

REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 05-11-2025

Mødedato Onsdag d. 05. november 2025 kl. 08:30

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, Tommy Ladefoged

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, Peder Mathiasensvej 1-21.....	4
Godkendelse af skema A renovering – Søllerød Almene Boligselskab, Nærumvænge.....	5
Forslag til Lokalplan 306 for et område ved Vedbæk Stationsvej og Baneskellet samt Tillæg 17 tillæg	8
Gl. Holtegaard, matr. Nr. 1p, Holte By – Dispensation til spejlbassin med springvand samt udtalelse	12
Gl. Holtegaard, matr. Nr. 1p, Holte By – Dispensation til opsætning af to varmepumper samt udtalelse	14
Geelsvej 10, matr.nr. 1ef Dronninggård, Ny Holte - Høring om bygningsfredning.....	16
Fredningsområde for kolonihaver og spejdere, matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup - Udkast til fredningsforordning	18
Praksis for udpegning af bevaringsværdige træer – Orientering.....	20
Trørødvej 71, matr.nr. 10o Trørød By, Vedbæk - Dispensation til indretning af ejendomsmægler.....	22
Budgetopfølgning pr. 31. august 2025 – Arkitektur- og Byplanudvalget.....	24
Meddelelser.....	27
Beslutningsprotokol og underskriftsark.....	28

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 2: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, Peder Mathiasensvej 1-21

00.22.00-P35-492389

Resume

Lejerbo Rudersdal, afd. 003-0 Peder Mathiasensvej 1-21, Birkerød ansøger om godkendelse til låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse til udskiftning af fem køkkener.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalg til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator for afd. 003-0 Peder Mathiasensvej 1-21 om kommunal godkendelse til låneoptagelse og lejeforhøjelse til udskiftning af fem køkkener budgetteret til 618.000 kr.

Bebyggelsen er opført i 1948 og består af 11 lejemål. Lejen udgør 1.021,65 kr. pr. m², jr. Seneste årsregnskab.

Håndværkerudgifter udgør 500.000 kr., byggesagshonorar, revision mv. 80.543 kr. og renter og låneomkostninger 37.457 kr., i alt 618.000 kr.

Finansieringen gennemføres med:

10-årigt kreditforeningslån, Realkredit DK	468.000 kr.
Egne henlæggelser	150.000 kr.
I alt	618.000 kr.

Anvendes det maksimale beløb på 70.000 kr. pr. køkken vil det medføre et lejetillæg på 936 kr. pr. måned de næste ti år, svarende til en gennemsnitlig lejestigning på 10,60% pr. m².

Udskiftning af de fem køkkener er besluttet på afdelingsmødet den 10. oktober 2024. Her blev det tillige besluttet, at den kollektive råderet omkring nye køkkener skulle udsendes til urafstemning. Den 20. oktober 2024 blev der afholdt urafstemning, hvor 14 stemte for, og to stemte imod forslaget. Organisationsbestyrelsen har den 19. februar 2025 godkendt beslutningen.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende lejemål, der er tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende.

Forvaltningen vurderer, at låneoptagelse kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1 og lejeforhøjelsen, jf. lov om almene boliger § 10, stk. 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 3: Godkendelse af skema A renovering – Søllerød Almene Boligselskab, Nærumvænge

00.22.00-P35-492389

Resume

Søllerød Almene Boligselskab, Nærumvænge afd. 2, Nærum Vænge 1-95, 4-176, Fyrrevejen 1-79, 2-70, Skodsborgvej 276-294 m.fl., ansøger om godkendelse af skema A i forbindelse med en støttet renovering budgetteret til 187.445.874 kr. med optagelse af realkreditlån, uden kommunal garanti, kapitaltilførsel, og forhøjelse af lejen med 14,03 %.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 3. september 2025 godkendt call in-sagen. Call-in sagen blev af øverste myndighed besluttet den 12. marts 2025, idet afdelingens godkendelse ikke kunne opnås, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4. Den politiske godkendelse er den 5. september 2025 sendt til Social- og Boligstyrelsen jf. almenboligloven § 37, stk. 7 efter anvisning fra Social- og Boligministeriet. Boligstyrelsen har bekræftet modtagelsen. Forvaltningen har talt med ministeriet, der har oplyst, at der ikke foretages yderligere, da sagen blot skal indberettet til ministeriet i henhold til almenboligloven.

Nærumvænge er opført 1949/1961 med 340 familieboliger og et bruttoareal på 31.618 m².

Afdelingen har i flere år haft alvorlige problemer med skader på vand-, afløb-, varme- og kloakrør, et højt energiforbrug og strafudgifter til forsyningsselskabet. Alene de seneste to år på over 1,7 mio. kr. til akutte reparationer, hvortil forsikringen kun har dækket en mindre del.

Kloak

Kloaksystemet er i så dårlig stand, at der gentagne gange er sket kollaps med opstuvning af kloakvand i beboernes afløb. Skaderne er udbedret løbende, men tilstanden kræver en samlet indsats. Renoveringen udføres med strømpeføring, og hvor dette ikke er teknisk muligt udskiftes rørene.

Varmeanlæg

Rørenes alder og manglende isolering gør det vanskeligt at opretholde tilstrækkeligt tryk og temperatur, især i de yderste rækkehuse. Dette har medført energispild og tekniske driftsudfordringer. Rørene udskiftes og isoleres iht. gældende standarder.

Vandinstallationer

I januar 2025 påviste en undersøgelse fra Dansk Drikkevands Kontrol høje koncentrationer af bestemte Legionella-typer i ledningsnettet. Koncentrationerne udgør en sundhedsrisiko og understreger det akutte behov for renovering af brugsvandsinstallationerne. Brugsvandsrør til både koldt og varmt vand udskiftes. Der opsættes samtidig lovpligtige, individuelle vandmålere i hver bolig.

Afløbsinstallationer

De eksisterende støbejernsfaldstammer er stærkt nedslidte og i meget dårlig stand, hvilket øger risikoen for lækager og følgeskader. Alle afløbsinstallationer udskiftes, herunder faldstammer fra køkkenvaske, håndvaske, bad, gulvafløb og toiletter.

