

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 21-08-2024

Mødedato Onsdag d. 21. august 2024 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Christoffer Buster Reinhardt (C), Dorte Nørbo (F), 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
Besparelser- og omprioriteringskatalog Budget 2025 (genoptagelse).....	5
Planstrategi 2024 - Orientering og drøftelse.....	8
Temaorientering - Ejendomme under Arkitektur- og Byplanudvalget - Genoptagelse.....	11
Ny planlægning for et område ved Vedbæk Station og centerområde - Igangsættende redegørelse....	13
Lokalplan for Hotel Marina-grunden - Igangsættende redegørelse.....	15
Principper for opsætning af solceller på bevaringsværdige bygninger, i kulturmiljø, samlede bebygg	19
Kohavevej 14 og 16 matr.nr. 4cp og 4be Trørød By, Vedbæk - Dispensation til udstykning.....	23
Regionalt skydecenter på Tornevangsvej 112 i Birkerød - Vurdering af plan- og miljøforhold.....	26
Soldraget 33 A-D, plejeboliger - Godkendelse af låneoptagelse.....	30
AB Kunstnerbyen - Godkendelse af nyt lån og ny lejeforhøjelse.....	33
Sophie Magdelenes Vej 6-8 og 10-14 - Godkendelse af sammenlægning af afdelinger.....	35
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	38

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

Resumé

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for juni 2024.
- Status på Lokalplanlisten.
- Rammetofte 7 - Ansøgning om dispensation til enfamiliehus.
- Trekærvang 11 - Ansøgning om nedrivning af enfamiliehus med bevaringsværdi 4.
- Gimlevænget – Ansøgning om nedlæggelse af sti.

Punkt 3: Besparelser- og omprioriteringskatalog Budget 2025 (genoptagelse)

24/7574

Resumé

Alle udvalg behandlede i juni 2024 forvaltningens forslag til et besparelser- og omprioriteringskatalog til budget 2025. Udvalgene besluttede at genoptage sagen i august, når kataloget har været sendt i høring.

Sagen forelægges alle fagudvalg og Økonomiudvalget til drøftelse af forslag og høringssvar indenfor udvalgenes eget område med henblik på, at forslag kan indgå i forhandlingerne om budget 2025.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse juni 2024

Besparelser- og Omprioriteringskataloget er et bredt katalog, der giver mulighed for at vælge mellem forskellige tiltag, når der skal indgås aftale om budgettet for perioden 2025-2028. Flere af forslagene har karakter af strukturelle ændringer eller strategiske valg, som kan danne grundlag for en mere effektiv styring af kommunens aktiviteter og økonomi på længere sigt.

De overordnede økonomiske rammer for kommunernes budgetter i 2025 fastlægges med økonomiaftalen, som blev indgået d. 31. maj mellem KL og Regeringen. De mere detaljerede rammer og konsekvenser for den enkelte kommune kendes dog først efter sommerferien. Dermed ligger det endnu ikke fast, i hvilket omfang det vil være nødvendigt at gennemføre besparelser i Rudersdal Kommune for at overholde servicerrammen og øvrige økonomiske mål for f.eks. likviditet og driftsoverskud. Det er dog forventningen, at det vil være nødvendigt at gennemføre besparelser, hvilket blandt at skal ses i lyset af, at der er et betydeligt pres på udgifterne til ældreområdet, det specialiserede voksenområde og sårbare børn og unge i både Rudersdal Kommune og på landsplan.

Forvaltningen fremlægger sin vurdering af de økonomiske rammer, herunder servicerramme, anlægsramme, driftsoverskud og likviditetsprognose med budgetforslaget som præsenteres for kommunalbestyrelsen d. 20. august og 1. behandles på ØU d. 28. august.

Kataloget fremlægges forud for budgetforslaget for at sikre bedre tid til inddragelse af brugere, institutioner og borgere.

Forslagene i kataloget skal først og fremmest ses som udtryk for, at der forventes at skulle gennemføres besparelser for at sikre den fornødne budgetoverholdelse fremadrettet. Lige så vigtigt er det, at kataloget ses som et omprioriteringskatalog, der kan anvendes politisk til at omprioritere og finansiere nye tiltag i budgetforhandlingerne.

Forslagene i kataloget kan reducere udgifterne under servicerrammen med i alt 296 mio. kr. i budgetperioden 2025-2028, hvilket svarer til 74 mio. kr. pr. år. Flere af forslagene er som nævnt strukturelle ændringer, som kræver tid til implementering og i nogle tilfælde en investering i starten for at opnå en permanent besparelse siden hen. Det er i det lys, at kataloget i år 1 netto har en samlet provenuvirkning på 61½-68 mio.kr. med en stigende profil til 75½-82 mio. kr. ved fuld indfasning.

Nogle af forslagene forudsætter eller medfører udgifter udenfor servicerrammen, f.eks. i form af anlægsudgifter, der skal sikre en besparelse på driften fremover. Den samlede likviditetsvirkning af forslagene er dermed mindre end effekten på

servicerammen. Forslagene kan samlet set forbedre likviditeten med op til 263 mio. kr. i alt i perioden 2025-2028. Forslagene kan forbedre likviditeten med op til 51½ mio. kr. i 2025 stigende til 79 mio. kr. i 2028.

Besparelses- og Omprioriteringskataloget er opdelt efter udvalgsområder. Der fremlægges tværgående forslag og forslag under Økonomiudvalget, der kan reducere udgifterne under servicerammen med op til 24,2 mio. kr. i 2025 op til i alt 84,9 mio. kr. i perioden 2025-2028.

Det skal bemærkes, at forvaltningen aktuelt også arbejder videre med større, strukturelle forslag, der vurderes at kunne bidrage ganske betydeligt til råderumsskabelsen fremadrettet. Det drejer sig bl.a. om at se på placeringen af administrative medarbejdere og en bedre udnyttelse af eksisterende bygninger som en del af en større ejendomsanalyse, der også kan bidrage til at udvikle kommunens byrum.

I forlængelse af Økonomiudvalgets møde d. 19. juni sender forvaltningen formelt Besparelses- og Omprioriteringskataloget i høring med høringsfrist d. 13. august 2024. Dermed kan høringssvarene tilgå de stående udvalg til august, hvor behandlingen af sagen genoptages.

Forvaltningen vurderer, at enkelte forslag bør udelades af offentligt høringsmateriale, fordi enkeltpersoner kan identificeres ud fra forslaget. Disse forslag er markeret med 'Lukket' i bilaget med kataloget.

Forvaltningens bemærkninger til sagens genoptagelse august 2024

Forvaltningens forslag til et besparelses- og omprioriteringskatalog har været sendt i høring i perioden fra 19. juni til 13. august 2024. Forvaltningen har samlet de indkomne høringssvar, som er vedlagt sagen sammen med besparelses- og omprioriteringskataloget. Medlemmer af kommunalbestyrelsen har løbende i høringsperioden fået adgang til indkomne høringssvar.

Udover høringssvar, som er vedlagt som bilag til sagen, er der modtaget en fysisk underskriftsindsamling fra 650 brugere og pårørende vedr. punkt 5.2 - Tilpasning af kapacitet og organisering af kommunens aktivitetscentre.

Det foreslås, at udvalget drøfter forslagene indenfor deres eget område med henblik på, at udvalgets eventuelle bemærkninger indgår i forhandlingerne om det kommende budget.

Jf. tids og- procesplanen for budget 2025 præsenteres kommunalbestyrelsen for budgetforslaget 2025-2028 den 20. august 2024, hvorefter det offentliggøres og sendes i høring.

Fagudvalgene behandler budgettet på møderne i september. Kommunalbestyrelsen behandler det endelige budget 2025-2028 den 9. oktober.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter forvaltningens besparelses- og omprioriteringskatalog og de indkomne høringssvar med henblik på, at udvalgets eventuelle bemærkninger indgår i forhandlingerne om budget 2025-2028.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Besparelser-og-Omprioriteringskatalog Budget 2025

Høringssvar til besparelser- og omprioriteringskatalog.pdf

Søholmskolens høringssvar i forbindelse med besparelseskatalog 2024_25.pdf

Vedbæk Skole - Høringssvar vedr. det kommunale besparelser - og omprioriteringskatalog.pdf

Punkt 4: Planstrategi 2024 - Orientering og drøftelse

24/7069

Resumé

Kommunalbestyrelsen skal efter planloven offentliggøre en planstrategi hvert fjerde år.

