

# REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 08-11-2023

**Mødedato** Onsdag d. 08. november 2023 kl. 09:00

**Mødested** Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Meddelelser.....  | 3  |
| Budgetopfølgning pr. 30.09.23 – Arkitektur- og Byplanudvalg.....                                      | 4  |
| Forslag til Lokalplan 300 for et område ved Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød – G       | 9  |
| Forslag til Lokalplan 60.1 Tillæg til Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erl | 13 |
| Placering af store varmepumper - Opfølgning.....  | 16 |
| Ravsnæsvej 176, matr.nr. 11c Høsterkøb by, Birkerød – Landzonetilladelse til beboelseshus.....        | 21 |
| Vedbæk Strandvej 332, matr.nr. 5e Agershvile, Vedbæk – Lovliggørelse belægning på fælles friarea      | 23 |
| Rundforbivej 140B, matr.nr. 7ar Nærum By, Nærum - Dispensation til udvidelse af tennishal.....        | 26 |
| Dyrehavens udvidelse med Jægersborg Hegn.....   | 28 |
| Underskriftsark.....  | 31 |

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Afdelingschef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Projekt for nye boliger ved centerområdet på Vasevej.
- Byggesagsstatistik for oktober.
- Ansøgning om vinbar på Holte Stationsvej 8 med anvendelse af gårdrum.
- Landsrettens afgørelse vedr. vejadgang til Kypergården.
- Ansøgning om nedrivning af Søllerødgårdsvej 6.
- Status på lokalplanlisten.
- Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 280 til fælleshus ved ny bebyggelse på Bregnerødvej.

## Punkt 2: Budgetopfølgning pr. 30.09.23 – Arkitektur- og Byplanudvalg

23/15787

### Resumé

Forvaltningen har gennemført årets anden store budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstallene pr. 30. september 2023. I sagen gives et overblik over den samlede budgetopfølgning for hele kommunen. Dertil beskrives forventningen til regnskab 2023 på udvalgets område med en gennemgang af de områder, hvor der ses de største budgetudfordringer og med særlig fokus på serviceudgifterne. Endelig fremlægges de tillægsbevillinger, der foreslås på baggrund af budgetopfølgningen på udvalgets politikområder.

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

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har gennemført årets anden store budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstallene pr. 30. september 2023. Jævnfør tidsplanen for budget og budgetopfølgninger, der blev behandlet på Økonomiudvalgets møde d. 18. januar 2023, forelægges fagudvalgene det forventede regnskab i 2023, samt de heraf afledte foreslåede tillægsbevillinger for deres politikområder.

Overordnet status på kommunens samlede økonomi

Budgetopfølgningen bekræfter billedet af et fortsat udgiftspres på en række af de store velfærdsområder, og at en række skoler og plejecentre er udfordrede på budgetoverholdelsen i 2023. Budgetopfølgningen viser således samlet set et forventet merforbrug på 42,778 mio. kr. på kommunens driftsside, jf. tabel 1 (kolonne 4).

Kommunens forbrug er blandt andet præget af, at Børn og unge med særlige behov udviser en større vækst end forventet ved budgetopfølgningen pr. 30. april, hvilket bl.a. følger af en fortsat tilgang af børn med behov for sociale indsatser samt specialundervisning. Dertil kommer, at der på anbringelsesområdet ses flere komplekse - og dermed omkostningstunge – enkeltsager.

Modsatrettet viser budgetopfølgningen, at de finansielle konti ender med en samlet merindtægt på 61,273 mio. kr. Det kan overvejende henføres til den store positive midtvejsregulering, som blev aftalt i forbindelse med økonomiaftalen for 2024 mellem regeringen og KL.

Tabel 1. Forventet resultat på drift og finansielle konti

| 1.000 kr.            | Forventet<br>regnskab 2023 | Korr. Budget<br>2023 | Forventet<br>afvigelse | Tillægsbevilling |
|----------------------|----------------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| (1)                  | (2)                        | (3)                  | (4)                    | (5)              |
| Rudersdal<br>Kommune | -396.389                   | -377.894             | -18.495                | -29.516          |
| Drift                | 3.633.694                  | 3.590.916            | 42.778                 | 31.756           |

|                      |            |            |         |         |
|----------------------|------------|------------|---------|---------|
| Finansielle<br>konti | -4.030.083 | -3.968.810 | -61.273 | -61.273 |
|----------------------|------------|------------|---------|---------|

Note: Negativt fortegn i kolonne 4 indikerer et mindreforbrug, mens et positivt fortegn indikerer et merforbrug. I kolonne 5 angiver et positivt beløb, at der gives en bevilling der øger det tildelte budget, mens et negativt beløb angiver at der lægges penge i kassen.

Et skøn over kommunens udgifter i forbindelse med modtagelsen af ukrainske flygtninge viser, at der for 2023 forventes udgifter på samlet set 14,4 mio. kr. Bilag 2 indeholder en oversigt over udgifterne til ukrainske flygtninge fordelt på de politiske udvalg.

#### Tillægsbevillingsbehovet ved budgetopfølgningen pr. 30. september 2023

Med budgetopfølgningen pr. 30. september 2023 indstilles tillægsbevillinger for samlet set 31,756 mio. kr. på drift (jf. kolonne 5). Heraf vedrører godt 27 mio. kr. hhv. merforbrug indenfor Børne- og Skoleudvalgets område, primært vedrørende Børn og unge med særlige behov, samt på Social- og Sundhedsudvalgets politikområder, jf. tabel 2. Udgifter til flygtningeboliger til ukrainske flygtninge udløser dertil et tillægsbevillingsbehov på 4,500 mio. kr. på Arkitektur- og Byplansudvalgets område. Omvendt lægges der 61,273 mio. kr. i kassen i forlængelse af gennemgangen af de finansielle konti.

Ved budgetopfølgningen pr. 30. september, gives der som udgangspunkt kun tillægsbevillinger på konti uden overførselsadgang. Konti med overførselsadgang vil blive håndteret i overførselssagerne til marts. I år, som sidste år, er der dog visse undtagelser, hvorfor der indstilles enkelte tillægsbevillinger med denne budgetopfølgning. Disse gennemgås under de enkelte udvalg.

Tabel 2. Forventet resultat og foreslåede tillægsbevillinger pr. udvalgsområde

| 1.000 kr.                              | Forventet<br>regnskab<br>2023 | Korr.<br>Budget<br>2023 | Forventet<br>afvigelse | Tillægs-<br>bevilling |
|--|-------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| (1)                                    | (2)                           | (3)                     | (4)                    | (5)                   |
| Rudersdal Kommune                      | 3.633.694                     | 3.590.916               | 42.778                 | 31.756                |
| Arkitektur- og<br>Byplanudvalget       | 4.191                         | -323                    | 4.515                  | 4.500                 |
| Klima- og Miljøudvalget                | 115.683                       | 130.700                 | -15.017                | 0                     |
| Kultur- og fritidsudvalget             | 142.997                       | 144.461                 | -1.465                 | 0                     |
| Børne- og skoleudvalget                | 1.145.750                     | 1.128.130               | 17.621                 | 10.428                |
| Social- og<br>sundhedsudvalget         | 1.319.235                     | 1.284.568               | 34.668                 | 16.946                |
| Erhvervs- og<br>Beskæftigelsesudvalget | 453.562                       | 453.679                 | -118                   | -118                  |
| Økonomiudvalget                        | 452.275                       | 449.701                 | 2.574                  | 0                     |

Note: Negativt fortegn i kolonne 4 indikerer et mindreforbrug, mens et positivt fortegn indikerer et merforbrug. I kolonne 5 angiver et positivt beløb, at der gives en bevilling der øger det tildelte budget, mens et negativt beløb angiver at der lægges penge i kassen.

## Pres på servicerammen

Der er fortsat pres på serviceudgifterne på trods af, at der er arbejdet målrettet gennem hele året med at reducere udgifterne. Med budgetopfølgningen pr. 30. september forventes serviceudgifterne imidlertid at lande 20-40 mio. kr. over kommunens sigtepunkt. Derfor har direktionen i oktober bedt alle områder om at opbremse eller udskyde udgifter på det administrative område, samt opfordret til generel påholdenhed under hensyntagen til, at opgaverne løses i henhold til politisk fastsatte mål og regler. Det er målsætningen, at slutresultatet derved bliver nærmere de 20 mio. kr. end de 40 mio. kr. i merforbrug ift. servicerammen.

