

**Oplæg ved Christoffer Buster Reinhardt,  
formand for Arkitektur- og Byplanudvalget**

# Byggesagsbehandling – mål og indsatser

- Fastholdelse af forbedret sagsbehandlingstider
- Prioritering af lovliggørelsessager
- Forhåndsdialog – Den gode forberedelse
- Fokus på hjemmesiden med hjælp til selvhjælp

# Byggesagsbehandlingstiderne i 2024

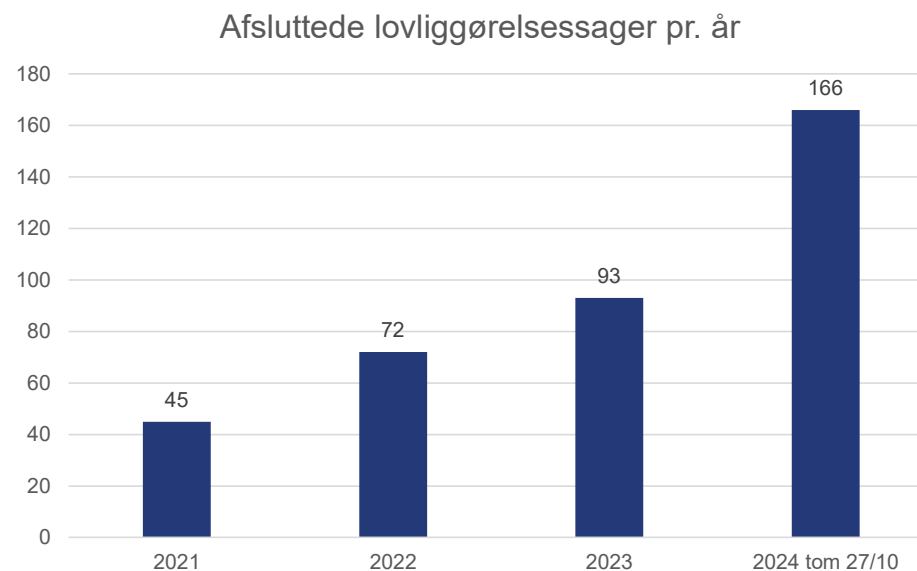
Byggesagsbehandlingstiderne er fastholdt – Erhverv er udfordret

Antal afgjorte byggesager og sagsbehandlingstider 1. jan. – 1. okt. 2024				
	Antal afgjorte byggesager	Gns. sagsbehandlingstid	Kommunalt servicemål (dage)	Nationalt servicemål (dage)
Simple konstruktioner	57 sager	17 dage (16 dage)	-	40 dage
Enfamiliehuse	184 sager	23 dage (29 dage)	-	40 dage
Etagebyggeri, boliger	13 sager	39 dage (41 dage)	85 dage	60 dage
Erhverv	19 sager	77 dage (52 dage)	90 dage	55 dage
Industri og lagerbygninger	5 sager	115 dage (64 dage)	85 dage	50 dage
<b>I alt</b>	<b>278 sager</b>	<b>28 dage (29 dage)</b>		

Tal i parentes er 2023-tal

# Lovliggørelsessager

- Sagsmængde på ca. 370 sager.
- 65 nye lovliggørelsesager oprettede i 2024.
- Mange klager over naboens byggeri og klager til klagenævn.
- Sagerne er ofte langvarige med parts- og nabohøringer.



# Det gode naboskab

- Borgmester Ann Sofie Orth inviterede grundejerforeningerne til dialogmøde om det gode naboskab i juni.
- Formålet var at skabe fokus på den gode og forebyggende dialog mellem naboer og mellem grundejere og kommune.
- Fokus på nabokonflikter i forbindelse med byggesager og klagesager som fx hegnssynsager.
- Deltagerne medvirkede i workshop og drøftede, hvordan det gode naboskab kan understøttes og uvenskab forebygges.



# Ny bygherrepolitik for Rudersdal Kommune 2023-2026



Formål med den nye bygherrepolitik:

- Sikre gode fysiske ramme for løsning af kommunens kerneopgaver.
- Sikre balance mellem krav til funktion, design og arkitektur, teknisk kvalitet, anlægs- og driftsøkonomi mv.
- Understøtte klimahandlingsplanen, herunder mål om klimaneutralitet i 2040 og en mere bæredygtig fremtid.

# Hvad har politikken fokus på?

Markant forøget fokus på miljømæssig bæredygtighed - særligt reduktion af CO2-udledning

- Bygge så lidt som muligt (renovering og arealoptimering).
- Bygge på en måde, hvor CO2-udledning reduceres mest muligt.
- Derudover undgå forurening, miljørigtige materialer - indeklime, genbrug og genanvendelse, klimatilpasning, biodiversitet og evt. certificering.