Planstrategien er kommunalbestyrelsens langsigtede strategi for kommunens udvikling med vægt på planlægningen af den fysiske udvikling. Planstrategi 2024 har fokus på bæredygtighed og danner grundlag for den kommende Kommuneplan 2025.

På baggrund af den gennemførte politiske proces og Kommunalbestyrelsens temamøde den 19. juni 2024 har forvaltningen udarbejdet Planstrategi 2024.

Forslag til planstrategi 2024 blev forelagt Økonomiudvalget til drøftelse den 19. juni 2024 ([link](#)).

Forslag til Planstrategi 2024 forelægges alle fagudvalgene til orientering og drøftelse forinden genoptagelse i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse og udsendelse i offentlig høring i otte uger.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen igangsatte den 31. maj 2023, punkt 5 ([link](#)), arbejdet med Planstrategi 2024 med udgangspunkt i fem temaer.

En planstrategi skal efter planloven indeholde en strategi for kommunens langsigtede udvikling samt sætte retning for kommunens fysiske planlægning og arealudvikling. Herudover skal strategien oplyse om den planlægning, der er gennemført efter den seneste kommuneplanrevision.

Planstrategien indeholder også beslutning om, hvorvidt kommuneplanen skal helt eller delvis revideres. En delvis revision kan for eksempel omfatte særlige emner i kommuneplanen, mens kommuneplanen herudover genvedtages.

Planstrategien 2024 overordnede vision er ”Et bæredygtigt Rudersdal”. Der er fokus på, at Rudersdal Kommune skal være landets grønne kommune med by- og boligområder af høj kvalitet, grønne områder, levende bymiljøer og et attraktivt sted at bo, arbejde og drive virksomhed fra. Der er lagt vægt på at skærpe Rudersdal Kommunes kerneværdier med en begrænset befolkningstilvækst.

Strategien er opdelt i følgende temaer:

- Borgernes Rudersdal
- Det gode hverdagsliv
- Levedygtige byer og lokalsamfund
- Det grønne og blå Rudersdal
- Grøn omstilling

Borgernes Rudersdal er et tema, der sætter retning for udvikling i tæt dialog med borgere og interessenter - både når det gælder den fysiske udvikling og udvikling i den kommunale service.

De øvrige fire temaer præsenterer kommunalbestyrelsens visioner, mål og strategier.

Hvert tema indeholder en oversigt over væsentligt baggrundstof. Det kan være planer eller politikker, der har betydning for temaet, såsom kommunens klimahandleplan, borgersamlingens anbefalinger mm.

Planstrategi 2024 er kommunalbestyrelsens overordnede bæredygtighedsstrategi, da det ikke længere er et lovkrav, at planstrategien skal indeholde en strategi for bæredygtig udvikling, en såkaldt Lokal Agenda 21-strategi.

Planstrategi 2024 findes her: [link](#)

Delvis revision af kommuneplanen

Planstrategien er grundlaget for den efterfølgende revision af kommuneplanen. Udover planstrategiens temaer vil den kommende kommuneplan forholde sig til øvrige politikker og beslutninger, som kan have indflydelse på kommuneplanen.

Efter planloven skal en planstrategi indeholde en beslutning om, i hvilket omfang kommuneplanen skal revideres. Planstrategi 2024 indeholder beslutning om, at den kommende kommuneplan revideres delvist for de emner, der fremgår af planstrategien. Herudover vil kommuneplanen blive revideret som følge af ændret lovgivning eller overordnet planlægning. De øvrige dele af kommuneplanen genvedtages.

Borgerinddragelse

Planstrategi 2024 skal sendes i høring i en periode på otte uger. I forbindelse med den offentlige høring af planstrategien inviteres borgere og interessenter til et offentligt dialogmøde.

Derudover vil borgere og interessenter i høringsperioden også kunne komme med inputs og bemærkninger til planstrategien på SammenomRudersdal.dk ([link](#)).

Efter høringen tager kommunalbestyrelsen stilling til bemærkningerne og vedtager eventuelt ændringer af planstrategien.

Godkendelse af planstrategien til udsendelse i offentlig høring forventes at ske på kommunalbestyrelsens møde i august efter behandling på fagudvalgsmøderne og genoptagelse i Økonomiudvalget ligeledes til august.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges fagudvalgene til orientering og drøftelse med henblik på fremsættelse af evt. bemærkninger forinden genoptagelse i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse og udsendelse i offentlig høring i otte uger.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at 'levedygtige' byer og lokalsamfund bør erstattes med 'levende' byer og lokalsamfund.

Punkt 5: Temaorientering - Ejendomme under Arkitektur- og Byplanudvalget - Genoptagelse

24/548

Resumé

Med nærværende dagsordenspunkt giver forvaltningen en temaorientering om Politik- og Budgetområdet "Faste Ejendomme". Området omfatter, udover de boligsociale ejendomme, ejendomme til flygtningeboliger, erhvervsejendomme samt strategiske ejendomme.

Forvaltningen vil under dette dagsordenspunkt kort redegøre for ejendommene, herunder udfordringer i ejendomsporteføljen i forhold til varetagelse af den daglige drift og vedligehold, større renoveringsbehov og administration i forhold til lejeaftale m.m.

Sagen genoptages på Arkitektur- og Byplanudvalgets møde med fokus på det samlede budget for særligt de strategiske og historiske bolig- og erhvervsejendomme.

Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på udvalgsmøde den 15. maj 2024

Forvaltningen vil give en orientering om ejendommene under udvalgets ansvarsområde svarende til "Faste ejendomme". De faste ejendomme omfatter sociale boliger, flygtningeboliger, erhvervsejendomme samt strategiske ejendomme. På mødet gennemgås ejendommene, herunder udfordringer i ejendomsporteføljen i forhold til varetagelse af den daglige drift og vedligehold, større renoveringsbehov, administration i forhold til lejeaftaler m.m.

I forhold til de boligsociale ejendomme har forvaltningen tidligere præsenteret resultaterne af bygningssynsrapporterne og energigennemgangene for Økonomiudvalget den 23. marts 2022, pkt. 7 ([link](#)). Herudover har Arkitektur- og Byplanudvalget drøfter de boligsociale ejendomme den 4. oktober 2023 pkt. 2 ([link](#)) samt den 7. februar 2024 pkt. 3. Forvaltningen vil under dette dagsordenspunkt kort redegøre for status med planen for dels igangsættelse af nødvendige vedligeholdelsesarbejder, dels afklaring af den videre proces med eventuelt salg af enkelte ejendomme. Herunder gives en kort status på implementeringen af indførsel af den nye pulje til normalistandsættelsen af boligen indvendig for lejere, som har boet mere end 10 år i lejemålet.

Forvaltningens bemærkninger efter udvalgsmødet den 15. maj 2024

Arkitektur- og Byplanudvalget har ønsket en genoptagelse af sagen og fortsættelse af temadrøftelsen vedrørende særligt de strategiske og historiske bolig- og erhvervsejendomme samt økonomien under "Faste Ejendomme".

Der ønskes herunder særligt fokus på det samlede budget for ejendommene under politikområdet "Faste Ejendomme".

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-05-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ejendomsliste ABU

Punkt 6: Ny planlægning for et område ved Vedbæk Station og centerområde - Igangsættende redegørelse

24/8294

Resumé

Der blev den 6. marts 2024 igangsat ny planlægning samt tidlig borgerinvolvering for et område ved Vedbæk Station og centerområde.

Borgerinvolvering foregik ved et større borgermøde og på sammenom.rudersdal.dk. Relevante aktører, herunder handelsstandsforeningen, har også været inddraget.

Forvaltningen har revideret de overordnede principper for ny planlægning på baggrund af borgerinvolvering og Arkitektur- og Byplanudvalgets bemærkninger.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 6. marts 2024 ([link](#)), overordnede principper for ny planlægning.

Forvaltningen igangsatte en tidlig borgerinvolvering af relevante aktører samt afholdt et borgermøde den 2. maj 2024 med over 100 deltagere. På mødet blev lokalplanens principper præsenteret og drøftet. Efterfølgende blev tre konkrete projekter i form af Kulturhuset i stationsbygningen, udvidelse af dagligvarebutik på Baneskellet og etablering af Sundhedshus på Vedbæk Stationsvej 12, diskuteret i en debat.