Til sammenligning overskred kommunen sit sigtepunkt med ca. 50 mio. kr. i 2022 og da en del af presset var vedvarende, forberedte forvaltningen i februar 2023 en række udgiftsbesparende tiltag med særligt fokus på det administrative område. Endvidere blev der på Kommunalbestyrelsesmødet d. 28. juni yderligere tiltrådt en række forslag til akutopbremsninger på samlet 9,3 mio. kr. på driften i 2023. Disse tiltag har forbedret økonomien med ca. 20 mio. kr. i 2023 og uden disse ville servicerammeudfordringen have været tilsvarende større.

Det bemærkes her, at baseret på KL's augustprognose, forventes kommunerne under ét ikke at overskride servicerammen, hvorfor risikoen for sanktion er lav.

Budgetopfølgningen viser også, at likviditetstrækket er større end tidligere forudsat. Det større udgiftspres på driftssiden og et hurtigere afløb på anlægsprojekter end tidligere antaget, indebærer at kommunens gennemsnitslikviditet ved udgangen af 2023 vil være ca. 10-15 mio. kr. lavere end forudsat ved budgetvedtagelsen.

## Betydning for overførselssagen 2023-2024

De grundlæggende principper for overførselssagen er, at de budgetansvarlige enheder kan overføre op til 3 pct. af et eventuelt mindreforbrug samt at merforbrug overføres fuldt ud. Derudover gælder en række undtagelser fra de grundlæggende principper (bl.a. "særlige omstændigheder efter konkret begrundelse") ligesom det med budgetaftalen for 2024-2027 specifikt blev aftalt, at Vedbæk Skole og Skovlyskolen og de sammenlagte skoler i overførselssagen 2023-2024 skal have reduceret deres oparbejdede gæld med minimum 50 pct. Det gælder endvidere, at overførselssagen ikke må indebære et kassetræk, jf. Kommunalbestyrelses mødet d. 29. marts 2023, pkt. 19.

Mindreforbrug ud over 3 pct. kan dermed medfinansiere den samlede overførselssag, men budgetopfølgningen pr. 30. september viser imidlertid, at meget få enheder og ingen skoler pt. forventer et mindreforbrug på over 3 pct. Det fremgår endvidere af budgetaftalen, at den udvidede servicebufferpulje (pulje til uforudsete udgifter) i 2024 kan bringes i anvendelse til gældsreduktionen.

Forvaltningen gør opmærksom på, at det kan blive vanskeligt at håndtere overførselssagen uden kassetræk på baggrund af budgetopfølgningen.

## Udvalgets budgetopfølgning

I nedenstående afsnit fremgår det forventede regnskab i 2023 for fagudvalgets politikområde, hvor de største afvigelser gennemgås. Dertil fremgår de tillægsbevillinger – både positive og negative, som vedrører udvalget. I bilag 1 fremgår en mere detaljeret oversigt over det forventede regnskab i 2023.

## Budgetopfølgning pr. 30. september 2023 på Arkitektur- og Byplanudvalget

Budgetopfølgningen pr. 30. september 2023 viser et samlet forventet merforbrug på 4,515 mio. kr. i 2023 for Arkitektur- og Byplanudvalget, hvilket fremgår i nedenstående tabel 3.

Tabel 3. Budgetopfølgning pr. 30. september for Arkitektur- og Byplanudvalget

| 1.000 kr.                     | Forventet regnskab 2023 | Korr. Budget 2023 | Forventet afvigelse | Tillægsbevilling |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| (1)                           | (2)                     | (3)               | (4)                 | (5)              |
| Arkitektur- og Byplanudvalget | 4.191                   | -323              | 4.515               | 4.500            |
| Faste ejendomme mv.           | 4.191                   | -323              | 4.515               | 4.500            |
| Overførselsadgang             | 4.191                   | -323              | 4.515               | 4.500            |

Note: Negativt fortegn i kolonne 4 indikerer et mindreforbrug, mens et positivt fortegn indikerer et merforbrug. I kolonne 5 angiver et positivt beløb, at der gives en bevilling der øger det tildelte budget, mens et negativt beløb angiver at der lægges penge i kassen.

### Politikområde Faste ejendomme mv.

Politikområdet viser et samlet forventet merforbrug på 4,515 mio. kr. i 2023. I det nedenstående gennemgås de væsentlige afvigelser for politikområdet med overførselsadgang.

### Overførselsadgang:

Der forventes et merforbrug på samlet 4,515 mio. kr. på politikrådets overførselsbelagte områder, der hovedsageligt kan henføres til ukrainerelaterede udgifter til midlertidige flygtningeboliger, som overvejende skyldes nettolejeudgifter til boliger på Krogholdgård og Nærum Hovedgade 33.

### Ikke-overførselsadgang:

Der er ingen områder med ikke-overførselsadgang på politikområdet.

### Udvalgets tillægsbevillinger

På baggrund af det forventede resultat ved budgetopfølgning pr. 30. september 2023, foreslås der, at der ydes en positiv tillægsbevilling på 4,500 mio. kr. til udvalgets politikområde. Tillægsbevillingen fremgår også i tabel 3.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- At der for politikområde Faste ejendomme mv. ydes en positiv tillægsbevilling på samlet 4.500 t.kr., som finansieres af kassebeholdningen.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 08-11-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Bilag**

Bilag 1 - Arkitektur- og Byplanudvalget.docx

Bilag 2 - Ukrainerrelaterede udgifter i 2023.docx

# Punkt 3: Forslag til Lokalplan 300 for et område ved Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød – Godkendelse til udsendelse i offentlig høring

23/15923

## Resumé

Arkitektur- og Byplanudvalget igangsatte den 15. marts 2023 ([link](#)) ny lokalplan for et område omkring Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød. Udvalget vedtog samtidig en række hovedprincipper for lokalplanen.

På baggrund af en efterfølgende tidlig dialog med grundejerne i lokalplanområdet og med Søllerød Grundejerforening, blev principperne for ny planlægning justeret på Arkitektur- og Byplanudvalgets møde den 16. august 2023 ([link](#)).

Lokalplanen omfatter et større, eksisterende villaområde (åben lav) og har blandt andet til formål at bevare og fastholde området til helårsboliger i form af åben lav boliger samt at fastlægge bestemmelser, som bevarer og understøtter områdets eksisterende grønne, åbne og arkitektoniske karakter.

Forslag til Lokalplan 300 for et område ved Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej i Søllerød forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen til beslutning om vedtagelse og udsendelse i offentlig høring samt afgørelse om, at lokalplanen ikke udløser krav om miljøvurdering.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen omfatter et større, eksisterende åben lav boligområde i Søllerød med ca. 240 ejendomme. Lokalplanområdet er i lighed med tidligere planlægning delt i fire områder, som ikke er geografisk sammenhængende. Et område ved Vangebovej og Mothsvej, et mindre område ved Vangeboled, et område langs Skodsborgvej samt et område ved Skodsborgvej, Svalegabet og Præstejorden.

Bebyggelsen i lokalplanområdet har en lang række fællestræk og fremstår langt overvejende i én til halvanden etage. Størstedelen af den nuværende bebyggelse er opført i perioden fra 1950 til 1990. Området er præget af relativt store boliger med et areal over 160 m<sup>2</sup>. De nyere boliger er typisk opført med et større areal end de ældre boliger, men området er dog fortsat præget af et grønt udtryk med oplevelsen af villaer, der er beliggende i en have.

### Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af åben lav helårsboliger.

Erhverv i egen bolig er mulig under en række forudsætninger, herunder at erhvervsanvendelsen ikke må påvirke områdets karakter af boligområde.

Det er ikke muligt at opstille master indenfor lokalplanen, herunder til brug for telekommunikation. Dog er Beredskabets master undtaget.

### Matrikulære forhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for arealet af den enkelte grund samt afgrænsning.

For delområderne A må den enkelte grund ikke have et mindre areal end 1.200 m<sup>2</sup>, og for delområde B fastlægges en mindste grundstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup>. Dette svarer til grundstørrelser fastlagt i den hidtidige lokalplan.

For at fastholde områdets åbne karakter indarbejdes endvidere en række bestemmelser for matrikulære ændringer, herunder at nye grunde ikke må bryde med den eksisterende matrikelstruktur. Endvidere fastlægges det, at der skal kunne indskrives et kvadrat på 20 m x 20 m, beliggende 5 m fra vejskel og 2,5 m fra skel mod nabo eller sti, da dette er standard i nye lokalplaner.

For at skabe hensigtsmæssige adgangsforhold skal adgangsvejen (koteletben) mindst have en bredde på 4 m.

### Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 22 for den enkelte ejendom, hvilket svarer til bebyggelsesprocenten i den hidtidige lokalplan.

