

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 11-06-2025

Mødedato Onsdag d. 11. juni 2025 kl. 09:00

Mødested Kulturcenter Mariehøj, Lokale Richard Mortensen

Mødedeltagere Christoffer Buster Reinhardt (C), Dorte Nørbo (F), Flemming Møller Jensen (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (M), Knud Skadborg (C), Christian Bruhn Rieper, Jane Riskjær Hansen, Eva Leganger Glad

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetopfølgning pr. 30. april 2025 – Arkitektur- og Byplanudvalget.....	4
Forslag til Lokalplan 306 for et område ved Vedbæk Stationsvej og Baneskellet samt Tillæg 17 til K	9
Forslag til Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg og tillæg til Kommuneplan 2021 - Endelig ve	11
Forslag til Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej - Endelig vedtagelse (genoptagelse)	13
Gl. Holtegaard, matr. nr.1p, Holte By, Gl. Holte - Dispensation til renovering/ombygning af bevarir	15
Frederikslundsvej 1A, matr.nr.1zz Dronninggård, Ny Holte - Lovliggørende dispensation til bygnin	18
Dronninggårds Allé 129 og to øvrige skovhuse, 2840 Holte – Dispensation fra fredning og landzon	20
Matr.nr. 10n Søllerød By, Søllerød – Landzonetilladelse til udskiftning af bro over Mølleåen.....	23
Justering af delegationsplaner - Godkendelse.....	25
Status på udbedringer af brandtekniske installationer - Orientering.....	27
DP World Tour på Furesø Golfklubs anlæg - Orientering.....	29
D.S.I. Bakkehaven - Godkendelse af omdannelse til en almen ældreboligafdeling.....	31
Meddelelser.....	33
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	34

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Budgetopfølgning pr. 30. april 2025 – Arkitektur- og Byplanudvalget

00.30.00-G01-483013

Resume

Forvaltningen har gennemført årets første store budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstillene pr. 30. april 2025. I sagen gives et overblik over den samlede budgetopfølgning for hele kommunen. Dertil beskrives forventningen til regnskab 2025 på udvalgets område med en gennemgang af de områder, hvor der ses de største budgetudfordringer. Endelig fremlægges de tillægsbevillinger, der foreslås på baggrund af budgetopfølgningen på udvalgets politikområder.

Overordnet set forventes det samlede driftsbudget at blive overholdt i 2025. Det dækker isoleret over forventet merforbrug som følge af en fortsat vækst i aktiviteten på børn med særlige behov samt forventet merforbrug på voksensocialområdet, der modgås af mindreforbrug på en række andre områder.

Den fremlagte sag er fuldt finansieret, hvilket betyder, at den ikke indebærer et træk på kassebeholdningen. Budgetopfølgningen giver desuden ikke anledning til at iværksætte ekstraordinære tiltag for at overholde kommunens samlede budget (inklusive servicerammen).

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

Sagsfremstilling

Forvaltningen har gennemført årets første store budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstillene pr. 30. april 2025. Jævnfør tidsplanen for budget og budgetopfølgninger, der blev behandlet på Økonomiudvalgets møde d. 22. januar 2025, forelægges fagudvalgene vurderingen af det forventede regnskab i 2025, samt de heraf afledte foreslåede tillægsbevillinger for deres politikområder.

De indmeldte forbrugsforventninger i budgetopfølgningen er lavet med udgangspunkt i det korrigerede budget og på samtlige driftsudgifter, som både omfatter driftsudgifter der ligger indenfor og udenfor servicerammen. Der skelnes desuden mellem konti med og uden overførselsadgang.

Overordnet set viser budgetopfølgningen et forventet samlet årsresultat i balance, som dog dækker over modsatte forhold. Der ses fortsat en aktivitetsvækst samt stigende gennemsnitspriser på de specialiserede socialområder, der udfordrer budgetoverholdelsen på disse områder. Dertil fylder tidligere års oparbejdede merforbrug på kommunens plejecentre i budgetopfølgningen. Omvendt forventes mindreforbrug på dagtilbudsområdet som følge af færre børn end forudsat ligesom, der er forventning om et mindreforbrug på hjemmeplejeydelser (myndigheds budget til ydelser), der i høj grad vurderes at kunne henføres til effekterne af den ny organisering af hjemmeplejen med tværfaglige teams.

Den fremlagte sag er fuldt finansieret, hvilket betyder, at den ikke indebærer et træk på kassebeholdningen. Budgetopfølgningen indikerer ligeledes, at servicerammen også i 2025 forventes overholdt. Budgetopfølgning giver således ikke anledning til at anbefale initiativer til at reducere forbrugspresset.

Overordnet status på kommunens samlede økonomi

Budgetopfølgningen viser samlet set et forventet merforbrug på 2,309 mio. kr. på kommunens driftsside, jf. tabel 1 (kolonne 4). Det svarer til 0,1 pct. af korrigeret budget. Merforbruget afspejler flere modsatte forhold af både større og mindre karakter. Der er især et stort forventet merforbrug på det specialiserede børneområde som følge af fortsat aktivitetsvækst og flere, dyrere sager, der bidrager til det samlede forventede merforbrug. Modsat indebærer færre børn i alderen 0-5 år end forudsat ved budgetlægningen, at der ventes et mindreforbrug på dagtilbudsområdet mens myndighedsbudgettet på ældreområdet udviser et større mindreforbrug, der kan henføres til en faldende aktivitet i hjemmeplejen. Disse forhold er uddybet i udvalgssagerne til hhv. Børne- og Skoleudvalget (politikområdet Børn med særlige behov og Dagtilbud) samt Social- og Sundhedsudvalget (politikområde Ældre og Voksne med særlige behov).

På de finansielle konti forventes nu en samlet netto merindtægt på 10,157 mio. kr. Det kan overvejende henføres til merindtægter vedr. grundskyld, der følger af efterreguleringer tilbage i tid som følge af nye vurderinger (11 mio. kr.), samt knap 3 mio. kr. mindre ind i indtægter fra dødsboscatten end budgetlagt.

Tabel 1. Forventet resultat på drift og finansielle konti

1.000 kr. (1)	Forventet regnskab 2025 (2)	Korr. Budget 2025 (3)	Forventet afvigelse ((2)-(3)) (4)	Tillægs- bevilling (5)
Rudersdal Kommune	-313.426	-305.578	-7.848	-5.445
Drift	4.011.648	4.009.339	2.309	4.712
Finansielle konti	-4.325.074	-4.314.917	-10.157	-10.157

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.

Tillægsbevillingsbehovet ved budgetopfølgningen pr. 30. april 2025

Med budgetopfølgningen pr. 30. april 2025 indstilles tillægsbevillinger for samlet set 4,712 mio. kr. på driften (jf. kolonne 5, linjen ”drift”). Dette dækker bl.a. over store tillægsbevillinger til det forventede merforbrug på det specialiserede socialområde, jf. tabel 2. Omvendt bidrager færre børn end forudsat ved budgetlægningen på de demografiregulerede aktiviteter under politikområdet Dagtilbud, samt mindreforbrug på køb af hjemmeplejeydelser til finansieringen med større negative tillægsbevillinger.

Ved budgetopfølgningen gives der som udgangspunkt kun tillægsbevillinger på konti uden overførselsadgang, idet mer- og mindreforbrug på konti med overførselsadgang håndteres i overførselsagerne til marts 2026. I år, som sidste år, er der dog visse undtagelser, hvorfor der indstilles enkelte tillægsbevillinger med denne budgetopfølgning. Disse gennemgås mere detaljeret i de relevante udvalgssager.

Det bemærkes også her, at på de ikke-overførselsbelagte områder, hvor der ansøges om større tillægsbevillinger, er indlagt en forsigtighedsmargin. Det betyder, at der ansøges om tillægsbevillinger på 85 pct. af det forventede merforbrug for året på henholdsvis det forventede merforbrug på det specialiserede børne- og voksenområdet. Det afspejler, at der dels er en vis usikkerhed om prognoserne og dels, at det fortsat er muligt at iværksætte tiltag til at begrænse merforbruget.

Tabel 2. Forventet resultat og foreslåede tillægsbevillinger pr. udvalgsområde

1.000 kr. (1)	Forventet regnskab 2025 (2)	Korr. Budget 2025 (3)	Forventet afvigelse ((2)-(3)) (4)	Tillægs- bevilling (5)
Rudersdal Kommune	4.011.648	4.009.339	2.309	4.712
Arkitektur- og Byplanudvalget	8.604	5.960	2.644	2.644
Klima- og Miljøudvalget	143.419	149.319	-5.900	-2.900
Kultur- og Fritidsudvalget	153.072	155.163	-2.092	0
Børne- og Skoleudvalget	1.297.902	1.285.804	12.097	12.944
Social- og Sundhedsudvalget	1.437.851	1.426.758	11.093	5.451
Erhverv- og Beskæftigelsesudvalget	490.967	490.792	175	175
Økonomiudvalget	479.833	495.542	-15.708	-13.602

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.

Servicerammen

På baggrund af ovenstående vurderes det, at servicerammen overholdes i indeværende år. Forbrugsudviklingen, der følges tæt, og lægges på ØUs dagsordener, bekræfter forventningen. Forbruget i procent af korrigeret budget indenfor servicerammen i april var 31,1 pct., hvor den på samme tidspunkt sidste år var 32,0 pct. En simpel fremskrivning af dette års forbrug til helårseffekt indikerer ikke en servicerammeoverskridelse og dialogen med de budgetansvarlige har ikke givet anledning til at forvente et forbrugsmønster forresten af året, som afviger væsentligt fra tidligere år. Der er dog stadig behov for fortsat stram styring i løbet af året og forvaltningen vil følge forbrugsudviklingen tæt.