Efter borgermødet har det været muligt at indsende bemærkninger til lokalplanens principper og de tre projekter på www.sammenom.rudersdal.dk.

Bemærkningerne har været varierende, da der både har været opbakning og modstand mod etablering af et sundhedshus på Vedbæk Stationsvej 12. Der har været generelt opbakning til Kulturhusets virke samt udvidelse af dagligvarebutik på Baneskellet.

Forvaltningen har på baggrund af bemærkninger fra Arkitektur- og Byplanudvalget og den tidlige borgerinvolvering revideret enkelte principper.

Projekt for etablering af sundhedshus

Forvaltningen har haft løbende dialog med bygherre for projektet på Vedbæk Stationsvej 12. Ønsket har fra start været at samle det større byggeri ved Bryggergården med den bevaringsværdige bygning beliggende på Vedbæk Stationsvej 14. Projektet skal også realisere et mindre bytorv ved at tilbagetrække det større forhus, hvilket resulterer i, at byggeriet virker mindre massivt.

Projektet er løbende, på baggrund af dialog med naboejendommen, blevet skitseret og tilpasset. Der har været rejst bekymring vedr. skygge- og indkigsgener, særligt fra baghuset. Baghuset er blevet væsentligt reduceret for at imødekomme bekymringerne. Der er udarbejdet skyggediagrammer for både bygningsfacade og friareal på naboejendommen.

Forvaltningen vurderer, at seneste skitsering er hensigtsmæssig ift. centerområdet og omkringliggende bebyggelse. Det foreslås, at byggeriet fastholder nuværende skitsering med mulighed for mindre reguleringer.

Foreslået revidering af enkelte principper

På grundlag af styrkelse og fortætning af centerområdet, det foreliggende skitseprojekt til et nyt sundhedshus samt et ønske om variation på bebyggelser på Vedbæk Stationsvej foreslås en tæt regulering i lokalplanområdet.

For bygninger langs Vedbæk Stationsvej foreslås det, at bebyggelsens omfang og placering reguleres for hver enkelt ejendom.

- Specifikt foreslås det at lave zoner, hvor etageantal og bygningshøjde fastlægges med udgangspunkt i nuværende etagehøjder og ud fra ønsket om at sikre en variation som skitseret på principskitsen vedlagt sagen.
- På Vedbæk Stationsvej 12, udlægges der byggefelt, der skal sikre etablering af et bytorv samt hensigtsmæssige lys- og skyggeforhold. For at sikre en sammenhæng mellem Vedbæk Stationsvej 10-14 skal bebyggelsen på ejendommen opføres i både tre og fire etager, som vist i princippet på kortbilag. Projektet for sundhedshuset skal reguleres detaljeret i lokalplanen, så kvaliteterne i bebyggelsen fastholdes ved en realisering.
- For alle ejendomme gælder, at bebyggelse skal opføres som forhus i vejskel som vist i princippet på kortbilag. Forhuset kan suppleres med et sammenbygget baghus. Baghuset må maks. opføres i en etage med 10 m afstand til bagskel.
- For alle ejendomme gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstige 100. Det vil dog langt fra være alle ejendomme langs Vedbæk Stationsvej, der vil have mulighed for at realisere en bebyggelsesprocent på 100 pga. de øvrige, anbefalede bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- Den enkelte bygning må maksimalt have en bygningsdybde på 13 m.

Indstilling

Direktionen foreslår, at de reviderede principper indgår i planlægning for området omkring Vedbæk Stationsvej og Baneskellet.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og godkender igangsættelse af lokalplanforslaget som fremlagt med den bemærkning, at udvalget genoptager sagen for så vidt angår afklaring af den endelige udformning af baghuset på Stationsvej 12.

Bilag

Lokalplanafgrænsning og forslag til bebyggelsesstruktur

Overslag på nuværende forhold

Elyseum Helsecenter, Vedbæk Stationsvej 12, Præsentation

Opsamling på tidlig borgerinvolvering

Punkt 7: Lokalplan for Hotel Marina-grunden - Igangsættende redegørelse

24/8294

Resumé

Vedbæk Visionsudvalget vedtog d. den 5. december 2023 visionsplanen for Vedbæk ([link](#)). Visionsplanen indeholder nedslag for Hotel Marina-grunden, som indeholder en række principper, der skal anvendes ved nybyggeri eller ved renovering. Efterfølgende blev visionsudvalgets anbefalinger forelagt fagudvalgene samt Kommunalbestyrelsen til orientering.

Lokalplanarbejdet tager afsæt i skitseprojektet, visionsplanen for Vedbæk samt forslag til pejlemærker for den videre bearbejdning af projektet.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Økonomiudvalget til beslutning om igangsætning af ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Den 15. maj 2024 havde ejerne inviteret Arkitektur- og Byplanudvalget på besøg på Hotel Marina-grunden, hvor de fremlagde et forslag til et nyt Hotel Marina ([link](#)).

Den 12. juni 2024 fremlagde ejerne af Hotel Marina-grunden et revideret skitseprojekt ([link](#)).

Visionsplanen for Vedbæk indeholder principper for udvikling af Hotel Marina-grunden, som skal anvendes i forbindelse med nybyggeri eller renovering af den eksisterende bebyggelse. Det fremgår af planen, at den primære anvendelse fremover skal være hoteldrift. Derudover fastlægges der principper for bebyggelsens omfang, sikring af gode forbindelser på tværs af grunden samt levende kantzoner, der bidrager til oplevelsen af byrummet.

Ejerne har anmodet om udarbejdelse af nyt plangrundlag på baggrund af det udarbejdede skitseprojekt, som tager afsæt i principper for udvikling af Hotel Marina-grunden formuleret i visionsplanen for Vedbæk. Projektet er vedlagt som bilag.

Kommuneplan 2021

Hotel Marina-grunden er i Kommuneplan 2021 udpeget som et boligudviklingsområde, der sætter overordnede rammer for, at området kan udbygges med boliger. Det fremgår af kommuneplanen, at Rudersdal Kommune arbejder for, at boligudviklingen blandt andet tager afsæt i at bevare områdets særlige kvaliteter. Det fremgår også af kommuneplanen, at nye boliger skal opføres i høj kvalitet og med respekt for eksisterende forhold og omgivelser.

Hotel Marina er i kommuneplanen beliggende i rammeområde Ve.V2, hvor den generelle anvendelse er fastlagt til erhvervsområde samt specifikke anvendelser i form af etageboliger, publikumsorienterede serviceerhverv, hotel og restaurant samt de til et hotel tilhørende funktioner, herunder kursusvirksomhed. Det fremgår af BBR-registeret, at der er registreret fire boliger på ejendommen.

Der er mulighed for byggeri i op til seks etager, hvor sjette etage er tilbagetrukket. Bebyggelsesprocenten er 90 for området som helhed. Det gælder generelt for etageboliger i kommuneplanen, at der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til 100 procent af boligetagearealet. Der skal anlægges halvanden parkeringsplads pr. bolig.

Gældende lokalplan

Hotel Marina er omfattet af Lokalplan 139 Rudersdal, Hotel Marina, som blandet har til formål at fastlægge områdets anvendelse til hotel og restaurant. Det er planens formål at sikre, at ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende bebyggelse. Lokalplanen har endvidere til formål at sikre, at facader, skiltning og beplantning gives en udformning og et materialevalg, der fremmer en harmonisk oplevelse af hotelkomplekset.

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af hotel og restaurant. Der kan også indrettes kursusvirksomhed i tilknytning til hoteldriften. Det fremgår af lokalplanen, at der maksimalt må opføres 1.100 m² nyt etageareal inden for lokalplanens område. Bebyggelsesprocenten for ejendommen er fastlagt til 87 ved maksimal anvendelse af byggeretten. Bebyggelse må opføres i tre og fire etager med en maksimal bygningshøjde på 13 m, hvor den eksisterende hovedbygning i dag er på fem etager.

Pejlemærker for ny lokalplanlægning

Forvaltningen foreslår, at planlægningen udarbejdes med afsæt i forvaltningens foreslåede pejlemærker samt i det vedhæftede skitseforslag, med mulighed for justeringer undervejs i planprocessen.