Enkelte boliger har udskiftet rør og afløb ifm. renovering af køkken og bad, som råderetsarbejder. Disse installationer udskiftes ikke som led i projektet.

Renoveringen forventes at forbedre afkølingen i fjernvarmesystemet og reducere varmetab, hvilket forventes at give en positiv effekt på de samlede energiudgifter for beboerne. Derudover opsættes individuelle vandmålere, som kan give beboerne større bevidsthed om forbrug og dermed mulighed for besparelser. Tiltagene vil samtidig bidrage til en mere stabil forsyning af varmt vand og varme for alle beboerne.

Genhusning forventes at blive relevant for særlige sårbare beboere.

Renoveringsprojektet planlægges udbudt ultimo 2026/primo 2027. Skema B forventes indsendt til kommunen medio/ultimo 2027. Renoveringen vil vare 18-20 måneder.

Økonomisk overslag og finansiering

Anlægsbudgettet, som blev behandlet på afdelings- og repræsentantskabsmødet, indeholdt en samlet anskaffelsessum på 146.000.000 kr. Ved en efterfølgende gennemgang af budgettet blev der konstateret en tastefejl i kloakposten, som var underbudgetteret med ca. 10.000.000 kr. Efter repræsentantskabsmødet har Landsbyggefonden givet endeligt tilsagn til driftsstøtte på 23.000.000 kr. Driftsstøtten i kombination med fritagelse for pligtmæssige bidrag, fælles puljebidrag og kapitaltilførsel via 5-delsordningen, har gjort det muligt at finansiere kloakudgiften. De pligtmæssige bidrag er et lovpligtigt bidrag, der betales af de almene boligorganisationer til Landsbyggefonden for at sikre en fælles økonomisk ressource til forbedring og vedligeholdelse.

Samlet anskaffelsessum er 187.445.847 kr. med 14,03 % i lejestigning.

Den samlede finansiering af renoveringsprojektet er sammensat på følgende måde:

Realkreditlån, Nykredit	156.440.537 kr.
Forsikrings sag, kloak	3.306.537 kr.
Henlæggelser	6.898.800 kr.
Egen trækingsret	13.000.000 kr.
Fællespuljebidrag	6.800.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.000.000 kr.
I alt	187.445.847 kr.

Forsikrings selskabet har som følge af de omfattende skader på kloaksystemet udbetalt et engangsbeløb til afdelingen som kompensation.

Landsbyggefonden har den 14. november 2024 meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af en 5-delsordning. Kommunens andel udgør 1/5, 200.000 kr. Når der er behov for denne ordning, skal det ses som et økonomisk løft til afdelingen, og kommunens andel forventes først at blive opkrævet af Landsbyfonden efter godkendelse af skema B. Boligorganisationen bidrager med 1/5, 200.000 kr., realkreditinstituttet med 1/5, 200.000 kr. og Landsbyggefonden med 2/5, 400.000 kr.

Nykredit har den 22. juli 2025 skriftligt oplyst, at der ikke skal stilles en kommunal garanti. Den årlige ydelse på realkreditlånet udgør 9.386.432 kr. og finansieres ved en huslejestigning på 3.961.732 kr., frigjorte midler som følge af indfrielse af eksisterende lån på 1.824.700 kr., bortfald af pligtmæssigt bidrag på 2.100.000 kr., samt nedsættelse af henlæggelserne på 1.500.000 kr.

Boligorganisation er som byggeherre selv ansvarlig for byggestyring af renoveringsprojektet. Ansvar ligger hos selskabsbestyrelsen, som er juridisk og økonomisk ansvarlig for projektet, og skal sikre, at der foretages den rette projektering og drift i forbindelse med renoveringen. Stiger det samlede anlægsbudget vil det ene og alene være selskabsbestyrelsen ansvar eventuelt med bistand fra Landsbyggefonden. Kapitaltilførslen er fastlagt, og vil ikke ændre sig i forbindelse med renoveringssagen. Kommunen er kun økonomisk forpligtet til at bidrage med 1/5, 200.000 kr.

Det nuværende lejeniveau udgør gennemsnitligt 893 kr. pr. m². Efter afsluttet renovering vil lejen være 1.019 kr. pr. m², der er en stigning på 125 kr. pr. m² svarende til 14,03 %.

Optagelse af lån og lejeforhøjelser på 5 % eller mere skal godkendes af kommunen, inden det kan iværksættes.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for, at fastholde gode og velfungerende boliger, der samtidig er tidssvarende og konkurrencedygtige over en bred kreds af boligsøgende. Det er forvaltningens vurdering, at lejen efter lejeforhøjelsen fortsat vil være rimelig og attraktiv for boliger af denne stand og type.

Forvaltningen vurderer, at optagelse af realkreditlån kan godkendes, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1, lejeforhøjelsen kan godkendes, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4 og kapitaltilførsel, jf. almenboliglovens § 92, stk. 1.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der gives skema A tilsagn til renoveringen inkl. lejeforhøjelse,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditbelåning, og
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til en 5-delsordning angående lån på 200.000 kr.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Skema ABC-renovering - Oversigt

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 306 for et område ved Vedbæk Stationsvej og Baneskellet samt Tillæg 17 tillæg Kommuneplan 2021

00.22.00-P35-492389

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. juni 2025 Forslag til Lokalplan 306 for et område ved Vedbæk Stationsvej og Baneskellet samt Tillæg 17 Tillæg Kommuneplan 2021, punkt 26 ([link](#))

Lokalplansforslaget har været fremlagt i høring fra den 1. juli 2025 til den 9. september 2025. Der er i løbet af høringsperioden indkommet 23 høringssvar.

Forslag til Lokalplan 306 og Kommuneplantillæg 17 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 306 for et område ved Vedbæk Stationsvej og Baneskellet samt Tillæg 17 Tillæg Kommuneplan 2021, omfatter Bydelscenteret i Vedbæk, det vil sige Vedbæk Stationsvej og dele af Baneskellet.

Formålet med lokalplanen er blandt andet at sikre og understøtte hensigtsmæssig udvikling af Vedbæks bydelscenter- og stationsområde. Lokalplanen bygger på principperne og anbefalingerne i Visionsplan for Vedbæk ”Fælles om det gode liv” vedtaget i 2023.

