

# REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 06-11-2024

**Mødedato** Onsdag d. 06. november 2024 kl. 08:00

**Mødested** Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Budgetopfølgning pr. 31.08.24 - Arkitektur- og Byplanudvalget.....	5
Holtegårdsparken, fjernvarmeanlæg – Igangsættende redegørelse.....	10
Blokken 47A og 48, fjernvarmeanlæg - Igangsættende redegørelse.....	13
Blokken 47A, fjernvarmeanlæg – Dispensation til flytning af vejadgang.....	15
Status på varmeområdet – Opfølgning på Varmeplan 2023-2035 - Status.....	17
Forslag til Lokalplan 63.2 Tillæg til Lokalplan 63 villaområder i Øverød Øst for Pile Allé - Godken	19
Håndtering af lovliggørelsessager - Orientering om status.....	21
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	23

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

00.22.04-A00-369367

### **Beslutning**

Dagsordenen blev godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser**

00.22.04-A00-369367

### **Resume**

Områdechef Jane Riskjær Hansen orienterede om:

- Besigtigelse af J.N Vinthers Vej 1, og ansøgning om nedrivning.
- Søllerød Park - Pilotprojekt for tagudskiftning med vingetegl.
- Byggesagsstatistik for november 2024.

### **Beslutning**

Punktet blev gennemgået.

## Punkt 3: Budgetopfølgning pr. 31.08.24 - Arkitektur- og Byplanudvalget

00.30.14-Ø00-371667

### Resume

Forvaltningen har gennemført årets sidste samlede budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstallene pr. 31. august 2024. I sagen gives et overblik over resultatet af budgetopfølgningen for hele kommunen. Dertil beskrives forventningen til regnskab 2024 på udvalgets område med en gennemgang af de største budgetudfordringer. Endelig fremlægges forslag til tillægsbevillinger på baggrund af budgetopfølgningen på udvalgets politikområder.

Med budgetopfølgningen fastholder forvaltningen sin tidligere vurdering af, at servicerammen overholdes i indeværende år. Baggrunden for vurderingen er, at den faktiske forbrugsprocent for årets første 9 måneder er væsentlig lavere end samme tid sidste år. Dertil bemærkes det, at det korrigerede budget, som budgetopfølgningen sker op imod, er 29 mio. kr. under den serviceramme, der blev fastlagt for Rudersdal i forbindelse med sommerens økonomaftale mellem regeringen og KL.

Forvaltningen fastholder forventningen om en øget gennemsnitlig likviditet på 220 mio. kr. ved udgangen af året.

Områdernes indmeldte forbrugsforventninger viser umiddelbart et forventet merforbrug på driften på ca. 37 mio. kr., men efter gennemgang af hhv. forbruget år til dato, afvigelsesforklaringer samt historik fra tidligere års forbrugsudvikling hen over året, er forvaltningens samlede vurdering, at servicerammen ikke overskrides.

Nogle områder er pressede, mens andre styrer mod mindreforbrug. Forventningen til årets forbrug på det specialiserede børneområde samt på kommunens plejecentre er forværret siden 31.3, men det modgås af reducerede forbrugsforventninger bredt set i kommunen, hvilket blandt andet skal ses i lyset af den forbrugsopbremsning, der blev sat i værk tidligere på året.

På det specialiserede børneområde forventes et merforbrug på 15,5 mio. kr., der følger af en større stigning i aktiviteten på både specialundervisning og de forebyggende foranstaltninger end tidligere forventet. På ældreområde har langt de fleste institutioner udfordringer med at overholde budgetterne, og der ses på mange centre en forværret forventning til årets resultat i forhold til 31.3-opfølgningen, begrundet i en række meget konkrete forhold. I de enkelte fagudvalgssager behandles de forventede forbrugsforventninger i flere detaljer.

Der ansøges i alt om tillægsbevillinger på 21,1 mio. kr. på driften. Disse er fuldt finansieret af mindreforbrug og merindtægter på andre poster og samlet set lægges knap 40 mio. kr. i kassen.

På den baggrund fastholder forvaltningen forventningen om en øget gennemsnitlig likviditet på 220 mio. kr. ved udgangen af året.

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

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har gennemført årets anden samlede budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstallene pr. 31. august 2024. Jævnfør tidsplanen for budget og budgetopfølgninger, der blev behandlet på Økonomiudvalgets møde d. 24. januar 2024, forelægges fagudvalgene med budgetopfølgningen vurderingen af det forventede regnskab i 2024, samt de heraf afledte foreslåede tillægsbevillinger for deres politikområder.

De indmeldte forbrugsforventninger i budgetopfølgningen er foretaget 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 er der ingen større overraskelser i budgetopfølgningen i forhold til budgetopfølgningen pr. 31.3. Forventningen til årets forbrug på det specialiserede børneområde samt på kommunens plejecentre er dog forværret siden sidste budgetopfølgning. Det modgås imidlertid af en række reducerede forbrugsforventninger flere steder i forvaltningen, hvilket blandt andet skal ses i lyset af den forbrugsopbremsning, der blev sat i værk tidligere på året. Det bemærkes desuden, at budgetopfølgningen underbygger den seneste vurdering af, at gennemsnitslikviditet i 2024 ender på omkring 220 mio. kr. og dermed højere end forudsat før årets påbegyndelse.

Summen af de indmeldte forbrugsforventninger er et merforbrug på ca. 40 mio. kr. på driften. Forvaltning forventer dog ikke en overskridelse af servicerammen. Det skal ses i lyset af, at det faktiske forbrug i årets første 9 måneder ligger pænt under niveauet på samme tid sidste år. Dertil gælder, at det korrigerede budget, som budgetopfølgningen er baseret på, er 29 mio. kr. lavere end det målepunkt for servicerammen, som Rudersdal skal holde sig inden for. Det skal ses i lyset af, at kommunernes samlede sigtepunkt for servicerammeoverholdelse blev justeret op i forbindelse med økonomiforhandlingerne i sommer. Det er således forventningen, at servicerammen overholdes i det endelige samlede regnskabsresultat ved årets afslutning.

Den fremlagte sag medfører samlet set, at der lægges penge i kassen. Der indstilles tillægsbevillinger på driften (netto) på 21 mio. kr., mens mindreudgifter og merindtægter på de finansielle konti indebærer, at 61 mio. kr. indstilles lagt i kassen.

## Overordnet status på kommunens samlede økonomi

Med budgetopfølgningen er der som nævnt samlet set indmeldt et forventet merforbrug på 37,425 mio. kr. på kommunens driftsside, jf. tabel 1 (kolonne 4). Det svarer til ca. 1 pct. af korrigeret budget.

Overordnet set er der ingen større overraskelser i budgetopfølgningen i forhold til budgetopfølgningen pr. 31/3. Forventningen til årets forbrug på det specialiserede børneområde samt på kommunens plejecentre er dog forværret siden sidste budgetopfølgning.

På politikområdet Ældre ventes således et merforbrug i forhold til korrigeret budget på knap 20 mio. kr., hvilket primært kan henføres til store udfordringer for kommunens plejecentre inkl. det selvejende plejecenter Lions Park Søllerød samt Hegnsgårdens midlertidige pladser med at overholde deres korrigerede budget. Der ses således en betydelig forværring i centrenes forventning til årets resultat siden seneste budgetopfølgning. Det afspejler, at centrene udbygger de merforbrug, som de fik overført med overførselssagen fra sidste regnskabsår. SOSU blev på deres møde d. 15. maj. 2024 forelagt en analyse af bl.a. de samfundsmæssige, økonomiske og rekrutteringsmæssige udfordringer, som de frisatte plejecentre står med og herunder også den stigende kompleksitet i beboernes behov, der bidrager til at presse budgetoverholdelsen.