Forvaltningen indleder dialog med bygherre om justering af skitseprojektet med afsæt i visionsplanen for Vedbæk samt nedenstående pejlemærker på baggrund af drøftelser Arkitektur- og Byplanudvalget:

- Det anbefales at der som udgangspunkt fastlægges en bebyggelsesprocenten til 90 i overensstemmelse med rammeområdet i kommuneplanen. Bebyggelsen skal bidrage positivt til bymiljøet, og der skal være høj arkitektonisk kvalitet.
- Bebyggelse skal opføres i varierende etageantal og bygningshøjder, der bl.a. har betydning for bygningernes arkitektur og oplevelsen af et varierende byrum. Det anbefales, at byggeri maksimalt må opføres i fire etager for at understøtte den menneskelige skala.
- Hotellet skal placeres ud mod Vedbæk Strandvej.
- I tilknytning til hotellet skal der være mulighed for at ejendommen også anvendes til tilhørende faciliteter så som restaurant og fitness. Det skal undersøges, om det er muligt at placere en dagligvarebutik, som den nuværende dagligvarebutik.
- Det er væsentligt, at det samlede fodaftryk på ejendommen understøtter åbne grønne områder, som bidrager positivt til oplevelsen af stedet. De eksisterende afstande mellem bygninger bør som hovedregel videreføres i planlægningen.
- For at sikre gode grønne byrum er det vigtigt fortrinsvis at placere al parkering i parkeringskælder.
- Det er væsentligt, at bebyggelsen mod strandvejen ikke fremstår massiv. Der skal ske en nænsom bearbejdning samt overgang fra vand til land.

- For at kunne udarbejde lokalplanen og fremlægge et lokalplanforslag er det vigtigt, at der laves en trafikvurdering, der giver konkrete bud på, hvordan trafikken afvikles mest hensynsmæssigt. De trafikale hensyn skal indarbejdes i lokalplanen og i et efterfølgende myndighedsprojekt.
- Der skal også udarbejdes skyggediagrammer for alle fire årstider på bestemte datoer og tidspunkter. Det anbefales, at der laves skyggediagrammer af situationen både før og efter projektet. Der skal endvidere vises skyggepåvirkninger på facader og i det omkringliggende bymiljø. Skyggediagrammerne kan anvendes som led i tidlig inddragelse og involvering af offentligheden.

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes en detaljeret og stram projektlokalplan, som er med til at sikre, at det endelige skitseprojekt kan realiseres. En detaljeret lokalplan vil understøtte arkitektonisk kvalitet i byggeriet og i de omkringliggende byrum.

Forslag til proces og kommunikation

Forvaltningen vil på baggrund af de opstillede pejlemærker justere udkastet til skitseprojektet i samarbejde med bygherre.

Det foreslås, at der arbejdes med tidlig involvering ift. udvikling af Hotel Marina-grunden, der sikrer en bred debat om projektet. Borgerinvolveringen kan bidrage til at skabe ejerskab og medvirke til at kvalificere projektet. Bygherre må således forvente at skulle justere skitseprojektet på baggrund af den tidligere inddragelsesproces.

Involveringen vil bestå af flere forskellige fysiske arrangementer. Parallelt med den fysiske involvering vil det være muligt at bidrage via www.sammenom.rudersdal.dk

De forskellige input fra borgerdialogen indgår i den videre præcisering af principper for lokalplanen, der vil blive forelagt for Arkitektur- og Byplanudvalget.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forvaltningen igangsætter arbejdet med en ny lokalplan på baggrund af ovenstående til pejlemærker og med udgangspunkt i det vedlagte skitseprojekt, og
- 2) at principperne i den foreslåede borgerproces godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den ændring til punkt 5), at 'understøtter' ændres til 'sikrer', hvorefter at det er væsentligt, at det samlede fodaftryk på ejendommen 'sikrer' åbne grønne områder, som bidrager positivt til oplevelsen af stedet.

Udvalget understreger, at det vedlagte skitseprojekt ikke er godkendt, men skal bearbejdes ud fra pejlemærkerne og i den videre borgerproces. Samtidig ønsker udvalget, understreget, at det er vigtigt med en tidlig borgerinddragelse.

Endelig ønsker udvalget punkt 1) uddybet således, at bebyggelsen skal bidrage positivt til bymiljøet, være bæredygtigt, have en høj detaljeringsgrad og bearbejdning af facader og det ydre udtryk skal have klare referencer til den klassiske byggestil og skalaen i Vedbæk.

Bilag

Præsentation som fremlagt den 12.06.2024

Punkt 8: Principper for opsætning af solceller på bevaringsværdige bygninger, i kulturmiljø, samlede bebyggelser og landzone

24/8294

Resumé

Flere bygningsejere ønsker mulighed for at etablere alternative energitiltag, og solceller på tage, terræn eller facader kan medvirke til at levere grønnere strøm fra en vedvarende energikilde.

Rudersdal Kommune ønsker at medvirke til at understøtte den grønne omstilling, men balanceret i forhold til eksempelvis landskabelige hensyn, bygningers bevaringsværdier og særlige lokale karaktertræk, der ligeledes skal iagttages, og som kan begrænse bygningsejers mulighed for etablering af solcelleanlæg.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Bygninger, der i lokalplaner er udpeget som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør- og vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesammensætning, facadedekorationer samt etablering af nye anlæg som solceller. Herudover har flere lokalplaner bestemmelser om, at installationer til alternativ energiforsyning på facade eller tag skal tilpasses bygningens arkitektur, eller at ændringer på eksisterende bebyggelser skal medvirke til en skøn og god helhedsvirkning.

Ansøgning om etablering af solceller på bevaringsværdige bygninger behandles som dispensationssager, hvor der konkret tages stilling til solcellernes påvirkning i forhold til bygningens bevaringsværdi.

Bevaringsværdige bygninger repræsenterer forskellige kulturhistoriske fortællinger samt tids- og stilperioder i arkitekturhistorien. Nogle bygningstyper er mere robuste og egnede i forhold til at kunne integrere solceller. Solceller vil oftest lettere kunne integreres i tagflader på modernistiske bygninger, på tagflader med skifer eller tagpap, hvorimod stråtage eller tegltage i højere grad vil fremstå med et forandret udtryk. Herudover har bygningernes tagform også en betydning for, hvorvidt solceller kan placeres integreret og plant med tagfladen.

I sammenhængende bebyggelser er homogeniteten i helhedsudtrykket ofte væsentlig at bevare. Hvis bebyggelsen er bevaringsværdig eller indgår i et kulturmiljø, vil forvaltningen stille krav om, at der udarbejdes fælles retningslinjer for udformning og placering af solcelleanlæg således, at en godkendelse knytter sig til et fælles koncept, som tager de nødvendige hensyn til helhedsindtrykket af bebyggelsens, ydre fremtræden og arkitektoniske kvaliteter.

Udvikling af solceller pågår løbende, og der kommer hele tiden nye produkter på markedet, hvor coating på solceller, tilpasningsstykker og materialekarakter udvikles, hvilket giver en større spændvidde i forhold til anvendelsesmulighed på forskelligartede bygninger. Ud over de klassiske paneler med en ramme og monteringsbeslag findes der nu solceller, som kan integreres i teglsten, som illuderer skiferplader, eller som kan monteres på ovenlys m.fl.

Forvaltningen har været tilbageholdende i forhold til at tillade solceller på bevaringsværdige bygninger, men med nye produkter på markedet og for at tilgodese grøn omstilling, så kan forvaltningen arbejde for at muliggøre indpasning af solceller, såfremt der tages særlige hensyn til bærende bevaringsværdier.

Planforhold

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen har i forhold til energiforsyning fokus på at bidrage til reduktion af udledning af CO₂ og fokuserer på grøn identitet.

Omkring halvdelen af Rudersdal Kommunes areal er beliggende i landzone, hvor en stor del er udpeget som værdifuldt landskab og er beliggende indenfor Fingerplanens grønne kiler. Fredede områder og værdifulde landskaber skal friholdes for større tekniske anlæg som vindmøller og solenergianlæg. Tekniske anlæg kan kun etableres i de værdifulde landskaber, hvis de er af mindre omfang og under hensyn til stedets landskabelige værdier.

Kommuneplanen fastlægger, at etablering af solceller skal ske på eller i tilknytning til eksisterende bygninger og på en måde, der tager hensyn til nabobebyggelse og landskab. Herudover fremgår det af planens generelle rammer, at solceller, solfangere og lignende kun må monteres på bevaringsværdige bebyggelser og anlæg, hvis det kan udføres uden, at bevaringsværdien forringes. Solceller må kun opsættes på tage med hældning og skal fremstå matte og integreret i tagfladen.

Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte

Temalokalplan 264 blev vedtaget i april 2020, og den har til formål at sikre, at ydre bygningsændringer samt om- og tilbygning på bevaringsværdige bygninger udføres i overensstemmelse med bygningens bevaringsværdi og arkitektoniske kvaliteter.

Herudover gælder i henhold til § 9.2, for de bevaringsværdige bygninger, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer.

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

§ 9.3 Ved etablering af solceller, solfangere og lignende må disse kun monteres på bevaringsværdige bygninger efter dispensation fra kommunalbestyrelsen.

I kommunens vurdering vil indgå, om montering af solceller og lignende kan udføres uden, at den enkelte bygnings bærende værdier forringes ved etablering af anlægget.

Øvrige lokalplaner kan have specifikke bestemmelser om tekniske anlæg, men oftest fremgår det af ældre lokalplaner, særligt fra tidligere Søllerød Kommune, at bygningsændringer alene kan foretages, hvis de medvirker til en skøn og god helhedsvirkning.

Forvaltningens vurdering

Ved ansøgning om etablering af solceller på bevaringsværdige bygninger indenfor kulturmiljø eller i landzone vil følgende parametre indgå i forvaltningens dialog med bygningsejer samt i vurdering af, hvorvidt der kan meddeles dispensation til etablering af solceller.

- a) Vurdering af den miljømæssige værdi, bygningen indgår i, hvor bygningen ses fra, og om solceller vil passe ind i de omgivelser, bygningen ligger i?
- b) Ved samlede bebyggelser skal der udarbejdes fælles retningslinjer for etablering af solceller i bebyggelsen.
- c) Vurdering af, hvilken type bygning der er tale om. Kan der ske tilpasning til stilart og sikres bevarelse af originalt udtryk og bygningsdetaljer?
- d) Solcellepaneler skal udformes, så de passer til det eksisterende tags form, størrelse, rytme og linjer.
- e) Solceller placeret i forbindelse med / i forlængelse af eksisterende bygningsdele som fx vinduer, karnapper mv. skal tage hensyn til disse dele, så solcellerne fremstår som en del af bygningens udtryk.
- f) Solceller skal placeres med afstand til tag- eller facadeafslutning. Det gælder tagkip, tagkanter, hjørner og gesims for at understrege bygningens form og helhed. Hvis solceller udføres som den gennemgående tagdækning skal tilslutningsstykker mv. have samme overfladeudtryk som solcellepaneler.
- g) Inddækninger, afslutninger og blændstykker mv. skal udføres i samme farve som solcellerne for at skabe en rolig flade. Rør og kabler i forbindelse med solceller skal føres, så de ikke er synlige.
- h) Solcelletypen skal så vidt muligt have samme farve som eksisterende tagmateriale, så de bliver en del af bygningens helhedsudtryk.
- i) Solceller må ikke spejle eller blænde omgivelserne og skal derfor videst muligt være refleksfrie.
- j) Solceller integreret i solafskærmning på vinduer og på altaner skal tage hensyn til lysindfald, udsyn og bygningens arkitektoniske udtryk.
- k) Af hensyn til arkitektur og miljømæssige sammenhænge vil solceller i nogle tilfælde alene kunne opsættes på tagflader, der vender mod have, gårdrum og væk fra offentlige arealer.
- l) Solceller kan godkendes placeret på tage både med og uden hældning, såfremt solcellepaneler ikke fremstår dominerende i forhold til eksisterende bebyggelse eller landskabelige værdier og i henhold til kriterierne i punkt a)-k).

Forvaltningen foreslår, at hovedprincipperne kan offentliggøres på Rudersdal Kommunes hjemmeside og således danne grundlag for fremtidig dialog med bygningsejere og rådgiver ved ansøgning om etablering af solcelleanlæg.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningens principper a)-l) kan danne grundlag for godkendelse af solceller på bygninger beliggende indenfor kulturmiljø i samlede ensartede bebyggelser, i landzone og på bevaringsværdige bygninger.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at der ønskes et ekstra punkt, hvorefter solceller på tegltage skal fremstå integreret i de enkelte tagsten.

Bilag

Udvalgte solcellecases 2024, Københavns Kommune

Solceller, eksempler, tage med hældning

Punkt 9: Kohavevej 14 og 16 matr.nr. 4cp og 4be Trørød By, Vedbæk - Dispensation til udstykning

24/7069

Resumé

Ejere af Kohavevej 14 og 16, 2950 Vedbæk, søger om dispensation til udstykning af ejendommene.

Udstykningen af de to ejendomme forudsætter dispensation fra Lokalplan 156 for et område omkring Krogholmgård, da den maksimale bebyggelsesprocent ikke overholdes, jf. § 7.1, samt til tilslutning til den private fællesvej i henhold til lov om private fællesveje § 26, stk. 2, 2).

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Klima- og Miljøudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejere af Kohavevej 14 og 16 har indsendt ansøgning om dispensation fra Lokalplan 156 for et område omkring Krogholmgård til udstykning Kohavevej 14 og 16, til tre ejendomme.

Ejerne har siden været i dialog med forvaltningen om ansøgningen.

Ejendommene Kohavevej 14 og 16 er beliggende ud til Kohavevej med vejfacade og bag koteletben. Nabo til ejendommene er yderligere to koteletben til villaerne på Kohavevej 12A og 12B. Begge koteletben er sammen med del af Kohavevej 10, udlagt som privat fællesvej til ejendommene 10, 12A og 12B.

Plangrundlag

Lokalplan 156 er vedtaget for at kunne udvide Krogholmgård med nye boliger og omfatter, ud over Krogholmgård, naboejendommene mod vest (område A). Lokalplanen har blandt andet til formål at give mulighed for at opføre ny boligbebyggelse, at sikre at fremtidige udstykninger bliver af rimelig størrelse og form samt at give mulighed for, at en fællesvej erstatter flere koteletben og overkørsler til Kohavevej med henblik på at forbedre trafiksikkerheden.

Lokalplanen fastsætter herudover følgende relevante bestemmelser:

- ”§ 4.1 Udstykning og arealoverførsel indenfor område A skal i princippet ske i henhold til tegningsbilag 3 efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
Der må ikke foretages yderligere udstykning bortset fra mindre skelreguleringer. Der kan foretages en opretning af skellet mellem matr.nr. 4 bd og 4 au.”
- Tegningsbilag 3 viser bl.a. forslag til nye skel ved Kohavevej 14 og 16 med angivelsen ”Grundstørrelse min. 1000 kvm.”
- ”5.3 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra eksisterende overkørsel ved Krogholmgårdsvej, og fra Kohavevej via ny fællesvej x-y, som vist på tegningsbilag 2. Note (se side 14).”
- Tegningsbilag 2 viser bl.a. placering af fællesvej x-y samt placering af overkørsel fra Kohavevej.
- ”7.1 Bebyggelsesprocenten indenfor område A må ikke overstige 22.”

Der er søgt om dispensation fra Lokalplan 156, § 7.1, idet den fremtidige bebyggelsesprocent for Kohavevej 16 vil overstige 22 %, da grundens størrelse reduceres fra 1.092 m² til 1.000 m². Der ansøges om dispensation til en

bebyggelsesprocent på 23,7 %.

Vejadgang

Udstykningen forudsætter, at de nye ejendomme sikres vejadgang via privat fællesvej, jf. lokalplanens § 5.3. Det er i forbindelse med ansøgningen oplyst, at der ikke er sikret vejadgang til de fremtidige, udstykkede ejendomme, idet vejere ikke har ønsket at give vejret. Ansøger har i stedet anmodet om, at kommunen som vejmyndighed skal tiltvinge vejadgang for de udstykkede grunde til den private fællesvej med hjemmel i lov om private fællesveje, § 26, stk. 2, 2).

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen mulighed for, i særlige tilfælde, at tildele vejret. Med særligt tilfælde sigtes i bestemmelserne på tilfælde, hvor en tildeling af vejrettighed(er) sker med henblik på at sikre en hensigtsmæssig byggeri af et område i vejret henseende eller i øvrigt at tilgodese almene, offentligretlige hensyn.

