

# REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 20-08-2025

**Mødedato** Onsdag d. 20. august 2025 kl. 08:00

**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 (M), Knud Skadborg (C), Christian Bruhn Rieper, Jane Riskjær Hansen, Eva Leganger Glad

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til Lokalplan 127.1 Tillæg til Lokalplan 127 for en del af Holte Center-område, Holte Center Øverødvej 195, matr.nr. 6as Øverød By, Søllerød – Dispensation fra fredning til tilbygninger til enf	4
Blokken 47, matr.nr. 99 Birkerød By, Bistrup - Dispensation fra fredning til etablering af solceller p	6
DTU Science Park, matr.nr. 7a Isterød By, Birkerød – Dispensation vedrørende parkeringsforhold c	8
Frydenlundsvej 94, matr.nr. 6as og 6dø Trørød By, Vedbæk - Tilladelse til nedlæggelse af bolig.....	10
Henriksholm Allé 4, matr.nr. 1dv Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation til midlertidigt pop-up museu	13
Kildevældsvej 18, matr.nr. 28a Dronninggård, Ny Holte – Lovliggende dispensation til overskrid	15
Ubberødvej 35, matr.nr. 1a Ubberød by, Birkerød – Opsætning af varmepumper indenfor fredning..	17
Søllerød Almene Boligselskab – Boligorganisationens øverste myndigheds beslutning om større rer	19
Meddelelser.....	21
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	24
	25

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.04-A00-367197

### **Beslutning**

Dagsordenen blev godkendt.

## **Punkt 2: Forslag til Lokalplan 127.1 Tillæg til Lokalplan 127 for en del af Holte Center-område, Holte Center Vest - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring**

00.22.04-A00-484950

### **Resume**

Rudersdal Kommune har den 2. maj 2025 modtaget ansøgning om dispensation fra Lokalplan 127 for en del af Holte Center-område, Holte Center Vest til indretning af klinik på anden etage i bygningen beliggende Rønnebærvej 2, 2840 Holte.

Anvendelsen kan ikke rummes inden for rammerne af Lokalplan 127. Derfor udarbejdes tillæg til eksisterende lokalplan, som udvider anvendelsesmulighederne.

Forslag til Lokalplan 127.1 Tillæg til Lokalplan 127 for en del af Holte Center-område, Holte Center Vest har blandt andet til formål at muliggøre publikumsorienteret serviceerhverv i form af klinik og lignende på Rønnebærvej 2 i Holte.

Forslag til Lokalplan 127.1 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om vedtagelse og udsendelse i to ugers offentlig høring samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.

### **Sagsfremstilling**

Forslag til Lokalplan 127.1 Tillæg til Lokalplan 127 for en del af Holte Centerområde, Holte Center Vest har blandt andet til formål at udvide anvendelsen på Rønnebærvej 2 i Holte til også at omfatte publikumsorienteret serviceerhverv i form af klinik.

Lokalplanområdet omfatter alene af ejendommen på Rønnebærvej 2, 2840 Holte. Forslag til Lokalplan er vedlagt som bilag.

#### *Baggrund*

Ejer af ejendommen på Rønnebærvej 2 i Holte har den 2. maj 2025 ansøgt om dispensation fra § 3.4.2 i Lokalplan 127. Der er ansøgt om indretning af skønhedsklinik på 1. sal i eksisterende bygning. Stueetagen anvendes i dag til klinik og butik og 1. sal anvendes til bolig.

#### *Eksisterende plangrundlag*

Bygningen på Rønnebærvej 2 er omfattet af Lokalplan 127 og ligger i delområde A3. Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til centerformål, butikker, offentlig- og privat service, administration, lager- og fremstillingsvirksomhed i forbindelse med butikker, boliger, parkering og opholdsareal. Det fremgår af §§ 3.4.1 og 3.4.2, at området kun må anvendes til butik samt mindre værksteder, restauranter og lignende. Banker, kontorer og klinikker og lignende kan ikke etableres i stueplan samt 1. sal.

Forvaltningen har vurderet, at der i dette konkrete tilfælde ikke kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser, da det er i strid med principperne i lokalplanen. Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at tillade klinik på første sal, da lokalet ikke er egnet til butik pga. manglende facadevinduer mod gaden.

#### *Ny lokalplan*

Forvaltningen har vurderet, at vedtagelse af ny lokalplan ikke er i strid med kommunens bycenterstruktur, da anvendelsesformål til publikumsorienteret service i form af klinik er med til at understøtte bymiljøet i Holte. Anvendelsesændringen vil derfor kunne tiltrække flere besøgende og skabe mere liv i bymidten.

#### *Tillæg til lokalplan*

Lokalplanen omfatter kun ejendommen på Rønnebærvej 2 i Holte. Lokalplanforslaget har alene til formål at udvide anvendelsesmulighederne for ejendommen med henblik på at sikre en hensigtsmæssig anvendelse af ejendommen.

Lokalplanen muliggør, at ejendommen kan indrettes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af klinik og lignende. Ejendommen kan endvidere anvendes til butik og restaurant. Ejendommens 1. sal kan med lokalplanen også anvendes til liberalt erhverv såsom læge, bank, ejendomsmægler, advokatkontor og lignende.

Vedtagelse af Lokalplan 127.1 ophæver kun anvendelsesbestemmelserne for bygningen på Rønnebærvej 2 i Lokalplan 127.

Dermed aflyses §§ 3.4.1 og 3.4.2 i Lokalplan 127 for ejendommen på Rønnebærvej 2. De øvrige bestemmelser i Lokalplan 127 er fortsat gældende.

#### *Miljøvurdering*

Forslag til Lokalplan 127.1 er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

#### *Kommunikation*

Dispensationen har været udsendt i offentlig høring i to uger til samtlige ejere og lejere, indenfor delområdet i gældende lokalplan. I høringsperioden indkom der ingen høringssvar. Forslaget til lokalplanen indebærer en meget begrænset ændring af gældende lokalplan, og lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forvaltningen anbefaler derfor, at forslag til lokalplanen alene udsendes i en to ugers høringsperiode. Forvaltningen anbefaler ligeledes, at forvaltningen bemyndiges til at vedtage forslaget til lokalplanen endeligt, såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser i høringsperioden.

