. 1-3 til Lokalplan 295

Punkt 9: Forslag til Lokalplan 296 for HF Skovly og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 - Endelig vedtagelse

23/13733

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 22. februar 2023 forslag til Lokalplan 296 for HF Skovly og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021, punkt 10, ([link](#)).

Planforslagene var fremlagt i høring fra den 7. marts til den 2. maj 2023. Der er i løbet af høringsperioden indkommet to høringssvar.

Forslag til Lokalplan 296 og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Den 18. maj 2022 vedtog kommunalbestyrelsen forslag til Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehaver samt forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Planen omfattede syv kolonihaveforeninger.

Baggrunden for lokalplanen var blandt andet at sikre administrativ forenkling og klare retningslinjer for bebyggelse. Når et kolonihaveområde er omfattet af en lokalplan, kan bebyggelse opføres uden bygge- og landzonetilladelse, såfremt det overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Baggrund

I løbet af høringsperioden var forvaltningen i dialog med fredningsnævnet, da to haveforeninger er omfattet af fredninger. Fredningsnævnet udtalte, at bebyggelsesregulerende bestemmelser for HF Hestkøbgård og HF Solpletten ikke stemte overens med fredningerne Stavnsholtkilen og Søllerød Naturpark.

På baggrund af dialogen med fredningsnævnet besluttede forvaltningen at udarbejde nye, særskilte lokalplanforslag for de forskellige kolonihaveområder. De nye, særskilte lokalplanforslag tog udgangspunkt i at videreføre de bebyggelsesregulerende bestemmelser i temalokalplanen.

Lokalplan

Den 22. februar 2023 vedtog kommunalbestyrelsen forslag til Lokalplan 296 for HF Skovly og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021.

Lokalplanområdet omfatter kolonihaveforeningen HF Skovly.

Lokalplanen har blandt andet til formål at fastholde områdets anvendelse til kolonihaveområde samt at sikre, at området ikke anvendes til helårsbeboelse. Formålet er også at fastlægge bestemmelser for størrelse og placering af bebyggelse for at fastholde karakteren af kolonihaveområde.

Høring

I høringsperioden indkom der to høringssvar til lokalplanforslaget. De fulde høringssvar er vedlagt som bilag.

Høringssvarene omhandler blandt andet følgende forhold:

- Mere fleksible muligheder for overnatning.
- Ændring af bygningshøjde.
- Mulighed for mere bebyggelse på det enkelte havelod i overensstemmelse med praksis fra 1999 og gældende deklaration.
- Mulighed for at bygge grundmurede kolonihavehuse.
- Mulighed for at aflåse foreningen i vinterhalvåret.

Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar udarbejdet en hvidbog, der opsummerer høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelt ændringer i lokalplanen. Hvidbogen er vedlagt som bilag.

Ændringer

Forvaltningen foreslår, at der i Forslag til Lokalplan 296 for HF Skovly foretages følgende ændringer:

- a) At § 6.9 ændres til: "Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelods skel til nabolod og mindst 1 m fra vej og sti. Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk. Dog kan terrasser, drivhus og legehus placeres 1 m fra havelodsskel til nabolod. Hævede terrasser må dog ikke placeres nærmere havelodsskel mod nabo end 2,5 m og må ikke hæves mere end 30 cm over naturligt terræn". Ændringen har alene til hensigt at sikre, at bebyggelse placeres minimum 1 m fra vej og sti, hvilket ikke var reguleret i lokalplanforslaget. Her var det muligt at placere bebyggelse i skel ved vej og sti.
- b) At § 7.1 ændres til: "Alle ydervægge i kolonihavehuse, skure og udhuse skal i sit udtryk blot fremtræde i træ og med bræddebeklædning".

Hensigten med ændringen er at give mulighed for, at døre og vinduer f.eks. kan være i træ-alu.

- c) At § 8.1 ændres til "Minimum 65 procent af det enkelte havelod skal fremstå grønt og beplantet i form af græsser, bede, træer og lignende".

Hensigten med ændringen er at sikre plads til terrasse samt havesti. Redegørelsen konsekvensrettes som følge af den foreslåede ændring.