Lokalplanen fastlægger rammer for udviklingen af bydelscenteret omkring Vedbæk Stationsvej, således at udviklingen understøtter områdets karakter af stationsby med blandende byfunktioner. Endvidere sikrer lokalplanen muligheder for nye byrum og mødesteder, der kan understøtte det lokale by- og handelsliv samt et bæredygtigt handelsliv og fastholdelse af udadvendte facader og publikumsorienterede funktioner i gadeplan.

Høring

Ved høringsfristens udløb har forvaltningen modtaget 23 høringssvar. De fulde høringssvar er vedlagt som bilag i skemaform. Forvaltningen har i forbindelse med de indkomne høringssvar til planforslagene udarbejdet en kort opsummering af høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og ændringer af lokalplanen. Skemaet er vedlagt som bilag.

Høringssvarene berører primært følgende emner: ?

Højden og omfang af ny bebyggelse

En række af høringssvarene finder, at mulighederne for bebyggelse, særligt i delområde 4, er for højt og for omfattende. Høringssvarene påpeger, at det vil have en u hensigtsmæssig påvirkning både i form af indbliksgener, skyggepåvirkning samt fortætning. Flere foreslår, at den nuværende lokalplans højdebegrænsninger og bebyggelsesprocent fastholdes, det vil sige maksimalt to etager med udnyttet tagetage (tre etager) og en højde begrænsning på 12 m samt en bebyggelsesprocent på 70.

Bevarelse af eksisterende bygning i delområde 4 (Vedbæk Stationsvej 12)

En række af høringssvarene ønsker at bevare den eksisterende hovedbygning. Det påpeges, at bygningen med navnet Elysium, repræsenterer en vigtig del af den kulturhistoriske udvikling i Vedbæk.

Trafik og parkering

En række af høringssvarene udtrykker bekymring for, at yderligere bebyggelse og fortætning vil medføre øget trafik og mangel på parkeringspladser. Der sættes spørgsmålstegn ved, om de i lokalplanforslaget fastlagte parkeringsnormer er tilstrækkelige for at dække parkeringsbehovet. Dette både i forhold til et evt. sundhedshus, nye boliger og kontorerhverv.

Arkitekturen

En række høringssvar finder, at arkitekturen i det skitserede projekt er fremmed for området og foreslår en arkitektur, som i højere grad er tilpasset området. Endvidere ønskes yderligere og målsatte illustrationer af ny bebyggelse i delområde 4.

Sundhedshus

Flere høringssvar ønsker et sundhedshus i Vedbæk, men påpeger, at der ikke ved lokalplanen er sikkerhed for, at der etableres et sundhedshus og ikke boliger i delområde 4. Det påpeges, at der burde forelægges bindende tilsagn fra læger

mv., før lokalplanen vedtages endeligt. Flere påpeger, at der i Vedbæk kan findes alternative placeringer til et sundhedshus.

Tagterrassen i delområde 4

Primært de nærmeste naboer påpeger, at tagterrassen i byggefelt C, vil medføre indbliksgener og ønsker, at lokalplanen ikke giver mulighed for etablering af tagterrasse i delområde 4.

Mere byliv

En række af hørings svarene ønsker at styrke bylivet i Vedbæk og kommer med en række anbefalinger, herunder fastholdelse af muligheden for en ny dagligvarebutik, specialbutikker, grønne opholdssteder og god infrastruktur mv.

Miljøscreening

Der rejses tvivl om den gennemførte miljøscreening samt kritik af procedure for offentliggørelse og klagevejledning.

Foreslåede ændringer i Lokalplanen

På baggrund af hørings svarene foreslår forvaltningen, at der i Lokalplan 306 foretages følgende ændringer:

- § 7.21 ændres til:
 - ”tagterrassen, som kan etableres indenfor byggefelt C, skal afskærmes af et ikke transparent værn i murværk eller metal. Værn må ikke udføres i glas, og der må ikke på værn opsættes læsejl”. Formålet er i højere grad at hindre indbliksgener fra tagterrassen.

- § 7.2 tilføjes:
 - “Dog kan gitterporte, skydedøre o. lign., som er nødvendige for bygningens eller erhvervets drift, udføres i metal”. Dette imødekommer muligheden for andre typer af porte af hensyn til de driftsmæssige forhold.

- § 7.4, 7.12 tilføjes:
 - "Dog kan facaderne til dagligvarebutikker bestå af min. 50 procent vinduer eller døre. For dagligvarebutikker gælder det dog, at min. 40 procent af vinduerne skal fremstå visuelt åbne”. Dette for at imødekomme dagligvarebutikkernes særlige udfordring med indretning af butiksareal og fastlægge en realistisk forventning til åbenhed.

- § 7.28 sidste afsnit tilføjes:
 - “Dog kan Kommunalbestyrelsen godkende, at højden på facadeskiltning, efter nærmere godkendelse, øges op til maksimalt 70 cm. Dette under forudsætning af, at skiltningens udformning harmonerer med bygnings arkitektur, facadens dimensioner samt farver, detaljer og rytme”.

Udgangspunktet er forsat, at skiltning bør have en højde på maksimalt 50 cm. Det primære er dog, at skiltning harmonerer med den enkelte bygnings arkitektur, facade rytme og ikke dækker bygningsdetaljer. Det foreslås således, at der efter nærmere tilladelse, skal være mulighed for en øget højde på skiltning op til 70 cm under en række forudsætninger.

- § 3.12 tilføjes:
 - “Indenfor byggefelt A og B kan der over stueplan kun etableres boliger samt sundhedsrelaterede liberale erhverv. Der må kun etableres boliger på maksimalt 27 procent af det samlede bruttoetageareal. Det svarer ca. til at der kan etableres boliger i én af etagerne. Boligerne skal etableres over stueplan”.

Baggrunden for at fastlægge mere specifikke bestemmelser for anvendelsen i delområde 4 er at skabe øget sikkerhed for, at ejendommen anvendes til sundhedshus.