På politikområdet Børn og Unge med Særlige behov under Børne- og Skoleudvalget forventes et merforbrug på 16,9 mio. kr. i forhold til korrigeret budget. Det afspejler dels et merforbrug på PPR og specialundervisning idet der fortsat ses en stigning i aktiviteten i både egne og eksterne specialskoletilbud. Dels er der en forventning om et merforbrug på forebyggende foranstaltninger. Der er fortsat mange børn, som har bekymrende skolefravær eller er i mistrivsel og dette afstedkommer flere udgifter på dette område. Der er en stigning i sager med udgifter til foranstaltninger fra 1.1.24 og frem på 12 pct. Samtidig er der kommet 99 flere underretninger i årets først otte måneder sammenlignet med samme periode sidste år. Aktivitetsstigningen har været større end forudsat ved budgetopfølgningen pr. 31.3.

Det bemærkes, at det faktiske forbrug til og med september ikke peger i retning af et regnskabsresultat på linje med det, der er meldt ind samlet set fra områderne i denne budgetopfølgning. Dette uddybes i afsnittet vedrørende servicerammeoverholdelse nedenfor.

På de finansielle konti forventes en samlet netto merindtægt på 60,9 mio. kr. Det kan overvejende henføres til, at midtvejsreguleringen vedr. 2024 fra økonomiaftalen nu kendes, samt det forhold, at efterreguleringer af boligejernes grundskyld vedr. 2022 og 2023 tilgår kommunekassen i takt med, at de endelige vurderinger for 2020 ligger fast, og de resulterer for mange boligejeres vedkommende i en ekstraregning.

Tabel 1. Forventet resultat på drift og finansielle konti

1.000 kr.	Forventet regnskab 2024 (2)	Korr. budget 2024 (3)	Forventet afvigelse ((3)-(2)) (4)	Tillægsbevilling (5)
Rudersdal Kommune				
Drift	3.838.704	3.801.279	37.425	21.063
Finansielle konti	-4.186.865	-4.098.149	-88.717	-60.901

Note: Negativt fortegn i kolonne 4 betyder, at der er tale om et mindreforbrug, mens et positivt fortegn betyder, at der er tale om 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. 31. august 2024

Med budgetopfølgningen pr. 31. august 2024 indstilles tillægsbevillinger for samlet set 21,1 mio. kr. på driften (jf. kolonne 5, linjen ”drift”). Herunder indgår et større tillægsbevillingsbehov på 14,3 mio. kr. til at dække et forventet merforbrug på det specialiserede børneområde, der følger af flere børn og en række dyrere sager end forventet ved 31.3-opfølgningen, jf. tabel 2. På politikområde Administration indstilles til en tillægsbevilling på 3,5 mio. kr. vedr. arbejdsskader, der kan henføres til nogle få, store engangsudbetalinger, der er kommet regninger for hen over sommeren, og som kommunen ikke har indflydelse på.

Ved budgetopfølgningen gives der som udgangspunkt kun tillægsbevillinger på konti uden overførselsadgang, idet mer- og mindreforbrug på konti med overførselsadgang håndteres i overførselssagerne til marts. Der er dog også indstillinger om tillægsbevillinger på konti med overførselsadgang ved denne budgetopfølgning, der overvejende kan henføres til merudgifter, der følger af udgifter forbundet med Ukrainske flygtning eller forhold, hvor udefrakommende omstændigheder har påvirket forbruget. Disse gennemgås mere detaljeret i de relevante udvalgssager.

Plejecentrenes budgetter er med overførselsadgang, hvorfor merforbrug som udgangspunkt videreføres til året efter. Forvaltningen vurderer dog, at man i forbindelse med regnskab og den afledte overførselssag bør overveje at undlade at overføre en del af de betydelige oparbejdede merforbrug på institutionerne på ældreområdet (plejecentrene mv.). I den forbindelse bemærkes det, at kommunerne i 2024 fik et tilskud til kvalitetsløft af ældreplejen som følge af regeringens ældrereform. Rudersdals andel heraf var 1,1 mio. kr., men midlerne blev ikke udmøntet med sagen. Disse midler kan indgå i vurderingen af hvor stor en del af plejecentrenes merforbrug, der eventuelt ikke skal overføres til 2025.

Tabel 2. Forventet resultat og foreslåede tillægsbevillinger pr. udvalgsområde

1.000 kr.	Forventet regnskab 2024 (2)	Korr. budget 2024 (3)	Forventet afvigelse ((3)-(2)) (4)	Tillægsbevilling (5)
Rudersdal Kommune	3.838.704	3.801.279	37.425	21.063
Arkitektur- og Byplansudvalget	7.976	5.676	2.300	2.000
Klima- og Miljøudvalget	134.274	139.406	5.132	-150
Kultur- og Fritidsudvalget	148.100	148.948	847	-280
Børne- og Skoleudvalget	1.231.064	1.221.548	9.515	17.414
Social- og Sundhedsudvalget	1.384.363	1.367.250	17.113	2.039
Erhverv-og Beskæftigelsesudvalget	469.604	473.283	-3.678	-3.678
Økonomiudvalget	463.323	445.168	18.155	3.719

Note: Negativt fortegn i kolonne 4 er et mindreforbrug, mens et positivt fortegn er 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.

Det samlede tillægsbevillingsbehov finansieres dels af en midtvejsregulering vedrørende 2024 på 16,9 mio. kr., som blev aftalt som en del af økonomiaftalen for 2025 mellem regeringen og KL og dels af betydelige merindtægter vedrørende efterreguleringer af borgernes grundskyld for årene 2022 og 2023, der følger af de nye regler om ejendomsbeskatning, og

som sker i takt med at boligejerne modtager deres endelige 2020-vurderinger. Det bemærkes, at en stor del af midtvejsreguleringen finansierede de lønstigninger, der fulgte af trepartsaftalen og som blev godkendt af ØU i juni 2024. Dertil medførte udmøntningen af lov- og cirkulæreprogrammet, der blev politisk behandlet på møderne i september, et finansieringsbehov i 2024 på netto 1,4 mio. kr.

## Serviceammen

De indmeldte forbrugsforventninger udviser samlet set et merforbrug på driften på ca. 37 mio. kr. Dette afspejler sig dog ikke i det faktiske forbrug i årets første 9 måneder, som er væsentlig lavere end samme tid sidste år. Forvaltningen har fulgt forbrugsudviklingen under serviceammen målt som forbrug i procent af budgettet ganske tæt det sidste halve år. Den seneste opgørelse fra september (som også lægges på ØUs dagsordener) viser, at forbruget i procent af korrigeret budget i september var på 74,5 pct. På samme tid sidste år var forbrugsprocenten 1,6 pct. point højere, nemlig 76,1 pct. En simpel fremskrivning af dette års forbrug til helårseffekt indikerer ikke en serviceammenoverskridelse og dialogen med de budgetansvarlige har ikke givet anledning til at forvente et forbrugsmønster for resten af året, som afviger væsentligt fra tidligere år, hvilket bl.a. skal ses i lyset af, at den stramme styring af økonomien, som blev iværksat tidligere på året, fastholdes året ud. Det er derfor forvaltningens samlede vurdering, at regnskabsresultatet for de serviceammenbelagte udgifter vil være på niveau med kommunens opjusterede sigtepunkt for overholdelse af serviceammen.