Forvaltningen vurderer, at den foreslåede ændring ikke forudsætter fornyet høring af lokalplanforslaget, da der er tale om en mindre justering, der ikke har indvirkning på lokalplanens bærende principper. Det vurderes endvidere, at ændringen ikke har indflydelse på den gennemførte screeningsafgørelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Lokalplanen med de foreslåede ændringer er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 296 og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 vedtages med de foreslåede ændringer a)-c).

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

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 296 for HF Skovly og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021

Høringssvar nr. 1 - Lokalplan 296

Oversigt over høringssvar - LP 296

Punkt 10: Forslag til Lokalplan 297 for HF Vedbæk og Tillæg 12 til Kommuneplan 2021 - Endelig vedtagelse

23/13733

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 22. februar 2023 forslag til Lokalplan 297 for HF Vedbæk og Tillæg 12 til Kommuneplan 2021, punkt 10, ([link](#)).

Lokalplanforslaget var fremlagt i høring fra den 7. marts til den 2. maj 2023. Der er i løbet af høringsperioden indkommet to høringssvar.

Forslag til Lokalplan 297 og Tillæg 12 til Kommuneplan 2021 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Den 18. maj 2022 vedtog kommunalbestyrelsen forslag til Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehave samt forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Planen omfattede syv kolonihaveforeninger.

Baggrunden for lokalplanen var blandt andet at sikre administrativ forenkling og klare retningslinjer for bebyggelse. Når et kolonihaveområde er omfattet af en lokalplan, kan bebyggelse opføres uden bygge- og landzonetilladelse såfremt, det overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Baggrund for nye særskilte lokalplaner

I løbet af høringsperioden var forvaltningen i dialog med fredningsnævnet, da to haveforeninger er omfattet af fredninger. Fredningsnævnet udtalte, at bebyggelsesregulerende bestemmelser for HF Hestkøbgård og HF Solpletten ikke stemte overens med fredningerne Stavnsholtkilen og Søllerød Naturpark.

På baggrund af dialogen med fredningsnævnet besluttede forvaltningen at udarbejde nye, særskilte lokalplanforslag for de forskellige kolonihaveområder. De nye, særskilte lokalplanforslag tog udgangspunkt i at videreføre de bebyggelsesregulerende bestemmelser i temalokalplanen.

Lokalplan

Den 22. februar 2023 vedtog kommunalbestyrelsen forslag til Lokalplan 297 for HF Vedbæk og Tillæg 12 til Kommuneplan 2021.

Lokalplanområdet omfatter kolonihaveområdet HF Vedbæk.

Lokalplanen har blandt andet til formål at fastholde områdets anvendelse til kolonihaveområde samt at sikre, at området ikke anvendes til helårsbeboelse. Formålet er også at fastlægge bestemmelser for størrelse og placering af bebyggelse for at fastholde karakteren af kolonihaveområde.

Høring

I høringsperioden indkom der et høringssvar til lokalplanforslaget. Kolonihaveforbundet har på vegne af HF Vedbæk indsendt høringssvaret. Det fulde høringssvar er vedlagt som bilag.

Høringssvarene omhandler blandt andet følgende forhold:

- Mulighed for højere bebyggelsesprocent på det enkelte havelod.
- Ændring af bygningshøjde.
- Mulighed for at sekundær bebyggelse skal opføres i nærhed af kolonihavehus.
- Præcisering af materialer som bebyggelse må fremtræde i.
- Mindskelse af areal som skal fremtræde grønt.

Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar udarbejdet en hvidbog, der opsummerer høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelt ændringer i lokalplanen. Hvidbogen er vedlagt som bilag.

Ændringer

Forvaltningen foreslår, at der i Forslag til Lokalplan 297 for HF Vedbæk foretages følgende ændringer:

- a) At § 6.6 ændres til: ”Kolonihavehuset må opføres i maksimalt en etage. Kolonihavehusets højde må ikke overstige 4 m målt fra naturligt terræn til tagryg/tagflade”.

Dette er i overensstemmelse med den gældende deklaration for området.

- b) At § 6.2 ændres til: ”På hvert havelod må der maksimalt opføres 40 m² bebyggelse. Kolonihavehus inklusiv overdækket terrasse må maksimalt være på 30 m².