- § 6.8 foreslås tilføjet punkt c.:

- “For matr.nr. 2bl, 2cy og 2cæ alle Vedbæk by, Vedbæk gælder, at der vil kunne opføres bebyggelse nærmere naboskel. Ny bebyggelse inden for byggelinjen må maksimalt opføres i en etage og ikke gives en højde, der overstiger $3\text{ m} + 0,85 \times$ afstanden til naboskel, dog maksimalt 5 m”.

Baggrunden er, at der for de tre ejendomme er en række særlige forhold, hvor bebyggelse tættere på bagskel end 10 m (byggelinje) kan være hensigtsmæssigt med henvisning til omkringliggende eksisterende bebyggelse.

- § 8.13 tilføjes:
 - “Afskærmningen skal have en støj- og lydæmpende effekt og have en minimumhøjde på 1,8 m. Afskærmningen skal fremstå i naturlige materialer som træ, tegl eller stensætning, dog ikke gabioner”.

Dette for i højere grad at skærme naboerne for gener fra parkeringsplads i baggården i delområde 4.

- § 5.3 Foreslås til føjet:
 - “Cykleparkering svarende til:
 - 1,5 p-plads pr. bolig.
 - 1 p-plads pr. 70 m² erhvervsareal”.

For at understøtte en mere miljømæssig transportform foreslås det, at der i lighed med parkering til biler stilles krav til cykleparkering.

- I redegørelsens side 16, under afsnit delområde 5 tilføjes ordet ”bolig”.
- Illustrationer visende ny bebyggelse i delområde 4 tilføjes teksten “skitseprojekt”.
- Redegørelsen tilføjes bestemmelser i forhold til jernbaneloven.

Redegørelsen konsekvensrettes som følge af de foreslåede ændringer.

Borgermøde

Der blev afholdt et borgermøde den 4. september 2025. Mødet blev afholdt i Vedbæk Kulturhus, og der deltog ca. 40 –50 borgere, herunder ejendoms- og butiksejere. Endvidere deltog en række medlemmer af kommunalbestyrelsen.

En kort opsummering fra mødet vedhæftes.

Forvaltningens vurdering

Såfremt ændringen i anvendelse af Vedbæk Stationsvej 12 vedtages, er det forvaltningens vurdering, at der vil skulle gennemføres en fornyet høring i minimum 14 dage i henhold til planlovens § 27. Stk. 2. De øvrige foreslåede ændringer af lokalplansforslaget vurderes at være mindre justeringer, der ikke har indvirkning på lokalplanens bærende principper, og de er derfor ikke omfattet af krav om fornyet høring.

Det vurderes, at de foreslåedes ændringer ikke har indflydelse på den gennemførte miljøscreening, da det primært omfatter en præcisering af de i screeningen vurderede anvendelser. Herudover ændres der ikke i lokalplanens afgrænsning. Endvidere omfatter ændringerne kun mindre justeringer af forhold, som har indgået i den gennemførte screening.

Lokalplanen med de foreslåede ændringer markeret med rødt vedlægges som bilag.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- at Forslag til Lokalplan 306 for et område ved Vedbæk Stationsvej og Baneskellet samt Tillæg 17 Tillæg Kommuneplan 2021 vedtages med de foreslåede ændringer,
- at der gennemføres en fornyet høring i 14 dage af de foreslåedes ændringer i anvendelsen af ejendommen Stationsvej 12, og
- at Arkitektur- og Byplanudvalget bemyndiges til at vedtage planforslagene endeligt.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller direktionens forslag tiltrådt med den bemærkning, at ”Sagen er indstillet tiltrådt idet udvalget betinger sig, at der til § 7.13 tilføjes:
Kommunalbestyrelsen skal godkende mock-up med mursten og fugefarve med henblik på at sikre et harmonisk samspil mellem mursten og fuger.”

Bilag

Høringssvar 1-23

Lokalplan 306 - for et område ved Vedbæk Stationsvej og Baneskellet samt tillæg 17 til Kommuneplan 2021

Opsummering af høringssvar og forslag til besvarelse

Notat fra dialogmødet den 4. september 2025

Punkt 5: Gl. Holtegaard, matr. Nr. 1p, Holte By – Dispensation til spejlbassin med springvand samt udtalelse til fredningsnævnet

00.22.00-P35-492389

Resume

Den Danske Forskningsfond, som ejer af Gl. Holtegaard, ønsker at omdanne ejendommen til en kulturinstitution, der samler både danske og internationalt anerkendte kunstnere inden for musik, kunsthåndværk og billedkunst. A

Der ansøges om ændring af forpladsen foran hovedbygningens vestfacade ved etablering af et "mindre anlæg" i form af et lavt spejlbassin med et lille spring midt i bassinet.

Projektet forudsætter dispensation fra § 4 i Fredningen af Søllerød Naturpark.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning 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 indenfor den fredede del af Søllerød Naturpark. Området er præget af kulturhistoriske og landskabelige kvaliteter, og selve ejendommen udgør et markant kulturmiljø i lokalområdet. Ejendommen har i fredningen status af "havefredning".

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.

Pladsen foran hovedbygningen består i dag af et ovalt græsareal markeret med en række groft udhuggede granitborner, ca. 50 cm høje.

Der ansøges om ændring af forpladsen foran hovedbygningens vestfacade ved etablering af et "mindre anlæg" i form af et lavt spejlbassin med et lille springvand midt i bassinet. Samtidig nedlægges det grønne græsareal.

Formålet med ansøgningen er at bringe gårdrummet på Gl. Holtegaard i stand med respekt for anlæggets bevaringsværdige karakter og underbygge den arkitektoniske helhed på ejendommen.

Det ansøgte spejlbassin udføres med spejling i hovedbygningens arkitektur med en marmorstenkant på 30 cm og en diameter på 5,40 m. Springvandet i midten består af en messingdyse på 10 cm diameter og en vandsøjle på 100 cm i højden.

Den nuværende ovale græsplæne øst-vest sløjfes, og bassinet markeres med en pigstenbelægning rundt om bassinet i bredde 80 cm.

Anlægget placeres i forlængelse af barokhavens midterakse ud for hovedbygningens hovedadgang, så hovedbygningen fremhæves og sammenkoblingen mellem bygningsanlægget og barokhaven forstærkes.