Det bemærkes, at man ikke kan aflæse presset på servicerammen direkte ud af budgetopfølgningens resultat. Det skyldes to forhold. For det første vedrører budgetopfølgningen alle driftsudgifter, også dem der er udenfor servicerammen. Dertil kommer, at det oprindelige budget udgør sigtepunktet for overholdelse af servicerammen, mens budgetopfølgningen sker med afsæt i det korrigerede budget, der er lavere end det oprindelige budget. Årsagen til det lavere korrigerede budget kan primært henføres til overførselssagen, hvor overførte merforbrug nedskrev en række budgetter, der således giver et korrigeret budget, der er lavere end oprindeligt budget.

Det skal bemærkes, at økonomaftalen – og dermed midtvejsreguleringen for 2025 - i skrivende stund ikke er offentliggjort endnu. Indikationerne fra KL er, at det kan ske en nedregulering af sigtepunktet for servicerammen blandt andet som følge af lavere pris- og lønskøn. Forvaltningen følger det tæt, og der følges op på en eventuel betydning for servicerammeoverholdelse ved budgetopfølgningen pr. 31. august 2025.

Teknisk budgetomplacering vedr. de vedtagne administrative besparelser

I forbindelse med budgetaftalerne for 2024 og 2025 blev der vedtaget en række centrale besparelsepuljer vedrørende indkøb, administration og medarbejderforhold. I det vedtagne budget 2025 er besparelsepuljerne placeret under politikområde Administration. Udmøntningen vedrører imidlertid alle politikområder bredt. Dermed forudsætter udmøntningen et politisk mandat til omplacering mellem politikområder. Med budgetopfølgningen udmøntes besparelser for i alt 2,4 mio. kr. som medgår til at nedskrive centrale budgetpuljer under politikområde Administration. Som en del af denne sag, indgår der derfor ansøgninger om budgetomplaceringer fra fagudvalgene til Økonomiudvalgets område. Budgetomplaceringerne fremgår af tabel 3 nedenfor, og i de enkelte fagudvalgssager. I bilag 1 uddybes de administrative besparelser på de enkelte områder.

Tabel 3. Administrative besparelser i 2025

1.000 kr.

Rudersdal Kommune	2.433
Arkitektur- og Byplanudvalget	0
Klima- og Miljøudvalget	91
Kultur- og fritidsudvalget	231
Børne- og skoleudvalget	1.305
Social- og sundhedsudvalget	496
Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget	4
Økonomiudvalget	306

Udvalgets budgetopfølgning

I nedenstående afsnit fremgår det forventede regnskab i 2025 for fagudvalgets politikområder, hvor de største afvigelser gennemgås. I bilag 2 fremgår en mere detaljeret oversigt over de indmeldte forventninger til regnskabsresultatet for 2025. Dertil beskrives de tillægsbevillinger – både positive og negative, som vedrører udvalgets område.

Budgetopfølgning pr. 30. april 2025 på Arkitektur- og Byplanudvalget

Budgetopfølgningen pr. 30. april 2025 viser et samlet forventet merforbrug på 2,644 mio. kr. i 2025 for Arkitektur- og Byplanudvalgets område, jf. tabel 4 (kolonne 4).

Tabel 4. Budgetopfølgning pr. 30. april for Arkitektur- og Byplanudvalget

1.000 kr. (1)	Forventet regnskab 2025 (2)	Korr. Budget 2025 (3)	Forventet afvigelse ((2)-(3)) (4)	Tillægs- bevilling (5)
Arkitektur- og Byplanudvalget	8.604	5.960	2.644	2.644
Faste ejendomme mv.	8.604	5.960	2.644	2.644
Overførselsadgang	8.604	5.960	2.644	2.644

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 2,644 mio. kr. i 2025. I nedenstående gennemgås de væsentlige afvigelser for politikområdet på de to overførselsadgange.

Overførselsadgang:

Der forventes et merforbrug på samlet 2,644 mio. kr. på politikområdets overførselsbelagte konti der kan henføres til følgende:

- Et forventet merforbrug på 1,300 mio. kr. vedrørende tomgangsleje til og med april 2025 for Krogholmgård, som anvendes til midlertidige flygtningeboliger. Krogholmgård er købt med overtagelse den 1. maj 2025. Der er fortsat ubenyttede lejemål, hvorfor der forventes et lejetab på bygningen i 2025. Der arbejdes på at udleje boligerne, hvor kommunens sociale myndigheder har anvisningsret.
- Et forventet merforbrug på 1,344 mio. kr., der skyldes at den lovpligtige årlige kommune ydelsesstøtte til Skovlyporten ved en fejl ikke blev indarbejdet i tekniske korrektioner i Budget 2025, jf. KMB-mødet d. 28. februar 2024 (pkt. 9).

Ikke-overførselsadgang:

Der er ingen konti med ikke-overførselsadgang på politikområdet.

Udvalgets tillægsbevillinger

På baggrund af det forventede resultat ved budgetopfølgning pr. 30. april 2025, foreslås det, at der ydes følgende tillægsbevillinger på udvalgets politikområde. Tillægsbevillingerne fremgår også af tabel 4.

Politikområde Faste ejendomme mv.

Der foreslås, at der samlet ydes en positiv tillægsbevilling på 2,664 mio. kr. til politikområdet, som følge af merudgifter til tomgangsleje på Krogholmgård og Skovlyporten.

Det bemærkes, at der i nedenstående indstilling, fremgår det samlede nettotillægsbevillingsniveau pr. politikområde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at politikområde Faste ejendomme mv. ydes en positiv tillægsbevilling på 2,644 mio. kr., finansieret af kassen.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Udmøntning af centrale besparelser

Arkitektur- og Byplanudvalget

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 306 for et område ved Vedbæk Stationsvej og Baneskellet samt Tillæg 17 til Kommuneplan 2021- Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring

00.22.04-A00-480873

Resume

Den 11. september 2024 besluttede Arkitektur- og Byplanudvalget at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for et område ved Vedbæk Station og Banevænget med tilhørende kommuneplantillæg ([link](#)).

?

Formålet er at fastlægge rammer for udvikling af bydelscenteret omkring Vedbæk Stationsvej, så det understøtter områdets karakter af stationsby med blandede byfunktioner samt principperne i visionsplanen for Vedbæk.

Lokalplanen skal også sikre nye byrum og mødesteder, understøtte handelslivet og fastholde udadvendte facader i gadeplan.

?

Forslag til Lokalplan 306 samt Tillæg 17 til Kommuneplan 2021 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om vedtagelse og udsendelse i offentlig høring samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.?

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter Vedbæk bydelscenter ved Baneskellet og Vedbæk Stationsvej. Den offentlige p-plads syd for stationsbygningen er udgået af planen, da den hører under en anden lokalplan og ikke er en del af centerområdet.

Afgrænsning og formål

Formålet er at skabe rammer for en byudvikling, der understøtter områdets karakter som en levende stationsby med blandede funktioner, blandt andet handel, kultur, boliger og mødesteder. Samtidig skal planen afspejle principperne i visionsplanen for Vedbæk. Planen skal styrke handelslivet, skabe nye byrum og mødesteder og sikre, at stueetagerne får udadvendte funktioner, der bidrager til et aktivt byliv.

Anvendelse og omfang

Lokalplanområdet omfatter det centrale Vedbæk, primært omkring Vedbæk Stationsvej og Baneskellet. Området opdeles i fem delområder og udlægges til centerfunktioner, det vil sige udvalgsvarer (specialbutik), dagligvarebutik, publikumsorienteret service, offentlige formål, boliger og liberale erhverv. Der vil dog være mindre variationer indenfor de enkelte delområder

Lokalplanen rummer mulighed for etablering af et sundhedshus centralt placeret på Vedbæk Stationsvej 12, hvor bygningen udformes med en forskydning, der danner plads til et lille torv. Derudover foreslås stationsbygningen indrettet som kulturhus, og det omkringliggende areal skal kunne anvendes som bytorv med fx udeservering og events som loppemarkeder. Også dagligvarebutikken på Baneskellet kan udvides indenfor eksisterende bygning.

For området ved Vedbæk Stationsvej (delområde 3 og 4) hæves bebyggelsesprocenten fra 70 til 100 procent. Det skal give mulighed for tættere, mere bymæssig bebyggelse og skabe rum for fornyelse.

For området nærmest Vedbæk Strandvej (delområde 5) fastholdes bebyggelsesprocenten til 30 procent i tråd med den tidligere lokalplan, når ejendommen anvendes til erhverv eller til kombineret bolig og erhverv.

Generelt stiller lokalplanen krav til, at bygninger skal placeres med facade mod vejen, og at stueetagerne skal anvendes til udadvendte funktioner. Facader skal udformes med butiksfacader, og der fastlægges detaljerede bestemmelser for skiltning for at fastholde og understøtte områdets fremtoning.

Der fastlægges også bestemmelser for etageantal og arkitektonisk udtryk for at bevare stationsbyens karakter.