Risikoen for at overskride serviceammen er derfor lav og en eventuel overskridelse vil være af begrænset størrelse. På landsplan er der udsigt til et samlet mindreforbrug og dermed vil der ikke blive udløst en regnskabssanktion.

## Teknisk budgetomplacering vedr. de administrative opbremsninger

ØU blev på mødet i marts orienteret om behovet for at iværksætte tiltag til opbremsning af forbruget i indeværende år for at reducere risikoen for en serviceammenoverskridelse. Opbremsningsinitiativerne bestod dels af en politisk del og en administrativ del (fx tilbageholdenhed med genbesættelser af administrative stillinger og løntillæg, reduceret kørselsgodtgørelse og ekstra tilbageholdenhed på mødeforplejning). De budgetmæssige konsekvenser af den administrative del er opgjort og for en stor dels vedkommende er der tale om budgetomplaceringer indenfor politikområdet Administration. En mindre del – lige knap 6 mio. kr. – forudsætter dog formelt en politisk godkendelse for at gennemføre budgetomplaceringerne. I overensstemmelse med sagen fra marts, indgår der derfor som en del af denne sag ansøgninger om budgetomplaceringer fra fagudvalgene til ØUs område. Budgetomplaceringerne fremgår af tabel 3 nedenfor.

Tabel 3. Budgetomplaceringer, der følger af den administrative opbremsning fra marts 2024

1.000 kr.	Forventet regnskab 2024
Rudersdal Kommune	5.994
Arkitektur- og Byplanudvalget	200
Klima- og Miljøudvalget	675
Kultur- og Fritidsudvalget	626
Børne- og Skoleudvalget	2.439
Social- og Sundhedsudvalget	1.326
Erhverv- og Beskæftigelsesudvalget	678

## Udvalgets budgetopfølgning

I nedenstående afsnit fremgår det forventede regnskab i 2024 for fagudvalgets politikområder, hvor de største afvigelser gennemgås. I bilag 1 fremgår en mere detaljeret oversigt over det forventede regnskab i 2024. Dertil fremgår de tillægsbevillinger – både positive og negative, som vedrører udvalget.

## Budgetopfølgning pr. 31. august 2024 på Arkitektur- og Byplanudvalget

Budgetopfølgningen pr. 31. august 2024 viser et samlet forventet merforbrug på 2,300 mio. kr. i 2024 for Arkitektur- og Byplanudvalget, hvilket fremgår i nedenstående tabel 4 (kolonne 4).

1.000 kr. (1)	Forventet regnskab 2024 (2)	Korr. budget 2024 (3)	Forventet afvigelse ((3)-(2)) (4)	Tillægsbevilling (5)
Arkitektur- og Byplanudvalget	7.976	5.676	2.300	2.000
Faste ejendomme mv.	7.976	5.676	2.300	2.000
Overførselsadgang	7.976	5.676	2.300	2.000

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at politikområde Faste ejendomme mv. ydes en positiv tillægsbevilling på 2,000 mio. kr., som finansieres af kassen, og
2. at der budgetomplaceres 0,200 mio. kr. fra politikområdet faste ejendomme mv. til politikområde administration som følge af den administrative opbremsning i 2024.

## Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## Bilag

Bilag 1 - Arkitektur- og Byplanudvalget

# Punkt 4: Holtegårdsparken, fjernvarmeanlæg – Igangsættende redegørelse

00.22.04-A00-369367

## Resume

Den 15. november 2023 besluttede Økonomiudvalget, punkt 16 ([link](#)), at arbejde videre med to konkrete løsninger for placering af varmeproduktion på henholdsvis Blokken 47A og i den nordlige del af Holtegårdsparken.

Forvaltningen foreslår, at der igangsættes ny planlægning for Holtegårdsparken, der muliggør et varmeproducerende anlæg og akkumuleringstanke. Dette omfatter lokalplan og kommuneplantillæg.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på igangsætning af ny planlægning og Klima- og Miljøudvalget til godkendelse af ændret anvendelse af areal samt orientering ift. den videre proces.

## Sagsfremstilling

Norfors har anmodet om ny planlægning for Holtegårdsparken. Formålet med ny planlægning for Holtegårdsparken er at muliggøre opførelse af anlæg til grøn fjernvarmeproduktion til at forsyne projektområde Gl. Holte, Trørød, Søllerød, Nærum og Skodsborg. Anmodningen indeholder tegningsbilag, med angivelse af anlæggenes omfang og forslag til placering af anlæggene.

Anlægget ved Holtegårdsparken forventes at skulle kunne forsyne ca. 2.800 varmekunder i Rudersdal, som i dag har gas som opvarmning, med et samlet årligt varmeforbrug på ca. 94.700 MWh. Det svarer til en CO<sub>2</sub>-reduktion på ca. 11.400 ton/CO<sub>2</sub> med nyeste emissionsfaktorer for gas og fjernvarme (2022). Fjernvarme udgør derfor et væsentligt element i kommunens klimahandlingsplan.

Området i Holtegårdsparken omfatter arealet mellem tennisbanerne, minigolfbanen, Helsingørmotorvejen og Øverødvej.

Arealet fremstår i dag med spredt, grøn beplantning, en lille sø og er støjmessigt påvirket af den nære placering op mod Helsingørmotorvejen. Den vestlige del af arealet er afgrænset af en jordvold, der afskærmer arealet mod tennisanlægget.

### *Eksisterende plangrundlag*

Området er udlagt til offentlige formål i form af bl.a. idrætsbaner og park mv. i Lokalplan 14 for et område ved Gl. Holtegade og Holtegård og kommuneplanramme Gh.R3 i byzone.

De ønskede anlæg kan ikke etableres i overensstemmelse med de nuværende planer.

Dele af området mod motorvejen er omfattet af byggelinjer og deklarationsbælter for større ledninger. Midt i området er der en mindre sø, der fungerer som regnvandsbassin. Søen blev etableret i 1986 i forbindelse med opførelsen af tæt-lav bebyggelsen Holtegårdsvej ved siden af parken, og den er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Begrænsningerne for anlægget er vist på kort.

## Forslag til hovedprincipper for lokalplanen

Planlægningen foreslås at omfatte de kommunale matr.nr. 1lt, 1lx og 1nt i Holtegårdsparken.

Området afgrænses mod nord af fortsættelsen af det grønne område i landzone og fingerplanens grønne kile skrånende ned mod Gammel Holtevej, mod vest af tennisbaner og mod øst af Helsingørmotorvejen med cykelstianlæg.

### *Formål og anvendelse*

Formålet foreslås at være, at udlægge området til rekreative formål og tekniske anlæg og sikre indpasning i forhold til naboer. Planlægningen foreslås at muliggøre anvendelse til rekreative og tekniske anlæg, herunder park, forsyningsanlæg i form af fjernvarmeforsyningsanlæg og akkumuleringstanke.

### *Anlæg og bebyggelse*

Det ønskede anlæg på 20 MW omfatter energioptager luft-til-vand, med en længde på ca. 130 m, bredde på ca. 14 m og en højde på ca. 6 m med tillæg for evt. støjafskærmning med en højde på yderligere ca. 3 m samt to akkumuleringstanke på ca. 14 m i diameter og op til 30 m høje. Dertil hører et teknikhus på ca. 1.000 m<sup>2</sup> med en maksimal højde på 6 m. Det vil i planlægningen blive afklaret, om anlægget også skal omfatte fyringsanlæg og tilhørende skorsten til brug for spidslast og/eller nødlast.