Gennemtvangelse af vejret er et tvangsindgreb og skal derfor bruges med særlig overvejelse og dokumenteret afvejning af bl.a. saglige, offentlige hensyn, trafiksikkerhed, parkering og forsyningsledning m.v. i lighed med anvendelse af ekspropriation, men ikke privatretlige hensyn. Vejens ejer kan ved tildeling af vejretten blive påført et tab, hvorpå kommunalbestyrelsen skal sikre, at dette tab modregnes. Spørgsmålet kan i sidste ende skulle afgøres ved taksationskommissionen.

Ejere i ansøgningen henviser til deklaration om privat fællesvej tinglyst på naboejendommene Kohavevej 10 og 12B.

Forvaltningen vurderer, at deklarationen har haft til formål at sikre privat fællesvej som frivillig aftale for at muliggøre vejadgang til udbygningen af Krogholmgård. Forvaltningen vurderer, at deklarationen ikke er relevant for nærværende ansøgning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen kan ikke anbefale, at der dispenseres fra hverken bebyggelsesprocent eller fremtidig vejadgang.

I forhold til bebyggelsesprocent vurderer forvaltningen, at det eksisterende byggeri må kunne reduceres, uden at det medfører en væsentlig økonomisk belastning for ejere. Forvaltningen kan tilsvarende ikke anbefale, at der tinglyses en deklaration som foreslået, hvor den samlede bebyggelsesprocent holdes samlet under 22 % for flere ejendomme, da kontrol af deklarationer ikke er en del af byggesagsbehandlingen, og da kommunen ikke har praksis for dette. Ændring af praksis vil kunne medføre utilsigtede forventninger om tilsvarende i lignende sager under henvisning til ligebehandlingsprincippet.

I forhold til vejadgang vurderer forvaltningen, at løsningen med privat fællesvej, som muliggjort i lokalplanen, netop sikrer trafikale hensyn ved at samle vejadgange fra flere ejendomme.

Forvaltningen anbefaler, at ansøger sikrer vejadgang til den private fællesvej ved frivillig privatretlig aftale.

Endelig kan forvaltningen ikke anbefale, at der sikres vejadgang med hjemmel i privatvejslovens § 26, stk. 2, 2), idet det ikke findes godtgjort, at der er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde, at ejendommene skal tildeles vejrettigheder til den private fællesvej på bekostning af de øvrige grundejere.

Samlet set er der dog ikke noget til hinder for at kunne gennemføre udstykning af ejendommene, men det vil bero på, at der sker en reduktion af bebyggelsesprocenten, samt at der som nævnt kan indgås en privatretlig aftale om vejadgang.

Indstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår, at der meddeles afslag på dispensation til overskridelse af maksimal bebyggelsesprocent, jf. § 7.1, i Lokalplan 156.

Klima- og Miljøudvalget

Direktionen foreslår, at det meddeles, at der ikke vil blive tildelt vejadgang efter privatvejslovens § 26, stk. 2, 2).

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 12-06-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET besluttede at tage sagen af dagsordenen.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning om godkendelse af matrikulær sag - Arealoverførsel Kohavevej 14-16

Tillæg til ansøgning

Skematisk redegørelse

Punkt 10: Regionalt skydecenter på Tornevangsvej 112 i Birkerød - Vurdering af plan- og miljøforhold

24/8294

Resumé

Forvaltningen har undersøgt muligheden for omdannelse af eksisterende skydebaneanlæg til et regionalt skydecenter på ejendommen matr.nr. 101a Birkerød By, Birkerød, beliggende Tornevangsvej 112, 3460 Birkerød.

Forvaltningen foreslår, at der ikke arbejdes videre med indpasning af et regionalt skydecenter på ejendommen, da planforhold og miljøforhold vedr. støj ikke giver mulighed for udvidelse af den nuværende aktivitet.

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

Sagsfremstilling

Kultur- og Fritidsudvalget bad den 4. oktober 2023 forvaltningen om at afvente miljømyndighedernes undersøgelse og indgå i dialog med kommunens skytteforeninger og aktuelle interesseorganisationer, inden udvalget træffer beslutning om fremtidig anvendelse af skydebanerne på Tornevangsvej 112.

Forvaltningen havde den 23. januar 2024 møde med de to lokale skytteklubber, DGI Nordsjælland, Skydebaneforeningen Danmark og Dansk Skytte Union, hvor et regionalt skyttecenter blev drøftet. Landsorganisationerne tilkendegav, at de gerne ville indgå i et fremtidigt samarbejde. Alle pointerede dog vigtigheden af det kommunale ejerskab, og at Rudersdal Kommune er projektleder i et eventuelt kommende projekt.

Gennem de seneste år har der været mangel på 25-m-pistolskydebaner i Nordsjælland. DGI Nordsjælland oplyser, at der er ca. 642 pistolskytter i foreninger i de fem nærmeste kommuner, som er mulige interessenter i et kommende regionalt skydecenter.

Gennem de seneste ti år har maksimalt 80 medlemmer benyttet skydebaneanlægget. I 2023 lukkede Birkerød Skytteforening, og de tilbageværende medlemmer flyttede til Søllerød Skytteforening. Gennem de seneste tre år har der maksimalt været 20 skytter, som har benyttet skydebaneanlægget og en del af klubhuset en dag om ugen.

Skydebaneforeningen Danmark anslår, at en renovering af skydebanefaciliteten vil

koste 2-3 mio. kr. baseret på erfaringstal fra lignende projekter.

Eksisterende forhold

Skydebaneanlægget består i dag af to skydebanearealer, et til riffel- og et til pistolskydning, samt en 520 m² klubhusbygning. Gennem de seneste fem år er der anvendt otte skydebaner og ca. 250 m² af klubhuset.

Skydebaneanlægget har tidligere bestået af 25 50-m-baner og 15 25-m-baner.

Forvaltningen har vurderet, at en istandsættelse af den eksisterende bygningsmasse vil koste 1,7-2 mio.kr. uden oprydning indendørs og udendørs samt i specialudstyr til skydeaktiviteter mv., dog vil der være behov for nærmere undersøgelser af eventuelle sætningsskader, tagkonstruktion og efterisolering. En nedrivning forventes at koste ca. 1 mio. kr. Dette beløb er dog uden en eventuel oprydning af jordforureningen på grunden.

Planforhold

Arealet er udpeget som ydre grøn kile i Fingerplan 2019 og udlagt til rekreativt område i Kommuneplan 2021 samt værdifuldt landskab. Ejendommen er beliggende i landzone, og ændringer i anvendelse samt i de ubebyggede arealer vil forudsætte landzonetilladelse. Herudover er området omfattet af skovbyggelinje.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 22 for et område ved Kajerød Å til kolonihaver mv., som blev vedtaget den 21. juli 1981, og som bl.a. har til formål at udlægge areal til offentlige formål og fastlægge placering af veje og stier. Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelse til skydebanecenter. En udvidelse af det eksisterende anlæg vil derfor forudsætte vedtagelse af ny lokalplan.

Ejendommen er omfattet af fredningskendelse af 21. august 1964 for Kajerød med tillægskendelse af 6. februar 1979.

Tillægskendelsen bestemmer bl.a., at arealet skal bevares i dets nuværende tilstand, dvs. som ved kendelsens vedtagelse, herunder må der ikke foretages ændringer i terrænet eller terrænformerne ved afgravning eller påfyldning, ligesom der på arealet ikke må opføres ny bebyggelse, herunder boder, skure og andre lignende indretninger, dog kan arealet udnyttes som offentligt tilgængelig park med anlæg af interne eller regionale stier, og der kan ske nyttilplantning.

Tillægskendelsen bestemmer desuden, at fredningen ikke skal være til hinder for, at der er indrettet en øvelsesskydebane, på betingelse af at denne blev nedlagt i 2005. Fredningsnævnet har den 28. februar 2008 truffet afgørelse om at meddele dispensation, således at skydebanen kan anvendes som hidtil, så længe det tilstødende militære område benyttes af Forsvaret.

Miljøforhold

Birkerød Skytteforening er en miljøtilsynspligtig virksomhed, som har en miljøgodkendelse meddelt i 2010. Det fremgår af Miljøstyrelsens vejledning om skydebaner, at støjgener fra skydebaner først og fremmest skal forebygges ved at holde afstand mellem skydebaner og arealer til støjfølsom anvendelse, herunder bl.a. boliger og kolonihaver.