Småbygninger så som skur, udhus, drivhus og lignende må samlet set have et maksimalt areal på 10 m². Det gælder dog, at legehuse, som har en maksimal højde på under 1,5 m, ikke indgår i det bebyggede areal”.

Hensigten med ændringen er alene at sikre, at legehuse med en højde på under 1,5 m ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

- c) At § 8.1 ændres til: ”Minimum 65 procent af det enkelte havelod skal fremstå grønt og beplantet i form af græsser, bede, træer og lignende”.

Formålet med at tillade en lavere befæstelsesgrad er at give mulighed for etablering af terrasse samt havesti.

- d) At § 6.9 ændres til: ”Alle bygninger, inkl. overdækket terrasse, skal placeres mindst 2,5 m fra havelods skel til nabolod og mindst 1 m fra vej og sti. Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk. Dog kan terrasse, drivhus og legehuse placeres 1 m fra havelodsskel til nabolod. Hævede terrasser må dog ikke placeres nærmere havelodsskel mod nabo end 2,5 meter, og må ikke hæves mere end 30 cm. over naturligt terræn”.

Hensigten med ændringen er alene at sikre, at bebyggelse placeres minimum 1 m fra vej og sti, hvilket ikke var reguleret i lokalplanforslaget.

- e) At § 7.1 ændres til: ”Alle ydervægge i kolonihavehuse, skure og udhuse skal i sit udtryk blot fremtræde i træ og med bræddebeklædning og holdes i jordfarver, som vist i princippet på Kortbilag 3”.

Hensigten med ændringen er at give mulighed for, at døre og vinduer f.eks. kan være i træ-alu. Derved skal døre og vinduer ikke fremstå ubehandlet, oliebehandlet eller malet.

Redegørelsen konsekvensrettes som følge af de foreslåede ændringer.

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer ikke forudsætter fornyet høring af lokalplanforslaget, da der er tale om mindre justeringer, der ikke har indvirkning på lokalplanens bærende principper. Det vurderes endvidere, at ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte screeningsafgørelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg og med de foreslåede ændringer vedlægges som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at forslag til Lokalplan 297 og Tillæg 12 til Kommuneplan 2021 vedtages med de foreslåede ændringer a)-e).

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

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 297 for HF Vedbæk og Tillæg 12 til Kommuneplan 2021

Oversigt over høringssvar - LP 297

Høringssvar nr. 1 - Lokalplan 297

Høringssvar nr. 2 - Lokalplan 297

Punkt 11: Kratmosevej 4, matr.nr. 5gf Trørød By, Gl. Holte - Dispensation til terrænregulering

23/13733

Resumé

Novafos ansøger på vegne af ejer af Kratmosevej 4, 2950 Vedbæk, om terrænregulering (påfyldning) over hovedspildevandsledning.

Endvidere ansøger HusCompagniet på vegne af ejer af Kratmosevej 4, om terrænregulering (påfyldning).

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 49 for Trørød villaområde under Trørød Bylag, jf. § 9.1.7.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om to dispensationer i forhold til terrænregulering på ejendommen, Kratmosevej 4 i Vedbæk. Ansøgningerne er modtaget fra henholdsvis Novafos og HusCompagniet.

En hovedspildevandsledning, som afvander et større villakvarter, krydser ejendommen Kratmosevej 4, se vedlagte bilag vedr. spildevandsledning med deklaraionsbælte. Spildevandsledningen samt beskyttelseszone er i 1933 tinglyst på ejendommen, se vedlagte bilag vedr. om deklaration - Spildevandsledning

Novafos ansøger om dispensation til at tilbageregulere (opad) indenfor et 2 meter bredt bælte over en spildevandsledning. Påfyldningen vil blive foretaget over og langs med ledningen over en strækning på omkring 25 meter, hvilket fremgår af vedlagte bilag.

Årsagen til behovet for terrænregulering skyldes, at spildevandsledningen i forbindelse med nedrivning af det gamle hus på ejendommen er blevet ødelagt af en gravemaskine, og der er ikke længere et tilstrækkeligt jorddække over ledningen til at beskytte den mod trykbelastning. Ifølge "Standard for afløb i jord" bør jorddække over spildevandsledninger være minimum 1 meter af hensyn til beskyttelse mod tryk og frost.