Parkering og trafik

Parkeringsnormen fastsættes én p-plads pr. 50 m² dagligvarebutik, hvilket svarer til normen i andre lokalplaner i kommunen. Parkeringsnormen er dog ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Ved dagligvarebutikken på Malmbergsvej i Holte og ved dagligvarebutikkerne på Nærum Vænge Torv er parkeringsnormen tilsvarende én p-plads pr. 50 m² dagligvarebutik.

Øvrig regulering?

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om hegning, bevaringsværdig beplantning og bygninger, afværgeforanstaltning ift. støj, tekniske anlæg samt matrikelstruktur.

Forslag til kommuneplantillæg 17

Lokalplanområdet dækker to rammeområder i kommuneplanen:

- Ve.C1 (Vedbæk Stationsvej) og Ve.C2 (Vedbæk Stationsområde og Baneskellet):
- Områderne er udlagt til centerområde og bydelscenter. Den maksimale bygningshøjde er 12 m i op til tre etager.

?

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området omkring Vedbæk Stationsvej (Ve.C1) i forhold til antallet af etager samt maksimal bygningshøjde. Lokalplanen fastlægger etageantallet til maksimalt fire, men hvor den øverste etage skal fremstå som en udnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde fastlægges til 16 m.

Der er derfor udarbejdet et tillæg 17 til Kommuneplan 2021, der ændrer den maksimale bygningshøjde til 16 m og det maksimale etageantal fastlægges til fire.

?

Borgerinddragelse og kommunikation

Et borgermøde blev afholdt den 2. maj 2024 i Vedbæk Kulturhus, hvor lokalplanens principper samt tre mere konkrete projekter blev præsenteret, herunder Kulturhuset i stationsbygningen, udvidelse af dagligvarebutik på Baneskellet og etablering af Sundhedshus på Vedbæk Stationsvej 12. Inputs fra borgermødet er indgået i processen.

Da høringsperioden strækker sig over sommerferien, foreslås høringsperioden udvidet til ti uger. Et nyt borgermøde planlægges i sidste halvdel af høringsperioden, det vil sige i slutningen af august.

?

Miljøvurdering??

Forslag til Lokalplan 306 samt forslag til Tillæg 17 til Kommuneplan 2021 er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

Det er vurderet, at planerne ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Indstilling

Direktionen forslår indstillet:??

1. at Forslag til Lokalplan 306 for et område ved Vedbæk Stationsvej og Baneskellet samt Tillæg 17 til Kommuneplan 2021 vedtages og sendes i ti ugers offentlig høring,?og?
2. at der ikke gennemføres en miljøvurdering af lokalplansforslaget og kommuneplantillægget.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 306

Screeningsskema for miljøvurdering

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg og tillæg til Kommuneplan 2021 - Endelig vedtagelse

00.22.04-A00-480873

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 29. januar 2025, punkt 18 ([link](#)), at sende Forslag til Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg samt Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring.

?

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 6. februar 2025 til den 3. april 2025. Der er i løbet af høringsperioden indkommet fire høringssvar.

?

Forslag til Lokalplan 305 samt Tillæg 16 til kommuneplan 2021 forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Rudegaard idrætsanlæg består i dag af to haller, udendørs boldbaner, forenings- og klubhuse samt den bevaringsværdige Rudegaard bygning. Rudegaard Idrætsanlæg er desuden udpeget som et vigtigt kulturmiljø.

Arkitektur- og Byplanudvalget igangsatte den 7. februar 2024, punkt 6 ([link](#)), ny planlægning for Rudegaard Idrætsanlæg for at muliggøre en ny idrætshal.

?

Høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 6. februar 2025 til den 3. april 2025. I høringsperioden indkom der fire høringssvar. Høringssvarene omhandler fortrinsvis følgende forhold:

?

- Beskyttede arter. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø gør opmærksom på en skærpet praksis for bilag IV-arter.
- Placering af nyt klubhus. Søllerød petanqueklub spørger, hvorvidt eksisterende klubhus påvirkes af hal 3, og om dette i så fald erstattes.
- Mødefaciliteter. Hemingway Club ønsker større møderum til deres aktiviteter.
- Støjforhold. Borgere ønsker, at der anvendes støjreducerende asfalt på omkringliggende veje.

Vedrørende placering af nyt klubhus har Kultursekretariatet i Rudersdal Kommune indledt en dialog med Søllerød Petanque Klub om konsekvenserne af den nye hal 3. I forhold til mødefaciliteter har Kultursekretariatet oplyst, at der ikke er planer om yderligere møderum udover de eksisterende.

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

?

Ingen ændringer i Lokalplan 305 og Tillæg 16 til Kommuneplan 2021

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen, at der ikke foretages ændringer i Lokalplan 305 og Tillæg 16 til Kommuneplan 2021.

Afgørelsen om ikke at gennemføre miljøvurdering er ikke blevet påklaget.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg samt Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 305 for Rudegaard Idrætsanlæg og Tillæg 16 til Kommuneplan 2021

Lokalplan 305 Oversigt over indsigelser og bemærkninger

Høringssvar

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej - Endelig vedtagelse (genoptagelse)

00.22.04-A00-474755

Resume

Arkitektur- og Byplanudvalget behandlede den 12. marts 2025 Forslag til Lokalplan 273 for et boligområde ved Bregnerødvej til endelig vedtagelse.

Arkitektur- og Byplanudvalget besluttede at genoptage sagen på et kommende møde, da udvalget ønsker yderligere visualisering.

Forslag til Lokalplan 273 forelægges for Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Sagsfremstillingen til mødet den 12. marts 2025

Byplanudvalget besluttede den 12. juni 2019, punkt 6 ([link](#)) at igangsætte arbejdet med ny Lokalplan 273 for den nordøstlige del af Bregnerødvej, svarende til Bregnerødvej 90-92, 96, 94-98, 100 og 102.

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 10. maj 2023, punkt 3 ([link](#)), at der alene skal udarbejdes en ny lokalplan for ejendommene Bregnerødvej 90-92, som består af tre erhvervsbygninger godkendt til kontorformål.

Lokalplanens omfang

Lokalplan 273 udlægger området til boliger, herunder etageboliger i tre til fire etager og mulighed for rækkehuse i to etager. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 45 for den enkelte ejendom. Derudover er der mulighed for en bebyggelsesprocent for boligformål på op til 47, såfremt der indpasses fællesfaciliteter.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for Erhvervsbyen, som kun tillader erhvervsformål. Lokalplan 84 aflyses for så vidt angår lokalplanområdet ved endelig vedtagelse af Lokalplan 273.

Høring

I høringsperioden indkom der fire høringssvar. Høringssvar er vedlagt som bilag. Høringssvarene omhandler fortrinsvis følgende forhold:

- Der udtrykkes bekymring for byggeriets tilladte antal etager og bygningshøjder, som ifølge flere indsigere vil resultere i ændring af områdets karakter og fysiske udtryk.
- Det fremgår af høringssvarene, at der kan overvejes generelle støjreducerende tiltag så som at nedsætte hastigheden, hvilket kan medvirke til at reducere støj i området.

Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar udarbejdet et høringsnotat, der opsummerer høringssvarene med forvaltningens besvarelse samt forslag til eventuelle ændringer i lokalplanen. Høringsnotat er vedlagt som bilag.

Foreslåede ændringer i Lokalplan 273

Forvaltningen foreslår, at der i Lokalplan 273 foretages følgende ændringer:

- At muligheden for tre til fire etager fastholdes, men det præciseres i lokalplanens redegørelse, hvordan etageantallet er tilpasset området.
- Derudover indsættes der i lokalplanens redegørelse afsnit om lokalplanens forhold til bl.a. spildevandsplan og vandforsyningsplan.

Efter dialog med Novafos foreslår forvaltningen følgende ændringer:

- Det præciseres i § 6.6, at nyt boligbyggeri i området udpeget med risiko for oversvømmelse skal udføres med en fri sokkelhøjde på mindst 250 mm. Derved ændres sokkelhøjden fra minimum 150 mm til minimum 250 mm. Dette er for at minimere risiko for oversvømmelse.

- Det tilføjes i § 7.17, at dækninger, nedløbsrør og inddækninger ikke må udføres i zink og kobber.
- Det præciseres i § 3.5, at det ikke er muligt at etablere faskiner eller lignende til håndtering af regnvand. Justeringen foretages for at forebygge risiko for oversvømmelse, da en mindre del af lokalplanområdet er udpeget som risikoområde for oversvømmelse.

Derudover er der foretaget mindre redaktionelle ændringer i redegørelsen på baggrund af de foreslåede ændringer.

Forvaltningen vurderer, at ovenstående ændringer ikke forudsætter gennemførelse af supplerende høring, da de foreslåede ændringer ikke er af væsentlig karakter, og de har ikke indflydelse på den gennemførte miljøvurdering.

Det vurderes endvidere, at ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte screeningsafgørelse i henhold til miljøvurderingsloven.

Forvaltningens nye oplysninger efter mødet den 12. marts 2025

Bygherre har den 15. maj fremsendt visualiseringer af Bygning C, der tager udgangspunkt i en landskabsmodel.