Den maksimale bygningshøjde fastlægges til 8,5 m.

Ny bebyggelse må generelt kun opføres i en etage med udnyttet tagetage (1,5 etager). Såfremt bebyggelsen opføres mindst 6,28 m fra naboskel, kan beboelsesbygningen opføres i to etager, hvor den anden etage udgøres af et mansardtag. Endvidere kan der ved denne afstand etableres hævede opholdsarealer, altaner og tagterrasser. Dette afstandskrav til naboskel svarer til afstanden fastlagt i ældre servitutter (10 alen), som de fleste af ejendommene i dag fortsat er omfattet af.

Lokalplanen omfatter et så stort antal ejendomme og rummer en række ejendomme, som bl.a. er så smalle eller har en form og orientering, at det vil være vanskeligt at opfylde dette afstandskrav. Derfor giver lokalplanen mulighed for dispensation ved etablering af altaner, tagterrasser og hævede opholdsarealer på ejendomme med særlig grundudformning, med meget terræn eller med eksisterende bebyggelse, der orienterer sig på en måde, der gør det vanskeligt at overholde afstandskrav.

### Vej- og parkeringsforhold

Der fastlægges byggelinjer langs samtlige veje på 5 m fra vejskel. Undtaget er private fællesveje, som kun danner adgang til to boliger. Endvidere fastlægges en byggelinje på 2,5 m fra skel mod sti. Bestemmelserne har til formål at værne om det grønne vejbillede.

På hver ejendom/grund skal der etableres to parkeringspladser ved nybyggeri.

Af trafikikkerhedsmæssige hensyn skal evt. port ved overkørsler til Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej placeres mindst 5 m inden på egen grund. Ved de øvrige veje skal porte placeres mindst 0,5 m bag vejskel, det vil sige i forlængelse af en evt. hæk.

### Særlige områder

Der fastlægges særlige bestemmelser for to områder, et område ved Vangebovej og et område ved Sandskrænten. Baggrunden er, at begge områder rummer husrækker, som har en række fælles arkitektoniske træk, som er sårbare overfor ny bebyggelse, der opføres i en arkitektur i disharmoni med disse fællestræk, herunder i forhold til placering, udformning og materialer.

Bygningerne udpeges ikke som individuelt bevaringsværdige i lokalplanen, men der fastlægges bestemmelser således, at evt. nybyggeri i højere grad skal tilpasses den nuværende bygningsmæssige kontekst.

#### Regulering af ubebyggede arealer

For at fastholde områdets grønne karakter fastlægger lokalplanen, at hegn mod vej og sti skal etableres som levende hegn. Der er dog mulighed for etablering af fast hegn, såfremt dette hegn dækkes af levende hegn således, at afgrænsningen mod vej og sti forsat bidrager til områdets grønne karakter og grønne vejbillede. Herudover fastlægger lokalplanen, at hvis der etableres en port mod vej, så må højst 50 procent af portens fladeareal være massiv, og den må maksimalt have en højde på 1,8 m over eksisterende terræn.

#### Bevaring

Lokalplanen udpeger ikke nye, bevaringsværdige bygninger, men indenfor lokalplanområdet er der udpeget seks bygninger med høj bevaringsværdi i Kommuneplan 2021 og omfattet af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de Røde Porte, vedtaget i 2020.

En udpegning som bevaringsværdig skal sikre bygningerne mod nedrivning samt, at ydre bygningsændringer og ombygninger sker i overensstemmelse med den bevaringsværdige bygnings bærende værdier.

Ved almindelig vedligeholdelse, hvor der ikke sker ændringer af bygningens ydre udseende, vil det ikke kræve tilladelse.

#### Borgerinddragelse og offentliggørelse

Lokalplanen foreslås offentliggjort i ni uger med henvisning til julen, som ligger i høringsperioden.

Det foreslås, at der i sidste halvdel af høringsperioden afholdes et borgermøde. Det vil være hensigtsmæssigt, at dette møde fastlægges og annonceres samtidig med offentliggørelse af lokalplanen.

#### Screening for miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene er der foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Lokalplan 300 vurderes ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering, da planernes muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på de i screeningen vurderede miljøforhold,

Dette er bl.a. med henvisning til, at lokalplanområdet i dag er et udbygget åbent lavt boligområde, hvor områdets friarealer har havekarakter. Planen rummer endvidere ikke øgede muligheder for bebyggelse eller anlæg, og området

ændrer ikke anvendelse.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 300 for et område ved Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej vedtages og sendes i ni ugers høring, og
- 2) at lokalplansforslaget ikke er miljøvurderingspligtigt.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 08-11-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at det tilføjes i redegørelsen under udstykninger, at disse principper ikke vil være til hinder for mindre skelreguleringer efter konkret ansøgning.

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 300 for Mothvej

Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer

## **Punkt 4: Forslag til Lokalplan 60.1 Tillæg til Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentlige formål – Endelig vedtagelse**

23/15923

### **Resumé**

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 12. april 2023 ([link](#)), at sende forslag til Lokalplan 60.1 Tillæg til Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentlige formål i offentlig høring.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 22. maj 2023 til 30. september 2023. Der indkom to høringssvar til lokalplanforslaget. Der er afholdt borgermøde om lokalplanforslaget den 19. september 2023.

Forslag til Lokalplan 60.1 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse af lokalplanen.

### **Sagsfremstilling**

Forslag til Lokalplan 60.1 er blevet til i forlængelse af et § 14-forbud, som Rudersdal Kommune har nedlagt i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til en tankstation med vaskeanlæg.

Rudersdal Kommune traf den 16. december 2021 afgørelse om, at etablering af en tankstation og vaskehal på ejendommen Bistrupvej 182, 3460 Birkerød, var i strid med anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 60. Denne afgørelse blev påklaget af ansøger til Planklagenævnet. Den 22. august 2022 ophævede Planklagenævnet kommunens afgørelse og hjemviste sagen til fornyet behandling. I nævnets afgørelse fremgår det bl.a., at etablering af tankstation og vaskehal ikke er i strid med anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 60. Arkitektur- og Byplanudvalget blev orienteret om dette den 14. september 2022.

Ansøger fremsendte på ny, den 1. september 2022, en ansøgning med samme indhold med reference til Planklagenævnets afgørelse. Den 19. september 2022 varslede Rudersdal Kommune ansøger et forbud efter planlovens § 14, med henblik på at vedtage en ny lokalplan, der hindrer det ansøgte. Den 1. december 2022 blev det endelige forbud sendt.

Den 9. november 2022 blev Forslag til Lokalplan 60.1 igangsat, som er et tillæg til Lokalplan 60, med det formål blandt andet at præcisere og indskrænke den tilladte anvendelse i erhvervsområdet og for at forhindre opførelsen af en tank og vaskehal, men også for fremover at begrænse erhvervsområdets generelle miljøpåvirkning af det omkringliggende boligområde.

Erhvervsområdet i Abildgårdsparken består af flere erhvervsjendomme centreret om Abildgårdsparken og Bistrupvej i Bistrup. Erhvervsjendommene består i dag primært af autoværksteder, kontor, lager, privat servicevirksomhed samt boliger i tilknytning til nogle af virksomhederne.

### **Høring**

Lokalplan 60.1 - Tillæg til Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentlige formål har været i offentlig høring fra den 22. maj 2023 til den 30. september 2023 (høringen blev forlænget over sommerferien, så der var mulighed for at afholde borgermøde). Den 19. september 2023 blev der afholdt borgermøde om lokalplanforslaget.

I høringsperioden er der indkommet to høringssvar. Høringssvarene omhandler fortrinsvis følgende forhold:

- Begrænsning af anvendelsesmuligheden.
- Etablering af mast.

Vedlagt dagsordenen er samtlige høringssvar, skema over de opsummerede høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelse og ændringer i lokalplanen.