Området, som ønskes reguleret, svarer til en overskridelse i forhold til lokalplanens bestemmelser på op til 0,4 meter. Terrænet ønskes reguleret op til kote 11,00 – 11,06.

HusCompagniet ansøger for ejendommens ejere om at overskride maksimal terrænregulering over en større del af matriklen samt om at regulere terrænet nærmere naboskel end 1 meter, hvilket er i strid med gældende lokalplans bestemmelser.

Ansøgers begrundelse for ansøgningen er, at der ønskes sikring af ejendommen mod tilstrømmende regnvand. Koterne på det fremsendte kort over området viser tydeligt, at en eventuel lokal afgravning ikke kun er foretaget over

spildevandsledningen, men i hele lunken. Koteniveauet er nemlig det samme i hele lunken, og faktisk er koterne over spildevandsledningen en smule højere end i resten af lunken.

Desuden oplyser ejer, at fordi lunken ligger betydeligt lavere end begge naboejendomme, har de en stærk formodning om, at koterne i lunken tilbage i 1984, da lokalplanen blev vedtaget, var væsentlig højere, end de er i dag.

Samlet anmodes der om tilladelse til at regulere lunken med op til 0,57 meter over det tilladte, det vil sige en samlet regulering på 1,07 meter. Endvidere ønskes der reguleret helt ud til naboskel på begge sider (mod henholdsvis nordøst og sydvest). På vedhæftede bilag med højdekurver ses det tydeligt, at lunken på nærværende ejendom er det laveste terræn i området. Terrænet ønskes reguleret op til kote 11,25.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 49, for Trørød villaområde under Trørød Bylag.

Lokalplanen fastlægger følgende bestemmelse for ubebyggede arealer:

§ 9.1.7: ”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 naboejendommens ejer har givet sit skriftlige samtykke hertil.

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

Begge ansøgte projekter forudsætter dispensation fra Lokalplan 49, § 9.1.7.

Høring

Begge ansøgninger har været sendt i naboorientering i perioden 20. juli til 17. august 2023.

I naboorienteringen vedrørende terrænregulering ansøgt af HusCompagniet, har der været forelagt en version A og en version B. Ejendommens ejer har imidlertid bedt om, at version B bortfalder, hvorfor det kun er denne, som fremgår på listen over bilag.

I perioden har vi modtaget et positivt høringssvar fra Trørød Grundejerforening, som gælder for begge ansøgninger – fra henholdsvis Novafos og HusCompagniet.

Forvaltningens vurdering

Projektet ansøgt af Novafos er ikke i strid med lokalplanens principper, hvorfor det er muligt at dispensere til forholdet. Det vurderes hensigtsmæssigt at dispensere til terrænreguleringen, da der er krav om 1 meter jorddække over kloakledningen. Derfor er forvaltningen umiddelbart indstillet på at meddele tilladelse til, at der påfyldes terræn over spildevandsledningen. Desuden er terrænreguleringerne minimeret til et begrænset omfang svarende til 2 meter langs ledningen og 1 meter på hver side af ledningen. Terrænreguleringen vil endvidere blive udført, hvor der tidligere må have været foretaget en lokal afgravning, da det må antages, at ledningen tidligere har haft et tilstrækkeligt jorddække over sig, hvorfor forvaltningen principielt kan anbefale dispensation til projektet.

I forbindelse med opfyldningen over spildevandsledningen, kan der opstå en pukkel og muligvis en rende mellem ledningen og naboskel mod nordøst. Her kan det give mening at meddele dispensation til, at der må påfyldes til samme niveau som over ledningen, hvorefter terrænet vil skråne op mod det tilstødende naboskel. Denne regulering vil skulle foretages nærmere naboskel end 1 meter, hvorfor den vil kræve en dispensation fra lokalplanens § 9.1.7, som forvaltningen anbefaler.