Bygherre har visualiseret Bygning C ud fra tre forskellige vinkler. Bygning C kan efter lokalplanen opføres i henholdsvis tre og fire etager med en maksimal bygningshøjde på 16,5 m. Visualiseringerne viser, at byggeriets placering og bygningshøjde ikke afviger markant fra eksisterende profil i området. Af materialet fremgår det ligeledes, at bygningshøjderne som fastlagt i lokalplanen er på ca. samme højde som flere af de eksisterende byggerier i området. Det vurderes samlet set, at realisering af lokalplanen ikke vil ændre områdets visuelle karakter væsentligt. Visualiseringer er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at [Lokalplan 273](#) for et boligområde ved Bregnerødvej vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Vedtagelse fra udvalg

Arkitektur- og Byplanudvalgets vedtagelse den 12. marts 2025

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET genoptager sagen på et kommende møde, da udvalget ønsker yderligere visualisering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Lokalplan 273

Sammenfattende redegørelse

Skema med høringssvar

Oversigt over høringssvar

Visualisering af højder Bregnerødvej 90-92

Punkt 6: Gl. Holtegaard, matr. nr.1p, Holte By, Gl. Holte - Dispensation til renovering/ombygning af bevaringsværdige bygninger samt udtalelse til fredningsnævnet

00.22.04-A00-480873

Resume

Gl. Holtegaard omfatter to bevaringsværdige bygninger, som ønskes renoveret og ombygget af Den Danske Forskningsfond.

Formålet med ansøgningen er at bringe bygningerne på Gl. Holtegaard i stand med respekt for deres bevaringsværdige karakter og skabe en arkitektonisk helhed på ejendommen.

Projektet forudsætter dispensation fra både Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, § 9.2, Lokalplan 90, § 7.2.1, samt § 4 i fredningen for Søllerød Naturpark.

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

Sagsfremstilling

Gl. Holtegaard er en historisk herregårdsejendom beliggende på Attemosevej 170 i Gl. Holte. Ejendommen er placeret i byzone og ligger inden for den fredede del af Søllerød Naturpark. Området er præget af kulturhistoriske og landskabelige kvaliteter, og selve ejendommen udgør et markant kulturmiljø i lokalområdet.

Gl. Holtegaard danner ramme om både kulturformidling og offentlige aktiviteter og er et vigtigt lokalt samlingspunkt. Ejendommen og dens bygninger udgør et harmonisk og historisk anlæg med en stærk tilknytning til det omkringliggende landskab.

Der ansøges om ombygning og renovering af de to bevaringsværdige bygninger. Ændringerne omfatter blandt andet nyt tagmateriale, istandsættelse af facader, udskiftning af døre og vinduer samt tilføjelse af tre kviste og støbejernsvinduer.

Bygning 02 - Tidligere 'Spiseriet'

Bygningen foreslås renoveret med nyt tegltag i samme type som hovedbygningens, vingetagsten, der er glaserede men ikke blanke eller reflekterende.

Facaderne istandsættes som på hovedbygningen, og de oprindelige vinduer og døre bevares og males med linoliemaling.

På sydfacaden ønskes en nyere terrassedør udskiftet, da den ikke matcher bygningens oprindelige stil. Døråbningen udvides, og der indsættes en ny dobbeltdør i kernetræ med koblet konstruktion og et-lags glas udadtil. Døren udføres med detaljer, der svarer til de øvrige bygningsdele, og males med grå karm og hvide rammer.

På østfacaden etableres tre nye kviste, placeret symmetrisk over døre og vinduer. Formsproget tager udgangspunkt i det eksisterende, men er forenklet i forhold til hovedbygningens.

Vestfacaden forsynes med fire små støbejernsvinduer af typen Louvre Saxo Heritage H-315, placeret højt i tagfladen. Formålet er at give lys og mulighed for udluftning i forbindelse med ibrugtagning af første sal. Der sker ingen ændringer på nordfacaden.

Bygning 03 - Tidligere 'Vedbækfundene'

Bygningen foreslås renoveret med udskiftning af det eksisterende stråtag til et tegltag som på Spiseriet.

Facaderne renoveres tilsvarende hovedbygningen. Sprossede vinduer udskiftes til nye koblede vinduer i kernetræ med et-lags glas og linoliekkittede sprosser. Vinduerne males med linoliemaling, og farven aftales nærmere.

Derudover udskiftes staldvinduerne til isolerede modeller af typen HS Hansen Millennium7. Disse udføres ligeledes med farve efter nærmere aftale. Der er ikke foreslået yderligere ændringer af tag eller facader på denne bygning.

Plangrundlag

Ejendommen er placeret i byzone og ligger inden for skovbyggelinjen.

Projektet forudsætter dispensation fra både Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, Lokalplan 90 Rudersdal, Kultur- aktivitets- og administrationscenter i Gl. Holte og gældende fredning.

Med relevans for det ansøgte fastlægger lokalplanerne:

Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte § 9.2:

- *For de udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer 1.*

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

Lokalplan 90 Rudersdal, Kultur- aktivitets- og administrationscenter i Gl. Holte § 7.2.1:

- *Eksisterende bebyggelse, som på tegningsbilaget er angivet med særlig signatur, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.*

Med relevans for det ansøgte fastlægger Fredningen Søllerød Naturpark § 4, 2. afsnit:

- *Tilbygninger til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kan ske efter fredningsnævnets forudgående godkendelse af placering, størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg.*

Høring

Det ansøgte har ikke været sendt i naboorientering, da det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer er tilpasset bygningernes bevaringsværdige karakter og ikke er i strid med fredningens formål.

Der lægges vægt på, at de arkitektoniske tilføjelser, som f.eks. kviste og støbejernsvinduer, er udført med respekt for bygningernes proportioner og formsprog.

Tagudskiftningen vurderes at bidrage positivt til helhedsindtrykket og understøtte en symmetrisk oplevelse af anlægget.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 90 § 7.2.1, og Temalokalplan 264 § 9.2, samt, at det anbefales over fredningsnævnet, at der meddeles dispensation fra fredningen til renovering og ombygning af de to bevaringsværdige bygninger som ansøgt på vilkår om,

- a. at tagstenenes glansniveau tilpasses, således at disse ikke fremstår mere blanke og reflekterende end hovedbygningens tag, og at samme type tegl anvendes på begge bygninger.

Det anbefales, at tagstenene på bygning 02 og 03 bliver identiske med dem, der anvendes på hovedbygningen, for at sikre, at ejendommen for et ensartet og samlet udtryk.

Endvidere vurderer forvaltningen, at det ansøgte kan anbefales overfor Fredningsnævnet for København.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1. at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling om, at der meddeles dispensation til renovering og ombygning af de to bevaringsværdige bygninger på det nævnte vilkår a), og
2. at der under forudsætning af fredningsnævnets godkendelse meddeles dispensation fra Temalokalplan 264 § 9.2, og Lokalplan 90 § 7.2.1, på det nævnet vilkår a) til de ansøgte ændringer.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning

Tegningsmateriale

Punkt 7: Frederikslundsvej 1A, matr.nr.1zz Dronninggård, Ny Holte - Lovliggørende dispensation til bygningsændringer på bevaringsværdigt hus

00.22.04-A00-480873

Resume

Ejerne af Frederikslundsvej 1A i Holte, søger om en lovliggørende byggetilladelse og dispensationer i forbindelse med afslutningen af om- og tilbygninger.

Der søges om dispensation fra Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, §§ 9.1 og 9.2, samt dispensation fra Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte §§ 5.1, 5.2, 7.8, 9.3, og 9.4.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune meddelte i marts 2023 byggetilladelse til to mindre tilbygninger og udvidelse af kælderen til det bevaringsværdige enfamiliehus. Samtidig blev der meddelt dispensation til ændringer af facader, herunder udskiftning af tagkonstruktion og ændringer på længefacaderne med nye skydedøre og vinduer samt opførelse af to mindre tilbygninger.

Projektet er tidligere blevet forelagt Arkitektur- og Byplanudvalget den 2. februar 2022 ([link](#)) samt den 30. november 2022 ([link](#)).

I 2024 blev det konstateret, at byggearbejder var igangsat uden startmelding eller fremsendelse af afsætningsplan, dvs. et kort, hvor huset er opmålt, tilbygningen er tegnet ind, og der er fastlagt skel. Tilsyn blev gennemført, hvor det viste sig, at ikke alle vilkår i dispensationen var overholdt. Det fremgik, at en mindre del af ny tilbygning var opført foran byggelinjen mod vej. Kælder var blevet udvidet med yderligere 37 m², og gavlmur mod nabo var blevet nedrevet og genopført med samme placering og udseende som før. Derudover var der opført indhegning af renovation og en varmepumpe samt et mindre udhus, begge placeret foran byggelinjen. Endelig var der etableret beplantning foran hegn og udhus udenfor ejendommens matrikelskel.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte. Den opførte tilbygning ud fra enfamiliehusets gavlmur mod nordøst samt hegn, udhus og beplantning kræver dispensation fra lokalplanens §§ 5.1, 5.2, 7.8, 9.3 og 9.4.

Eftersom huset er udpeget som bevaringsværdigt, gælder Temalokalplan 264. Facadeændringerne kræver derfor dispensation fra temalokalplanens §§ 9.1 samt 9.2.

Naboorientering

Forvaltningen har orienteret Holte Grundejerforening, Frederikslunds Vejlaug og de nærmeste naboer om det opførte byggeri, herunder hegn og udhuset placeret foran byggelinjen mod vej. Frederikslunds Vejlaug har ingen bemærkninger til opsætning af skraldeskur eller beplantning af ny laurbærbusk i skel.