Foreslåede ændringer i Lokalplan 60.1

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen, at der i Lokalplan 60.1 foretages følgende ændringer:

- a) At alle bestemmelser vedrørende telemaster udgår, da mobildækningen i området vurderes tilstrækkelig. Det medfører følgende ændringer:
- § 3.3: ”Der kan opstilles mobilantennemaster og tilhørende tekniske anlæg, jf. §§ 6.1 og 7.1.”
  - § 6.1: ”Antennemaster til telekommunikation kan maksimalt opføres i en højde op til 46 m. I tilknytning til antennemast kan der opføres et mindre teknikskur.”
  - § 7.1: ” Antennemast må kun opføres som rørmast (monopole). Masten skal fremstå i galvaniseret stål. Antennepaneller og øvrigt på masten skal fremstå i mat, grå farve. Evt. tilhørende teknikskur til mast skal males i en mørk grøn farve og skal skjules af levende dække i form af klatreplanter eller hækbeplantning.”
- b) At der indføres en ny § 3.3: ”Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til udvidelse af eksisterende lovlig anvendelse”. Bestemmelsen sikrer, at eksisterende håndværksvirksomheder kan udvide.
- c) At områdets parkeringskrav opdateres, så de svarer til kravene i Kommuneplan 2021. Det medfører følgende ændringer:
- Lokalplan 60.1, aflyser § 5.3 i Lokalplan 60: ”Der skal indrettes tilstrækkeligt parkeringsareal på de enkelte ejendomme til dækning af beboernes og virksomhedernes samlede behov, dog min. to parkeringspladser pr. bolig, min. en parkeringsplads pr. 40 m2 etageareal til administration og kontorformål og min. en parkeringsplads pr. 50 m2 etageareal til andet erhverv. Ved anden anvendelse i område C, såsom institutioner, forsamlingslokaler og lignende, skal parkeringsarealet godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.”
  - Lokalplan 60.1 indfører en ny § 5.1: ”Der skal indrettes tilstrækkeligt parkeringsareal på de enkelte ejendomme til dækning af beboernes og virksomhedernes samlede behov, dog min. to parkeringspladser pr. bolig og min. en parkeringsplads pr. 50 m2 etageareal til erhverv.”

Forvaltningen foreslår desuden, at der i Lokalplan 60.1 foretages følgende ændringer:

- d) At der sker ændring af § 3.1: ”Inden for delområde B og B1 kan der indrettes eller opføres kontor, administration, liberalt erhverv samt kursusvirksomhed” ændres til ”Indenfor delområde B og B1 kan der indrettes eller opføres kontor, administration, liberalt erhverv samt rådgivnings- og kursusvirksomhed. Der kan indrettes og opføres lager i tilknytning til virksomheden.” Ændringen præciserer, at lager i tilknytning til virksomheden er mulig, og at rådgivningsvirksomhed også er tilladt - det har dog altid været tilladt.
- e) At der indføres regler for støttemure for at sikre det åbne og grønne vejbillede. Det medfører følgende ændringer:

- Ny § 8.2: ”Ved anvendelse af støttemur må dennes maksimale højde i forhold til afstand til naboskel ikke overstige en linje fra naturligt terræn i skel med hældningen 1:1,5. (Bestemmelsen indfører krav til støttemure, som ellers har været et problem i området. Eksisterende § 8.2 bliver dermed til § 8.5).
- Ny § 8.3: ”Støttemure med en maksimal højde på mere end 0,5 m må kun opføres med kommunalbestyrelsens tilladelse.”
- Ny § 8.4: ”Ved anvendelse af støttemur må denne ikke opføres nærmere vejskel end 5 m.”

Derudover er der foretaget redaktionelle ændringer med henblik på præcisering. De redaktionelle ændringer har ikke betydning for mulighederne i lokalplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke forudsætter gennemførelse af ny høring samt, at de ikke har indflydelse på den gennemførte screening og vedtagelse i henhold til miljøvurderingsloven. Afgørelsen om ikke at gennemføre miljøvurdering er ikke blevet påklaget.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 60.1 Tillæg til Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentlige formål vedtages endeligt med de i dagsordenspunktet foreslåede a)-e) ændringer.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 08-11-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Bilag**

Lokalplan 60.1 - Tillæg til Lokalplan 60 for et område ved Abildgårdsparken til bolig-, erhvervs- og offentlige formål

Samlet høringssvar for Lokalplan 60.1

Hvidbog med referat af høringssvar samt ændringer i Lokalplan 60.1

## Punkt 5: Placering af store varmepumper - Opfølgning

23/69

### Resumé

Klima- og Miljøudvalget samt Arkitektur- og Byplanudvalget blev den 16. august 2023 præsenteret for fem potentielle arealer, som forvaltningen anbefaler undersøges nærmere med henblik på etablering af grøn varmeproduktion til fjernvarme. De fem arealer er udpeget på baggrund af en grundig kortlægning af ca. 90 kommunale arealer. Udpegningen af arealer til grøn varmeproduktion er en forudsætning for fjernvarmeudbygningen i Rudersdal Kommune, jf. Varmeplan 2023-2035.

I nærværende sag forelægges udkast til første arealudpegninger til godkendelse med henblik på, at det videre myndighedsarbejde kan sættes i gang for Blokken 47a og den nordlige del af Holtegårdsparken.

Sagen forelægges for Klima- og Miljøudvalget, Arkitektur- og Byplanudvalget og Økonomiudvalget til godkendelse.

### Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. december, pkt. 21, ([link](#)), ny varmeplan 2023-2035 for Rudersdal Kommune. Varmeplan 2023-2035 er et centralt element i kommunens Klimahandlingsplan og udstikker rammen for den fremtidige fossilfri varmeforsyning af boliger og virksomheder i kommunen. Herunder en betydelig udbygning af fjernvarmen frem mod 2028 og i de efterfølgende år.

Norfors forventes at udarbejde projektforslag for varmeplanens fase 1 og 2 inden udgangen af 2023. Såfremt fase 1 og 2 realiseres fuldt ud, vil ca. 9.000 husstande og bygninger blive tilbudt fjernvarme inden udgangen af 2028. Det svarer til en forøgelse af fjernvarmedækningen i kommunen fra nuværende ca. 25 % af varmebehovet til ca. 71 %.

Den eksisterende varmeproduktionskapacitet på Usserødværket udnyttes i dag fuldt ud, og der er ikke overskydende kapacitet til forsyning af nye fjernvarmeområder. Nye projektforslag og udbygningen af fjernvarmen afhænger derfor af, at der samtidig etableres ny grøn varmeproduktionskapacitet inden for en kort tidshorisont. Det drejer sig især om store luft-til-vand varmepumper. En forudsætning er, at der udpeges egnede arealer i Rudersdal til etablering af de nye anlæg.

For at realisere fase 1 og 2 fuldt ud skal der samlet etableres ca. 48 MW ny grøn grundlast, se bilag 1. Til sammenligning har Usserødværket i dag en samlet kapacitet på ca. 50 MW. I de kommende projektforslag bliver grundlastbehovet præciseret og konkretiseret yderligere. Grøn varmekapacitet i form af fx store varmepumper kræver sammenhæng mellem anlæg og eksisterende fjernvarmenet (varmen skal så vidt muligt bruges lokalt) samt det fremtidige varmebehov (hvor varmen skal bruges).

Derfor er der behov for etablering af flere anlæg og dermed udpegning af flere lokaliteter, så de nye anlæg kan placeres i nærhed af hvert enkelt projektområde. Det er samtidig en forudsætning, at der skal være tilgængelig elforsyning i tilstrækkeligt omfang.

Norfors' konkretisering af arealer og projektforslagsområder

Forvaltningen har i tæt dialog med Norfors og med bistand fra Rambøll gennemført en screening af egnede kommunale arealer til placering af ny varmeproduktionsanlæg. På den baggrund er der identificeret fem potentielle arealer til videre vurdering, herunder muligheden for indpasning af konkrete anlæg.

Resultatet af screeningen blev præsenteret for Klima- og Miljøudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget den 16. august, pkt. 3, ([link](#)), hvor det blev besluttet at prioritere arealerne Blokken (47a og 48), Rundforbivej (+ materialegården) i Nærum og arealet bag Kulturcenter Mariehøj. Efterfølgende har forvaltningen vurderet, at det af hensyn til at opnå tilstrækkelig kapacitet også er relevant at se nærmere på den nordligste del af Holtegårdsparken.

Norfors' vurdering er, at hovedparten af varmebehovet i kommunen kan dækkes af Blokken 47a og den nordlige del af Holtegårdsparken, hvorfor der i udgangspunktet fokuseres på de to arealer. Det bemærkes dog, at ingen af de fem arealer på forhånd kan udelukkes, hvis hele varmebehovet skal kunne dækkes, idet anlæggenes potentielle kapacitet bl.a. afhænger af arealernes størrelse.