Plangrundlag

Ejendommen er placeret i byzone, ligger inden for skovbyggelinjen og er omfattet af Temalokalplan 264 "for bevaringsværdige bygninger og de røde porte" samt Lokalplan 90 "Rudersdal, Kultur- aktivitets- og administrationscenter i Gl. Holte".

Projektet forudsætter dispensation fra Fredningen af Søllerød Naturpark. Med relevans for det ansøgte fastlægger Fredningen Søllerød Naturpark:

- Det fremgår af fredningens § 4, "at der ikke må etableres andre faste konstruktioner og anlæg. Eksempelvis må der ikke opføres svømmebassiner, mure og faste hegn".

- Det fremgår af fredningens § 3.3, “Havearealer, at der på Haveareal, ... uanset bestemmelsen i § 4, med fredningsnævnets godkendelse, kan opføres mindre anlæg...”

?

Høring

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

?

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer er tilpasset anlæggets bevaringsværdige karakter samt, at det ikke er i strid med fredningens formål.

Der lægges vægt på, at spejlbassinet udføres med respekt for hovedbygningens og hele bygningsanlæggets proportioner og formsprog.

?

Forvaltningen foreslår, at det anbefales over fredningsnævnet, at der meddeles dispensation fra fredningen til etablering af spejlbassinet med spring som ansøgt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med anbefaling om, at der meddeles dispensation til etablering af det ansøgte.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning med tegningsmateriale - 2025.09.17 Spejlbassin GHG rev A

Punkt 6: Gl. Holtegaard, matr. Nr. 1p, Holte By – Dispensation til opsætning af to varmepumper samt udtalelse til fredningsnævnet

00.22.00-P35-494208

Resume

Den Danske Forskningsfond, som ejer af Gl. Holtegaard, ønsker at omdanne ejendommen til en kulturinstitution, der samler både danske og internationalt anerkendte kunstnere inden for musik, kunsthåndværk og billedkunst. ?

Der ansøges om etablering et "mindre anlæg" i form af to varmepumper, et teknikskab og afskærmende begrønnet hegn i gårdrummet længst mod nord ved bygning BBR3, det tidligere "Vedbækfundene".

Projektet forudsætter dispensation fra § 4 i Fredningen af Søllerød Naturpark, § 3.3. "Havearealer" samt tilladelse i forhold til vejudvidelseslinjen mod Øverødvej.

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

Sagsfremstilling

Gl. Holtegaard er en historisk herregårdsejendom beliggende på Attemosevej 170 i Gl. Holte. Ejendommen ligger i byzone og indenfor den fredede del af Søllerød Naturpark. Området er kendt for betydelige kulturhistoriske og landskabelige kvaliteter, og ejendommen udgør et markant kulturmiljø i lokalområdet. Ejendommen er omfattet af en havefredning.?

OLD Arkitekter ApS har på vegne af ejendommens ejer ansøgt om opsætning af to varmepumper og et tilhørende teknikskab som erstatning for den nuværende gasbaserede varmeforsyning. Fjernvarmetilslutning er ikke mulig på nuværende tidspunkt.

Det tekniske anlæg ønskes placeret i den nordlige del af gårdrummet på græsareal mellem Øverødvej og en træække mod syd. Anlægget placeres inden for vejudvidelseslinjen og i en afstand af 5 meter fra vejskel. Det afskærmes mod gårdrummet af et 2,1 meter højt begrønnet hegn.

Mål på tekniske enheder:

- Varmepumper: Højde 1,95 m, bredde 1,409 m, dybde 0,51 m
- Teknikskab: Højde 1,3 m, bredde 0,8 m, dybde 0,8 m

De tre enheder placeres i forlængelse af hinanden ca. 7 meter til nærmeste bygning, bygning BBR03, den stråttækte længe, hvor eksisterende beplantning mod nord, sikrer det grønne vejbillede langs Øverødvej.

?

Ifølge ansøgningsmaterialet er varmepumperne en af de mest effektive og miljøvenlige løsninger på markedet og har et lavt lydtryk på 27 dB(A) på 5 meters afstand.

Plangrundlag?

Ejendommen ligger i byzone, indenfor skovbyggelinjen og er omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte samt Lokalplan 90 Rudersdal, Kultur- aktivitets- og administrationscenter i Gl. Holte.?

?

Projektet forudsætter dispensation fra Fredningen af Søllerød Naturpark:

- Ifølge fredningens § 4, at der må ikke etableres andre faste konstruktioner og anlæg. Eksempelvis må der ikke opføres svømmebassiner, mure og faste hegn.?

?

- Ifølge fredningens § 3.3, på Haveareal, ... uanset bestemmelsen i § 4, med fredningsnævnets godkendelse, kan der opføres mindre anlæg.?

??

Høring?

Projektet har ikke været i naboorientering, da det vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.?
??

Forvaltningens vurdering?

Forvaltningen vurderer, at opsætningen af de to varmepumper og tekniskskabet er tilpasset bygningsanlæggets bevaringsværdige karakter samt, at det ikke strider mod fredningens formål.

Anlægget placeres diskret, bag et begrønnet hegn og med eksisterende beplantning som visuel afskærmning. Det vil ikke være synligt fra hverken den fredede hovedbygning, øvrige bevaringsværdige bygninger eller offentlig vej.

Dog anbefales følgende vilkår:

- Beplantning mod vej skal være tæt, så anlægget ikke er synligt fra vejen.
- Begrønningen af det afskærmende hegn mod gårdsplads skal være minimum 1,5 meter, inden ibrugtagning.
- Afskærmende hegn skal udføres som et let lamelhegn af træ på indersiden af beplantningen, og det skal holdes i mørke jordfarver eller i ubehandlet naturtræ.
- Hegnets længde må maksimalt være 9 meter, så det alene afskærmer de tekniske enheder.
- Varmepumper og teknikskab skal fremstå i mørke, ikke-reflekterende jordfarver.
- Der skal tinglyses en fjernelsesdeklaration som betingelse for placering inden for vejbyggelinjen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at ansøgningen fremsendes til Fredningsnævnet for København med udtalelse om, at der meddeles dispensation til etablering af det ansøgte under ovenstående vilkår.??