I den eksisterende miljøgodkendelse har man ikke regnet kolonihaverne med som følsom bebyggelse. Kolonihaverne betragtes i dag som sommerhuse, da der er mulighed for overnatning i sommerhalvåret. De nærmeste kolonihaver er beliggende ca. 30 meter fra skydebanen og dermed inden for et område, der i dag påvirkes med 80-90 dB, jf. miljøgodkendelsens beregninger, hvilket langt overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 70 dB for eksisterende skydebaner.

Udvidelse af det eksisterende skydebaneanlæg vil medføre krav om ny miljøgodkendelse, og der vil i den forbindelse stilles krav om nye støjberegninger. Udvidelse af det eksisterende skydebaneanlæg med op til ca. 30 skydebaner forventes at øge støjbelastningen betydeligt og dermed medføre krav om støjdæpende foranstaltninger i form af fx volde eller hegn.

Forvaltningen skønner, at det kan være nødvendigt, at etablere op til 10 m høje støjvolde eller -hegn for at overholde støjkrav, og det kan ikke udelukkes, at forvaltningen ikke vil kunne godkende en udvidelse af skydebaneanlægget, da det umiddelbart er usandsynligt, at gældende støjkrav vil kunne overholdes, selv ved etablering af høje støjvolde eller -mure.

Hele matriklen er kortlagt som forurennet, da der har været losseplads førhen, dog er skydebanen friholdt. Region Hovedstaden har meddelt, at de muligvis vil kortlægge skydebanearealet som forurennet, hvis der under oprydningen af projektiler og kugler fra skydning findes affald fra lossepladsen. Forureningskortlægningen kan give ekstra udgifter, da anlægsarbejde vil kræve en tilladelse, hvor der stilles krav til jordhåndtering.

Vejforhold

Adgang til skydebaneanlægget sker ad en ca. 500 m lang og anslået 2-3 m, dog udlagt til 3,77 m, bred vej, heraf udgør de sidste 250 m adgangsvej til skydebaneanlægget, forsvarsarealer samt rekreative områder, mens de første 250 m tillige udgør adgangsvej til en bolig. Forvaltningen skønner, at det ved udvidelse af skydebaneanlægget kan blive nødvendigt at udvide vejen, eventuelt i form af etablering af vigepladser.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en udvidelse af skydebaneanlægget og etablering af nødvendige støjdæmpende foranstaltninger vil kræve dispensation fra fredningen, landzonetilladelse og formentlig en ny lokalplan.

Forvaltningen skal bemærke, at det ikke er givet, at der kan opnås dispensation fra fredningen, idet fredningen bl.a. bestemmer, at arealet skal bevares i dets nuværende tilstand, dvs. som ved kendelsens vedtagelse. Samtidig er praksis nu ændret således, at Fredningsnævnet generelt ikke ønsker at dispensere fra fredninger, men kræver udarbejdelse af nye fredningsforslag, såfremt formålet i øvrigt kan støttes. Det er herudover sandsynligt, at Fredningsnævnet vil kræve, at skydebaneanlægget samt tilknyttede bygninger fjernes, såfremt skydebaneanlægget ikke længere benyttes som sådan.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at en udvidelse af skydebaneanlægget og etablering af de skønnede nødvendige støjdæmpende foranstaltninger vil være i strid med kommuneplanen samt arealets landskabsværdier, herunder tilpasning af anlæg i forhold til det værdifulde landskab og indkig til skoven.

Der er tale om et bevaringsværdigt landskab, som endvidere er beliggende i ydre grøn kile, hvor areal- og bygningskrævende friluftsanlæg kun kan placeres eller udvides under hensyntagen til et steds landskabs- og naturværdier. En udvidelse af det eksisterende skydebaneanlæg til et regionalt skydecenter vurderes ikke at være et friluftsanlæg til almen friluftsanvendelse.

Forvaltningen foreslår på ovenstående baggrund, at der ikke arbejdes videre med etablering af et regionalt skydecenter på ejendommen.

Forvaltningen bemærker, at Birkerød Motorcykel Klub har forespurgt om muligheden for at anvende klubhuset.

Indstilling

Kultur- og Fritidsudvalget

Direktionen foreslår, at der ikke arbejdes videre med etablering af et regionalt skydecenter på ejendommen.

Klima- og Miljøudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget

Direktionen foreslår, at sagens forelægges til orientering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Placering af skydebaneanlæg

Punkt 11: Soldraget 33 A-D, plejeboliger - Godkendelse af låneoptagelse

24/8089

Resumé

Den kommunale almene plejeboligafdeling, Soldraget 33 A-D, 3460 Birkerød søger om godkendelse til låneoptagelse hos Kommunekredit i forbindelse med udskiftning af fire køkkener og ny gulvbelægning. Arbejdet blev budgetteret til 1.737.600 kr., men den samlede udgift udgør i alt 1.451.553 kr.

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

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for afdeling Soldraget 33 A-D, om godkendelse til låneoptagelse hos Kommunekredit i forbindelse med udskiftning af fire køkkener og ny gulvbelægning.

Afdelingen er opført i 2004 med 40 plejeboliger. Lejen er 1.568 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

De fire køkkener var fra byggeriet opførelse. De var nedslidte med revner i køkkenbordspladen. Linoleumsgulvbelægningen fremstod slidt med mørke skjolder, revner og huller flere steder.

Fødevarerkontrollen var på tilsyn den 4. maj 2022, hvor de nedslidte køkkenforhold og gulvbelægning blev påtalt med et krav om hurtig handling på forholdene. Fødevarestyrelsen var på et opfølgende kontrolbesøg den 21. august 2023. Her blev der gjort opmærksom på, at der skulle igangsættes en renovering af de nedslidte køkkener og gulvbelægning, da Fødevarestyrelsen ellers ville give en bøde til afdelingen.

Beboerne havde på et afdelingsmøde den 27. marts 2023 godkendt renoveringsprojektet med et budget på i alt 1.737.600 kr., finansiering med låneoptagelse og en lejestigning på 3,27 % svarende til 51 kr. pr. m².

Lejeforhøjelser under 5 % skal ikke godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Renoveringssagen af de fire køkkener og udskiftning af gulvbelægningen blev sat i gang den 1. oktober 2023 og blev afsluttet den 31. januar 2024. Den samlede udgift til renoveringsprojektet udgør i henhold til byggeregnskabet 1.451.553 kr. og ønskes finansieret med optagelse af Kommunekreditlån. Beløbet er betalt og står på afdelingens mellemregningskonto frem til hjemtagelse af lånet.

De samlede udgifter fordeler sig efter følgende:

	Budget	Regnskab
Håndværkerudgifter	1.597.250 kr.	1.393.645 kr.
Tryk af tegninger, byggeweb	6.400 kr.	

Administration	52.200 kr.	56.108 kr.
Andre omkostninger	5.000 kr.	1.800 kr.
Forsikring	5.000 kr.	
Byggelånsrenter	17.900 kr.	
Tinglysning af lån	46.800 kr.	
Revision	7.000 kr.	
I alt	1.737.600 kr.	1.451.553 kr.
Finansiering		
Kommunekreditlån, 15-årig		1.451.553 kr.

Med henvisning til, at de overordnet rammer og aktiviteter er fremlagt på et afdelingsmøde til godkendelse, inden arbejdet blev igangsat, er den beboerdemokratiske proces overholdt, jf. almenboliglovens § 37, stk. 1.

Afdelingen har på afdelingsmødet godkendt en finansiering svarende til en lejestigning på 51 kr. pr. m² årligt. Da de samlede renoveringsudgifter er 286.000 kr. mindre end vedtagne budget vil optagelse af lån blive tilpasset efter afsluttet byggeregnskab.

Det årlige afdrag med fast rente i lånets løbetid udgør 121.612 kr. medfører en lejestigning på 43 kr. pr. m², hvilket er lavere end vedtaget af afdelingen. Lejestigningen vil efter hjemtagelsen af lånet blive reguleret, så det svarer til det årlige afdrag.

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne beslutning vedrørende udskiftningen af de fire køkkener og den nedslidte gulvbelægning var nødvendig og derfor blev igangsat, idet Fødevarestyrelsen havde påtalt de nedslidte forhold. Det er samtidig forvaltningens vurdering, at en sag som denne skulle have været politisk godkendt inden renoveringsarbejdet blev sat i gang af hensyn til selve låneoptagelsen via Kommunekredit.