I Varmeplan 2023-2035 blev fjernvarmeudbygningen inddelt i tre faser på baggrund af samfunds- og selskabsøkonomi. Da den konkrete fjernvarmeudrulning afhænger af tilgængelig produktionskapacitet, har Norfors genbesøgt den tidligere faseinddeling og har på den baggrund fundet det hensigtsmæssigt at inddele Rudersdal Kommune i tre overordnede projektforslagsområder med henblik på udarbejdelse af projektforslag:

| Projektområde                | Kapacitetsbehov | Norfors vurdering af arealer til fjernvarmeproduktion  |
|------------------------------|-----------------|--|
|                              |                 | Med Norfors reviderede potentialevurderinger forventes Blokken 47a (ca. 15 – 20 MW) at kunne forsyne projektområdet.   |
|                              |                 | Hvis der kan etableres 20 MW vil en del af Holteområdet muligvis også kunne forsynes.  |
| Birkerød og Bistrup          | ca. 20 MW       | Det kan ikke på forhånd udelukkes at inddrage Birkerød Idrætscenter i planlægningen, hvis der ikke kan etableres den forventede kapacitet på Blokken 47a.  |
|                              |                 | Arealerne Blokken 47a og Birkerød Idrætscenter uddybes i bilag.  |
| Holte                        | ca. 6,8 MW      | Den planlagte varmepumpe på Øverød-centralen (3,5 MW) forventes at kunne dække en del af projektområdet. Dog vil der være behov for mere varmekapacitet for at kunne forsyne hele Holteområdet. Hvis der er kapacitet i overskud i Birkerød eller Holtegårdsparken, kan resten af områdets varmebehov dækkes herfra. |
| Gl. Holte, Søllerød og Nærum | ca. 16,3 MW     | Med Norfors reviderede potentialevurderinger forventes arealet ved Holtegårdsparken (minimum 16 MW) at kunne forsyne projektområdet med fjernvarme.  |

Hvis der kan etableres mere end ca. 16 MW vil en del af Holte-området muligvis også kunne forsynes. Mulighed for også at forsyne Skodsborg via den eksisterende fjernvarmeledning mellem Nærum og Skodsborg er under afklaring. Alternativt skal der etableres lokal forsyning i området.

Hvis der ikke kan etableres kapacitet til at dække hele projektområdet, kan der blive behov for at inddrage arealerne ved Mariehøj og Rundforbivej (+ materialegården) i Nærum.

Arealerne Holtegårdsparken, Mariehøj og Rundforbivej (+ materialegården) i Nærum uddybes i bilag.

Kort over Norfors' inddeling i projektforslagsområder samt opfølgning på arealerne og deres betydning for projektforslagsområderne er vedlagt som bilag.

Der planlægges med, at Vedbæk forsynes jf. E.ONs netop godkendte projektforslag for Vedbæk-området. Realisering af projektforslaget ved Vedbæk rensningsanlæg vil bero på en landzonetilladelse. Den skal godkendes i Arkitektur- og Byplanudvalget.

Forvaltningen bemærker, at Norfors vurderer, at det vil være nødvendigt med etablering af akkumuleringstanke ved hvert areal både af driftsmæssige og økonomiske hensyn.

Planmæssig vurdering af lokationerne Blokken 47A og den nordlige del af Holtegårdsparken

Forvaltningen har vurderet de to lokationer i forhold til gældende planforhold, nærliggende boliger samt områdernes robusthed ift. indpasning af fjernvarmeanlæg. Helt overordnet vurderes det, at de to lokationer er egnede til indpasning af fjernvarmeanlæg, da der begge steder er god afstand til boliger, og der kan etableres støjværn mod naboer og tennisanlæg. Herudover kan begge områder afskærmes ift. naboer, så den visuelle påvirkning af anlæggene bliver begrænset.

Fjernvarmeanlæggene består af luft-til-vand-varmepumper, og har sædvanligvis en højde på ca. 8 meter og et industrielt udseende. Afskærmning skal ske i en vis afstand fra luft-til-vand-varmepumperne, hvorfor anlæggene forudsætter god plads.

Indpasning af fjernvarmeanlæg på Blokken 47A

Området er beliggende i det sydvestlige hjørne af erhvervsområdet Birkerød Erhvervsby. Området er omfattet af Lokalplan 84, delområde 2 og kommuneplanramme Bi.E1, der udlægger anvendelsen til erhvervsformål, som lettere industri, håndværk mv. Der er erhverv mod nord og øst, landbrug mod syd og vest og boliger mod nordvest. Ejendommen henstår som grønt areal og benyttes bl.a. til afværgeanlæg for grundvandsbeskyttelse og i mindre omfang som midlertidigt oplag af materielgården. Der er vejadgang til landbrugsejendommen nr. 47 syd for, og den er placeret centralt på grunden.

Den bedste udnyttelse af 47A forudsætter, at vejadgangen til nr. 47 forlægges eller flyttes. Omlægning af vejadgangen til nr. 47 skal ske i dialog med naboen. Forvaltningen vurderer umiddelbart, at vejadgangen til nr. 47 vil kunne flyttes til Duemosevej i fuld overensstemmelse med fredningen af Stavnsholtkilen. Vurderingen skal kvalificeres, bl.a. skal det fastlægges, om der er bindinger ift. lovgivningen om private fællesveje og fredning. Vurderingen vil indgå i det kommende planarbejde, såfremt sagen godkendes.

Området er stort, og det er naturligt afgrænset mod naboer af høje træer, hvorfor anlægget ikke vil have en markant visuel påvirkning. Hensynet til de to nærmeste naboer vil skulle vurderes nærmere, så det sikres, at der ikke opleves genevirkninger. Helt overordnet er området velegnet til et teknisk anlæg i kraft af placeringen i et eksisterende erhvervsområde.

Den nordlige del af Holtegårdsparken

Området i Holtegårdsparken omfatter arealet mellem tennisbanerne, minigolfbanen, Helsingørmotorvejen og Øverødvej. Området er grønt og udlagt til offentlige formål i form af idrætsbaner og park mv i Lokalplan 14 og kommuneplanramme Gh.R3. Nord for området er et grønt område, som er del af fingerplanens grønne kile. Dele af området mod motorvejen er omfattet af byggelinjer og deklarationsbælter for større ledninger.

Arealet fremstår i dag med spredt, grøn beplantning og er støjmæssigt påvirket af den nære placering op mod Helsingørmotorvejen. Den vestlige del af arealet er afgrænset af en jordvold, der afskærmer arealet mod tennisanlægget. Det vurderes, at arealet er velegnet til indpasning af fjernvarmeanlæg, da anlægget vil kunne afskærmes visuelt. Herudover er det placeret i eksisterende støjramt område fra motorvejen og med god afstand til nærmeste boliger. Etablering af fjernvarmeanlægget kan potentielt medvirke til en yderligere støjafskærmning mod tennisanlæg og boligerne.

Videre proces

Blokken 47a og Holtegårdsparken er begge ejet af Rudersdal Kommune og vil enten skulle sælges eller udlejes til Norfors. Derudover er der tale om ganske betydelige ændringer i den eksisterende arealanvendelse. Forvaltningen anmoder derfor om mandat til at arbejde videre med Blokken 47a og den nordlige del af Holtegårdsparken samt udarbejdelse af det fornødne plangrundlag.

Forvaltningen vil gå i yderligere dialog med Norfors om de konkrete løsningsmuligheder. I dialogen vil også indgå drøftelse af muligheden for supplerende tiltag til fremme af grøn omstilling, fx opsætning af solceller på arealet.

Etablering af fjernvarmeanlæggene i form af luft-til-vand-varmepumper på Blokken 47A og den nordlige del af Holtegårdsparken forudsætter, at der vedtages ny lokalplan og kommuneplantillæg efter forudgående indkaldelse af ideer og forslag (forhøring).

Det næste skridt vil være at igangsætte en forhøring til et kommuneplantillæg, der ændrer hovedanvendelsen af arealerne til tekniske anlæg. Herefter kan der igangsættes udarbejdelse af lokalplaner samt kommuneplantillæg. Både planer og efterfølgende projekter skal screenes for miljøvurderingspligt.

Forvaltningen vil i første omgang forberede en sag vedrørende forhøringen til et kommuneplantillæg for begge lokaliteter til godkendelse i Arkitektur- og Byplanudvalget og Økonomiudvalget i starten af 2024. Heri vil endvidere indgå forslag til den videre hørings- og borgerproces.

Forvaltningen vil sideløbende udarbejde udkast til aftalegrundlag for Norfors' anvendelse af de to arealer med henblik på politisk godkendelse.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at forvaltningen får mandat til at arbejde videre med de to konkrete løsninger for placering af varmeproduktion, Blokken 47a og den nordlige del af Holtegårdsparken, med henblik på udarbejdelse af lokalplaner og kommuneplantillæg.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 08-11-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at der ikke arbejdes videre med etablering af varmepumpekapacitet på Birkerød Idrætscenters arealer. Udvalget mener ligeledes, at der i den sydlige del af Holtegårdsparken ikke arbejdes videre med varmepumpekapacitet over jordoverfladen. Udvalget finder det generelt vigtigt, at der arbejdes for æstetiske løsninger samt støjreducerende tiltag.