### **Indstilling**

Direktionen forslår indstillet,

1. at Forslag til Lokalplan 127.1 vedtages og sendes i to ugers offentlig høring,
2. at forvaltningen bemyndiges til at kunne endeligt vedtage og offentliggøre Lokalplan 127.1, hvis der ikke modtages høringssvar af væsentlig karakter, og
3. at der ikke gennemføres miljøvurdering af lokalplanforslaget.

### **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Flemming Møller Jensen (C) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Forslag til Lokalplan 127.1

Kortbilag

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 127.1

# Punkt 3: Øverødvej 195, matr.nr. 6as Øverød By, Søllerød – Dispensation fra fredning til tilbygninger til enfamiliehus

00.22.04-A00-484950

## Resume

Ejeren af ejendommen har ansøgt om tilladelse til at opføre to nye tilbygninger samt at bibeholde tidligere opførte bygninger i form af en tilbygning, et udhus og en carport.

Det ansøgte samt eksisterende tilbygning, udhus og carport forudsætter dispensation fra § 4 i Fredningen for Søllerød Naturpark. Ejendommen er beliggende i landzone, og det ansøgte forudsætter endvidere dispensation fra skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17, samt fra vejbyggelinjen efter vejlovens § 40.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at udvide et eksisterende enfamiliehus på oprindeligt 67 m<sup>2</sup> med to mindre tilbygninger på henholdsvis 30 m<sup>2</sup> og 3 m<sup>2</sup>.

Endvidere ønsker ejer lovliggørelse af tidligere opført tilbygning på 37 m<sup>2</sup>, et udhus på 9 m<sup>2</sup> opført langs gavlen af tilbygningen fra 2006 samt et fritliggende carport/udhus-bygning på 16 m<sup>2</sup> fra 1996. Alle blev opført af tidligere ejer.

Enfamiliehusets areal vil efter den nye tilbygning er opført udgøre 137 m<sup>2</sup>, hvilket ligger under grænsen for krav om landzonetilladelse, og de sekundære bygninger på grunden vil samlet udgøre 45 m<sup>2</sup>, da der i forvejen eksisterer et ældre udhus på 20 m<sup>2</sup>.

Huset vil efter opførelse af tilbygningerne fremstå med facader pudset i farven jernvitriol (nybodergul) og alt træværk i sort træbeskyttelse og med sort tagpaptag. Det eksisterende hus fremstår i dag med gule mursten.

### *Plangrundlag*

Ejendommen ligger i landzone, i den indre grønne kile, i et værdifuldt kulturmiljø og inden for kommuneplanramme Gh.R7. Desuden er den omfattet af fredningen for Søllerød Naturpark, som blev vedtaget af Natur- og Miljøklagenævnet i 2016. Ejendommen er desuden omfattet af skovbyggelinje og delvist af vejbyggelinje.

Det ansøgte kræver dispensation fra fredningens § 4:

*§ 4: 'Tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kan ske efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering, størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg.'*

Derudover forudsætter det ansøgte dispensation fra skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17 samt fra vejbyggelinjen efter vejlovens § 40.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at kunne påvirke det nærmeste Natura 2000-område som helhed eller dets udpegningsgrundlag. Projektet vurderes heller ikke at kunne påvirke bilag IV-arter eller ødelægge eller beskadige deres yngle- eller rastesteder.

### *Høring*

Det er vurderet, at det ansøgte ikke er af væsentlig betydning for naboerne, da afstanden til nærmeste bolig er over 90 meter. Der er ikke foretaget naboorientering efter landzonereglerne, idet landzonetilladelse ikke er påkrævet. Da der søges om dispensation fra skovbyggelinjen, kræves der høring af de omkringliggende skovejere. Eventuelle indkomne bemærkninger vil blive fremlagt på mødet.

### *Forvaltningens vurdering*

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte projekt kan rummes inden for fredningens formål. Der lægges vægt på, at huset inklusiv den tidligere opførte tilbygning er et lille enfamiliehus i én etage, udhus samt carport, og at de nye tilbygninger kun udgør en mindre forøgelse af det samlede bygningsvolumen. Set i forhold til det åbne landskab, vil huset fortsat fremstå diskret og ikke påfaldende, blandt andet fordi beplantning omkring ejendommen, herunder træer og buske, skærmer for indsyn.

Forvaltningen vurderer, at der kan dispenseres fra vejbyggelinjen under forudsætning af, at der tinglyses en udvidet fjernelsesdeklaration. Denne indebærer, at kommunen ikke kan drages til ansvar, hvis tilbygningen på et tidspunkt må fjernes på grund af vejudvidelse.

Forvaltningen bemærker endvidere, at de ønskede bygninger er af beskedent omfang og står i rimeligt forhold til grundens anvendelse som boligejendom. Hverken bygningen som helhed eller de planlagte udvidelser vurderes at have en negativ visuel effekt på omgivelserne eller at påvirke de nærliggende skovbryn – heller ikke det skovbryn, der støder direkte op til grunden mod nordøst.

Det er en forudsætning for forvaltningens vurdering af, at bebyggelsen fremstår meget diskret i forhold til omgivelserne, at bebyggelsen fremtræder i afdæmpede farver og udføres i naturmaterialer.

På denne baggrund vurderer forvaltningen, at projektet kan anbefales overfor Fredningsnævnet for København på vilkår om:

- a. At bebyggelsen fremtræder i afdæmpede farver og udføres i naturmaterialer.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredningens § 4, til opførelse af to tilbygninger samt bibeholdelse af tidligere opført tilbygning, udhus og carport/udhusbygning på vilkår a) under forudsætning af, at skovejer ikke har væsentlig indsigelse imod dispensation fra skovbyggelinjen.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Flemming Møller Jensen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Plannotat

Tegninger - Tilbygninger til enfamiliehus

# Punkt 4: Blokken 47, matr.nr. 99 Birkerød By, Bistrup - Dispensation fra fredning til etablering af solceller på tagflade af lade

00.22.04-A00-484950

## Resume

Ejer af ejendommen har ansøgt om dispensation fra bestemmelser i fredning for Stavnsholtkilen til at etablere 2 x 20 m<sup>2</sup> solcellepaneler på eksisterende ladebygningens tagflader mod øst og vest.

Ejendommen er beliggende i landzone og indenfor fredning.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning om udtalelse til fredningsnævnet.

## Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har som tilsynsmyndighed på fredning af Stavnsholtkilen modtaget ansøgning om dispensation til etablering af 2 x 20 m<sup>2</sup> solcellepaneler på tagflader af en eksisterende ladebygning på ejendommen. Solcellepanelerne vil blive monteret ovenpå eksisterende tag på en ramme, der er hævet ca. 30 mm over taget følgende tagets hældning. Solcellepanelerne placeres midt på tagfladerne i ca. 5,4 meters højde over terræn. Panelerne placeres som et samlet felt på tagfladen med en ensartet afstand til tagkip, gavle samt tagfod.

Bebyggelsen på ejendommen er omkranset af høj beplantning, der medvirker til at tagflader, hvorpå der ønskes etableret solceller, ikke er synlig fra ejendommens skelgrænser.

### *Plangrundlag*

Ejendommen er omfattet af fredning af Stavnsholtkilen. Efter fredningskendelsens § 5, kræver tekniske anlæg, herunder etablering af solceller, dispensation. Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, hvis det ansøgte ikke strider mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50.

Ejendommen er beliggende i landzone, men solceller kan etableres uden landzonetilladelse.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, men den er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde ”Ved Julmosegård”, Bi.R16 og i et område udpeget som værdifuldt landskab.

### *Forvaltningens vurdering*

Det følger af Kommuneplan 2021, at 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. Forvaltningen vurderer, at det ansøgte solcelle anlæg er af mindre omfang og kan etableres uden større påvirkning af det omkringliggende landskab.

Arkitektur og Byplanudvalget besluttede på møde den 21. august 2024 ([link](#)) principper for opsætning af solceller bl.a. på bygninger i landzone. Det ønskede anlæg følger i overordnede træk de vedtagne principper, dog med den undtagelse at farve på panelerne ønskes i en sort ikke reflekterende farve, hvor ladebygningen har et rødt tag. Ansøger oplyser, at det ikke har været muligt at finde paneler i en tilsvarende farve som eksisterende tag, men at sternbrædder og inddækninger på hovedhus fremstår sortmalede, hvilket solceller vil have et samspil med.

Det er forvaltningens vurdering, at sorte paneler vil give et bedre helhedsindtryk end etablering af paneler med afvigende rød farve.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at det indstilles overfor Fredningsnævnet for København at meddele dispensation fra fredning af Stavnsholtkilen til etablering af solcellepaneler på ladebygningens tagflader som ansøgt.

## Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Flemming Møller Jensen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Ansøgning om solceller

Oversigtskort

Supplerende ansøgningsmateriale

Produktblad

# Punkt 5: DTU Science Park, matr.nr. 7a Isterød By, Birkerød – Dispensation vedrørende parkeringsforhold og bygningshøjde

00.22.04-A00-480873

## Resume

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et nyt flerbrugerhus indeholdende kontor- og laboratoriefunktioner i DTU Science Park ansøges om dispensation fra Lokalplan 282, §§ 5.7, 5.8, 5.12 og 6.2, vedrørende parkeringsforhold og bygningshøjde.

Sagens forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Der ansøges om dispensation til en reduktion af parkeringsnormen med 40 procent for både biler og cykler samt dispensation til at anvende, sekundært udlægge, parkeringsarealer på anden matrikel.

Ansøgningen begrundes med, at der vil være et sammenfald mellem brugerne af bygningens kontor- og laboratoriefunktioner, hvorved det reelle parkeringsbehov kun vil udgøre 60 procent af det i lokalplanen krævede.

Ansøger har redegjort for, at der i området i dag er en overkapacitet på 312 anlagte og 157 udlagte parkeringspladser.

Såfremt der opnås dispensation fra bilparkeringsnormen som ansøgt, vil der efterfølgende være en overkapacitet på 211 anlagte og syv udlagte parkeringspladser. Opnås der ikke dispensation, vil der være en overkapacitet på 145 anlagte parkeringspladser og behov for at udlægge yderligere 94 parkeringspladser. Hvis der ikke opnås dispensation, ønskes de 94 parkeringspladser udlagt på arealet umiddelbart nord for Fremtidsvej.

Såfremt der opnås dispensation fra cykelparkeringsnormen, etableres der 108 cykelparkeringspladser. Opnås der ikke dispensation, vil der være krav om etablering af 179 cykelparkeringspladser.

### *Bygningshøjde*

Flerbrugerhuset er planlagt udført som to længehuse i fem etager med kælder, hvoraf den øverste etage udgør en tekniketage. Længehusene forbindes med en bygning i en etage og udføres med en højde på op til 23,3 m målt lodret fra naturligt terræn, hvilket svarer til en overskridelse på op til 1,8 m, dog udgør overskridelsen mestendels mellem ca. 0,5 og 1 m.

Ansøgningen begrundes med, at en sænkning af flerbrugerhuset og det omgivende terræn er uhensigtsmæssig i forhold til bevarelse af eksisterende beplantning samt bortledning af vand, og at indvendige niveauspring og ramper vil være uhensigtsmæssige i forhold til arbejdsgangene i laboratorierne, som blandt andet indebærer transport af tungt materiel.

Derudover begrundes ansøgningen med, at overskridelsen af bygningshøjden bidrager til et regulært facadeudtryk, der understøtter integrationen af tekniketagen i arkitekturen, samt at overskridelsen af bygningshøjden som følge af eksisterende træbeplantning og efterfølgende terrænregulering vil være uden visuel betydning for området.

### *Plangrundlag*

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 282 for DTU Science Park, som fastsætter følgende, hvorfra der ansøges om dispensation:

§ 5.7: *"Der skal i forbindelse med hver virksomhed eller institution udlægges areal til parkering svarende til 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.*

*Der skal være anlagt mindst 1 plads pr. 75 m<sup>2</sup> etageareal ved ibrugtagning af ny bebyggelse, jf. § 12.1. [...]"*

§ 5.8: *"Parkering efter § 5.7 skal anlægges og udlægges på egen grund.*

*Parkering kan også anlægges og udlægges på anden matrikel inden for lokalplanens område, såfremt det i forbindelse med byggeansøgning dokumenteres at det samlede krav til parkering, både anlagt og udlagt, for lokalplanens område er overholdt.*

*Ændring af eksisterende parkering, både anlagt og udlagt, forudsætter tilsvarende dokumentation.*”

§ 5.12: *”Der skal udlægges areal til cykelparkering svarende til min. 1 parkeringsplads pr. 70 m<sup>2</sup> kontor- og administrationsareal og min. 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> undervisningsareal.”*

§ 6.2: *”Bebyggelsens højde må ikke overstige de på kortbilag 6 angivne maksimumshøjder jf. dog § 6.3: Delområde 1: 21,5 m. [...]”*

Derudover er følgende bestemmelse relevant for sagen:

§ 6.3: *”Der kan på bygningers tage etableres trappehuse, ventilationsanlæg og elevatorskakte. Ovennævnte anlæg må have en højde på maks. 3 m udover den maksimale bygningshøjde jf. § 6.2 og skal placeres min. 2 m fra facadekant. Ovennævnte anlæg skal integreres i bebyggelsens arkitektur eller afskærmes mod omgivelserne med en arkitektonisk indpasset afskærmning.”*

### *Høring*

Ansøgningen om dispensation har været sendt i naboorientering fra den 11. juli til den 10. august 2025 til hele lokalplanområdet. Der er indkommet i alt otte høringssvar, hvoraf seks er enslydende.