Placeringen af anlæggene vil så vidt muligt kun være på arealerne nord for øst-vest gående linje ud for sydlig ende af p-pladsen til tennisbanerne, samt vest for statslige byggelinjer og servitutbælter til større ledningsanlæg og mulighed for luftledninger tinglyst på grunden langs Helsingørmotorvejen.

Den videre planlægning og dialog med naboer og interessenter vil afklare, hvordan der skal reguleres for anlæggenes placering og afskærmning under hensyn til naboer, landskab og forholdene på arealet med ledninger og sø.

#### *Afskærmning og indpasning*

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget vil der blive set nærmere på, hvordan anlægget mest hensynsfuldt kan indpasses samt på visuel afskærmning, fx i form af beplantning.

Det vil endvidere blive afklaret, om anlæggene også vil påvirke andre forhold, herunder støj, således at der kan tages højde herfor.

#### *Flytning af sø*

For at give bedst mulige forudsætninger for god indpasning af anlægget i den nordlige del af området, vil mulighederne for at flytte den eksisterende sø i området blive undersøgt nærmere. Evt. flytning af søen vil forudsætte en dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 3. I forbindelse med planlægning skal det afklares, hvilke naturværdier søen rummer, og hvorvidt dette udløser krav om en miljøkonsekvensvurdering af det samlede projekt.

Klima- og Miljøudvalget vil i tilfælde af, at søen skal flyttes få forelagt udkast til dispensation til godkendelse efter naturbeskyttelsesloven § 3.

#### *Forslag til proces og borgerinddragelse*

Forvaltningen anbefaler at inddrage interessenterne i området i forbindelse med udarbejdelsen af planforslag. Interessenterne, der omfatter naboer og foreninger i området, vil blive inviteret til en række dialogmøder med forvaltningen og Norfors om, hvordan anlægget kan indrettes under hensyn til naboerne.

Forvaltningen vil også invitere til et åbent informationsmøde om status for fjernvarmeudbygningen i hele kommunen.

#### *Anvendelse af areal*

Området i Holtegårdsparken er ejet af Rudersdal Kommune.

Etablering af anlægget forudsætter anvendelsesændring af arealet, idet det hidtil har været et grønt område. Den nye anvendelse til teknisk anlæg forelægges Klima- og Miljøudvalget til godkendelse.

Øvrige aftaler samt tilladelser i henhold til miljø- og naturbeskyttelsesloven vil blive forelagt Klima- og Miljøudvalget til godkendelse.

## **Indstilling**

### **Arkitektur- og Byplanudvalget**

Direktionen foreslår, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg for Holtegårdsparken med udgangspunkt i de foreslåede principper.

### **Klima- og Miljøudvalget**

Direktionen foreslår, at arealet i Holtegårdsparken kan ændres til anvendelse til tekniske anlæg med efterfølgende godkendelse af de miljømæssige foranstaltninger.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANDVALGET tiltrådte følgende ændringsforslag fremsat af Christoffer Buster Reinhardt (C), Knud Skadborg (C), Flemming Møller Jensen (C), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (UP) og Dorte Nørbo (F)

*Udvalget tiltræder indstillingen med den bemærkning, at forvaltningen i arbejdet med lokalplanen skal undersøge muligheden for placering af akkumuleringstankene bag Mariehøjcentret eller alternativt rykke dem i nordlig retning, hvor terrænet er lavere.*

*Udvalget understreger under alle omstændigheder, at der i en kommende lokalplan skal indarbejdes hensyn til naboerne i form af støjreducerende tiltag og visuel afskærmning af alle projektets elementer.*

*Endelig bemærker udvalget, at alternative placeringsmuligheder i nærområdet ikke er muligt, idet områderne er landzone, som ikke kan konverteres til byzone i henhold til Fingerplanens bestemmelser om grøn kile, og områderne er tilmed fredede områder.*

Forslaget blev vedtaget med seks stemmer for Christoffer Buster Reinhardt (C), Knud Skadborg (C), Flemming Møller Jensen (C), Anette Maj Billesbølle (A), Søren Hyldgaard (UP) og Dorte Nørbo (F) og en stemme imod Jens Kloppenborg-Skrumsager (V).

Jens Kloppenborg-Skrumsager (V) afgav følgende stemmeforklaring:

*Venstre ønsker at få afdækket muligheden for at få placeret fjernvarmeanlægget på den østlige side af Helsingørmotorvejen ved Gammel Holtevej, i stedet for ved Holtegårdsparken, som ligger meget tæt op af beboelse. En placering på den østlige side op ad motorvejen virker væsentlig mere oplagt, såfremt vi skal genere færrest mulige borgere med et så stort energianlæg. Venstre er udmærket klar over de planmæssige udfordringer, der ligger i dette, og beklager at udvalget er bragt i denne situation med et så vigtigt et projekt for vores grønne omstilling. Men den slags skal belyses bedre, end det er sket i dette tilfælde.*

## **Bilag**

Anmodning om Lokalplanlægning Holtegårdsparken 02-20-2024

Situationsplan

# Punkt 5: Blokken 47A og 48, fjernvarmeanlæg - Igangsættende redegørelse

00.22.04-A00-369367

## Resume

Den 15. november 2023 besluttede Økonomiudvalget, punkt 16 ([link](#)), at arbejde videre med to konkrete løsninger for placering af varmeproduktion på henholdsvis Blokken 47A og i den nordlige del af Holtegårdsparken.

Forvaltningen foreslår, at der igangsættes ny planlægning for Blokken 47A samt en del af Blokken 48, der muliggør et varmeproducerende anlæg og akkumuleringstanke. Dette omfatter lokalplan og kommuneplantillæg.

Projektet forudsætter endvidere dispensation fra Fredningen af Stavnsholtkilen til flytning af vejadgang til landbrugsejendommen på Blokken 47, hvilket forelægges for udvalget i en særskilt sag.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget med henblik på igangsætning af ny planlægning samt Klima- og Miljøudvalget til godkendelse af ændret anvendelse af areal og orientering om den videre proces.

## Sagsfremstilling

Norfors har anmodet om ny planlægning for Blokken 47A og 48. Formålet med ny planlægning for Blokken 47A og 48 er at muliggøre opførelse af anlæg til grøn fjernvarmeproduktion til at forsyne projektområde Birkerød og Bistrup. Anmodningen omfatter ønske om energioptager og teknikhus på Blokken 47A samt akkumuleringstanke på Blokken 48. Tegningsbilag giver indtryk af anlæggenes omfang og mulige placering.

Anlægget ved Blokken 47A og 48 forventes at være med til at forsyne ca. 4.750 varmekunder i Rudersdal, som i dag har gas som opvarmning, med et samlet årligt varmeforbrug på ca. 101.500 MWh. Det svarer til en CO<sub>2</sub>-reduktion på ca. 12.200 ton/CO<sub>2</sub> med nyeste emissionsfaktorer for gas og fjernvarme (2022). Fjernvarme udgør derfor et væsentligt element i kommunens klimahandlingsplan.

Blokken 47A omfatter arealet i det sydvestlige hjørne af Birkerød Erhvervsby og er bebygget med en teknikbygning til grundvandsafværgepumpe og er i øvrigt ubebygget. Blokken 48 omfatter den grund, hvor Rudersdal Kommune har materielgård og driftsadministration.