Projektet ansøgt af HusCompagniet er ikke i tråd med lokalplanens intentioner, da omfanget af reguleringerne er omfangsrige. Ud fra det ældre kortmateriale, som er tilgængeligt for forvaltningen, ses det ikke, at lunken er opstået unaturligt. På de tilgængelige kort er lunken til stede og må derfor opfattes som det naturlige terræn. Det er derfor forvaltningens vurdering, at der er grundlag for at tillade opfyldning af lunken. Det vil herudover være i strid med forvaltningens praksis at tillade så stor en jordopfyldning. Herudover er det en kvalitet i Rudersdal Kommune, at boligområderne fremstår med et varieret terræn.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 49, jf. § 9.1.7, til terrænregulering på og omkring Novafos spildevandsledning,
- 2) at der meddeles dispensation til terrænregulering nærmere naboskel end 1 meter langs det nordlige naboskel, ca. 25 meter, da dette er beliggende mellem spildevandsledningen og naboskel, og
- 3) at der gives afslag på terrænregulering i lunken på grunden samt nærmere naboskel end 1 meter langs det sydlige naboskel.

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

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning fra HusCompagniet

Ansøgning fra Novafos

Koteplan fra landinspektør

Høringssvar fra Trørød GF

Punkt 12: Ravnsnæsvej 234, matr.nr. 31 Isterød By, Birkerød - Dispensation og landzonetilladelse til nyt beboelseshus

23/13733

Resumé

Domus Arkitekter ansøger på vegne af ejer af Ravnsnæsvej 234, 2970 Hørsholm, om landzonetilladelse til opførelse af nyt beboelseshus.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 19 for Isterød. Der ansøges om dispensation fra lokalplanens højdebestemmelser, jf. § 6, stk. 6.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Domus Arkitekter ansøger på vegne af ejer om landzonetilladelse til at opføre et nyt beboelseshus på ejendommen Ravnsnæsvej 234. Kælder fra eksisterende bolig bevares og tilbygges, men øvrige bygningskonstruktioner nedrives, hvorfor tilbygningen til den eksisterende kælder betragtes som et nyt beboelseshus, der forudsætter landzonetilladelse.

Byggefeltet på ejendommen er beliggende terrænmæssigt højt i forhold til Ravnsnæsvej. Grunden er mod vejen karakteriseret ved busk- og træbevoksning, og et nyt enfamiliehus placeres bag beplantningen set fra vejen. Nærmeste nabogård ligger terrænmæssigt højere end byggefeltet og niveauplan for nyt beboelseshus.

Nyt beboelseshus ansøges opført med reference til en traditionel landejendom, hvor bebyggelsen opføres som et længehus med to sidelænger, der omkranser et gårdrum mod Ravnsnæsvej i vest, og mod ridebane i øst gennemskæres længehuset af den ene af de to bygningslænge. Huset opføres med hvide pudsede facader og saddeltag beklædt med sort tagpap.

Eksisterende enfamiliehus har i dag et boligareal på 167 m² samt 100 m² kælder, hvor nyt enfamiliehus ønskes opført med et boligareal på 332 m² og en tilbygning til den eksisterende kælder på 110 m². Ejendommen har et grundareal på 3348 m², og den fremtidige bebyggelsesprocent er opgjort til 10,7%.

Forvaltningen har afholdt flere dialogmøder med ansøger i forhold bebyggelsens tilpasning til området, hvor et traditionelt bygningsudtryk er tilstræbt, både i forhold til facader samt bygningslænger som typologi. Herudover har forvaltningen påpeget, at det er særligt med fem toiletter/badeværelser i et enfamiliehus.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 19 for Isterød. Lokalplanen fastlægger følgende bestemmelser for bebyggelse:

§ 6, stk. 4: Alle nye bygninger (inkl. tilbygninger) skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 og 3 viste byggefelter og med den angivnes længderetning. Byggefelternes placering og udstrækning fremgår af kortbilag nr. 3. Byrådet kan dog tillade, at der placeres bygninger til andet end boligformål uden for byggefeltet.

§ 6, stk. 5: Tagene på beboelsesbygninger skal være symmetriske sadeltage med en vinkel med det vandrette plan på mellem 45 og 50 grader. Tagene må ikke udføres med valm.

§6, stk. 6: Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m målt fra terræn (niveauplan) til overside af tagryg.