Det påpeges i høringssvarene, at det ofte er vanskeligt for medarbejdere og gæster at finde ledige parkeringspladser i området, og at udfordringen vil forværres, såfremt der meddeles dispensation som ansøgt. Desuden bemærkes det, at en dispensation som ansøgt vil være i strid med lokalplanens formål.

Derudover gøres opmærksom på en vandledning på den nordlige del af matriklen.

DTU Science Park bemærker, at de i foråret informerede berørte lejere, herunder indsigerne, om projektet, og at de enten allerede er i dialog eller vil indgå dialog med indsigerne, samt at de løbende registrerer anvendelsen af parkeringsarealerne. DTU Science Park fastholder, at det ansøgte afspejler det faktiske parkeringsbehov som begrundet ovenfor.

### *Forvaltningens vurdering*

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 282, §§ 5.7, 5.8, 5.12 og 6.2, vedrørende parkeringsforhold og bygningshøjde som ansøgt.

Hvad angår parkeringsforhold, lægger forvaltningen vægt på, at der er redegjort for, at det reelle parkeringsbehov er mindre end det i lokalplanen krævede, samt at der i dag er en ikke uvæsentlig overkapacitet.

Forvaltningen bemærker også, at der er tale om en dispensation fra parkeringsnorm til en konkret bygning med et konkret behov, hvor der er redegjort for, at det kan opfyldes med en reduceret parkeringsnorm. Projektet vurderes ikke at have ansvar for at løse et evt. parkeringsproblem for et større område, men knytter sig alene til det konkrete projekt.

Det bemærkes, at en eventuel dispensation meddeles til det konkrete projekt, og såfremt bygningens funktion senere ændres, og der derved opstår et øget parkeringsbehov, kan dette udløse krav om etablering af nye parkeringspladser i henhold til lokalplanen.

Hvad angår bygningshøjden, lægger forvaltningen vægt på, at flerbrugerhuset er placeret centralt i DTU Science Park med en minimumsafstand til anden bebyggelse på anslået 110 m, hvorved overskridelsen af bygningshøjden skønnes ikke at medføre gener for omliggende ejendomme.

Derudover lægger forvaltningen vægt på, at flerbrugerhuset er omgivet af træer med en højde på op til 25-30 m, at den øgede bygningshøjde blandt andet har til formål at sikre, at bygningens tekniske installationer integreres i arkitekturen på en tilfredsstillende måde, samt at en del af overskridelsen svarende til ca. 40 cm skyldes solcellepaneler, som udføres med lav hældning og tilbagetrukket i forhold til facaden, hvorved disse skønnes ikke at være synlige fra terræn.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 282, §§ 5.7, 5.8, 5.12 og 6.2, vedrørende henholdsvis bilparkeringsnorm, placering af parkeringspladser, cykelparkeringsnorm samt bygningshøjde som ansøgt.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Flemming Møller Jensen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Oversigtskort

Notat om parkering til flerbrugerhus

Facadetegninger

Visualisering fra Genvej

Situationsplan

Høringssvar

# Punkt 6: Frydenlundsvej 94, matr.nr. 6as og 6dø Trørød By, Vedbæk - Tilladelse til nedlæggelse af bolig

00.22.04-A00-484950

## Resume

Forvaltningen har i henhold til lov om boligforhold modtaget ansøgning fra Trørødvænget 2 om nedlæggelse af bolig på ejendommen Frydenlundsvej 94.

Ansøgningen er et led i ønsket om nedrivning af den eksisterende bygning samt matrikulær arealsammenlægning med naboejendommen Trørødvænget 2. Grundarealet ønskes fremadrettet anvendt til have.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Det nuværende grundareal på Trørødvej 2, matr.nr. 6dø Trørød By, Vedbæk er 1.888 m<sup>2</sup>, og ejendommen er bebygget med et større enfamiliehus. Frydenslundsvej 94, matr.nr. 6dø Trørød By, Vedbæk ønskes fremadrettet anvendt til have til ejendommen Trørødvænget 2. Efter arealsammenlægning vil grunden opnå et areal på 2.926 m<sup>2</sup>.

Den eksisterende bolig på Frydenlundsvej 94 (enfamiliehus) er opført i 1983 med et areal på 134 m<sup>2</sup> og en carport på 21 m<sup>2</sup>. Grundarealet udgør 1.038 m<sup>2</sup>. Boligen ønskes nedrevet i forbindelse med arealsammenlægning mellem Trørødvej 2, matr.nr. 6as Trørød By, Vedbæk (naboejendommen) og Frydenlundsvej 94, matr.nr. 6dø Trørød By, Vedbæk.

### *Planforhold*

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 49 for Trørød villakvarter under Trørød Bylag samt Tillæg 49.2, som er et tillæg, der primært indeholder bestemmelser om udstykning.

Udstykning og arealsammenlægninger for de to matrikler reguleres fortrinsvist af følgende bestemmelser:

*4.3: For delområde A1 gælder, at ingen grunde som opstår som følge af udstykning samt arealoverførsel, må have et areal på under 1000 m<sup>2</sup>*

*4.5: Ved udstykning eller arealoverførsel hvorved der opstår grunde skal der på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 inden for 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel.*

Sammenlægning af de to matrikler vurderes samlet ikke at være i strid med det gældende plangrundlag. Samtidig giver arealsammenlægningen ikke mulighed for, at der i fremtiden kan etableres tre grunde, da dette vil være i strid med lokalplanens bestemmelser.

Det eksisterende enfamiliehus på Frydenlundsvej 94, matr.nr. 6dø Trørød By, Vedbæk er ikke udpeget som bevaringsværdig og har en SAVE værdi på 7. Det eksisterende enfamiliehus på Trørødvej 2, matr.nr. 6as Trørød By, Vedbæk har en SAVE værdi på 4.