En del af arealet på Blokken 47A har i perioder været benyttet af kommunens materielgård som oplagsplads. Ved opførelse af et fjernvarmeanlæg vil dette ikke være muligt, og behovet for oplagsplads vil blive løst på materielgårdens matrikel på Blokken 48.

### *Eksisterende plangrundlag*

Blokken 47A er omfattet af Lokalplan 84 Erhvervsbyen, delområde 2, og kommuneplanramme Bi.E9, der udlægger anvendelsen til erhvervsområde i form af kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk indenfor miljøklasserne 1-4.

Byggeri kan maksimalt være 8,5 m højt, og mod syd- og vestskel skal der være et 5 m bredt beplantningsbælte. Lokalplanen sikrer herudover byggelinjer på 10 m fra vest- og sydskel samt stiforbindelse henover grunden til nabo mod vest samt vejforbindelse henover grunden til nabo mod syd.

Blokken 48 er omfattet af Lokalplan 84 Erhvervsbyen, delområde 1, og kommuneplanramme Bi.E10, der udlægger anvendelsen til erhverv med mere forurenende virksomhedstyper i form af industri, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder samt produktionsvirksomhed indenfor miljøklasserne 3-5.

De ønskede anlæg kan ikke etableres i overensstemmelse med nuværende planer.

## Forslag til hovedprincipper for lokalplanen

Planlægningen foreslås at omfatte de kommunale arealer Blokken 47A og Blokken 48 i Birkerød Erhvervsby.

Blokken 47A afgrænses mod øst og nord af erhvervsejendomme, den ene med beboelse, mod vest af beboelse mod Julmosevej og mod syd og sydvest af landbrugsejendom på Blokken 47.

Blokken 48 afgrænses mod vest af vejen Blokken og mod nord, øst og syd af erhvervsejendomme.

### *Formål og anvendelse*

Formålet foreslås at være, at udlægge området til tekniske anlæg og sikre indpasning i forhold til naboer. Planlægningen foreslås at muliggøre anvendelse til tekniske anlæg, herunder forsyningsanlæg i form af fjernvarmeforsyningsanlæg og akkumuleringstanke.

### *Anlæg og bebyggelse*

De ønskede anlæg på min. 10 MW omfatter på Blokken 47A energioptager luft-til-vand med en længde på ca. 67 m, en bredde på ca. 14 m og en højde på ca. 6 m med tillæg for evt. støjafskærmning med en højde på yderligere ca. 3 m samt tilhørende teknikhus med et areal på ca. 840 m<sup>2</sup> en højde på ca. 6 m. På Blokken 48 ønskes etableret to-tre akkumuleringstanke med en størrelse på ca. 14 m i diameter og en højde på op til 30 m.

Den videre planlægning vil afklare, hvordan der skal reguleres for anlæggets placering og mulige omfang under hensyn til naboer, landskab og bebyggelse samt eksisterende forhold på grundene, herunder vej og bebyggelse.

### *Afskærmning og indpasning*

I forhold til påvirkning af omgivelserne, er det afgørende, at det tekniske anlæg sikres god indpasning, og at der fokus på løbende bearbejdning. I forbindelse med den videre planlægning vil dette blive nærmere afklaret.

Anlæggets mulige påvirkning af omgivelserne bør begrænses ved at fastsætte nærmere bestemmelser om visuel og landskabelig afskærmning, fx i form af beplantning for Blokken 47A. For Blokken 48 vurderes akkumuleringstanke at kunne indpasses med den øvrige industri- og erhvervsbebyggelse.

### *Forslag til proces og borgerinddragelse*

Forvaltningen anbefaler at inddrage interessenterne i området i forbindelse med udarbejdelsen af planforslag. Interessenterne, der omfatter naboer og foreninger i området, vil blive inviteret til en række dialogmøder med forvaltningen og Norfors om, hvordan anlægget kan indrettes og afskærmes under hensyn til naboerne.

Forvaltningen vil også invitere til et åbent informationsmøde om status for fjernvarmeudbygningen.

### *Anvendelse af areal*

Blokken 47A og 48 er ejet af Rudersdal Kommune. Blokken 48 anvendes i dag som materielgård for kommunens driftsafdeling, og akkumuleringstanke planlægges placeret på et areal, der i dag anvendes til materialeoplagsplads. Blokken 47A anvendes i dag hovedsageligt som grønt areal, og en del af arealet er allerede udlejet til Region Hovedstaden til rensning af grundvand.

Etablering af anlægget forudsætter ændring af anvendelse af arealet på Blokken 47A, idet det hidtil har været et grønt område. Den nye anvendelse til teknisk anlæg forelægges Klima- og Miljøudvalget til godkendelse

Øvrige aftaler samt tilladelser i henhold til miljø- og naturbeskyttelsesloven vil blive forelagt Klima- og Miljøudvalget til godkendelse.

## **Indstilling**

### **Arkitektur- og Byplanudvalget**

Direktionen foreslår, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg for Blokken 47A og 48 med udgangspunkt i de foreslåede principper.

### **Klima- og Miljøudvalget**

Direktionen foreslår, at udvalget godkender, at anvendelsen af arealet Blokken 47A og 48 ændres til tekniske anlæg.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Anmodning om Lokalplanlægning Blokken 02-10-2024

Situationsplan

# Punkt 6: Blokken 47A, fjernvarmeanlæg – Dispensation til flytning af vejadgang

00.22.04-A00-369367

## Resume

Rudersdal Kommune og ejere af Blokken 47 ansøger om dispensation til flytning af vejadgang fra Fredningen af Stavsholtkilen hos Fredningsnævnet for København samt fra forbud mod tilstandsændringer af jord- og stendige.

Flytningen er en forudsætning for etablering af fjernvarmeanlæg på Blokken 47A og i den nordlige del af Holtegårdsparken. Sagen om igangsættende redegørelse i forbindelse med etablering af fjernvarmeanlægget er også på Arkitektur- og Byplanudvalgets dagsorden.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning og udtalelse over for Fredningsnævnet for København samt for Klima- og Miljøudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Flytning af vejadgangen skal sikre en mere hensigtsmæssig adgang til Blokken 47 samt bedre udnyttelse af det kommunale areal på Blokken 47A.

Den skitserede vejadgang forløber fra gården mod øst til hegnet i ejendommens østside og følger hegnet ned til ejendommens syd-østlige hjørne, hvor den går gennem hegnet mod Duemosevej. I forbindelse med krydsning af hegn mod Duemosevej omfatter projektet etablering af færst over fordybning langs beskyttet jorddige. Vejforløbet langs hegnet begrundes med, at landskabet her påvirkes mindst muligt samt, at ejendommens arealer i videst muligt omfang kan benyttes til afgrøder mv.

Vejen opbygges i henhold til Vejdirektoratets Vejregler for ”Dimensionering af befæstelser og forstærkningsbelægninger, sept. 2017” og som trafikklasse T1 (let døgntrafik, med en tung kørsel pr. døgn). Vejen vurderes udført på frostsikker bund af morænejord, som ved T1 foreskriver en ca. 40 cm dyb vejkasse. Vejen udføres som 4m bred og med tagprofil med afvanding til siderne. Afgravet jord genindbygges på markarealet, herunder som erstatning for den eksisterende vejadgang som fjernes.

Ved Duemosevej etableres en 4 m bred overkørsel med ”1 m vinger” over offentligt vejareal. Der er god oversigt ved udkørsel fra ejendommen til Duemosevej, og forvaltningen vurderer, at vejadgangen vil være trafikikkerhedsmæssigt forsvarlig.