Det er forvaltningens vurdering, at låneoptagelsen er nødvendig og kan godkendes, idet optagelse af lån i en almene boligafdeling skal godkendes af kommunalbestyrelsen inden lånet kan hjemtages, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Økonomien for ældreboligerne hviler i sig selv og påvirker ikke kommunens likviditet. Budgetterne til lånoptag, renter og afdrag indgår i kommunens budget, men modsvares af indtægter i form af huslejebetalinger. Opkræves der i et givent år huslejer, som senere viser sig at være for lave i forhold til udgifterne, vil dette underskud ikke blive overført til kommunen, men vil blive udlignet over tid over huslejerne.

De bevillingsmæssige ændringer som følge af lånet indarbejdes i budgetforslaget til Budget 2025-2028.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at lån et på 1.451.553 kr. optages i Kommunekredit.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 12: AB Kunstnerbyen - Godkendelse af nyt lån og ny lejeforhøjelse

23/2112

Resumé

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

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget godkendte den 15. marts 2023, pkt. 16 ([link](#)) tagrenoveringsprojekt budgetteret til 4,5 mio. kr. med optagelse af lån på 4,5 mio. kr. og en lejestigning på 17,4 %.

Efter at tagprojektet havde været i udbud viste det sig, at prisen var omkring 8,2 mio. kr.

Afdelingen valgte at udsætte tagrenoveringen for at undersøge markedet for forskellige finansieringsmuligheder. Resultatet blev, at finansieringen kun kunne gennemføres med optagelse af et nyt og større realkreditlån.

Almenbo ansøger som administrator for AB Kunstnerbyen om kommunal godkendelse til ny låneoptagelse uden kommunal garanti og ny lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning tagene, budgetteret til 8,2 mio. kr.

Bebyggelsen er opført i 1952 og består af i alt 16 familieboliger. Lejen udgør 834 kr. pr. m²

i henhold til seneste årsregnskab.

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

De nuværende tage er i så dårlig stand, at en udskiftning er nødvendig. Der er indhentet fire tilbud på tagrenovering, der alle ligger forholdsvis ens i udførelse og pris.

Budget og finansiering af udskiftning af tagene er følgende:

Håndværkerudgifter	6.250.000 kr.
Uforudsete udgifter	937.500 kr.
Byggeteknisk rådgivning	575.000 kr.
Forsikring, All Risk	20.000 kr.

Byggesagshonorar (Almenbo)	194.563 kr.
Låneomkostninger	208.938 kr.
Revision	10.000 kr.
Samlet budget:	8.196.001 kr.

30-årige lån, Nykredit Realkredit A/S 8.196.001 kr.

Nykredit Realkredit A/S har den 28. maj 2024 beregnet lånet uden garanti med en årlig ydelse på 482.438 kr., der giver en lejestigning på 36,9 % svarende til 308 kr. pr. m2.

Ny leje vil herefter være 1.141,60 kr. pr. m2. En treværelses familiebolig på enten 98 m2 eller 108 m2 vil koste henholdsvis 9.323 kr. eller 10.274 kr. pr. md. efter afsluttet tagrenovering.

Projektet, ny finansieringen og ny lejeforhøjelse er godkendt på afdelingsmødet den 22. maj 2024. Godkendelsen af de overordnede rammer på et afdelingsmøde inden arbejdet igangsættes er i overensstemmelse med den beboerdemokratiske proces, jf. almenboliglovens § 37.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen efter en relativ høj lejeforhøjelse fortsat er rimelig og attraktiv for boliger af denne type. Optagelse af lån og lejeforhøjelser på 5 % eller der over skal godkendes af kommunen, inden renoveringsprojektet kan iværksættes.

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

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at udvalget opfordrer til, at der i forbindelse med renovering af tage overvejes anvendelse af solceller.

Punkt 13: Sophie Magdelenes Vej 6-8 og 10-14 - Godkendelse af sammenlægning af afdelinger

24/9513

Resumé

For at sikre en mere bæredygtig økonomi og nedbringe administrationsomkostningerne ønskes de kommunale almene ældreboliger, afd. 18 Sophie Magdelenes Vej 6-8 og afd. 19 Sophie Magdelenes Vej 10, 12 og 14, 3460 Birkerød, lagt sammen til én afdeling.

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

Sagsfremstilling

I administrationsaftalen med Boligkontoret Danmark gældende fra 1. januar 2021 – 31. december 2024, er der indarbejdet en bestemmelse om, at afd. 18 og afd. 19 kan sammenlægges.

De pågældende to afdelinger udgør følgende:

- Afd. 18 Sophie Magdelenes Vej 6 - 8, bestående af 47 plejeboliger.
- Afd. 19 Sophie Magdelenes Vej 10, 12 og 14, bestående af 66 plejeboliger.

For kommunale almene ældre-/plejeboliger finder driftsbekendtgørelsens § 27 ikke anvendelse, idet beboerne ikke kan modsætte sig en sammenlægning, men skal orienteres herom. Når kommunen som ejer af de kommunale almene ældre-/plejeboliger beslutter, at afdelinger skal lægges sammen, skal lejen udlignes over højst 10 år, hvilket følger af driftsbekendtgørelsen § 80.

For afd. 18 Sophie Magdelenes Vej 6-8 og afd. 19 Sophie Magdelenes Vej 10, 12 og 14 udgør kapitaludgifter, drift og leje mv. pr. m2 følgende beløb:

	Kapitaludgifter pr. m2	Øvrig drift pr. m2	Husleje pr. m2	Opført/ år	Opsparet henlæggelser	Opsparet henlæggelser pr. m2
Afd. 18	870 kr.	491 kr.	1.361 kr.	2017	576.891 kr.	176 kr.
Afd. 19	866 kr.	486 kr.	1.352 kr.	2022	780.631 kr.	172 kr.

Fremtidig husleje mv. for Sophie Magdelenes Vej 6-8 og 10, 12 og 14, der bliver til afd. 18 med 113 lejemål bliver følgende:

	Kapitaludgifter pr. m2	Øvrig drift pr. m2	Husleje pr. m2
Afd. 18	868 kr.	488 kr.	1.356 kr.

For den økonomisk stærkeste afdeling kan en sammenlægning være en ulempe, fordi en afdeling med stor opsparing kommer til at dele med en afdeling, der ikke har en opsparing.

I det konkrete tilfælde har begge afdelinger opsparet næsten samme beløb pr. m2.

Der er også fordele ved en sammenlægning, idet en større afdeling er mindre følsom for tab og uforudsete omkostninger. Der vil være større muligheder for opnåelse af rabat ved større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Der vil være bedre rekrutteringsmuligheder af afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt, bedre muligheder for at afholde fællesarrangementer.

Hvis kapitaludgifterne havde forskellige størrelse, kan man vælge at se bort fra det. Men da de er stort set ens i denne sammenlægning, betyder det ikke noget.

Det foreslås, at afd. 18 og 19 sammenlægges, og at huslejen udlignes. Da huslejen er næsten ens i denne sammenlægning, foreslås det, at udligningen sker på én gang pr. 1. januar 2025.

Herefter vil afdelingen bestå af 113 plejeboliger, hvor lejen pr. m2 bliver 1.356 kr. pr. m2.

Forvaltningen vurderer, at der vil være flere fordele ved at gennemføre den pågældende sammenlægning, idet større afdelinger vil opnå driftsfordele og være mindre sårbare ved uforudsete udgifter. Det vil også være gældende for Sophie Magdelenes Vej 6-8 og 10, 12 og 14 med i alt 113 boliger i forbindelse med sammenlægningen. I forbindelse med at to afdelinger bliver til én med afd. nr. 18, skal der kun udarbejdes et budget og årsregnskab, hvilket er en administrativ fordel.

Såfremt sagen godkendes, vil Boligkontoret Danmark orientere de to afdelinger om sammenlægningen på de kommende afdelings- og budgetmøder.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Sophie Magdelenes Vej 6-8 og Sophie Magdelenes Vej 10, 12 og 14 sammenlægges til én afdeling, der vil være afd. 18, gældende fra 1. januar 2025, og
- 2) at huslejen for de 113 plejeboliger pr. 1. januar 2025 bliver 1.356 kr. pr. m2

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 21-08-2024

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 14: Beslutningsprotokol og underskriftsark