### *Lov om boligforhold*

I henhold til lov om boligforhold § 3, er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Det er en forudsætning, at boligen er ledig og uden, at dette skyldes opsigelse fra udlejers side, jf. lejelovens § 170 (tofamiliehusreglen) og § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2 (udlejeren vil selv bo i boligen eller boligen ønskes nedrevet eller ombygget).

### *Forvaltningen vurdering*

Det er forvaltningens vurdering, at det anbefales, at der gives tilladelse til nedlæggelse af boligen med henblik på nedrivning. Dette er under forudsætning af, at grundstykket efterfølgende arealsammenlægges med nabomatriklen, matr.nr. 6as Trørød By, Vedbæk, og at nedrivning vil skulle være gennemført og behandlet iht. byggelovens bestemmelser før den matrikulære sammenlægning.

Baggrunden for vurderingen er, at der i området er større grunde med tilsvarende større énfamilieboliger. Det eksisterende enfamiliehus på matr.nr. 6as Trørød By, Vedbæk har bevaringsværdi 4, og det har en skala og et udtryk, som vil spille godt

sammen med et større haveareal. Det fremtidige større haveanlæg vil samtidig understøtte det grønne og åbne udtryk i nærområdet.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til nedlæggelse af bolig på matr.nr. 6dø Trørød By, Vedbæk.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med fem stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Søren Hyldgaard (M) og en stemme imod Dorte Nørbo (F).

Dorte Nørbo (F) afgav følgende stemmeforklaring:

*Vi skal ikke nedlægge boliger i boligområder. Vi skal skabe plads til flere borgere.*

Flemming Møller Jensen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Kortbilag til principansøgning - Foto fra 2024

Principansøgning om nedrivning og sammenlægning

# Punkt 7: Henriksholm Allé 4, matr.nr. 1dv Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation til midlertidigt pop-up museum

00.22.04-A00-484950

## Resume

Rudersdal Museer søger om dispensation til midlertidigt at etablere et pop-up museum i pavilloner, som skal danne rammerne for en midlertidig udstilling af vedbækfundene.

Pavillonerne etableres på parkeringsarealet ved Henriksholms Alle 4 i Vedbæk. Museet forventes at være i drift i tre år fra den 21. august 2025 til den 15. august 2028.

Projektet forudsætter midlertidig dispensation fra Lokalplan 154 for Vedbæk Skole §§ 3.3 og 7.2. Derudover forudsætter projektet byggetilladelse.

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

## Sagsfremstilling

Formålet med pavillonerne er at skabe en midlertidig udstillingsplatform for Vedbækfundene, unikke arkæologiske fund fra jægerstenalderen, mens der arbejdes på opførelsen af et permanent museum i Vedbæk. Pavillonerne skal anvendes til udstillinger, formidling, undervisningsaktiviteter og kulturelle arrangementer, som involverer både borgere, skoleelever og besøgende. Projektet skal bidrage til kulturelle aktiviteter i Vedbæk og styrke områdets turistattraktivitet.

Projektet omfatter opstilling af fem pavilloner (ABC Maxi-moduler) med en samlet størrelse på ca. 162 m<sup>2</sup> fordelt på en længde af 16,87 meter og en bredde på 9,60 meter. Pavillonerne vil indeholde en udstillingssal på 56 m<sup>2</sup>, butik og skrankeområde på 26 m<sup>2</sup>, garderobe, kontor, tekøkken samt toiletter inklusiv handicaptilet. Pavillonerne er præfabrikerede og malet antracitgrå, hvilket giver et diskret og moderne udtryk. Der etableres niveaufri adgang med adgangsrampe for at sikre god tilgængelighed for alle besøgende, herunder personer med funktionsnedsættelser. Plan- og facadetegning er vedlagt som bilag.

Opstillingen af pavillonerne sker på et eksisterende opholdsareal, hvor der findes skaterbane, klatrestativ og boldbane, og det vil derfor ikke påvirke eksisterende parkeringspladser. Situationsplan er vedlagt som bilag.

### Plangrundlag

Parkeringsarealet er omfattet af Lokalplan 154 for Vedbæk Skole, som udlægger området til offentlige formål, herunder parkering og opholdsarealer.

Lokalplanen fastlægger med betydning for det ansøgte:

- § 3.3: *"Område C må kun anvendes til offentlige formål i form af parkering, veje, stier og opholdsareal."*
- § 7.2: *"Ny bebyggelse må kun opføres inden for de byggefelter, der fremgår af kortbilag 2."*

Det ansøgte forudsætter midlertidig dispensation fra lokalplanens §§ 3.3 og 7.2, samt byggetilladelse.

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

### Høring

Der er gennemført naboorientering i perioden fra 25. juni 2025 til 9. juli 2025. Der er ikke modtaget nogen høringssvar.

### Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at etablering af et midlertidigt pop-up museum understøtter Vedbæk Visionsplan ift. at styrke bylivet og mødesteder på begge sider af stationen. Samtidig introducerer pop-up museet den fremtidige anvendelse af

området til et museum for Vedbæk Fundene. Det giver mulighed for at igangsætte samarbejdet med blandt andet Vedbæk Skole om et levende formidlingssted for stenalderen.

Forvaltningen lægger samtidig vægt på, at pavillonernes placering ikke vil påvirke eksisterende parkeringspladser, da ingen parkeringsarealer gøres utilgængelige eller blokeres. Det vurderes derfor, at projektet ikke vil have en negativ påvirkning af trafikken i området. Endvidere er pavillonerne midlertidige og af begrænset omfang. Det vurderes derfor, at der kan meddeles dispensation fra Lokalplan 154, § 3.3.

Forvaltningen vurderer desuden, at der kan meddeles dispensation fra Lokalplan 154, § 7.2, da pavillonerne er midlertidige og let kan fjernes, uden at områdets langsigtede funktion påvirkes.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 154, §§ 3.3 og 7.2 til midlertidig etablering af pop-up museum frem til den 15. august 2028 på følgende vilkår:

1. Efter brug skal området reetableres til oprindelig stand.

## **Indstilling**

### *Indstilling til Arkitektur- og Byplanudvalget*

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Lokalplan 154, § 3.3 og 7.2 til etablering af et midlertidigt pop-up museum på det a) nævnte vilkår med ophør den 15. august 2028.