Ejere af Blokken 47 har oplyst, at de under hensyn til vejens vedligeholdelse ønsker, at vejens belægning udføres som asfalt, som den eksisterende vej. Sekundært som belægning med grus.

Ejendommens nuværende ejere oplyser, at adgangsvejen som nævnt i fredningen vil medføre en u hensigtsmæssig stejl adgangsvej og krydsning af skovbevoksning.

### Plangrundlag

På Blokken 47A er der tinglyst vejadgang til naboen på Blokken 47 syd for. Den eksisterende vejadgang forløber i et sving fra Blokken henover Blokken 47A til landbrugsejendommen Blokken 47, hvorfra den går i en ret linje mod syd til gården.

Blokken 47A er omfattet af Lokalplan 84 Erhvervsbyen, delområde 2, og kommuneplanramme Bi.E9. Lokalplanen sikrer stiforbindelse henover grunden til nabo mod vest samt vejforbindelse henover grunden til nabo mod syd.

Blokken 47 er omfattet af Fredning af Stavsholtkilen.

Med relevans for det ansøgte fastlægger fredningen:

- '§ 5. Tekniske anlæg og veje mv.
- Der må ikke anlægges nye veje. Forbuddet gælder dog ikke mindre veje, der er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, og som følger det naturlige terræn.
- Fredningen er uanset foranstående ikke til hinder for, at der efter fredningsnævnets godkendelse af det nærmere forløb mm. kan etableres en adgangsvej uden hård belægning fra Julmosevej til bebyggelsen på matr.nr. 99

Den nævnte adgangsvej til Julmosevej blev indført i fredningsteksten på grundlag af ønske fra den daværende ejer.

Der er endvidere et beskyttet sten- og jorddige langs skel mod Duemosevej. Vejens krydsning af diget forudsætter dispensation fra forbuddet om tilstandsændringer af diget. Kommunen kan i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet.

#### *Forvaltningens vurdering*

Forvaltningen vurderer, at etableringen af vejadgangen som nævnt i fredningen, landskabeligt vil være et større indgreb end den foreslåede nye adgangsvej til Duemosevej. Vejen, der er nævnt i fredningen, vil gå gennem en lille skovbevoksning og dertil kommer, at terrænforholdene er meget vanskelige. Den nuværende ejers ønske til ændret vejadgang mod Duemosevej er derfor meget velbegrundet og en bedre løsning.

Der er god oversigt ved udkørsel fra ejendommen til Duemosevej, og forvaltningen vurderer, at vejadgangen vil være trafikikkerhedsmæssigt forsvarlig.

Belægning med grus vurderes ikke, at være hård belægning og vil dermed være i overensstemmelse med fredningsteksten. Belægning med asfalt vurderes at være hård belægning, men med tilslag som grusoverflade i en gullig tone, en såkaldt OB-belægning, vurderes belægningen at ligne en grusvej i udseendet i overensstemmelse med hensigten bag fredningsbestemmelsen. Forvaltningen vurderer derfor, at der kan arbejdes med denne løsning.

Forvaltningen vurderer, at projektet tager hensyn til det beskyttede jorddige bl.a. med opsætning af færist over grøften langs diget. Dermed bevares digets synlighed for eftertiden bedst muligt.

Forvaltningen anbefaler således, at der meddeles dispensation fra fredningen til projektet om flytning af vejen hos fredningsnævnet.

Dispensation fra fredning og beskyttet jord- og stendige meddeles samtidigt.

Inden sagen oversendes til Fredningsnævnet forudsætter det dialog med Museum Nordsjælland ift. dispensation fra det beskyttede sten- og jorddige.

## **Indstilling**

### **Arkitektur- og Byplanudvalget**

Direktionen foreslår,

1. at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling om, at der meddeles dispensation fra fredningen af Stavnsholtkilen (som søgt) til flytning af vejadgangen, og
2. at der under forudsætning af fredningsnævnets godkendelse meddeles dispensation fra beskyttet jord- og stendige til det ansøgte.

### **Klima- og Miljøudvalget**

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

### **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

### **Bilag**

skitse ny vejadgang

# Punkt 7: Status på varmeområdet – Opfølgning på Varmeplan 2023-2035 - Status

00.22.04-P35-11924

## Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. december 2022, pkt. 21 ([link](#)) ny varmeplan for Rudersdal Kommune. Planen skal bidrage til at indfri den politiske målsætning om fossilfri varmforsyning senest i 2035. Der gøres i det følgende status på arbejdet med realiseringen af varmeplanen.

Som led i udbredelsen af fjernvarme i Rudersdal Kommune igangsættes der en planproces vedrørende varmepumpebaserede fjernvarmeanlæg ved Blokken 47 (Birkerød) og Holtegårdsparken (Gl. Holte), som også forelægges udvalgene på nærværende møde.

Sagen forlægges Klima- og Miljøudvalget og Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

I forlængelse af Fælles Strategi for fossilfri varmforsyning senest i 2035 ([link](#)) godkendte kommunalbestyrelsen den 14. december 2022, pkt. 21 ([link](#)), ny varmeplan 2023-2035 for Rudersdal Kommune. Varmeplanen udstikker rammen for indfrielsen af den politiske målsætning om fossilfri varmforsyning senest i 2035 samt nationale mål om udfasning af gas til rumopvarmning. For at målet kan nås, er det en forudsætning, at fjernvarmen bliver udbygget, hvor det er muligt. Der er områder i kommunen, hvor det vil være svært at udrulle fjernvarme. Her skal olie- og gasfyr udskiftes til individuelle varmepumper eller lokale fælles varmeløsninger baseret på vedvarende energi. Varmeplanen udgør således også et væsentligt element i kommunens klimahandlingsplan.

### *Overordnet status for varmforsyning i Rudersdal Kommune*

De nyeste tal for udvikling i varmforsyningen i Rudersdal fordelt på opvarmningsform er fra 2022. Statistikken viser, at den andel af forbruget, der kommer fra gas er faldet, men at gas fortsat er den klart mest udbredte opvarmningsform i kommunen (udgør 55 %). Brugen af olie er faldet markant (udgør 3 %).

Fjernvarmforsyningens andel er stort set uændret (udgør 22 %), hvorimod elforsyningen til varme (herunder varmepumper, solvarme, jordvarme, mv.) er mere end fordoblet (udgør 13 %). Udvikling i varmforsyningen fra 2018 til 2022 er vedlagt som bilag.

### *Fjernvarmeudbygning frem mod 2035*

Jf. varmeplanen skal der ske en markant udbygning af fjernvarme frem mod 2035. Rammerne for udrulning af fjernvarme blev givet med Aftale om fremskyndet planlægning for udfasning af gas til opvarmning og klar besked til borgerne (juni 2022).

Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. december 2023, pkt. 7. ([link](#)) Norfors projektforslag for områderne 1. Birkerød og Bistrup, 2. Gl. Holte, Trørød, Søllerød, Nærum og Skodsborg samt 3. Holte og Øverød med henblik på fjernvarmforsyning svarende til fase 1 og 2 i varmeplanen.

Som led i udarbejdelsen af projektforslagene er områdeafgrænsningerne blevet justeret, så bl.a. rækkehusområder som Bellisbakken i Birkerød og Askhøj i Nærum, der oprindeligt ikke var omfattet af fase 1 og 2, nu er inkluderet. Norfors' projektområder fremgår af vedlagte kortbilag.