Olav Vind Larsens henvendelse af 7. november 2023 indgik i sagens behandling.

## **Bilag**

Norfors' forventede projektforslagsområder

Opfølgning på arealer til fjernvarmeproduktion

# **Punkt 6: Ravnsnæsvej 176, matr.nr. 11c Høsterkøb by, Birkerød – Landzonetilladelse til beboelseshus**

23/15923

## **Resumé**

Lind og Risør ansøger på vegne af ejerne af ejendommen på Ravnsnæsvej 176, 3460 Birkerød om landzonetilladelse til nyt beboelseshus.

Ejendommen er beliggende i landzone indenfor kulturmiljø Høsterkøb, men ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Lind og Risør ansøger på vegne af ejendommens ejer om landzonetilladelse til at opføre et nyt beboelseshus på 225 m<sup>2</sup> med dertilhørende overdækninger på 1,3 m<sup>2</sup>. Ejendommen har et grundareal på 5386 m<sup>2</sup>.

Nyt beboelseshus placeres tilbagetrukket på grunden i forhold til Ravnsnæsvej. Eksisterende beboelseshus er placeret med gavl mod Ravnsnæsvej, hvor nyt beboelseshus ansøges opført som et længehus placeret parallelt med Ravnsnæsvej med to mindre sidebygninger, der påbygges gavlvendt mod vej. Der terrænreguleres i forbindelse med opførelse af nyt hus alene i mindre grad, estimeret til ca. 20 cm.

Nyt beboelseshus opføres med murede facader og 40 graders symmetrisk saddeltag uden ovenlys. Vinduer udføres efter ”hul i mur” princippet, og solceller placeres på tagflade, der vender væk fra vej og åbne landarealer, men ind mod den bagvedliggende gårdbebyggelse. Huset vil fremstå i lys grå murværk og med matsorte betontagsten på tag.

## **Plangrundlag**

Ejendommen er beliggende i landzone og er ikke omfattet af en lokalplan. Den er omfattet af Kommuneplanramme HØ.L1, der blandt andet fastsætter bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, og den fastlægger, at der kan opføres et helårshus med et maksimalt etageareal på 350 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er beliggende indenfor værdifuldt kulturmiljø, Høsterkøb og indenfor et område markeret som værdifuldt landskabstræk. Nyt beboelseshus vil ikke ændre på udsigtsforhold over markerne ned til Sjælsø fra vej eller fra udsigtsareal ved rasteplads langs Høsterkøbbyvej.

## **Høring**

Ansøgning om landzonetilladelse er sendt i naboorientering i perioden den 3. oktober til den 17. oktober 2023. Der er ikke kommet indsigelser til projektet.

## **Forvaltningens vurdering**

Det ansøgte beboelseshus vurderes både i udtryk og udformning at være tilpasset en traditionel bygningstypologi, som er tilstræbt for huse, der opføres i landzone. Nyt beboelseshus placeres tilbagetrukket på grunden og vil således ikke fremstå markant i landskabet eller ændre på eksisterende udsyn fra Høsterkøbvej ud over marker og ned mod Sjælsø.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet er tilpasset området, og at det følger kommunens retningslinjer for ny bebyggelse i landzone.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 08-11-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Skitsetegninger

# Punkt 7: Vedbæk Strandvej 332, matr.nr. 5e Agershvile, Vedbæk – Lovliggørelse belægning på fælles friareal og træterrasse

23/15923

## Resumé

Rudersdal Kommune kunne ved besigtigelse den 20. december 2022 konstatere, at der på ejendommen Vedbæk Strandvej 332, 2950 Vedbæk, er etableret en række forhold i strid med den gældende Lokalplan 225 Rosenlund – et område ved Vedbæk Strandvej.

Rudersdal Kommune sendte den 30. januar 2023 partshøring og varsel af påbud om lovliggørelse til ejer af ejendommen. Ejers har ansøgt om dispensation fra lokalplanen for at lovliggøre inddragelse af fælles friareal til parkering samt etablering af træterrasse mod kysten.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Den 20. december 2022 var Rudersdal Kommune på besigtigelse på ejendommen Vedbæk Strandvej 332 i Vedbæk. Her kunne forvaltningen konstatere, at der var en række forhold opført i strid med Lokalplan 225 Rosenlund - et område ved Vedbæk Strandvej. Det drejede sig om, at dele af det fælles friareal var inddraget til privat parkering/indkørsel samt forhøje, herunder anlæg af trampolin. Det blev yderligere konstateret, at der er etableret en sauna samt træterrasse i kanten af skrænten mod Øresund, hvilket ligeledes ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Forvaltningen sendte på baggrund heraf den 30. januar 2023 varsel af påbud om lovliggørelse til ejer af ejendommen. Den 25. august 2023 afholdt forvaltningen møde med ejer og hans advokat vedrørende mulighederne for retlig og fysisk lovliggørelse. Efterfølgende er der søgt om retlig lovliggørelse af trampolin delvis på fællesareal og belægning ligeledes på fællesareal samt træterrasse ud mod kysten. Af ansøgningen fremgår det, at saunaen fjernes inden den 2. maj 2024.

Ejer begrundet ønsket om dispensation med, at den omtalte belægning på adgangsvejen består af brosten, som stammer fra Kongens Nytorv (pladsens gamle belægning), og som er lagt med så store mellemrum, at arealet fremstår begrønnet. Herudover giver det plads til de to gæsteparkeringspladser, som fremgår af lokalplanens tegningsbilag.

Ejer begrundet ønsket om bibeholdelse af trædækket med, at det er udformet på en sådan måde, at det – grundet terrænforholdene – ikke kan ses fra kysten. Dertil kommer, at træ patinerer og falder mere naturligt ind i landskabet, end det underliggende betondæk vil kunne gøre. Trædækket er lavet af jerntræ, som er tungere end vand, og som anvendes til bl.a. bolværker, marinaer og kystsikringer mere generelt.

## Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 225 Rosenlund - et område ved Vedbæk Strandvej. Formålet med lokalplanen er:

- At udlægge området til boligformål.
- At fastlægge den eksisterende hovedbygning Rosenlund som bevaringsværdig og udpege bevaringsværdig beplantning.
- At sikre, at ny bebyggelse opføres i harmoni med karakteren af Strandvejsområdet.
- At sikre, at ny bebyggelse i delområde 1 opføres med en ensartet arkitektonisk fremtræden og som en åben parkbebyggelse, hvor parken fremtræder som fælles område og med åben forbindelse fra Rosenlund til skrænten

Der ansøges om dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 9.2:

”De ubebyggede arealer skal principielt anlægges og indrettes som vist på tegningsbilag 2, 4, 5, 6 og 11.”

§9.10:

”Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse, anlæg eller etableres terrasser på skråningen eller arealet mellem skråningens fod og vandkant.”

§9.12:

”Belægninger skal udføres som vist på tegningsbilag 6.”

Valget mellem retlig og fysisk lovliggørelse

Valget mellem retlig og fysisk lovliggørelse beror på kommunalbestyrelsens konkrete, skønsmæssige afvejning af forskellige hensyn i den enkelte sag, herunder bl.a. proportionalitet, værdispild og god tro.

Det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at den retlige følge skal stå i forhold til den konstaterede lovovertrædelse. Der kan således ikke kræves mere end det, der er nødvendigt i det konkrete tilfælde.

Det er et udgangspunkt i lovliggørelsessager, at det ikke skal være nemmere at opnå tilgivelse end tilladelse. Derfor skal der som udgangspunkt ikke tillades retlig lovliggørelse såfremt, man ville have meddelt afslag, hvis der var ansøgt om forholdet, før det blev udført. Dog vil hensyn til de ovennævnte faktorer kunne betyde en retlig lovliggørelse i den enkelte sag uagtet, at der er en praksis for afslag på dispensation.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke bør meddeles dispensation fra Lokalplan 225 til anlæg af træterrasse på skrænten mod Øresund. En dispensation fra § 9.10 i Lokalplan 225 til trædækket vil være i strid med Rudersdal Kommunes mangeårige praksis ift. beskyttelse af kystskrænten og det grønne udtryk.

Netop kystskrænten mod Øresund med udsigt til grønne plæner og den ofte gamle beplantning er særlig værdifuld for den samlede kyststrækning. En tilladelse til etablering af træterrasser på lignende vis vil kunne ændre dette billede markant som følge af præcedensvirkning. Træterrassen inkl. møbler på kanten til vandet opleves ligeledes som en privatisering af kyststrækningen uanset fremtidig skiltning om tilladt færdsel, så vil arealet ændre udtryk til en mere privat karakter. Herudover strider træterrassen mod lokalplanens hensyn, der skal sikre, at den samlede parkbebyggelse skal fremtræde med et grønt udtryk.