### *Indstilling til Kultur- og Fritidsudvalget*

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag under forudsætning af, at der bl.a. i samarbejde med Vedbæk Skole, arbejdes om en udsmykning af pavillonerne, der bidrager til at synliggøre dem som et midlertidigt museum for Vedbæk Fundene. Udvalget finder det vigtigt, at der i skiltning oplyses om midlertidigheden. Forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanens § 8.5 om skiltning, såfremt et justeret projekt vil forudsætte dispensation herfra.

Flemming Møller Jensen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Ansøgning

Situationsplan

Plan- og facadetegning

Oversigtskort

## **Punkt 8: Kildevældsvej 18, matr.nr. 28a Dronninggård, Ny Holte – Lovliggørende dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent**

00.22.04-A00-484950

### **Resume**

Ejerne af Kildevældsvej 18, 2840 Holte, har søgt om lovliggørende dispensation til en mindre overskridelse af den tilladte bebyggelsesprocent.

Det ansøgte kræver dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten i strid med § 6.1 i Lokalplan 223 for et område ved Kollemosevej i Holte.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Ejerne har gennem længere tid arbejdet med en tilbygning til deres enfamiliehus. Der har i forløbet været fremsendt revideret materiale af flere omgange. Den 30. september 2021 blev der meddelt byggetilladelse til opførelse af en første sal på 74 m<sup>2</sup> og en stueetage på 51 m<sup>2</sup>. I byggetilladelsen blev det samlede boligareal fejlagtigt angivet som 214 m<sup>2</sup>. En fejl, som blev opdaget ved byggestart og efterfølgende rettet til det korrekte areal på 200,47 m<sup>2</sup>.

Under byggeriet blev trempelhøjden imidlertid hævet fra 4,75 meter til 5,10 meter, hvilket har givet et større udnytteligt areal på første sal. Det faktiske samlede boligareal udgør nu 213,2 m<sup>2</sup>, hvilket er en overskridelse på 12 m<sup>2</sup>. Denne arealforøgelse resulterer i en bebyggelsesprocent på 23,27 %, hvilket er højere end den tilladte grænse i lokalplanen, som fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 22.

Der blev i 2021 gennemført partshøring i forbindelse med byggetilladelsen, hvor naboerne på Kildevældsvej 16a og 20, Parcelvej 53 og Malmlosevej 53 blev orienteret. Der blev ikke modtaget indsigelser på daværende tidspunkt.

#### *Plangrundlag*

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 223 for et område ved Kollemosevej i Holte. Ifølge § 6.1 i lokalplanen må bebyggelsesprocenten ikke overstige 22.

#### *Høring*

I forbindelse med dispensationsansøgningen er der gennemført naboorientering af de omkringliggende ejendomme. Der er modtaget tre indsigelser.

To af disse bemærkninger vedrører bygningens højde. Den tredje indsigelse vedr. husets arkitektoniske udtryk. Ifølge denne indsigelse medfører ændringen af trempelhøjden, at huset nu fremstår som en bygning i to fulde etager, hvilket ikke er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

#### *Forvaltningens vurdering*

Forvaltningen vurderer, at huset ikke reelt fremstår som en to-etagers bygning. Der er tale om en smal bygning uden tagudhæng, hvilket kan give en visuel oplevelse af højde, men konstruktionen ligger inden for de gældende bestemmelser. Desuden findes der andre bygninger med tilsvarende proportioner i nærområdet. Der er således ikke tale om en bygning med usædvanlig trempelhøjde.

Forvaltningen vurderer endvidere, at den mindre overskridelse af bebyggelsesprocenten ikke medfører en egentlig fortætning i området. Det ekstra areal udgør 12 m<sup>2</sup>, men da bygningen er opført i én etage med udnyttet tagetage, er det fysiske fodaftryk fortsat forholdsvis begrænset.

Byggeriet opfylder kravene til afstand til skel (6,6 m) og til højde (8 m), og der er ikke grundlag for at antage, at det giver anledning til væsentlige gener i form af skygge eller indbliksgener. Højden er dokumenteret som værende inden for de tilladte grænser og bekræftet af landinspektør. Se vedlagte bilag. Samtidig passer bygningens udtryk ind i området, hvor flere huse har tilsvarende proportioner.

Endvidere er der ikke tale om en sag, der vil danne præcedens. Kildevældsvej 18 og 20 er de eneste grunde i lokalplanområdet på under 1.000 m<sup>2</sup>, som er den størrelse, lokalplanen kræver som minimum. Den mindre grundstørrelse er en medvirkende årsag til, at bebyggelsesprocenten overskrides i dette tilfælde.

Endelig vurderer forvaltningen, at en fysisk lovliggørelse ikke vil være proportional. Ændringen i trempelhøjden har medført ekstra kvadratmeter på en første sal, der er præget af skråvægge og begrænsede indretningsmuligheder. At reducere boligarealet vil forudsætte større konstruktive indgreb, herunder ændringer i tag og gavle, hvilket ikke vurderes rimeligt i forhold til overskridelsens omfang.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der gives dispensation til det opførte byggeri.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele lovliggørende dispensation fra § 6.1 i Lokalplan 223 for et område ved Kollemosevej i Holte til overskridelse af bebyggelsesprocenten.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder følgende ændringsforslag fremsat af Christoffer Buster Reinhardt (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Dorte Nørbo (F): *'Sagen udsættes til et kommende møde med henblik på indhentning af et juridisk notat i forhold til proportionalitet samt et juridisk grundlag'* med fem stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Dorte Nørbo (F) og en stemme imod Søren Hyldgaard (M).

Søren Hyldgaard (M) afgav følgende stemmeforklaring:

Moderaterne ønsker at besigtige området for vurdering af skygge- og indbliksgener af det ansøgte. Forvaltningens vurdering er præsenteret i sagsfremstillingen.

Forinden bortfaldt ændringsforslag fremsat af Søren Hyldgaard (M): *'Sagen udsættes med henblik på besigtigelse af ejendommen og området'* med en stemme for Søren Hyldgaard (M) og fem stemmer imod Christoffer Buster Reinhardt (C), Knud Skadborg (C), Anette Maj Billesbølle (A), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Dorte Nørbo (F).

Flemming Møller Jensen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Høringssvar samlet

Område og plantegning

# Punkt 9: Ubberødvej 35, matr.nr. 1a Ubberød by, Birkerød – Opsætning af varmepumper indenfor fredning

00.22.04-A00-484950

## Resume

Der ansøges om tilladelse til opsætning af to varmepumper på ejendommen Ubberødvej 35 i Hørsholm.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra fredning.