# Det forpligtiger vi os til fremover

- Livscyklusvurderinger (LCA) som beslutningsgrundlag.
- Nybyggeri skal opføres i den frivillige lavemissionsklasse.
- Der udarbejdes et bæredygtighedsprogram for alle større projekter (her fastsættes konkrete mål for det enkelte projekt).
- Vi stiller krav på niveau med DGNB standarder: Nybyggeri guld-niveau og renovering sølv-niveau.



# Gennemgang af bygninger med middel bevaringsværdi 4

- Arkitektur- og Byplanudvalget igangsatte den 9. oktober projekt med gennemgang af bygninger med middelbevaringsværdi.
- Formålet er at sikre bygningerne i en ny lokalplan for bygninger med bevaringsværdi 4.
- I dag har vi en bevarende lokalplan, der sikrer bygninger med bevaringsværdi 1-3.
- Formål med projektet er:
  - At sikre bymiljøerne - Bygninger med middel bevaringsværdi har ofte stor betydning for sammenhængen i det by-/boligkvarter eller landområde, som de ligger i.
  - At antallet af nedrivninger kan mindskes og incitamentet til at renovere kan fremmes, hvilket vil reducere miljø-, klima-, og ressourcebelastningen.



# Villalokalplaner

Politisk mål om, at alle områder skal omfattes af en lokalplan og på sigt også genbesøge ældre lokalplaner (byplanvedtægter).

Lokalplanerne skal sikre og understøtte:

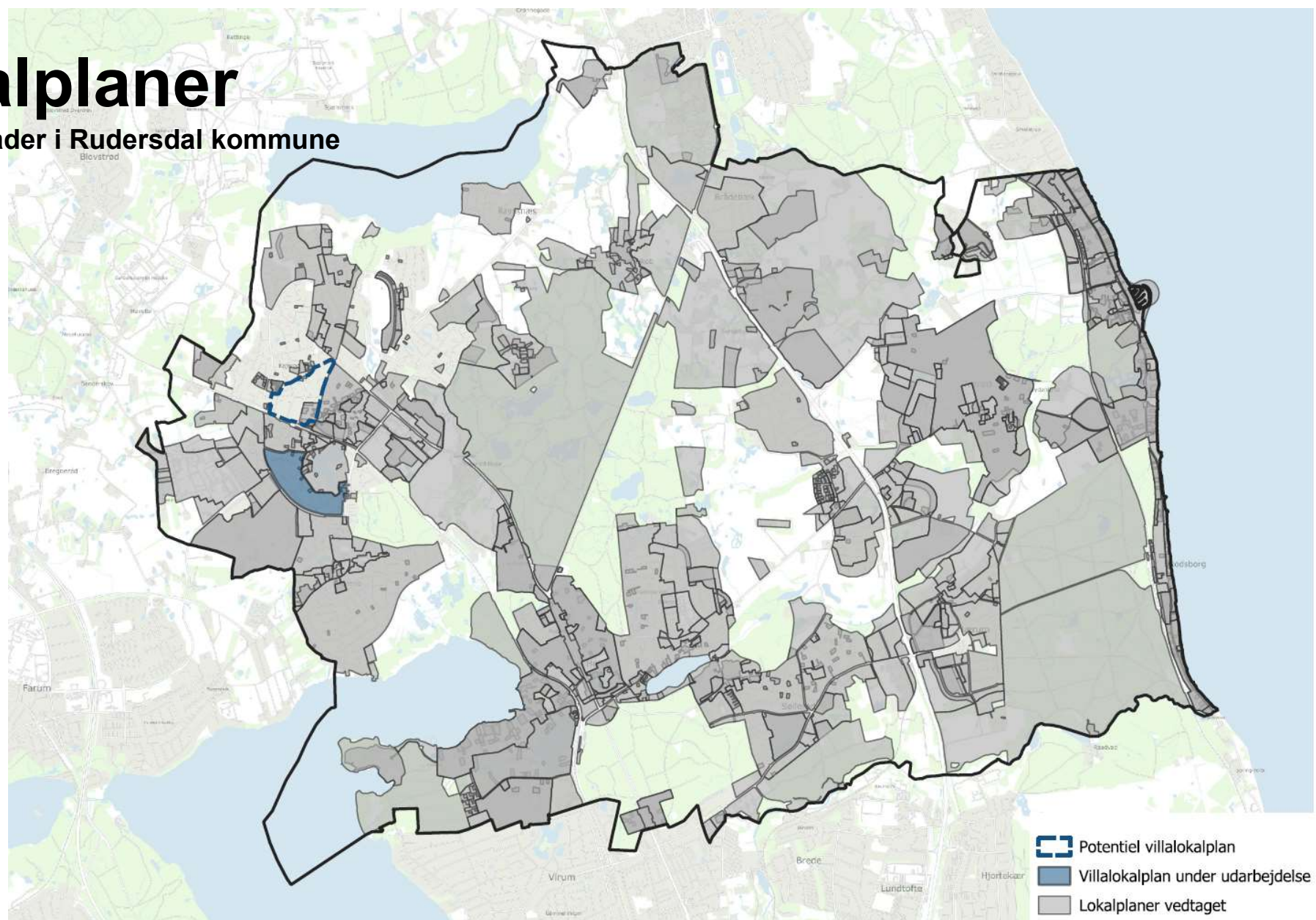
- grønne og åbne boligområder med bebyggelse i fortrinsvis 1-1½ etager.
- områdernes forskellige karakter og byggestil – og bevaringsværdier.
- Grønne villaområder med store grunde og et grønt vejbillede gennem bestemmelser om fx hegn, overkørsler, porte, befæstelse mv.