I ansøgningsmaterialet fremgår det, at ejer vurderer, at trædækket er en del af en kystsikring. Der er imidlertid ikke meddelt tilladelse til kystsikring på ejendommen, og betondek/trækdæk følger umiddelbart ikke de overordnede retningslinjer for kystsikring vedtaget af Rudersdal Kommune. Af luftfotos fra 1986 fremgår det dog, at der har været en

smal og lav mur/betonkonstruktion mod kysten, der afgrænser havearealet mod strandarealet på strækningen ud foran den gamle Rosenlund ejendom. Det er forvaltningens vurdering, at denne mur vil kunne bibeholdes ved ansøgning. Såfremt der under trædækket findes en ny betonkonstruktion, vil denne ikke kunne bibeholdes, idet den ses som en del af det samlede anlæg af trædækket.

Ejer har mulighed for at ansøge om bibeholdelse til trædækket som et kystsikringsanlæg. En ansøgning om kystsikring vil i så fald skulle godkendes af Klima- og Miljøudvalget. Det er umiddelbart forvaltningens vurdering, at anlægget ikke vil kunne godkendes som kystsikring.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra § 9.2 og § 9.12 til en anden belægning udfor ejendommen Vedbæk Strandvej 332. Af principperne angivet i tegningsbilag fremgår det, at der ud for ejendommen kan etableres to parkeringspladser. Disse er dog placeret lidt længere mod syd end angivet på tegningsbilaget, hvilket, jf. ansøger, er begrundet med ønsket om bevaring af et større træ.

Af tegningsbilaget fremgår det, at belægningen skal være i form af sandsten, fliser med faldende længder. I stedet er belægningen etableret med genanvendte brosten. Belægningen fremstår med mellemrum imellem stenene, hvilket giver belægningen et grønt udtryk. Det vurderes således, at belægningen er fint indpasset i fællesområdets miljø.

Trampolinen vurderes ikke at være i strid med lokalplanen, hvorfor denne er umiddelbart lovlig.

## **Indstilling**

Direktionens foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra § 9.2 og § 9.12 i Lokalplan 225 til belægning med brosten som ansøgt samt, at der gives afslag på dispensation til trædæk med evt. konstruktion under, jf. lokalplanens § 9.10.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 08-11-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Forinden bortfaldt ændringsforslag stillet af Venstre:

Udvalget kan følge forvaltningens indstilling og meddele dispensation til lokalplanens § 9.2 og § 9.12, men samtidig også til lokalplanens § 9.10, da udvalget er af den opfattelse, at der er tale om et trædække af hårdt stentræ, der alene tjener til at skærme kystsikringen med to stemmer for Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) og Søren Hyldgaard (V) og fem stemmer imod Knud Skadborg (C), Christoffer Buster Reinhardt (C), Alexander Friborg (C), Dorte Nørbo (F) og Anette Maj Billesbølle (A).

## **Bilag**

Ansøgning med bilag

Foto

Høringssvar

## **Punkt 8: Rundforbivej 140B, matr.nr. 7ar Nærum By, Nærum - Dispensation til udvidelse af tennishal**

23/15923

### **Resumé**

I forbindelse med den planlagte udvidelse af Rundforbi Tennishal på Rundforbivej 140B, 2850 Nærum, ansøges om dispensation til opførelse af en tilbygning på 1.677 m<sup>2</sup> indeholdt to tennisbaner i forlængelse af den eksisterende tennishal samt etablering af parkeringspladser.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra Byplan 14, Byplanvedtægt for arealer ved Nærum Kirke beliggende i en del af Nærum Bylag, Tillæg nr. 2, § 3.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Den selvejende institution Rundforbi Tennishal er stiftet af de fire tennisklubber: Nærum Tennisklub, Holte Tennisklub, Vedbæk Tennisklub og Trørød Tennisklub og har til formål at drive en indendørs tennishal. Tennishallen blev taget i brug i 1977.

Rundforbi Tennishal er opført med foreningernes egenfinansiering samt tilskud fra tidligere Søllerød Kommune og er beliggende på kommunal grund, jf. brugsrets aftale. Tennishallen omfatter fire indendørs tennisbaner.

Rundforbi Tennishal har en udnyttelsesgrad på næsten 100 %, og klubberne i Holte, Vedbæk og Trørød har årlige udgifter på ca. 180.000 kr. til at leje sig ind i tennishaller hos nabokommunerne, hvilket Rudersdal Kommune i henhold til folkeoplysningsloven og tilskudsretningslinjer giver lejetilskud på 67.000 kr. til, hvorfor der er et ønske om at udvide tennishallen med to indendørs tennisbaner.

Den planlagte udvidelse af Rundforbi Tennishal er på 1.677 m<sup>2</sup>, og der er planlagt anlæggelse af parkeringsareal på 1.335 m<sup>2</sup>, der i alt vil rumme 47 parkeringspladser, hvilket er en tilføjelse på 365 m<sup>2</sup> og 17 pladser i forhold til de 970 m<sup>2</sup> og 30 pladser, der i dag er anlagt ved Rundforbi Tennishal.

I forhold til tilbygningens placering på grunden ansøges der om dispensation til placering i den nordøstlige del af grunden, idet den nye udvidelse ønskes udført i forbindelse med den eksisterende Rundforbi Tennishal.

Der ansøges også om dispensation fra kravet om, at det samlede parkeringsareal på matriklen mindst skal svare til 100 % af de bebyggede arealer, idet der henvises til, at der er et stort parkeringsareal på den anden side af Egebækvej, der fuldt ud kan dække det parkeringsbehov, der er på matriklen.

### **Plangrundlag**

Ejendommen er omfattet af Byplan 14, Byplanvedtægt for arealer ved Nærum Kirke beliggende i en del af Nærum Bylag, Tillæg nr. 2, som fastsætter følgende, hvorfra det ansøgte forudsætter dispensation:

- ”§ 3, matr.nr. 7ar udlægges til offentlige formål og skal anvendes til sportsanlæg (tennishaller). Bebyggelsen skal placeres på den nordøstlige del af grunden.

Der skal udlægges areal til det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst svarende til 100 % af det bebyggede areal. Parkering skal ske på den sydvestlige del af grunden med indkørsel fra Rundforbivej.”

## Høring

Forvaltningen har udført naboorientering, med udløb den 1. november 2023. Resultat af høringen forelægges på udvalgs mødet.

## Forvaltningens vurdering

Kommunen kan meddele dispensation til mindre afvigelser fra en lokalplans bestemmelser, medmindre dispensationen strider mod planens principper.

Det er forvaltningens vurdering i forhold til bebyggelsens placering, at matrikel 7ar, er en stor matrikel, som dækker hele området, hvor både tennis hallen og idrætsanlægget ligger. Dengang Byplan 14 blev vedtaget, dækkede matrikel 7ar, kun tennis hallen. Det er derfor forvaltningens vurdering, at en tilbygning som ansøgt, beliggende i det syd vestlige hjørne er i tråd med § 3 i lokalplanen. Herudover er det positivt, at Rundforbi Tennishal fastholdes som en samlet bebyggelse på arealet.

I forhold til parkeringspladser, så vurderes det, at de ansøgte parkeringsforhold kan accepteres. Det beror på, at eksisterende 30 p-pladser, der er anlagt ved tennis hallen i dag (970 m<sup>2</sup> parkeringsareal), udvides i forbindelse med udbygning af hallen. Parkeringspladserne udvides til 47 p-pladser i alt, svarende til (1.335 m<sup>2</sup> parkeringsareal). Antallet af parkeringspladser anses derfor for at være tilfredsstillende i forhold til det behov, som knytter til tennis hallen.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra § 3 i Byplan 14, Byplanvedtægt for arealer ved Nærum Kirke beliggende i en del af Nærum Bylag, Tillæg nr. 2, § 3.

## Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 08-11-2023

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## Bilag

Dispensationsansøgning

Situationsplan p-areal

Parkering

Oversigtskort

## **Punkt 9: Dyrehavens udvidelse med Jægersborg Hegn**

23/15923

### **Resumé**

Naturstyrelsen står over for en udvidelse af Dyrehaven med Jægersborg Hegn frem til Skodsborgvej og har fremsendt ansøgning om nødvendige tilladelser og dispensationer i forhold til hegning, flytning og nyetablering af røde porte, etablering af parkeringsområde samt regulering af vejpassage.