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

## Sagsfremstilling

Rambøll har på vegne af ejendommens ejer indsendt ansøgning om opsætning af to varmepumper til erstatning af et oliefyrr fra 1949. Bygningerne og nærområdet er udlejet til Københavns Kommune og anvendes som udflytterbørnehave.

Udskiftningen af oliefyret er en del af Københavns Ejendommens konverteringsprogram, der har til formål at erstatte olie- og gasfyrr med varmepumper for at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen. De to varmepumper måler henholdsvis 1,7 meter i højde, 2,2 meter i bredde og 1,1 meter i dybde. De placeres side om side i ejendommens haveareal, ca. 20 meter nord for hovedhuset, hvor tæt beplantning allerede eksisterer og skærmer mod det omkringliggende fredede landskab.

Ansøger oplyser, at varmepumperne ikke vil kunne ses fra den offentligt tilgængelige sti, og at de er højeffektive og lydsvage med et støjniveau, der ikke overstiger 45 dB ved skel. Ansøger vurderer, at ikke vil give gener for brugere af børnehaven eller forbipasserende. Det eksisterende oliefyrr og olietank vil blive fjernet og bortskaffet i overensstemmelse med gældende regler og vil blive anmeldt opgravet til kommunen.

### *Plangrundlag*

Ejendommen ligger i landzone og er delvist omfattet af skovbyggelinje fra Sandbjerg Østerskov. Ifølge Kommuneplan 2021 er området udlagt til jordbrug og rekreative formål, og det indgår i et særligt værdifuldt landskab i den indre grønne kile under Fingerplan 2019. Ejendommen er desuden omfattet af Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby og fredningen vedrørende Krogsgård, Sandbjerg, jf. Overfredningsnævnets afgørelse af 10. juli 1972.

Lokalplanens § 3.11 fastlægger, ”at der kan etableres fritstående energianlæg såfremt de placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger og således, at de ikke kan ses fra det omgivende landskab, veje eller stier. Fritstående energianlæg må alene forsyne den pågældende ejendom med energi.”

Fredningens formål er at bevare landskabets karakter som åbent landbrugsareal, og den fastlægger med relevans for det ansøgte, at der ikke må anbringes boder, skure, campingvogne eller andre indretninger, som kan virke mispydende, herunder ledningsmaster, ligesom teltning er forbudt. Det naturlige jordsmon må ikke ændres ved afgravning eller opfyldning. Det ansøgte forudsætter derfor dispensation fra fredningen.

### *Forvaltningens vurdering*

Forvaltningen vurderer, at opsætningen af de to varmepumper som ansøgt, ikke strider mod fredningens formål. Anlæggene betragtes som mindre tekniske installationer, der placeres diskret i tilknytning til eksisterende bebyggelse og indenfor haveareal. Den eksisterende beplantning mod nord giver en naturlig afskærmning, hvilket betyder, at varmepumperne ikke vil være synlige fra det åbne, fredede landskab.

Der er desuden lagt vægt på, at de valgte modeller er støjsvage og opfylder gældende lydkrav, og at ingen umiddelbare naboer berøres af støj. Det ansøgte vurderes heller ikke at have nogen negativ påvirkning på nærliggende Natura 2000-områder eller beskyttede dyrearter.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at det ansøgte anbefales overfor Fredningsnævnet for København på følgende vilkår:

- a. Varmepumperne skal fremstå i mørke jordfarver og være udført i ikke-reflekterende materialer.
- b. Der skal etableres afskærmende beplantning omkring anlægget.
- c. Hvis der opsættes hegn, skal dette udføres som et let lamelhegn af træ på indersiden af beplantningen og holdes i mørke jordfarver eller i ubehandlet naturtræ.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at det anbefales?Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation fra fredning til opsætning af to varmepumper som ansøgt på de under a) - c) nævnte vilkår.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Flemming Møller Jensen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Ansøgning

Oversigtskort - Ubberødvej 35

# Punkt 10: Søllerød Almene Boligselskab – Boligorganisationens øverste myndigheds beslutning om større renoveringsarbejde

00.22.04-A00-484950

## Resume

Søllerød Almene Boligselskab anmoder om godkendelse af øverste myndigheds beslutning om iværksættelse af et større renoveringsprojekt uden samtykke fra afd. 2 Nærumvænge i henhold til call in bestemmelse i almenboligloven. Forvaltningen har den 22. april og 2. maj 2025 modtaget sagen inkl. bilag fra Boligkontoret Danmark med anmodning om indberetning til Social- og Boligministeriet.

Reglen giver boligorganisationens øverste myndighed, repræsentantskabsmødet, adgang til at træffe beslutning om iværksættelse af nødvendige større renoveringsarbejder, hvis afdelingsmødets godkendelse ikke kan opnås eller forslaget forkastes ved urafstemning.

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

## Sagsfremstilling

Nærumvænge er opført i 1949 og 1961 med i alt 340 familieboliger fordelt på 27 boliger på Nærum Torv over butikkerne, 132 etagelejemål og 181 boliger som rækkehuse.

Formålet med renovering af afdelingen er at løse alvorlige problemer med skader på brugsvandsrør, varmerør og kloakrør, herunder at håndtere konsekvenserne ved et højt energiforbrug. Omfanget af rørskader er stort med afholdte udgifter på over 1,7 mio. kr. inden for de seneste to år, hvortil forsikringen kun dækker en mindre del. Dette gælder også for rør i jord, hvor kollaps af kloak opdages ved, at kloakvand opstaves i afløb hos beboere eller brud på faldstammer i kældre. Der er store udfordringer med at kunne levere tilstrækkeligt varmt vand og tilstrækkeligt tryk til de yderste rækkehuse grundet rørenes alder og den manglende isolering af rørene.

Dansk Drikkevands Kontrol har gennemført undersøgelser i januar 2025, der viser, at der er høje forekomster af bestemte typer af Legionella, og at rørene bør renoveres snarest muligt.