Ejere af ejendommen har modtaget partshøring og varsel af påbud vedr. genopførelse af gavlmur, udvidelse af kælder, udførte facadeændringer, overskridelse af byggelinje, hegn og udhus samt genetableret beplantning langs vejen. Ejere ønsker at bibeholde sorte sålbænke, og at lamellerne ved indgangspartiet bør udføres som aftagelige enheder.

Ejere har frist den 28. maj 2025 til at fremsende bemærkninger og forslag til lovliggørelse. Ejeres bemærkninger vil blive forelagt på mødet.

Forvaltningens vurdering

Frederikslundsvej har et kurvet forløb langs ejendommen, hvilket afspejles i byggelinjen, der afkastes herfra. Den nye tilbygning og en del af det eksisterende hus ligger en smule foran byggelinjen. Forvaltningen vurderer, at overskridelsen er mindre, og at tilbygningen er tilpasset den eksisterende bygnings udtryk og arkitektur på en hensynsfuld måde.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation på følgende vilkår:

1. At tilbygningen mod nordøst kan bibeholdes, selvom der er en mindre overskridelse af byggelinjen.
2. At de nye vinduesfelter over skydedøre og køkkenniche godkendes, selvom de spænder over fire spærfaq.
3. At den genopførte gavl mod sydvest kan godkendes, dog jf. punkt 8.
4. At hegn omkring varmepumpen og renovation kan godkendes.
5. At øgede dimensioner på skydedørssrammer godkendes.
6. At der meddeles lovliggørende byggetilladelse til udvidelse af kælder.

Forvaltningen anbefaler, at der varsles påbud om fysisk lovliggørelse til følgende:

7. At udhus foran byggelinjen enten fjernes eller omplaceres i forbindelse med carport. Alternativt kan der gives dispensation til et fritliggende udhus på maksimalt 10 m², hvis det ikke skjuler det bevaringsværdige hus fra vejen.
8. At vinduespartier ved entredøre ændres, så de enten fremstår som et bræddebeklædt parti eller som vinduesfelt med foranliggende lameller i træ.
9. At sorte beton-sålbænke ændres, så de fremstår med betongrå farve.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere til de udførte ændringer på det bevaringsværdige enfamiliehus under forudsætning af, at ovenstående punkt 1.-5. overholdes samt, at hegn og udhus fysisk lovliggøres i overensstemmelse med punkt 7.-9.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ansøgning om dispensation vedr. bebyggelse og beplantning i skel

Historik og planmæssige bestemmelser

Redegørelse på baggrund af skrivelse fra den 2. maj 2025-

Bestyrelsen af Frederikslundsvej Vejlaug

Punkt 8: Dronninggårds Allé 129 og to øvrige skovhuse, 2840 Holte – Dispensation fra fredning og landzonetilladelse til udstykning af helårshuse

00.22.04-A00-480873

Resume

Rudersdal Kommune ejer flere historiske skovhuse i Næsseskoven, herunder ejendommen på Dronninggårds Allé 129. Dette skovhus står i øjeblikket tomt og ønskes derfor solgt som privat helårsbolig. På længere sigt ønskes de øvrige to skovhuse på Dronninggårds Allé 127 og 131 ligeledes klargjort til salg, når de nuværende lejere fraflytter.

Nærværende sag indeholder ikke stillingtagen til salg, da frasalg vil bero på godkendelse af Økonomiudvalget. Denne sag vedrører alene den nødvendige dispensation fra fredningsdeklaration og landzonetilladelse til udstykning efter planlovens § 35, stk. 1, som forudsætning for et senere eventuelt frasalg.

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

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune ejer Næsseskoven, som rummer en række historiske bygninger: Jægerhuset i skovens nordligste del, to brohuse ved skovens indgang og tre skovhuse mod syd/sydvest.

De fem boliger blev oprindeligt anvendt som driftsboliger for Næsseslottet og skoven. Kommunen har i en årrække udlejet dem som helårsboliger med hver én bolig.

Med udgangspunkt i Budgetaftalen 2025 fremgår det, at forvaltningen skal arbejde for en strategisk og ansvarlig afvikling af ejendomme, som ikke længere anvendes til kommunale formål, og at der ved frasalg skal tages hensyn til kulturmiljøer og naturbeskyttelse.

Der er således rejst ønske om at frasælge disse helårsboliger med tilhørende havearealer i takt med, at lejerne flytter. Første skridt i denne proces er frasalg af den nu tomme ejendom på Dronninggårds Allé 129. De to øvrige ejendomme på Dronninggårds Allé 127 og 131 ønskes samtidig klargjort med nødvendige godkendelser til senere frasalg.

Dronninggårds Allé 129. Ejendommen blev opført i 1877 og består af:

- En hovedbygning i én etage med udnyttet tagetage.
- En sydvendt verandastue og en mindre tilbygning mod nord.
- Facaderne og verandastuens fundament er i kampesten
- Stråtag på hovedbygningen.
- Verandastuen og den mindre bygning har lav taghældning beklædt med tagpap.

Efterfølgende tilbygninger:

- I 1939 blev der opført en vinkelret, rødpudset tilbygning i én etage mod havesiden.
- I 1960 blev et rødt træskur opført.
- Senere er der tilføjet mindre, uregistrerede skurbygninger.

Samlet boligareal: 127 m²

Skovhuset har direkte adgang fra Dronninggårds Allé, som på strækningen gennem skoven har status som privat fællesvej.

Dronninggårds Allé 127 og 131:

- Dronninggårds Allé 127 blev opført i 1902 og 131 i 1827.
- Begge huse er opført i pudset bindingsværk med stråtag.
- Nr. 131 har det største haveareal og rummer flere fritliggende skure og værkstedsbygninger.

Plangrundlag

De tre ejendomme, som ønskes udstykket fra skoven, ligger i landzone indenfor fredskov og er omfattet af fredningsdeklaration af 10. april 1946 for bl.a. Furesøparken, som fastlægger, at de fredede arealer kun må benyttes som offentligt tilgængeligt parkanlæg.

Bevaringsværdier:

- Nr. 129 har høj bevaringsværdi (kategori 2).
- Nr. 127 og 131 har bevaringsværdi 3.

I følge §§ 9.1 og 9.2 i Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte kan de tre huse hverken nedrives eller ombygges uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Naturforhold:

- Området er del af Natura 2000-habitatområde (site nr. 123, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederikslund Skov).
- Der er ikke registreret beskyttede arter i området jf. bilag 3 og 5 i naturbeskyttelsesloven.

Forudsætninger for udstykninger:

- Fredningsnævnets dispensation fra fredningsdeklarationens bestemmelse om offentlig adgang til parkanlæg.
- Kommunens meddelelse af landzonetilladelse til udstykning, jf. planlovens § 35, stk. 1.
- Miljøstyrelsens ophævelse af fredskovspligt, jf. skovlovens § 6, stk. 1. Erfaringen viser, at fredskovspligten typisk ophæves for bebyggede grunde med vejadgang og uden reel skovbevoksning.

Det vurderes, at udstykningen ikke ændrer de fysiske forhold eller anvendelsen af området og derfor ikke påvirker Natura 2000-området eller beskyttede arter.

Høring

Afstanden på ca. 115 meter mellem skovhusene og det nærmeste villakvarter (Dronninggård) samt det forhold, at hvert skovhus fortsat vil blive anvendt som én helårsbolig, betyder, at udstykningerne vil være af underordnet betydning for de nærmeste naboer i området. Der skal derfor ikke gennemføres naboorientering.

Forvaltningens vurdering

Skovhuset på Dronninggårds Allé 129, ligger åbent og synligt fra Dronninggårds Allés forløb gennem skoven. Det fremstår med sine harmoniske proportioner, fine bygningsdetaljer, kampesten i varme brune nuancer, rødt træværk og hvide småsprossede vinduer som et godt eksempel på den bygningskulturarv, som knytter sig til tidens opførelse af medarbejder- og driftsboliger i skoven.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales fredningsnævnet at meddele dispensation samt, at der meddeles landzonetilladelse til udstykning af det eksisterende helårshus med haveareal på Dronninggårds Allé 129 på vilkår om,

- a. at anvendelsen fastlægges til én fritliggende helårsbolig,
- b. at udstykning skal følge det nuværende haveareals grænse mod skoven, at det oprindelige skovhus med verandastue og mindre bygning bevares i proportioner, bygningsdetaljer, materialer og farver,
- c. at den røde tilbygning fra 1939 efter kommunens godkendelse kan erstattes med en tilbygning med samme etageareal, men med et udtryk der er tilpasset det oprindelige skovhus i forhold til proportioner, vinduestyper og -formater, naturmaterialer og farver,
- d. at der i forlængelse af det eksisterende røde træskur fra 1960 efter kommunens godkendelse kan etableres en carport i rød trækonstruktion og med tilsvarende lav taghældning med tagpap,
- e. at ikke kan etableres faste hegn på ejendommen, hverken mod vej eller mod skov. Ejendommen skal fortsat kunne opleves som et hus i skoven,
- f. at bygningsfacader og havearealer skal friholdes for belysning. Der kan dog etableres belysning ved parkeringsareal med lyskilde placeret maks. én meter over terræn samt ved indgangsdøre. Belysning skal ske med nedadvendte lyskilder, og
- g. at de fastlagte vilkår tinglyses på ejendommen ved den matrikulære ændring.

Det foreslås endvidere, at forvaltningen bemyndiges til at fremsende anbefaling til fredningsnævnet og at meddele landzonetilladelse til udstykning af ejendommene på Dronninggårds Allé 127 og 131 på tilsvarende vilkår, men tilpasset en konkret vurdering af hvert enkelt hus med haveareal.