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning med tegningsmateriale

Punkt 7: Geelsvej 10, matr.nr. 1ef Dronninggård, Ny Holte - Høring om bygningsfredning

00.22.00-P35-492389

Resume

Det Særlige Bygningssyn har indstillet, at huset beliggende på Geelsvej 10 i Holte inkl. mur, omgivelser og have bliver fredet.

Det Særlige Bygningssyn udtaler, at synet finder, at Geelsvej 10 i Holte har de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, som kan begrunde en fredning. Der er herudover en række miljømæssige kvaliteter.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Det Særlige Bygningssyn begrundet indstillingen med, at der er tale om et usædvanligt velbevaret og arkitektonisk veludført hus, der demonstrerer Arne Jacobsens talent for nytænkende og spektakulær formgivning, der samtidig er funktionel og enkel samt udnytter de eksisterende forhold optimalt.

Det Særlige Bygningssyns uddybende redegørelse for arkitektoniske værdier og for de bærende fredningsværdier er vedhæftet i bilag.

Ved en fredning vil Slots- og Kulturstyrelsen være myndighed på bygningsændringer. Kommunen er dog stadig myndighed i forhold til plan- og byggeloven.

Frist for indsendelse af bemærkninger til fredningsforslag er den 19. december 2025.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af tre lokalplaner:

- Lokalplan 223 fra 2013, hvor Geelsvej 10 er udpeget som en ud af seks bevaringsværdige ejendomme. Lokalplanen udpeger fem bevaringsværdige træer på ejendommen.
- Lokalplan 275 fra 2020, temalokalplan, som omhandler bevaring af eksisterende matrikel- og bebyggelsesstruktur.
- Lokalplan 264 fra 2020, som er en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, hvor enfamiliehuset er udpeget som bevaringsværdigt.

SAVE

Bebyggelsen på Geelsvej 10 i Holte, er bevaringsværdigt i bevaringskategori 2 efter SAVE metoden. Enfamiliehuset er opført i 1954 og tegnet af arkitekt Arne Jacobsen.

- Husets miljømæssige værdi knytter sig til samspillet mellem bygning og landskab. Det gælder bl.a. bygning og murs placering og orientering på grunden, der skærmer mod vejen og skaber et lukket parkagtigt, intimt område mod vest.
- Den kulturhistoriske værdi knytter sig til husets opførelse efter statslånsloven af 1950 med de fysiske karakteristika, som knytter sig hertil, samt husets særlige udformning, der fortæller historien som Arne Jacobsen som repræsentant for en international arkitekturstrømning.
- Den arkitektoniske værdi knytter sig i det ydre til husets formsprog og tilpasning til den skrånende grund.
- Huset er i generel god tilstand og meget velbevaret.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen er enig med Det Særlige Bygningssyn i deres vurdering af de arkitektur- og kulturhistoriske kvaliteter og finder hus med mur samt omgivende have er fredningsværdigt. Fredning af huset ligger ligeledes i tråd med udpegning af huset og træer som bevaringsværdigt i gældende lokalplaner.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det meddeles Slots- og Kulturstyrelsen, at Rudersdal Kommune kan støtte fredning af hus med mur samt omgivende have.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Høringsbrev, Geelsvej 10, Rudersdal Kommune

Fredningsforslag, Geelsvej 10, Rudersdal Kommune, uden interiør

Punkt 8: Fredningsområde for kolonihaver og spejdere, matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup - Udkast til fredningsforslag

00.22.00-P35-492389

Resume

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 9. oktober 2023, at udarbejde et udkast til fredningsforslag for den kommunale matrikel 1bg Hestkøb, Bistrup, hvor H/F Hestkøbgård og spejdergrupper under DDS og KFUM har brugsaftaler.??

Forvaltningen har udarbejdet forslag til fredning af området, der fastlægger anvendelse, rammer for bebyggelse i området samt regulering af de ubebyggede arealer.???

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på fremsendelse af udkast til fredningsforslag til Fredningsnævnet for København med anmodning om rejsning af fredningssag.??

Sagsfremstilling

Arkitektur- og Byplanudvalget vedtog den 9. oktober 2023 (indsæt link), at igangsætte udarbejdelse af et fredningsforslag.??

Formålet med ny fredning for matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup er:??

- At fastlægge mulighed for byggeri og anlæg, som respekterer den mangeårige anvendelse og byggemulighed for haveforening og spejdere,??
- At give grundlag for administrativ forenkling af myndighedsbehandlingen,??
- At sikre området som et grønt forbindelsesled mellem stien langs Duemosevej, boligområdet mod øst og stierne i skoven, parken og på golfbanearealerne, og??
- At sikre en pleje, der styrker biodiversiteten i en udpeget sammenhængende beplantning.???

Nyt fredningsforslag??

Udkastet til ny fredning indeholder i hovedtræk følgende regulering:?

?

Regulering af kolonihaver??

Regulering af kolonihavelodderne følger hovedprincipperne i de vedtagne lokalplaner for kolonihaver i Rudersdal. Fredningsforslaget fastlægger ensartede byggemuligheder for kolonihaver, uanset lodstørrelse. Hvert havelod kan bebygges med op til 45 m² fordelt på kolonihavehus, udhus, overdækket terrasse, drivhus og legehuse. Der fastsættes bestemmelser om afstande, højde, tagform, materialer og farver. Fælleshuse og toiletbygning kan placeres på fællesarealet. Området må ikke anvendes til helårsbeboelse.?

??

Regulering af areal til spejderne?

Spejderhytter kan opføres på tre lodder med et areal på op til 100 m². På øvrige lodder kan der etableres skur, shelters og permanente anlæg til lejrspport, samt et klatretårn på op til 7,5 meters højde.??

Området til spejdere kan anvendes til børnehaver i tidsbegrænsede perioder. Fredningsnævnet kan godkende spejderhytternes og spejderarealernes anvendelse som permanent støttepunkt for daginstitutioner.??

Der kan afholdes midlertidige arrangementer, som er knyttet til foreninger og klubber, der har aktiviteter i nærområdet og inden for fredningen. Det kan være midlertidige anvendelsesændringer, oplagspladser, opstilling af skurvogne mv.??

Regulering af ubebyggede arealer?