Sammen med E.ONs projektforslag for Vedbæk, som kommunalbestyrelsens godkendte den 27. september 2023, pkt. 20 ([link](#)) er der nu udarbejdet projektforslag for samtlige områder i fase 1 og 2 i overensstemmelse med varmeplanen. Projektområdet for Vedbæk fremgår af vedlagte kortbilag.

Såfremt projektforslagene realiseres som planlagt, vil det medføre en forøgelse af fjernvarmedækningen i kommunen fra nuværende ca. 22 % af varmebehovet til ca. 71 %.

### *Tilslutningsprocent og ny varmeproduktion er vigtige forudsætninger*

De væsentligste forudsætninger for realiseringen af projektforslagene er tilstrækkelig tilslutningsprocent og etablering af ny varmeproduktionskapacitet.

Da det ikke længere er muligt at pålægge nye områder tilslutningspligt til fjernvarme, vil tilslutningen til fjernvarme derfor være frivillig for den enkelte husstand. Derfor udestår en betydelig opgave med at sikre en tilstrækkelig tilslutningsprocent. En forudsætning herfor er, at Norfors og E.ON. lykkes med at sikre en tilstrækkelig attraktiv brugerøkonomi.

Forvaltningen bemærker, at mulighederne og tidsperspektiverne for de enkelte projektområder vil være forskellige. For nogle områder kan der ske en udbygning af allerede eksisterende fjernvarmenet. Det er tilfældet vedrørende Birkerød og Bistrup, Nærum og Skodsborg samt Holte og Øverød. For andre er der tale om helt ny forsyning som skal bygges op. Det gælder Vedbæk samt Gl. Holte, Trørød og Søllerød.

E.ON. er i gang med den konkrete planlægning vedrørende Vedbæk og forventes at kunne orientere om status i starten af 2025.

Norfors forventes i den kommende tid, med udgangspunkt i deres godkendte projektforslag, tilsvarende at udarbejde en revideret udbygningsplan. Planen skal indeholde en realistisk udbygningstakt og revideret tidshorisont.

Grundet projektforslagenes omfang, fortsat høje priser på entreprenørarbejde og behovet for ny produktionskapacitet, kan det ikke forventes, at alle potentielle kunder i Norfors' projektforslagsområder har fået installeret fjernvarme i deres bolig inden udgangen af 2028.

Det er muligt løbende at følge status og processen for implementering af projektforslag mv. på [www.rudersdal.dk/fjernvarme](http://www.rudersdal.dk/fjernvarme).

#### *Fjernvarmeforsyning af Ny Holte og Virum under afklaring*

Ny Holte og Virum (Rudersdal siden) er ikke omfattet af Norfors' projektforslag. Det skyldes, at beregninger viser, at der vil være en negativ samfundsøkonomi ved varmeforsyning nordfra.

Forvaltningen undersøger derfor parallelt i samarbejde med Norfors, Vestforbrænding og Lyngby-Taarbæk Kommune mulighederne for varmeforsyning syd fra Vestforbrændingen. Det er endnu uafklaret, om der kan opnås positiv samfundsøkonomi, og hvem der i givet fald skal stå for projektforslag og etablering af ledningsnet. Områderne Ny Holte og Virum (Rudersdal siden) fremgår af vedlagte kortbilag.

#### *Fossilfri fjernvarme senest i 2035*

I 2018 udgjorde naturgassen en så stor andel af fjernvarmeforsyningen i Rudersdal, at CO<sub>2</sub>-udledningen fra fjernvarme og individuel naturgas var stort set ens. De nyeste tal fra 2022 viser, at andelen af naturgas i fjernvarmen er faldet fra ca. 77 % i 2018 til ca. 17 % i 2022. En væsentlig årsag er sammenlægningen af Norfors og Holte Fjernvarme, der betyder, at en større andel af kommunens fjernvarmeforsyning kan dækkes af varme fra Norfors (affald og biomasse). Samlet set er fjernvarmens CO<sub>2</sub>-udledning (emissionsfaktoren) faldet fra 186 kg CO<sub>2</sub>/MWh i 2018 til 85 kg CO<sub>2</sub>/MWh i 2022. Se vedlagte bilag for uddybning.

Etableringen af ny grøn varmeproduktionskapacitet (f.eks. store varmepumper) i forbindelse med realiseringen af de nye projektforslag vil reducere affalds- og biomassevarmens andel af den samlede fjernvarmeforsyning markant. Det medfører, at fjernvarmens CO<sub>2</sub>-udledning sænkes yderligere.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Kortbilag. Varmeforsyning i Rudersdal (2024)

Fjernvarmeproduktion – Norfors brændselsmix 2018-2022

CO<sub>2</sub>-udledning fra varmeområdet - 2018-2022

Varmeforbrug 2018-2022

Borgmesterbrev til Klima-, energi- og forsyningsminister (28. juni 2024)

# **Punkt 8: Forslag til Lokalplan 63.2 Tillæg til Lokalplan 63 villaområder i Øverød Øst for Pile Allé - Godkendelse til udsendelse i offentlig høring**

00.22.04-A00-367525

## **Resume**

Forvaltningen har i november 2022 meddelt varsel af påbud om lovliggørelse af restaurant på ejendommen Øverødvej 79 i Holte, som i dag anvendes til pizzeria og take-away, da anvendelsen ikke kan rummes indenfor gældende lokalplan. Ejer af ejendommen har anmodet om retlig lovliggørelse af forholdet.

Forslag til Lokalplan 63.2 Tillæg til Lokalplan 63 villaområder i Øverød Øst for Pile Allé og Tillæg 18 til Kommuneplan 2021 har til formål at muliggøre publikumsorienteret serviceerhverv blandt andet i form af restaurant og take-away på Øverødvej 79 i Holte.

Planforslagene forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse og udsendelse af forslaget i offentlig høring samt afgørelse om miljøvurderingspligt.

## **Sagsfremstilling**

Ejendommen på Øverødvej 79 er omfattet af Lokalplan 63 vedtaget den 18. december 1985. Området må anvendes til åben-lav bebyggelse. Ejendommen er anvendelsesmæssigt godkendt til salg af take-away, og må også anvendes til dagligvarebutik.

Ejendommen er i en årrække blevet anvendt til restaurant og take-away. Restaurant er en serviceydelse, hvilket ikke kan sidestilles med dagligvarebutik, som eksisterende lokalplan muliggør. Der kan ikke meddeles dispensation i strid med principperne i en lokalplan, og i det pågældende tilfælde, kan der ikke meddeles dispensation til indretning af restaurant.

Herefter er der to muligheder. Den første er påbud om fysisk lovliggørelse, der medfører reetablering af de fysiske forhold, som de var forud for indretning af restaurant med siddende spisegæster. Den anden mulighed er vedtagelse af ny lokalplan, som muliggør restaurant.

Forvaltningen har i november 2022 meddelt varsel af påbud om lovliggørelse af restaurant på ejendommen, da der ikke er meddelt dispensation fra Lokalplan 63 til indretning af restaurant.

Forvaltningen har på baggrund af dialog med ejer af ejendommen vurderet, at restaurationsanvendelse bør retlig lovliggøres med vedtagelse af en ny lokalplan. Det skyldes, at anvendelsen til restaurant ligger tæt op ad den lovlige anvendelse til take-away samt dagligvarebutik.

### *Tillæg til lokalplan*

Lokalplanen omfatter ejendommen på Øverødvej 79 i Holte. Forslag til Lokalplan 63.2 er et tillæg til Lokalplan 63. Lokalplanen har alene til formål at udvide anvendelsesmulighederne for ejendommen. Lokalplanen muliggør, at ejendommen kan indrettes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af restaurant og lignende, liberalt erhverv og take-away.