§ 7, stk. 2: Ydermure skal udføres som pudsede, berappede eller vandskurede og fremtræde hvide, grå, okkergule eller røde (som ”bornholmsk rød” eller ”svensk gul”). Gavltrekanter kan udføres med træbeklædning, når der benyttes lodret beklædning af savfaldne brædder i mindst 12 cm’s bredde (5”).

§ 7, stk. 4: Vinduer må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd, men skal udføres som ”hul i mure vinduer”.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Lokalplan 19, § 6, stk. 6, idet bygningshøjde målt fra niveauplan ansøges med en højde på op til 7,5 meter.

Ejendommen er beliggende i landzone og udenfor landsbymiljøet Isterød By og er derfor ikke en del af kulturmiljøet Isterød.

Høring

Ansøgning om landzonetilladelse er sendt i kombineret partshøring og naboorientering i perioden den 15. september til den 29. september 2023. I perioden er der ikke indkommet indsigelser til projektets udformning, men en bemærkning om, at naboejendommen er af ældre dato, hvorfor der er bekymring for eventuelle sætningsskader.

Projektet er sendt i høring, idet der er indlagt et niveauplan, hvorfra bygningshøjder måles, og der er søgt om dispensation til en højere bygningshøjde end fastlagt i Lokalplan 19, § 6 stk. 6.

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte vurderes overordnet at være i tråd med bestemmelserne i gældende lokalplan med undtagelse af ansøgte dispensation fra en maksimal bygningshøjde på 6,5 meter. Arkitektonisk afviger bebyggelsen dog fra husmandsstederne i området ved Isterød Byvej, der overvejende er karakteriseret ved længhuse med en øst-vestlig orientering. Nyt beboelseshus forholder sig til en gårdstruktur, med et delvis afskærmet gårdrum mod vest, hvor bygningen mod øst fremstår som et længehus med en mindre påbygget sidebygning.

Den øgede bygningshøjde målt fra fastlagt niveauplan, opleves primært som en højere bygning set fra rundkørsel nordvest for ejendommen, hvor bygningen i dag er skjult bag høj beplantning.

Lokalplanen fastligger ikke længderetning for ny bebyggelse på Ravnsnæsvej 234, formentlig fordi ejendommen er beliggende udenfor landsbymiljøet Isterød, og byggefeltet er skitseret bredt, hvorfor bygningsplacering og fremtoning vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen.

Det ansøgte lever ligeledes op til lokalplanens bestemmelser om symmetriske saddeltage og krav til materialer og farvevalg samt bestemmelser om, at facader skal fremtræde med "hul i mur" vinduer. Det vurderes dog, at de pudsede facader skal være i form af pudset murværk, da dette er i tråd med hensigten bag lokalplanens § 7, stk. 2 samt den øvrige landsby bebyggelse.

Bebyggelse på ejendommen opleves frigjort fra det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Isterød Byvej, hvorfor en genfortolkning af en gårdbebyggelse som en traditionel bygningstypologi vurderes mulig på det konkrete sted.

Ejendommen er omgivet af tæt og høj beplantning mod Ravnsnæsvej og Frederiksborgvej, som ønskes bevaret, og ny bebyggelse vil skærmes af beplantningen både i forhold til indkig og udsyn fra ejendommen.

Det er forvaltningens vurdering, at det er atypisk med et enfamiliehus med fem toiletter/badeværelser. I dialogen har ansøger påpeget, at huset skal rumme en stor familie, hvilket også afspejles i antallet af værelser. Forvaltningen kan dog i behandlingen af sagen alene forholde sig til, om det ansøgte kan tillades indenfor den gældende lokalplan med mindre, at der er tale om omgåelse af reglerne. I dette tilfælde vurderes det, at der kan være tale om omgåelse.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 19, § 6, stk. 6 på vilkår om,

- a) at det uudnyttelige tagrum i enfamiliehuset udføres med gitterspær eller loft til kip, så der ikke sker arealudvidelse,
- b) at facader opføres som pudset murværk, og
- c) at anvendelsen til enfamiliehus tydeligere kan aflæses i udformningen af det ansøgte enfamiliehus i form af færre toiletter/badeværelser.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra § 6.6 under forudsætning af, at projektet tilrettes, jf. vilkår a)-c), samt, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med den videre behandling af sagen.