Ubebyggede arealer skal fremstå grønne og belægnings skal begrænses til terrasser, adgangsarealer og stier.??

Eksisterende sammenhængende beplantning skal bevares og plejes med henblik på at styrke biodiversiteten. Plejen skal ske efter en plan, som udarbejdes senest tre år efter fredningens vedtagelse. Der skal etableres en ny stiforbindelse fra spejdernes adgangsvej til stiforløbet ved golfbanen senest to år efter fredningens gennemførelse.

?

Regulering af tekniske anlæg og forbud mod oplag??

Der kan etableres tekniske anlæg til områdets egen forsyning og klimahåndtering, herunder LAR-anlæg, solceller og varmepumper, under forudsætning af at de syner mindst muligt. Samtidig indføres forbud mod oplag af bl.a. campingvogne, samt mod opstilling af vindmøller, master mv.?

?

Bonusvirkning?

Fredningen har bonusvirkning, hvilket betyder, at der ikke skal meddeles separat landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, til nybyggeri, etablering af anlæg eller midlertidige anvendelsesændringer af arealet.???

Detaljerede fredningsbestemmelser vil samtidig betyde, at byggeri på havelodder ikke forudsætter meddelelse af byggetilladelse. Spejderhytter, fælleshuse samt andre bygninger og anlæg forudsætter byggetilladelse, medmindre de er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.??

Økonomi??

Da fredningen ikke begrænser aktiviteterne, vil der ikke være omkostninger til erstatning. Den eneste udgift relaterer sig til etablering af den nye sti, som vurderes at koste 45.000 kr. og kan håndteres indenfor driftsbudgettet.?

Dialog med haveforening og spejdere??

Forvaltningen har på møder orienteret haveforeningen og områdets aktive spejdere om de forventede nye fredningsbestemmelser. Begge grupper er positive over for de fremlagte bestemmelser og havde forskellige spørgsmål og input, som fremgår af vedlagte mødenotater.??

Miljøvurdering??

Forvaltningen har gennemført en miljøscreening af fredningsforslaget. Fredningsforslaget ændrer ikke ved eksisterende anvendelse og mangeårige byggemulighed for haveforening og spejder, og der vurderes ikke at skulle gennemføres en miljøvurdering. Det er dog fredningsnævnet, der på baggrund af det tilvebragte materiale, skal træffe afgørelse efter Miljøvurderingslovens § 10, om hvorvidt der skal foretages miljøvurdering.???

Proces og kommunikation??

Fredningsnævnet sender forslaget i høring til relevante brugere og myndigheder og afholder offentligt møde. Hvis der ikke træffes afgørelse inden to år, bortfalder fredningsforslaget.?

?

Aflysning af deklaration og opdatering af lejekontrakter og samarbejdsaftaler?

Forvaltningen foreslår, at der efter fredningsnævnets offentliggørelse af en ny fredning foretages aflysning af deklaration tinglyst 8. juli 1985 for de 46 havelodder og samtidig foretager opdatering af leje- og samarbejdsaftaler i forhold til den nye regulering.??

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet.??

- 1) at udkast til fredningsforslag godkendes og fremsendes til Fredningsnævnet for København med henblik på nævnets rejsning af fredningssag for matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup, for foreningsområde for kolonihaver og spejdere,?og
- 2) at forvaltningen efter offentliggørelse af en ny fredning sørger for aflysning af deklaration tinglyst 8. juli 1985 for de 46 havelodder, og??
- 3) at forvaltningen samtidig sørger for opdatering af lejekontrakter og samarbejdsaftale.??

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Udkast til fredningsforslag udkast

Fotobilag 1 - Fredningsforslag

Fredningsforslag af område ved Hestkøbgård, matr. nr. 1bg Hestkøb, Bistrup

Mødenotat - Møde om ny fredning for område ved Hestkøbgård

PowerPoint til møde med spejdergrupper - Ny fredning af område ved Hestkøbgård

PowerPoint til møde med HF HESTKØBGÅRD - Ny fredning af område ved Hestkøbgård

Punkt 9: Praksis for udpegning af bevaringsværdige træer – Orientering

00.22.00-P35-492389

Resume

Udpegning af bevaringsværdige træer og beplantning indgår som en integreret del af forvaltningens arbejde i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner. Dette bidrager til at fastholde kommunens grønne karakter.

Formålet med udpegningen er at sikre bevarelse af særligt værdifulde træer og beplantninger ud fra æstetiske, kulturhistoriske og miljømæssige hensyn. Når et træ er udpeget som bevaringsværdigt, må det som udgangspunkt ikke fældes eller beskæres uden forudgående dispensation fra kommunen.

I overensstemmelse med biodiversitetsstrategien vil der ved udpegning af bevaringsværdige træer også blive lagt vægt på træernes betydning for biodiversiteten. Dette skal understøtte en rigere og mere varieret natur i by- og landområder.

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

Sagsfremstilling

Der er, jf. planlovens §15, stk. 2, punkt 12, mulighed for at fastsætte bestemmelser om bevaring af beplantning i lokalplaner. I Rudersdal Kommune anvendes denne mulighed aktivt for at bevare det grønne vejbillede og sikre landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

Udpegning af bevaringsværdige træer sker både på enkelttræsniveau og som samlede beplantninger. Enkeltræer udpeges, når de har en særlig karakter og betydning for områdets identitet. Samlede beplantninger udpeges, når helhedsindtrykket vurderes bevaringsværdigt – her kan der i visse tilfælde gives tilladelse til begrænset fældning eller beskæring, så længe karakteren bevares.

Biodiversitetsstrategien

Kommunen har pga. vedtagelse af forslag til ny biodiversitetsstrategi ændret praksis for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner.

Biodiversitetsstrategien har til formål at sætte retning for, hvordan vi i Rudersdal Kommune vil fremme biodiversiteten, i både det åbne land og i byområderne, de næste mange år frem. Biodiversitetsstrategiens vision skal realiseres gennem tre hovedformål, hvor det ene formål er at Integrere biodiversitet i byudvikling og planlægning. Ved at indarbejde indsats for biodiversitet i byudvikling og lokalplaner.

Det vil i praksis ske ved, at når der udpeges bevaringsværdige træer, vil biodiversitet også være et udpegningsparameter.