Tinglysning og deklaration

I henhold til budgetaftalen 2025 bør salg af sådanne ejendomme behæftes med en række deklarationer og servitutter, som sikrer bevarelse, og så ny ejer ikke vil kunne lægge et unødigt pres på en fremtidig kommunalbestyrelse.

Det foreslås på den baggrund, at de ovennævnte vilkår for udstykning tinglyses med Rudersdal Kommune og Historisk-topografisk Selskab Rudersdal (Histtop) som påtaleberettigede, idet Histtop arbejder med at bevare den kulturhistoriske helhed i samarbejde med Rudersdal Museer.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1. at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele dispensation fra fredningen til udstykning af Dronninggårds Allé 129 på de nævnte vilkår a) – g),
2. at der på baggrund af fredningsnævnets dispensation meddeles landzonetilladelse på samme vilkår,
3. at forvaltningen bemyndiges til at ansøge om tilsvarende dispensation og tilladelse for Dronninggårds Allé 127 og 131, tilpasset deres konkrete forhold, og
4. at Rudersdal Kommune og Histtop bliver påtaleberettiget på deklarationer, der tinglyses i forbindelse med udstykning.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med seks stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Flemming Møller (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:

SF ønsker at blive præsenteret for at andre ejendomme også inddrages i overvejelserne om salg, og i det hele taget at blive præsenteret for en overordnet strategi for salg og køb af ejendomme, inden der besluttet et eventuelt salg.

Bilag

Fotos af Dronninggårds Allé 129

Fotos af Dronninggårds Allé 127 og 131

De tre skovhuse i Næsseskoven

Punkt 9: Matr.nr. 10n Søllerød By, Søllerød – Landzonetilladelse til udskiftning af bro over Mølleåen

00.22.04-A00-480873

Resume

Lyngby-Taarbæk og Rudersdal Kommuner ansøger om at udskifte stibroen over Mølleåen mellem Teknikerbyen og Ørholm.

Broen ligger i landzone i Rudersdal Kommune og er beliggende i et område med særlige beskyttelsesinteresser, herunder fredning, åbeskyttelseslinje og Natura 2000-habitatområde. Det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse samt dispensationer efter naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 16, samt fra fredning og tilladelse efter vandløbslovens § 47.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk og Rudersdal Kommuner ansøger om at udskifte stibroen over Mølleåen mellem Teknikerbyen og Ørholm.

Broen er offentlig tilgængelig og er, som del af et stisystem i naturområdet, til gavn for almenheden. Den nuværende bro blev opført i 1980'erne af Naturstyrelsen og er flittigt brugt af fodgængere og cyklister. Broen ønskes udskiftet, da dens levetid vurderes at være opbrugt.

Udskiftningen foretages i samarbejde med Naturstyrelsen, som ejer broen og grunden i Rudersdal Kommune. Naturstyrelsen vil stå for fjernelse af den gamle bro, mens vejafdelingerne i de to kommuner vil forestå opførelse af den nye.

Den nye bro har omtrent de samme dimensioner som den eksisterende bro. Grundet øget krav til sikkerhed og bæreevne får den nye bro dog et lidt mere kompakt udtryk.

Plangrundlag

Broens placering falder inden for flere plan- og naturområder:

- Arealet er beliggende i landzone
- Arealet er omfattet af indre grøn kile og fredning
- Arealet er beliggende indenfor et Natura 2000-habitatområde og inden for åbeskyttelseslinje
- Arealet er omfattet Kommuneplanramme Sø.R4, der udlægger området til rekreativt område.

Da broen ligger i landzone, kræver projektet landzonetilladelse samt dispensation efter:

- Naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinje)
- Fredningsbestemmelser
- Naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttede naturtyper)

Projektet kræver endvidere tilladelse efter vandløbslovens § 47.

Projektet vurderes ikke i sig selv eller i samspil med andre planer og projekter at medføre væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter, som Natur 2000-området er udpeget for at beskytte. Ligeledes forventes der ingen ødelæggelse af yngle- og rastesteder, og arbejdet vurderes heller ikke at medføre væsentlig forstyrrelse af eventuelle bilag IV-arter i området.

Høring

Der er ikke foretaget naboorientering, idet broen er beliggende midt i et skovområde. Nærmeste bolig er mere end 180 m væk (i Lyngby-Taarbæk Kommune) og nærmeste erhvervsejendom er over 50 m væk (Teknikerbyen, Rudersdal Kommune).

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at projektet er i overensstemmelse med planlovens bestemmelser for landzone og naturbeskyttelseslovens formål. Der lægges vægt på:

- At broen er offentligt tilgængelig og til gavn for borgernes adgang til naturen.
- At der er tale om en udskiftning, ikke en nyetablering, og at broen placeres samme sted som den tidligere.
- At materialer og udformning tilpasses landskabet og de rekreative omgivelser.
- At projektet styrker den rekreative infrastruktur og respekterer samtidig områdets natur- og landskabsværdier.

Forvaltningen skal bemærke, at der kan blive fastsat yderligere vilkår i forbindelse med meddelelse af dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 samt tilladelse efter vandløbslovens § 47.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 til det ansøgte under forudsætning af, at Fredningsnævnet meddeler dispensation fra fredningen.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Plangrundlag

Notat fra COWI

Natura 2000 og Bilag IV

Ansøgning om dispensation til Fredningsnævnet samt fredningstilsynenes udtalelse

Punkt 10: Justering af delegationsplaner - Godkendelse

00.01.00-A21-373143

Resume

Alle fagudvalg drøftede på møderne den 27.11.24 principper for justering af delegationsplanerne. Principperne blev udarbejdet på baggrund af kommunalbestyrelsens seminar, hvor det blandt andet blev drøftet, at delegationsplanerne skal understøtte mere tid til de politiske diskussioner.

På den baggrund forelægger forvaltningen forslag til justeret delegationsplan til godkendelse i fagudvalg, Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Delegationsplanerne regulerer beslutningskompetencen mellem forvaltningen, fagudvalg, økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen. De nugældende delegationsplaner blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i [december 2021](#).

Delegationsplanerne er med til at give politikere og forvaltning et overblik over sagsgange og beslutningskompetence samt understøtte et smidigt samarbejde mellem det politiske og administrative og sikre gode og effektive beslutningsprocesser.

De justerede delegationsplaner vil blandt andet understøtte, at afgørelse af konkrete sager i videst muligt omfang delegeres til forvaltningen med en forventning om, at give mere plads til politiske og principielle drøftelser og formentlig resultere i færre sager til de politiske udvalg.

Delegationsplanerne er ikke udtømmende og rummer ikke alle lovbestemmelser og sagstyper. Uanset beslutningskompetence anført i delegationsplanerne, vil forvaltningen til stadighed være opmærksom på, hvorvidt behandlingen af en sag skal behandles af kommunalbestyrelsen, og ikke kan overlades til et fagudvalg eller forvaltningen, dersom en sags beskaffenhed tilsiger det.

Alle medlemmer af kommunalbestyrelsen kan naturligvis fortsat benytte rettighederne, jf. den kommunale styrelseslov, ved bl.a. at udarbejde initiativsager til kommunalbestyrelsen og forlange en udvalgsbeslutning forelagt kommunalbestyrelsen (standsingsret). Et udvalg kan også fortsat bede forvaltningen udarbejde sager om konkrete emner indenfor udvalgets område.

Principper for justering af delegationsplanerne

Forvaltningen har justeret delegationsplanerne ud fra følgende principper:

- Delegationsplanerne skal så vidt muligt understøtte, at medlemmerne af kommunalbestyrelsen fokuserer på politiske drøftelser og ikke på drøftelse af sager, der har karakter af sagsbehandling.
- Beslutningskompetencen i delegationsplanerne anføres således, at hvis ikke det fremgår, at kompetencen henhører under kommunalbestyrelsen eller et stående udvalg, henhører beslutningskompetencen under forvaltningen.
- Forvaltningen har til stadighed opmærksomhed på at bringe en sag op politisk, dersom sagens beskaffenhed tilsiger det.

Delegationsplanerne er herudover også justeret på baggrund af ny lovgivning og erfaring med de nuværende delegationsplaner.

Justeringer på Arkitektur- og Byplanudvalgets område

Arkitektur- og Byplanudvalgets hidtidige delegationspraksis har været baseret på to sammenhængende dokumenter:

- Delegationsplanen, der fastlægger hvilke sager, der kræver politisk behandling, og hvilke der administrativt kan besluttes.
- Administrations- og bemyndigelseskataloget, som indeholder en detaljeret oversigt over specifikke administrative bemyndigelser, opstået gennem tidligere politiske afgørelser.

Denne struktur har fungeret, men den har dog medført en vis kompleksitet i sagsbehandlingen, idet beslutningskompetencen ikke altid har fremstået helt tydelig. Ved at integrere administrations- og bemyndigelseskataloget i delegationsplanen fjernes behovet for at konsultere flere forskellige dokumenter, hvilket gør sagsbehandlingen mere enkel.

Fremadrettet vil administrations- og bemyndigelseskataloget ikke længere eksistere som et selvstændigt dokument, men det vil fortsat have betydning, idet det danner praksis for håndtering af sager. Særligt hovedprincipperne for behandling af ansøgninger om dispensation fra lokalplaner er nu indarbejdet i den reviderede delegationsplan.