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

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Myndighedssæt

Punkt 13: Folebakke, Sandbjergvej 26 - Landzonetilladelse til etablering af tennisbane

23/13733

Resumé

Ejerne af Folebakke, Sandbjergvej 26, har ansøgt om landzonetilladelse til etablering af en tennisbane.

Ansøgningen om tennisbane har sammen med andre ansøgninger på ejendommen været forelagt det daværende Byplanudvalg samt Arkitektur- og Byplanudvalget til stillingtagen.

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog på møde den 16. marts 2022, ([link](#)), at bemyndige forvaltningen til at meddele landzonetilladelse til etablering af en tennisbane på vilkår om, at tennisbane med omgivende fast hegn søges placeret i ejendommens have- og parkanlæg i en større afstand fra naboskel end ansøgt og uden kunstig belysning og højtaleranlæg.

Før meddelelse af landzonetilladelse skulle der foreligge et revideret ansøgningsmateriale fra ejer.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Folebakke er en større ejendom, der strækker sig fra Sandbjergvej i nord til Maglemosefredningen i syd. Ejendommen har i en længere årrække været anvendt af SAGA Furs til designcenter med gæsteværelser. Ejendommen ønskes af de nuværende ejer anvendt som boligejendom med privat hestehold.

Ejers arkitekt fremsendte den 22. maj 2023 et revideret ansøgningsmateriale, hvor tennisbanen er placeret fra 5 til 6,4 meter fra naboskel mod vest. Afstand fra tennisbane til helårsboligen på naboejendommen er ca. 28 meter.

Selve tennisbanen har et mål på 17 x 37 meter med længderetning nord-syd og er indhegnet med et fast hegn i form af søjler og gitterkonstruktioner. Der etableres ikke boldmur.

I skriftlig redegørelse for det reviderede ansøgningsmateriale begrundes denne afstand til naboskel med, at en yderligere flytning af tennisbanen ind på grunden vil påvirke eksisterende flotte gamle træer.

En opstalt viser et støjhegn på 2 meter placeret 0,8 meter fra naboskel og et 30,5 meter langt og tæt levende hegn af kirsebærlaubær placeret 0,5 meter fra skel. Der er fremsendt referencefotos af støjhegn, men ikke dokumentation for dets støjdæmpende effekt.

Det reviderede og konkretiserede ansøgningsmateriale på tennisbanen blev den 8. august 2023 sendt i naboorientering, og forvaltningen har inden for høringsfristen modtaget bemærkninger fra ejerne af Sandbjergvej 24.

Af høringssvaret fremgår følgende:

- Områder i landzonen skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse, som ikke er nødvendig for driften af landbrug. Da anlæg af en tennisbane samtidig kræver dispensation fra lokalplanen, vil en tilladelse medføre en uheldig præcedens.
- Lokalplanens formål og principper tilsidesættes, hvis der placeres en tennisbane meget tæt på naboskel og dermed tæt på naboens terrasseanlæg. Der må kunne findes en placering af en tennisbane inden for ejendommens 4,7 hektar, hvor den ikke vil være til gene for nogen af de tilstødende naboer.
- Er uforstående over for, at en flytning længere væk fra naboskel vil påvirke eksisterende flotte gamle træer. Der er tale om selvsået skov.
- Bepantningen med Kirsebærlaubær vil ikke falde naturligt ind i det åbne landskab. Der er ikke tale om en hjemmehørende art, og hvis den plantes i en afstand af 0,5 meter fra naboskel, vil den hurtigt brede sig ind over skel.
- Finder, at etableringen af tennisbane er i strid med bestemmelse i Fingerplanen 2019 om, at indre grønne kiler skal friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug.
- Finder ikke, at der kan dispenseres fra lokalplanens § 6.20 til opsætning af et støjhegn, da der ikke er tale om støj fra vej, jf. bestemmelsens henvisning til Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje.