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

### **Sagsfremstilling**

Dyrehaven udvides mod nord med den del af Jægersborg Hegn, som ligger syd for Skodsborgvej. Der er tale om et areal på ca. 2,5 km<sup>2</sup>.

Udvidelsen af Dyrehaven betyder, at den kommer til at omfatte størstedelen af de tilgrænsende arealer, der er udlagt til urørt skov. I den urørte skov er kommerciel skovdrift ophørt. Det indhegnede hjortevildt vil nu kunne udbrede sig mod nord til Skodsborgvej og bidrage til at holde de urørte bevoksninger mere åbne. Det betyder, at skoven ændrer karakter til en åben hjortegræsset skov, hvor der skabes mere plads til de mange sjældne og beskyttede arter, der i dag er at finde i den eksisterende Dyrehave.

Det udvidede areal vil blive forvaltet efter de samme principper som den eksisterende dyrehave, hvor det kan dokumenteres, at store dele af naturværdierne er skabt inden for de sidste 300-400 år gennem en kulturbetinget drift.

Historisk indgik det udvidede areal i den af kong Christian den 5. etablerede dyrehave fra 1670 frem til 1832.

Udover udsættelse af kronvildt, dåvildt og sikavildt vil adgangen til den nye del af Dyrehaven blive forbedret i forhold til naturoplevelser med bl.a. dyrevildt, oplevelsen af det historiske parforcejagtlandskab, som der er spor af i Jægersborg Hegn, og en stiadgang til en mindre eksisterende teltplads i den sydlige del af området ved Strandmøllevvej.

Bestanden af kronvildt vil over en årrække øges med op mod 200 dyr i sommerbestand. Den nordlige del af hegnen i den eksisterende Dyrehave vil blive stående i en periode for at holde de flyttede kron dyr inde på det nye areal. Nye kalve, som fødes i den nye Dyrehave, vil dermed få et tilhørsforhold til området og forblive her.

Begrundelsen for ikke at medtage den del af Jægersborg Hegn, der ligger nord for Skodsborgvej, er hensynet til nærområdet omkring skoven, som også skal have adgang til almindelig urørt skov og ikke kun til Dyrehaven. Den nordlige del af Jægersborg Hegn vil stadig kunne bruges til organiserede aktiviteter i forhold til friluftslivet. Dyrehaven vil primært være for de stille naturbrugere af hensyn til vildtet.

I forhold til områdets skovnaturtyper vil Naturstyrelsen foretage strukturelle forberedelser af bevoksninger med henblik på at skabe grundlag for større heterogenitet og højere grad af lysåbenhed. Den langsigtede bevarelse af skovkarakteren vil blive opretholdt ved et løbende fokus på sikring af foryngelse ved anvendelse af mindre organiske kulturhegn til

sikring af selvfornyelse eller plantning af vedplanter. Det er nærmere beskrevet i den skriftlige ansøgning, som er vedlagt dagsordenen.

Der er for Dyrehaven udarbejdet et udkast til Natura 2000-plan 2022-27, hvor hensynet til Natura 2000-habitatområdet, som dækker Dyrehaven, er beskrevet.

Konkret omfatter ansøgningen følgende, som forudsætter meddelelse af tilladelse/dispensation fra forskellig lovgivning:

a) Hegning omkring hele det nye Dyrehaveareal med et 2 m højt hegn i transparent maskinflet, som fastholdes af jernpæle, der trykkes ned i jorden. Det nye hegn er identisk med hegnet i den eksisterende Dyrehave. Hegnet sættes fortrinsvis i eksisterende beplantning, hvor der kun forventes fjernet mindre træer uden stor biodiversitet. Hegnslinjen vil være tilbagetrukket fra eksisterende skovbryn og placeres i en afstand af 15-20 m fra Skodsborgvej mod nord og fra afgrænsningen mod vest.

Etableringen af hegn vil på forskellige strækninger forudsætte dispensation fra strandbeskyttelseslinje, fortidsmindebeskyttelseslinje, sø- og åbeskyttelseslinje, § 3 beskyttet natur og landskabsfredningen for Mølleåen.

Det skal bemærkes, at Kystdirektoratet har meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinje til den del af hegnet, der er omfattet af denne.

b) Der vil som en del af hegningen omkring den nye Dyrehave blive flyttet eksisterende røde porte samt etableret nye porte og ganglåger af hensyn til den frie adgang: Tre eksisterende porte flyttes og tre nye porte opføres, en eksisterende ganglåge udskiftes og fem ny ganglåger opføres (se kort 4 i vedlagte ansøgning). Den nuværende port ved Strandmøllevej flyttes, f.eks. til Skodsborgvej/Skodsborg Station, og vil her fungere som hovedindgang til den udvidede Dyrehave.

Flytningen af eksisterende porte vil forudsætte dispensation fra Lokalplan 288 for bevaringsværdige bygninger og røde porte. En del af de nye porte og ganglåger vil forudsætte dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Naturstyrelsen har været i dialog med De Røde Portes Venner om bl.a. etableringen af enebærstager omkring både eksisterende og nye porte, så de kommer til at fremstå som i den eksisterende Dyrehave. Forud for meddelelse af dispensation til flytning af eksisterende porte, vil foreningen blive hørt.

c) Ved Dyrehavens nordlige afgrænsning, ved krydset mellem Stampevej og Skodsborgvej, vil der blive etableret en parkeringsplads for 60-75 biler. Parkeringspladsen vil blive etableret ved, at den eksisterende bevoksning ryddes, muldlaget afrømmes og der påfyldes stabilgrus. Terrænreguleringen vil være af beskedent omfang. Bevoksningen, der fældes, har ikke betydelig biodiversitetsmæssig værdi.

Etableringen af parkeringsplads vil forudsætte landzonetilladelse, dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje og godkendelse i forhold til vejlovgivningen.

d) Ved hovedindgangen til Dyrehaven ved Skodsborgvej/Skodsborg Station forventer Naturstyrelsen øget trafik og dermed behov for etablering af en ny fodgængerovergang fra det eksisterende parkeringsområde til hovedindgangen, alternativ opsætning af et færdselsskilt med hastighedsbegrænsning på 40 km/t. Hvis kommunens vejmyndighed mener, at der skal udarbejdes en trafikvurdering, indgår Naturstyrelsen gerne i en dialog om dette.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der med den ansøgte hegning, etablering af parkeringsplads samt flytning af eksisterende røde porte er taget fine hensyn til synlighed og indpasning i eksisterende bevoksning samt i forhold til

Mølleå-fredningen, fortidsmindebeskyttelseslinjer, sø- og åbeskyttelseslinjer, strandbeskyttelseslinje og beskyttet natur.

Forvaltningen er ikke indstillet på at meddele tilladelse til etablering af et fodgængerfelt på Skodsborgvej mellem eksisterende parkeringsplads og den nye hovedadgang til den nye del af Dyrehaven, da den gående og kørende trafik henover et døgn ikke forventes forøget i en sådan grad, at det nødvendiggør et fodgængerfelt. Forvaltningen anbefaler, at spørgsmålet om et fodgængerfelt kan tages op, når der er opnået erfaringer med den nye Dyrehave.

Forvaltningen vurderer, at det er muligt i forhold til vejlovgivningen at kunne godkende en parkeringsplads ved krydset mellem Stampevej og Skodsborgvej.

Dispensation til etablering af den del af hegningen, der passerer et moseområde syd for Skodsborgvej og ind mod Kystbanen og er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, vil skulle vurderes og meddeles af forvaltningen.

Det er Naturstyrelsens ønske at igangsætte udsætningen af bl.a. kronvildt i løbet af tidligt forår 2024. For at dette kan ske, skal der være foretaget hegning, herunder flytning af røde porte og etablering af nye porte og ganglåger.

Forvaltningen har derfor igangsat høringer i forhold til en myndighedsbehandling på baggrund af det ansøgte og foreslår, at forvaltningen får bemyndigelse til at meddele de beskrevne tilladelser og dispensationer.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til beslutning om, at forvaltningen bemyndiges til at foretage den nødvendige myndighedsbehandling.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 08-11-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at flytning af eksisterende porte skal forelægges udvalget. Udvalget bemærker endvidere, at nye porte skal indrettes, så de er tilgængelige for ryttere og cyklister, fx med automatisk åbning.

## **Bilag**

Ansøgning om udvidelse af Dyrehaven

Nye dyrehaveindgange

Notat om kvælstofbalance for Dyrehaven

## **Punkt 10: Underskriftsark**