Den justerede delegationsplan har fået en forenklet struktur og ny tydelig indledning, hvor formål og principper for delegation forklares. I delegationssager er der foretaget præcisering af sager, der skal forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget ved at tydeliggøre, hvilke dispensations- og plansager, der kræver politisk behandling. F.eks. er kravene til forelæggelse ved bevaringsværdige bygninger, telemaster og overskridelser af byggelinjer præciseret. Den reviderede delegationsplan fastholder en restriktiv praksis i forhold til håndhævelse af lokalplaner og ved beslutninger omkring mindre byggeri i landzoner. Det sikrer kontinuitet og følger de politisk fastsatte mål og retningslinjer.

Justeringerne understøtter endvidere, at afgørelse af konkrete sager i videst muligt omfang delegeres til forvaltningen, herunder:

- Landzonetilladelse til sekundær bebyggelse på op til 100 m², etablering af tekniske anlæg på op til 10 m², jf. punkt 1.5.A.
- Sager om nye eller nedlagte stier forelægges kun Arkitektur- og Byplanudvalget, hvis de bryder med hidtidig praksis, jf. punkt 3.1.a.
- Udtalelse om dispensation fra fredninger til sekundær bebyggelse på maksimalt 50 m², mindre tekniske læg såsom robotplæneklippere, nødvendig græsameri i forbindelse med f.eks. forsinkelsesbassiner og læskure til dyrehold, jf. punkt 3.2.c.
- Dispensation til ændringer af sten- og jorddiger forelægges ikke længere Arkitektur- og Byplanudvalget, jf. punkt 11.a.

Kondemneringssager skal imidlertid fremover forelægges både Arkitektur- og Byplanudvalget, økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen. Tidligere blev Arkitektur- og Byplanudvalget blot orienteret. Begrundelsen for ændringen er, at kondemninger ofte har væsentlige økonomiske konsekvenser for kommunen i form af potentielle erstatninger og i forhold til videre anvendelse eller nedrivning af ejendomme, jf. punkt 9.a.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at den justerede delegationsplan godkendes.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Delegationsplan 2025 ændringer fremhævet

Delegationsplan 2025 ændringer indarbejdet

Delegationsplan vedtaget 15.12.2021

Administrations- og Bemyndigelseskatalog - Vedtaget 15.12.2021

Punkt 11: Status på udbedringer af brandtekniske installationer - Orientering

00.22.04-A00-480873

Resume

Projektet med brandgennemgang af kommunale bygninger startede i 2020 på foranledning af en hasteforespørgsel om brandgennemgang af plejecenter fra folketinget. I Rudersdal Kommune blev det besluttet at udvide brandgennemgangen til også at omfatte daginstitutioner, skoler samt større kultur- og fritidsbygninger.

I 2021-2022 blev kommunens ejendomme gennemgået med henblik på sikring af opfyldelse af nye regler for brandsikring iht. bygningsreglementet. Gennemgangen viste en række fejl og mangler, der skulle udbedres. Nordsjællands Brandvæsen har været involveret i det omfattende arbejde.

Kommunalbestyrelsen gav i 2023 en anlægsbevilling på 10 mio. kr. til arbejdet, ligesom der i budget 2025 er afsat yderligere 6,5 mio. kr.

Arbejdet pågår stadig og er udfordret af omfattende sagsgange og løbende tilgang af nye fejl og mangler. Det forventes, at arbejdet kan holdes indenfor det afsatte budget.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen til orientering.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen blev på mødet den 28. juni 2023, pkt. 15 ([link](#)) forelagt sag om udbedring af fejl og mangler af brandtekniske installationer i forbindelse med brandteknisk gennemgang af kommunale bygninger i Rudersdal Kommune.

Der er foretaget brandgennemgang af alle bygninger på socialområdet, dagtilbudsområdet, skoleområdet og udvalgte større bygninger på kulturområdet, hvor der er identificeret en række fejl og mangler, der skal udbedres. Samlet er der udarbejdet 69 rapporter fra brandvæsnet med i alt 632 punkter.

Rudersdal Ejendomme varetager alle udbedringerne i samarbejde med Byplan og i tæt dialog med alle de berørte områders decentrale ledere og servicemedarbejdere.

Proces og tilgang

Forvaltningen har arbejdet ud fra en risikobaseret tilgang til udbedring af fejl og mangler. Det betyder, at bygninger med boliger samt bygninger, hvor plejekrævende borgere opholder sig, blev prioriteret først. Plejecentrene håndteres i stort omfang i samarbejde med Boligkontoret Danmark (BDK). For at udnytte ressourcerne bedst muligt, er dagtilbudsområdet igangsat sideløbende med udbedring på plejecentrene samtidig med, at de mest graverende fejl og mangler på skoleområdet er udbedret. Efterfølgende prioriteres kulturområdet og de resterende fejl og mangler på de øvrige områder.

Når der gennemføres brandsyn, arbejdes der med tre kategorier af fejl og mangler:

- Rød: Kritiske mangler, der skal udbedres hurtigst muligt.
- Orange: Områder, der ikke kan afklares ved besigtigelsen eller i dokumentationen og bør undersøges nærmere.
- Gul: Anbefalinger for at opnå endnu bedre person- og brandsikkerhed.

Ejendomme skal på vegne af bygningsejere udbedre fejlen/manglen, og Byplan har bistået med hjælp ift. at tolke regler og eksisterende forhold med henblik på i videst muligt omfang at kunne udbedre forholdet uden brug af certificeret brandrådgiver. I de tilfælde hvor brandstrategien er ændret, har det været nødvendigt med brug af certificeret rådgiver. Når fejl og mangler er udbedret, vil arbejdet i de tilfælde, hvor der ændres i den eksisterende godkendte brandstrategi, forudsætte godkendelse af en ekstern brandrådgiver og ansøgning om byggetilladelse. I alle tilfælde kan sagen først afsluttes, når brandmyndigheden har påsat dokumentation for det udførte arbejde.

For at optimere processen og spare ressourcer i forbindelse med afslutning af sagerne, fremsendes en samlet færdigmelding pr. ejendom, hvor alle udbedringerne er gennemgået. Da byggearbejderne er af varierende tidsomfang og opstartes uafhængigt af hinanden, vil størstedelen af manglerne være udbedret, før de sidste arbejder bliver udført, og

færdigmeldingen fremsendes til brandmyndigheden. Det er en omfattende proces, der har vist sig mere tidskrævende end forventet.

Status

Ud af de 69 rapporter er 15 færdigbehandlede. I alt indeholder rapporterne 632 punkter, hvoraf 108 er markeret som røde og derfor har haft førsteprioritet.

Herudover er der registreret 331 orange punkter, hvor Byplan bistår med afklaring i takt med, at arbejdet med udbedring af brandforhold skrider frem. Af de ca. 300 punkter, som er gennemgået, viser resultatet, at næsten 2/3 bliver ændret til røde punkter, hvilket er en markant stigning i arbejdets omfang.

Tidsplan

På socialområdets ejendomme, som administreres af Rudersdal Ejendomme, blev fejl og mangler udbedret ultimo 2024. Det forventes, at fejl og mangler på dagtilbudsområdets ejendomme er udbedret i første halvdel af 2025.

For de af socialområdets ejendomme, der administreres af Boligkontoret Danmark (BDK), er opgavens projektering og udbud pågående. Udbedringerne forventes at være færdige ultimo 2025. Her står BDK for udbedringen af brandforholdene.

Det forventes, at afklaring af punkterne for skoleområdet kan startes primo 2025 og være afsluttet ultimo 2025.

Kulturområdet forventes afklaret ultimo 2025 og være afsluttet medio 2026.

Økonomi

Projektets økonomi samt fremdrift afhænger af afklaringen af de orange punkter. Punkterne afklares i første omgang nærmere af forvaltningen og en ekstern certificeret brandrådgiver.

Af den nuværende bevilling på 10 mio. kr. på projekt nr. 452083, Brandsikring - nye krav i Bygningsreglement, er der forbrugt ca. 7 mio. kr. Yderligere ca. 1,5 mio. kr. er disponeret i form af igangsatte arbejder, projektlønninger, projektkostninger mv. primært til det afsluttende arbejde vedrørende dagtilbudsområdet. Dertil skal lægges kommunens andel af de punkter, der udbedres i de af BDK administrerede ejendomme svarende til ca. 1 mio. kr.

Forvaltningen estimerer, at færdiggørelsen af arbejderne på bygninger under skole- og kulturområdet vil beløbe sig til hhv. 3,5 mio. kr. og 3 mio. kr. Det stemmer overens med det afsatte budget på 6,5 mio. kr. i budgetaftalen for 2025 på projekt 452087, Oprettning af brandtekniske forhold på Skoler og Kultur.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Rudersdal Kommune brandprojekt 2023 - 2025.02.26

Brandgennemgang - Oversigt - Daginstitutionene - 2025.05.22

Punkt 12: DP World Tour på Furesø Golfklubs anlæg - Orientering

00.01.00-A26-44545

Resume

Den internationale golfturnering DP World Tour 2025 afholdes på Furesø Golfklubs anlæg den 13-17. august 2025. Turneringen er af næsthøjeste internationale standard, og der forventes ca. 50.000 tilskuere fordelt over turneringsdagene. Furesø Golfklub ser desuden turneringen som en mulighed for at stimulere unges interesse for golf og styrke den fremadrettede medlemsbase for golfklubben.