Samlet set vil ejendommen kunne anvendes til åben-lav boligbebyggelse efter gældende Lokalplan 63 og publikumsorienteret serviceerhverv i form af restaurant og lignende, liberalt erhverv og take-away.

Dermed ophæver lokalplantillægget den eksisterende mulighed for at anvende og indrette ejendommen til dagligvarebutik. Større dagligvarebutikker skal placeres inden for centerstrukturen, som er fastlagt i Kommuneplan 2021 i overensstemmelse med formålet med planlægningen for detailhandel.

Lokalplanen indeholder krav om, at der skal etableres to parkeringspladser pr. bolig samt en parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> serviceerhverv. Herudover fastlægger lokalplanen, at der ikke kan etableres udeservering mod haveareal af hensyn til omboende samt parkeringsbehovet.

Kommuneplan 2021 indeholder krav om, at der skal etableres en parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal publikumsorienteret service. I denne sag har forvaltningen vurderet, at der er behov for anlæggelse af et større antal p-pladser for at sikre hensigtsmæssig afvikling af trafikken. Der skal etableres ti parkeringspladser på egen grund. Det er en forøgelse på to til tre parkeringspladser i forhold til de eksisterende forhold i dag.

Vedtagelse af lokalplanen vil sikre, at miljøforhold så som støj og lugt fra restaurationsdrift reguleres af miljøbeskyttelsesloven.

#### *Trafikale forhold*

Forvaltningen vurderer, at der i forbindelse med lokalplanen er behov for at lave fysiske tiltag, der kan medvirke til at reducere antallet af standsninger/parkeringer på cykelstien foran Øverødvej 79.

I dag der er mellem kørebane og cykelsti en lav kantsten, som gør det nemmere for bilister at køre over, og derved holde på cykelstien. Det giver risiko for, at farlige situationer kan opstå.

I 2025 vil forvaltningen arbejde for, at fortov og kantsten renoveres. Det gøres konkret ved, at kantstenen hæves. Det vurderes, at en højere kantsten vil bidrage til, at færre bilister holder parkeret på cykelstien. Endvidere vil forvaltningen undersøge, om der inden for budgettet kan plantes grøn hæk mellem kørebanen og cykelstien.

Indtil de fysiske foranstaltninger gennemføres, kan den effektive løsning være, at politiet uddeler bøder for ulovlig standsning og parkering.

#### *Tillæg 18 til Kommuneplan 2021*

Lokalplansforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Ejendommen på Øverødvej 79, er en del af rammeområde Ho.B4, som fastlægger anvendelsen til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som har til formål at udvide anvendelsen med publikumsorienteret serviceerhverv i form af restaurant og lignende, liberalt erhverv og take-away til områdets lokale forsyning.

Anvendelsesændringen gælder kun for matr.nr. 2ae Øverød By, Søllerød (Øverødvej 79). De øvrige rammebestemmelser fastholdes uden ændringer.

Planforslagene sendes i høring i otte uger.

#### *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).

Forvaltningen vurderer, at planforslagene ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planernes muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig påvirkning på miljøet.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

1. at forslag til Lokalplan 63.2 Tillæg til Lokalplan 63 villaområder i Øverød Øst for Pile Allé og Tillæg 18 til Kommuneplan 2021 vedtages og sendes i otte ugers offentlig høring, og
2. at planforslagene ikke er miljøvurderingspligtige.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at udvalget samtidig ønsker, at Klima- og Miljøudvalget ser på, hvilke muligheder der er for at forbedre trafiksikkerheden omkring de ulovlige stop foran restauranten i forbindelse med især take away.

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 63.2 Tillæg til Lokalplan 63 villaområder i Øverød Øst for Pileallé

Screeningsskema til miljøvurdering af forslag til Lokalplan 63.2 og Tillæg 18 til Kommuneplan 2021

## Punkt 9: Håndtering af lovliggørelsessager - Orientering om status

00.22.04-A00-369367

### Resume

Forvaltningen har siden 2022 haft øget fokus på lovliggørelsessagerne, og der er blevet skabt bedre og mere effektivt flow i sagsbehandlingen af denne type af sager.

Sagen fremlægges som opfølgning på udvalgets drøftelse af håndtering og prioritering af lovliggørelsessager, som sidst blev forelagt udvalget den 10. april 2024 ([link](#)).

Forvaltningen vil på mødet fremlægge status for sagsafvikling af lovliggørelsessager samt yderligere tiltag ift. sagsområdet.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlagde den 10. april 2024 ([link](#)) status på håndtering og prioritering af lovliggørelsessager.

Der er pr. 1. november 2024 afsluttet 196 lovliggørelsessager i 2024. Der er siden 2021 sket en stødt stigning i antallet af afsluttede lovliggørelsessager:

- 2021: 45
- 2022: 72
- 2023: 93
- 2024: 166 (1. januar – 1. november)

De i 2024 afsluttede lovliggørelsessager vedr. forskellige forhold, men omhandler fortsat primært forhold vedr. carporte og skure samt hegn. Bilag med tabel med antal afsluttede sager er vedlagt.

#### *Øget styring af sagsporteføljen*

Forvaltningen har således siden 2022 haft et skærpet fokus på afvikling af lovliggørelsessager, og fra marts 2023 og frem er der implementeret flere styringsmæssige tiltag. Lovliggørelsesflowet med faste arbejdsdage hver tredje uge dedikeret til lovliggørelsessager har vist sig effektivt og fastholdes.

Arbejdet med skabelontekster til forenkling af håndtering af sagstypen fortsætter ligeledes således, at der udarbejdes flere skabeloner, der dækker forskellige facetter i sagsbehandlingen. Herudover har forvaltningen arbejdet med et mere effektivt flow i sagsbehandlingen med hurtigere afgørelser.

#### *Fokus på tiltag til brug for bedre håndtering*

Forvaltningen arbejder fortsat med at udvikle nye tiltag for at sikre den bedst mulige håndtering i forhold til både kvalitet og sagsbehandlingstid.

Følgende tiltag er igangsat:

- Projekt med lukning af gamle lovliggørelsessager blev iværksat den 1. september 2024, og der har i hele perioden været et særligt fokus på sager vedr. opsætning af ulovligt hegn.
- Den 17. juni 2024 blev der afholdt møde med repræsentanter for grundejerforeningerne i Rudersdal Kommune om ”det gode naboskab”, hvor der var fokus på blandt andet at fremme den gode dialog mellem naboer.

Følgende tiltag vil blive implementeret i løbet af 2025:

- Udvikling af et automatisk system, der kan sikre, at forvaltningen ikke mister muligheden for fysisk lovliggørelse, afventer pt. implementering af nyt journaliseringssystem, da der skal ske kodning. Nyt system forventes

implementeret den 1. december 2025. Der vil herefter automatisk udsendes ventebreve, så forholdet ikke falder på myndighedspassivitet.

- Forvaltningen vil udarbejde foldere til udsendelse til grundejerforeninger angående regler for broer langs kysten og offentlighedens adgang. Herudover vil forvaltningen invitere ejendomsmæglere til møde om gældende regler på området.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

## **Beslutning**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Tabeller over lovliggørelsessager november 2024

## **Punkt 10: Beslutningsprotokol og underskriftsark**

00.22.04-A00-369367

### **Beslutning**

Punktet blev gennemgået.