Renoveringsarbejder er budgetteret til 146 mio. kr. og vil give en gennemsnitlig lejestigning på 125 kr./m<sup>2</sup> og omfatter overordnet følgende:

- Kloakrenovering (nye rør og strømpeforing)
- Vand- og varmerør
- Brugsvandsrør
- Afløbsinstallationer
- Varmeinstallationer

På det ekstraordinære afdelingsmøde i Nærumvænge den 4. juni 2024 blev der fremlagt to forskellige renoveringsforslag, forslag A med en huslejestigning på 25,3 % og forslag B med en huslejestigning på 19,6 %. Forslagene blev begge nedstemt, og der blev efterfølgende gennemført en urafstemning om de samme forslag. Resultatet af urafstemningen blev, at de begge blev nedstemt. Forslag A med 21 % af stemmerne for og 74 % af stemmerne imod, og resten blanke/ugyldige. Forslag B med 12 % af stemmerne for og 82 % af stemmerne imod og resten blanke/ugyldige.

Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget tog efterfølgende en række af beboernes ændringsforslag med. Herudover blev der i selve oplægget til afdelingsmødet den 25. november 2024 udarbejdet yderligere informationsmateriale med besvarelse af spørgsmål fra beboerne. Det reviderede projekt tog udgangspunkt i forslag A fra juni-mødet og medførte en huslejestigning på 14 % til forskel fra de oprindelige 25 %.

På det ordinære afdelingsmøde i Nærumvænge den 25. november 2024 blev det besluttet at gennemføre urafstemning om forslaget, og renoveringsprojektet blev nedstemt med 58 % af stemmerne imod, 38 % af stemmerne for, og 4 % ugyldige/blanke stemmer.

Den 24. februar 2025 blev der afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde i Nærumvænge på foranledning af en beboergruppe, som havde indsamlet tilstrækkeligt med underskrifter. På dagsordenen fremsatte beboergruppen et alternativt renoveringsforslag til afstemning, med en alternativ finansieringsplan samt udskydelse af udskiftningen af brugsvandsrør og en huslejstigning på 4 %.

Boligkontoret Danmark og eksterne rådgivere har vurderet, at finansieringsplanen ikke var realistisk, samt at en udskydelse af udskiftningen af brugsvandsrør ville være uhensigtsmæssig i forhold til sundhedsrisici og økonomiske konsekvenser. Forsamlingen nedstemte det alternative renoveringsforslag med 111 stemmer imod, 100 stemmer for og en blank stemme.

Den 12. marts 2025 afholdte øverste myndighed ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor det blev besluttet at igangsætte renoveringen uden afdelingens samtykke. På mødet deltog 29 medlemmer ud af 32, hvoraf 26 stemte ja, to stemte nej og en stemte blankt.

Renoveringsprojektet skal håndteres som en skema ABC-renovering. Umiddelbart efter ministeriets tilbagemelding forventer forvaltningen at modtage materiale til udarbejdelse af skema A renovering, dvs. budget for renoveringen, der kræver politisk godkendelse.

#### *Forvaltningens vurdering*

Såfremt afdelingsmødets godkendelse ikke kan opnås eller forkastes ved forslag herom ved urafstemning, kan boligorganisationens øverste myndighed, repræsentantskabsmødet, træffe beslutning om gennemførelse af større renoveringsarbejder, dvs. ved brug af call in bestemmelse i almenboligloven.

Det er en betingelse for øverste myndigheds adgang til at træffe en sådan beslutning, at de pågældende arbejder er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtig for en bred kreds af boligsøgende, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4 og 5.

Det forudsættes tillige, at boligorganisationen går i dialog med afdelingen om eventuelle muligheder for tilretning af renoveringsprojektet, sådan at afdelingen vil kunne gå ind for disse. Kun i de tilfælde, hvor det ikke er muligt at nå til enighed om iværksættelse af renoveringsprojektet, der efter øverste myndigheds (repræsentantskabsmødet) vurdering er nødvendige for at fremtidssikre bebyggelsen, kan øverste myndighed beslutte at gennemføre denne uden afdelingens samtykke.

Øverste myndigheds, repræsentantskabsmødet, beslutning om gennemførelse af det pågældende renoveringsarbejde skal sendes til kommunalbestyrelsen, der indberetter den til Social- og Boligministeriet, jf. almenboliglovens § 37, stk. 7.

Der har været dialog med afdelingen, og renoveringsprojektet er blevet tilpasset for at afdelingen kunne gå ind for renoveringsprojektet, hvilket er en forudsætning for at benytte call in bestemmelsen. Trods dialog og tilpasninger har det ikke været muligt at opnå afdelingens samtykke. Øverste myndighed (repræsentantskabsmødet) har i den konkrete situation besluttet, at renoveringsprojektet kan gennemføres uden afdelingens beslutning, idet renoveringen er nødvendig for at fremtidssikre bebyggelsen.

Forvaltningen har gennemgået den modtagne sag og processen af boligorganisationens håndtering af renoveringsprojektet samt øverste myndigheds (repræsentantskabsmødet) beslutning om at igangsætte renoveringsprojektet. Det er forvaltningens vurdering, at bestemmelsen er anvendt efter sin hensigt om at gøre brug af call in bestemmelsen i almenboliglovens § 37.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

1. at øverste myndigheds (repræsentantskabsmødet) beslutning om at gennemføre renoveringsprojektet uden afdelingens samtykke godkendes og,
2. at forvaltningen bemyndiges til at indsende sagen til Social- og Boligministeriet.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Flemming Møller Jensen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Forslag til renoveringsprojekt i Nærumvænge - Fremsat på afdelingsmøde i Nærumvænge

Indstilling til repræsentantskabet om brug af call in-bestemmelse

## **Punkt 11: Meddelelser**

00.22.04-A00-367197

### **Resume**

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Status på større planer.
- Byggesagsstatistik for juni og juli 2025.
- Gl. Holte - Ansøgning om renovering/ombygning af ”Den grønne lade”.
- ?Paul Bergsøe Kollegiet - Ulovlig træfældning, plantning af erstatningstræer og udarbejdelse af plejeplan.
- Skodsborg Strandvej 57 - Ombygning af villa.
- Lindevangsvej - Praksis for dispensation vedr. overkørsler.
- Egebækvej 118 - Støjhegn til kunstgræsbane.
- Søbrinken 6 - Ulovlig nedrivning af bevaringsværdigt hus.
- Temalokalplan for uplanlagte områder i Birkerød - Orientering.

Formand Christoffer Buster Reinhardt (C) orienterede om:

- Ministerbrev om kompetencenormer.
- Skovlyporten - forhold vedr. håndtering af jord.

### **Beslutning**

Punktet blev gennemgået.

## **Punkt 12: Beslutningsprotokol og underskriftsark**

00.22.04-A00-367197

### **Beslutning**

Punktet blev gennemgået.