Sagen forelægges Kultur- og Fritidsudvalget, Arkitektur- og Byplanudvalget, Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget samt Klima- og Miljøudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

DP World Tour er en serie af internationale golfturneringer på næsthøjeste niveau. Hvert år bliver der afholdt en turnering i DPW-turnering i Danmark, og i 2025 afholdes turneringen på Furesø Golfklubs anlæg fra den 13-17. august. De bedste danske golfspillere deltager, og der forventes ca. 50.000 tilskuere fordelt over turneringsdagene.

Furesø Golfklub ser stor værdi i turneringen for golfsporten både lokalt og i Danmark. Turneringen bidrager til øget interesse for golfsporten hos unge i almindelighed og inspirerer de allerede aktive og ambitiøse unge golfspillere, hvilket styrker den fremadrettede medlemsbase for golfklubben.

Den mindre private aktør Golf Promote, som har til formål at fremme golfsporten, har ansvaret for afholdelse af turneringen. Der er 500 frivillige, som hjælper til i forbindelse med turneringen, hvor de løser forskelligartede opgaver som oprydning, vagt, op- og nedtagning af faciliteter, caddie for spillere m.m.

Arrangøren forventer, at biltrafik til og fra turneringen primært vil ske via Hillerød Motorvejen og koncentrere sig omkring parkeringsanlægget i Furesø Kommune. For at tilvejebringe tilstrækkelige p-pladser til besøgende har Golf Promote indgået en aftale med en privat jordejer om et areal beliggende i Furesø Kommune tæt på golfbanerne. Golf Promote er desuden i løbende dialog med Vejdirektoratet, Politiet og brandmyndigheder om at sikre de bedst mulige trafikløsninger i forbindelse med turneringen. I forlængelse heraf bemærker forvaltningen, at der må forventes ekstra trafik på vejnettet omkring Furesø Golfklub under turneringsafholdelsen, men at størstedelen af trafikken forventes at ske i Furesø Kommune, som grænser op til Furesø Golfklubs areal. Forvaltningen er opmærksom på risiko for parkeringspres på Birkerød Parkvej og Duemosevej, særligt græsrabatterne langs de to veje, der kan blive beskadiget af ulovligt parkerede biler på dem. For at afhjælpe risikoen har forvaltningen bedt arrangøren om at udarbejde skilteplaner, der forhindrer ulovlig parkering ved disse veje og henviser bilisterne til P-pladsen i Furesø Kommune. Skiltningen realiseres af arrangøren efter godkendelse fra forvaltningen og politiet. Forvaltningen har ligeledes bedt arrangøren om at etablere midlertidig skiltning, der guider de gående gæster fra Birkerød Station til golfklubben.

Golfarrangementet vil foregå, mens Hørsholm Kongevej er lukket for trafik. Forvaltningen vurderer ikke, at lukning af Hørsholm Kongevej vil påvirke trafikken til og fra arrangementet væsentligt, da hovedparten af trafikken forventes at komme via Hillerød-motorvejen. Forvaltningen vil bede arrangøren om, at lukning af Hørsholm Kongevej indarbejdes i relevante guides til arrangementet.

Sammenlignet med andre events er det her væsentligt, at de 50.000 tilskuere er fordelt over 5 dage, og at tilskuerne vil komme på forskellige tidspunkter i løbet af dagene, alt efter hvornår deres favoritspillere er programsat til at spille o. lign.

Endelig forudsætter afholdelse af turneringen, at der gives de nødvendige tilladelser til den fysiske anvendelse af arealet - herunder påtænkte konstruktioner. Forvaltningen er aktuelt ved at behandle ansøgning fra Golf Promote og har forud for sagsbehandlingen været i dialog med Golf Promote om relevante forhold for den fysiske anvendelse af arealet.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Parkering og trafikafvikling

Punkt 13: D.S.I. Bakkehaven - Godkendelse af omdannelse til en almen ældreboligafdeling

00.22.04-A00-480873

Resume

Bestyrelsen for D.S.I. Bakkehaven, Vedbæk Strandvej 375, 2950 Vedbæk, har den 25. februar 2025 besluttet at omdanne boligafdelingen til en almen ældreboligafdeling under Nordsjællands Almene Boligselskab. Målet er at sikre en mere stabil og fremtidssikret drift i henhold til reglerne i almenboligloven. Omdannelsen ønskes gennemført med virkning fra den 1. juli 2025.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

D.S.I. Bakkehaven består af 41 ældreboliger opført i 1993 og finansieret med kommunelån og indekslån. Siden 2023 har administrator KAB og bestyrelsen arbejdet for en omdannelse til en almen boligafdeling, hvilket vil give adgang til økonomiske sikkerhedsordninger som fx dispositionsfonden samt krav om systematisk henlæggelse til vedligeholdelse på baggrund af en 30-årig plan.

Bakkehaven består af en enkelt afdeling, hvilket er medvirkende til, at de har en stram økonomi med et meget lille råderum til uforudsete udgifter. Der er en del renoveringsarbejder, der har været udskudt, og som skal gennemføres inden for en kort årrække. Ved at blive omdannet til en afdeling under et stort alment boligselskab vil afdelingen opnå økonomisk stabilitet og være bedre stillet i forbindelse med uforudsete budgetoverskridelser og kommende forbedringsarbejder, fordi det overliggende selskab kan bidrage økonomisk via dispositionsfonden.

Omdannelsen kræver ifølge bekendtgørelse nr. 912 af 10. september 2012:

- Vedtagelse af institutionens bestyrelse.
- Godkendelse fra den almene boligorganisations øverste myndighed.
- Udtalelse fra Landsbyggefonden.
- Tilbud til kommunen om overtagelse af ejendommen.

Alle betingelser er opfyldt:

- D.S.I. Bakkehavens beboere har på ekstraordinære generalforsamlinger den 9. januar og 25. februar 2025 enstemmigt vedtaget omdannelsen.
- Nordsjællands Almene Boligselskab godkendte optagelsen den 11. september 2024.
- Landsbyggefonden godkendte omdannelsen den 29. april 2025.
- Rudersdal Kommune har afstået fra tilbud om overtagelse efter § 28 i ældreboligloven.

Omdannelsen indebærer ingen ændringer i finansieringen og betragtes ikke som et ejerskifte. Der skal derfor ikke udarbejdes nyt skøde.

Kommunalbestyrelsen i Rudersdal Kommune har udpeget to medlemmer til bestyrelsen i D.S.I. Bakkehaven. Der har løbende været dialog med bestyrelsen og forvaltningen om en omdannelse til en afdeling i en almen boligorganisation. På den baggrund har der ikke været interesse fra kommunens side i at overtage den pågældende ejendom.

Bakkehaven får hjemsted i Furesø Kommune og indtræder i selskabets vedtægter. Nordsjællands Almene Boligselskab indkalder Bakkehaven til et afdelingsmøde inden for tre måneder, hvor der skal dannes en ny afdelingsbestyrelse. I forbindelse med dannelse af en ny bestyrelse udtræder de to bestyrelsesmedlemmer, der er udpeget af Rudersdal Kommune.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at omdannelsen vil give afdelingen mange økonomiske fordele. Efter omdannelsen gælder alle reglerne for driften af almene boligorganisationer.

Der sker ikke ændringer i finansieringen ved overgangen til en almen afdeling. Omdannelsen betragtes ikke som et ejerskifte, og der skal i den forbindelse ikke udarbejdes et nyt skøde.

Der er for Rudersdal Kommune ingen ændringer i forbindelse med anvisning/visitation, økonomi eller administration til Bakkehaven, idet Bakkehaven stadig er en ældreboligafdeling, men omdannes til en almen ældreboligafdeling. Kommunen har allerede den lovbestemte anvisning/visitation af ældre borgere og personer med funktionsnedsættelse til Bakkehaven. Tildeling af en ældrebolig er ikke betinget af, at borgeren skal have bopæl i samme kommune.

Alle betingelser efter omdannelsesbekendtgørelsen er opfyldt. Forvaltningen anbefaler, at D.S.I. Bakkenhaven bliver en almen ældreboligafdeling under Nordsjællands Almene Boligselskab. Den organisatoriske omdannelsesproces kan påbegyndes, når der foreligger en godkendelse fra kommunalbestyrelsen, der skal være afsluttet den 1. oktober 2025.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at omdannelsen af D.S.I. Bakkehaven til en almen ældreboligafdeling i Nordsjællands Almene Boligselskab godkendes og,
2. at omdannelsen træder i kraft den 1. juli 2025 og afsluttes den 1. oktober 2025.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 14: Meddelelser

00.22.04-A00-367197

Resume

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Byggesagsstatistik for maj 2025.
- Status på større planer.
- Skodsborgparken 8 ApS - Orientering om dom.
- Birkebakken 2 - Orientering om Planklagenævnets afgørelse.
- Hovedgaden 25 - Orientering om Planklagenævnets afgørelse.
- Rønnebærvej 2, 1. sal - Ansøgning om dispensation til skønhedsklinik.
- Sandbjergvej 10 - Renovering og ombygning.
- Kastanietofte 6 - Ansøgning om nyt enfamiliehus.
- Kastanietofte 10 - Besigtigelse af terrasse.

Beslutning

Punktet blev gennemgået.

Punkt 15: Beslutningsprotokol og underskriftsark

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Punktet blev gennemgået.