Til orientering har forvaltningen på baggrund af Arkitektur- og Byplanudvalgets vedtagelse den 16. marts 2022 meddelt landzonetilladelse og byggetilladelse til ejendommens anvendelse som boligejendom og landzonetilladelse til ny garage, stald til et mindre privat hestehold og anlæg til brug for dette. De landzonetilladelser, der er meddelt til byggeri og anlæg til boliganvendelse og privat hestehold, er påklaget til Planklagenævnet. Der foreligger endnu ikke klagenævnsafgørelser.

Plangrundlag

Folebakke, Sandbjergvej 26, ligger i landzone og for hovedpartens vedkommende inden for naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje, som afkastes af Sandbjerg Østerskov. Den ansøgte placering ligger inden for skovbyggelinje.

I Kommuneplan 2021 ligger ejendommen i værdifuldt landskab og inden for rammeområde Sa.L1, der fastlægger områdets anvendelse til jordbrug og rekreative formål. I Fingerplan 2019 ligger ejendommen i indre grøn kile.

Ejendommen er endvidere omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby, som i § 8.1 fastlægger, at der ikke må etableres mure, portlæger, gabioner, plankeværk, lægtehegn og lignende fast hegning. Ifølge § 8.12 skal området friholdes for belysning af bygningsfacader, statuer, havearealer og lignende, og i henhold til § 8.15, skalbepantning i skel ske med hjemmehørende arter, hvilket, jf. lokalplanens bilag 1, ikke omfatter kirsebærlaubær.

Ejendommen ligger 70 meter fra Sandbjerg Østerskov, som er registreret som Natura 2000-habitatområde. Der er på ejendommen hverken registreret beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, eller kulturarv, herunder beskyttelseslinjer i forhold til fortidsminder.

Etablering af tennisbane med omgivende fast hegn, støjhegn mod naboskel og tæt levende hegn af kirsebærlaubær forudsætter meddelelse af landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanens §§ 8.1 og 8.15.

Lokalplanens § 8.12 håndteres med tidligere vedtaget vilkår om, at tennisbanen vil skulle etableres uden kunstig belysning og højtaleranlæg.

Et støjhegn som ansøgt betragtes ikke som støjhegn efter lokalplanens § 8.20. Det forudsætter alene dispensation fra lokalplanens § 8.1 om, at der ikke må etableres faste mure.

Den ansøgte tennisbane vurderes ikke at få negativ betydning for det udpegede Natura 2000-habitatområde eller for habitatdirektivets bilag IV-arter.

Forvaltningens vurdering

I forhold til naboorienteringen er det forvaltningens vurdering, at en ejendom, der i en årrække ikke har været anvendt som landbrugsejendom, selv om den er hovednoteret som sådan og nu primært anvendes som boligejendom med privat hestehold, skal kunne rumme private anlæg til fritid, motion og idræt for ejer. Dette vil ikke være i strid med planloven, kommuneplanen eller fingerplanen.

Der vil efter en konkret vurdering og på en række vilkår kunne meddeles landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanens relevante bestemmelser til etablering af en tennisbane til en ejers eget brug. Der er ikke tale om et offentligt tilgængeligt anlæg.

Det er samtidig forvaltningens vurdering, at tennisbanens placering tæt på naboskel er uhensigtsmæssig i forhold til ejendommens store arealer med en bredde på ca. 145 meter fra ejendommens vestlige til østlige skel.

Det er på den baggrund forvaltningens anbefaling, at der meddelelse afslag på landzonetilladelse til placering af en tennisbane som ansøgt, og at det anbefales ansøger at fremsende en ansøgning om etablering af tennisbane centralt i ejendommens have- og parkanlæg, hvor den vil være naturligt afskærmet af eksisterende bevoksning.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles afslag på meddelelse af landzonetilladelse til etablering af en tennisbane med den ansøgte placering og dermed også på meddelelse af dispensation fra lokalplanens bestemmelser om fast hegn omkring tennisbanen, støjhegn og beplantning i skel, og
- 2) at ansøger orienteres om, at der kan fremsendes en ansøgning om etablering af tennisbane centralt i ejendommens have- og parkanlæg, hvor den vil være naturligt afskærmet af eksisterende bevoksning.

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

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Bemærkninger indkommet ved naboorientering

Ansøgning om etablering af tennisbane

Punkt 14: Underskriftsark