Lokalplanerne vil aflyse gældende tilstandsservitutter og bidrage til et mere gennemskueligt plangrundlag.



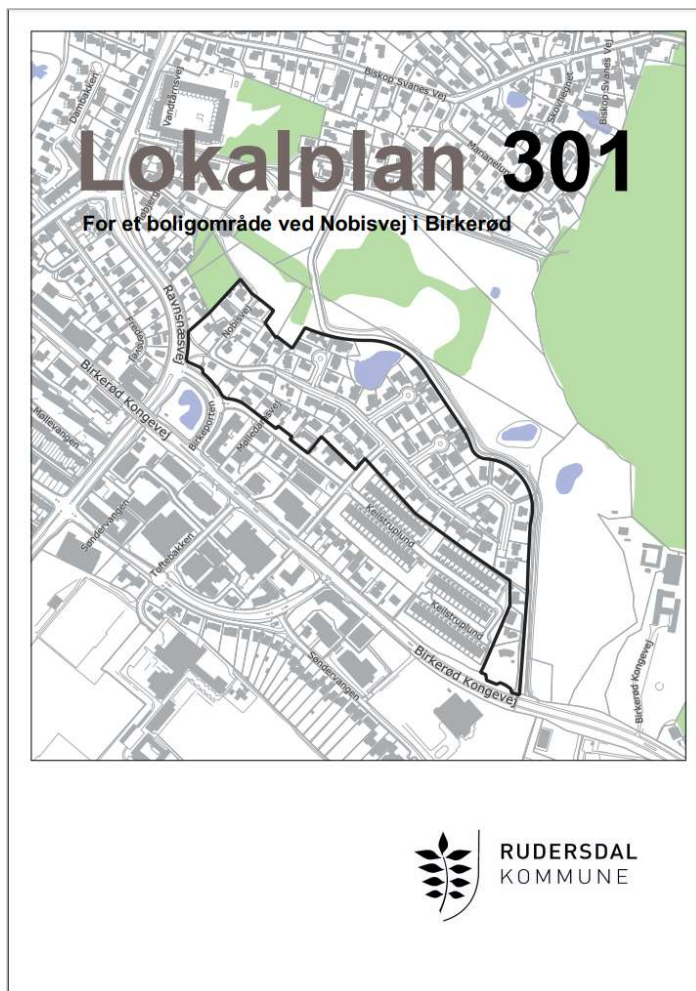
# Villalokalplaner

Lokalplanlagte områder i Rudersdal kommune



# Nylig vedtagne lokalplan for villaområder

Lokalplan 301 for et område ved Nobisvej i Birkerød



Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende boligområde samt at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag for området.

- Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med grundejerforeningen og aflyser bl.a. en ældre servitut således, at der reguleres i henhold til lokalplan.
- Lokalplanen fastlægger sikrer områdets bærende værdier gennem bestemmelser, der tager udgangspunkt i det opførte byggeri.
- Lokalplanen sikrer også områdets udtryk ved at stille krav til ubebyggede arealer med grønne forhaver og et karakteristisk vejforløb med vejtræer og grønne rabatter.

# Det grønne vejbillede

- De grønne hegn i villaområderne er en kerneværdi i Rudersdal.
- De fleste steder i kommunen er det derfor ikke tilladt at placere et hegn i skellet mod vejen - hverken af planker, rafter eller mursten.
- I nogle lokalplaner er det tilladt at have et fast hegn, hvis der foran er en tæt, grøn beplantning.
- I kan som grundejerforeninger bidrage til at udbrede kendskabet til reglerne for tilflyttere.
- Vi følger hurtigt op ved henvendelser om ulovlige hegn og prioriterer disse. Vi ser også gerne jer som en aktiv part, der forebygger!



9.1.5 Hegn mod veje og stier skal være levende hegn i en maximal højde på 180 cm, eventuelt suppleret med trådhegn, i en maximal højde på 120 cm placeret bag det levende hegn. Levende hegn skal plantes mindst 40 cm bag skel mod vej- eller sti.

9.1.6 Såfremt der ønskes afskærmet mod vej og sti med faste hegn, skal hegnet placeres mindst 80 cm bag skel, og der skal foretages tæt beplantning foran hegnet mod vej- og stiarealet.

*Udsnit af Lokalplan 63*