De traditionelle kriterier for udpegning har været:

- Træets alder og størrelse
- Karakter og placering i by- eller landskabsbilledet
- Sundhedstilstand
- Bidrag til kulturmiljø og grøn struktur
- Synlighed fra offentlig vej, sti eller fællesareal

I forhold til biodiversitetsstrategien vurderes træer nu også ud fra:

- Funktion som levested for arter eller potentiale for at blive levested for arter
- Bidrag til økologiske forbindelser

Træer, der tidligere ikke ville være blevet udpeget, f.eks. yngre, skadede eller mindre fremtrædende træer kan nu udpeges, hvis de har væsentlig betydning for biodiversiteten. Dog skal træet fortsat have en rimelig levetid og være karaktergivende for området. Skadede træer tæt på bebyggelse udpeges som udgangspunkt ikke.

Håndhævelse og retsgrundlag

Udpegede træer og beplantning fremgår af lokalplanens kortbilag og bestemmelser. Dispensation til beskæring eller fældning af træer kan gives af kommunen ud fra en konkret vurdering, og der kan stilles krav om erstatningsplantning.

Dispensation vurderes ud fra følgende parameter:

- Årsag til træets udpegning, herunder om det er enkelt træ eller en del af en større udpegning
- Årsag til ansøgning om fældning/beskæring
- Sundhedstilstand. Hvis der er tale om et risikotræ med råd og svampeangreb, så kan det i visse tilfælde reddes med den rette beskæring, fremfor fældning
- Vurdering i forhold til betydninger for bilag IV-arter, og om fældning kræver dispensation fra § 3 i naturbeskyttelsesloven i de områder, hvor træet eller beplantningen er placeret i et § 3-område
- Skygge, pollen og nedfaldsfrugter er ikke parameter, der vurderes at kunne tages i betragtning for en tilladelse til fældning

Hvis et træ er bevaringsværdigt og ønskes beskåret eller fældet, skal ansøger fremsende en begrundet ansøgning til forvaltningen.

Hvis træet er omfattet af en fredning, er det Fredningsnævnet, der træffer afgørelse. Ved servitutter og deklARATIONER vurderes det, om kommunen er påtaleberettiget og ønsker at håndhæve sin ret.

Hvis et træ ikke fremgår af lokalplan, byplanvedtægt, fredning eller tinglyst deklARATION, er det ikke udpeget som bevaringsværdigt. Det betyder dog ikke nødvendigvis, at det frit kan fældes, f.eks. kan særlige dyrearter have hjemsted i træet, hvilket kan udløse anden beskyttelse.

Hvis forvaltningen vurderer der er tale om et risikotræ, som vurderes at udgøre en fare for almenheden, behandles sagen som en hastesag. I øvrige tilfælde afhænger sagsforløbet af, om der skal gennemføres partshøring eller naboorientering.

Forvaltningen tilstræber at behandle sagerne så hurtigt som muligt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at sagen forelægges til orientering.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder direktionens forslag med den bemærkning, at "Udvalget ønsker, at der udarbejdes et kort skriv til kommunens hjemmeside, hvor rammer, regler og vilkår vedrørende bevaringsværdige træer - samt konsekvens ved ulovlig beskæring/fældning - fremgår. Udvalget beder om, at der forelægges en sag til udvalget om hvilket ressourcestræk det vil kræve at lave et interaktivt kort, som let tilgængeligt viser placeringen af de bevaringsværdige træer."

Punkt 10: Trørødvej 71, matr.nr. 10o Trørød By, Vedbæk - Dispensation til indretning af ejendomsmægler

00.22.00-P35-492389

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at etablere ejendomsmægler på Trørødvej 71 i Vedbæk (lejlighed 1) samt forslag til skiltning.

Det ansøgte kræver dispensation fra Byplanvedtægt 17 for arealer af Trørød Bylag, § 4 C og 7.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen på Trørødvej 71 består af to bygninger. Der ansøges om etablering af ejendomsmægler i den bygning, der er beliggende længst ud mod Trørødvej. Se bilag.

Ejendommen er beliggende ved et mindre torv ved siden af en bager og en blomsterhandler, og den ligger på den modsatte side af bydelscentret i Trørød.

Plangrundlag

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i Byplanvedtægt 17, vedtaget den 26. juni 1962. Ejendommen er beliggende inden for byplanvedtægtens delområde C. Byplanvedtægten fastlægger, jf. § 4 C, anvendelsen af området til butik og udsalgssteder.

Den ansøgte ejendom er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udlagt til lokalcenter.

Det ansøgte overholder ikke lokalplanens bestemmelser om anvendelse til butik eller udsalgssted, idet Kommuneplan 2021 definerer ejendomsmægler som publikumsorienterede serviceerhverv. Byplanvedtægten indeholder ikke en formålsbestemmelse.

Byplanvedtægtens § 7, fastsætter desuden en bestemmelse om, at enhver form for skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen samt, at det skal være stemmende med områdets karakter. Kommunalbestyrelsens godkendelse af skiltning svarer til en dispensation efter planlovens §§ 19 og 20. Se bilag 2, som viser den ansøgte skiltning.

Høring

Det ansøgte er udsendt i naboorientering, herunder til grundejerforeningen, i to uger i perioden fra den 18. september til den 2. oktober 2025. Der er ikke indkommet nogen høringssvar.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan dispenseres fra byplanvedtægtens § 4 C, da vedtægten ikke indeholder en egentlig formålsbestemmelse, som definerer principperne i vedtægten. Der er således ikke tale om, at byplanvedtægten med tilstrækkelig klarhed angiver et formål med vedtægten, som kommunen ikke ville kunne dispensere fra.

Byplanvedtægten indeholder en overordnet ramme for planlægning af hele Trørød i form af overordnede anvendelseskategorier som villabebyggelse, rækkehusbebyggelse, butiksområde (butikker og udsalgssteder) og industri. I 1962 brugte man ikke anvendelsesbestemmelsen ”publikumsorienterede servicefunktioner” om ejendomsmæglere, som man gør i dag”. Denne anvendelseskategori fremgår ligesom serviceerhverv således ikke af den overordnede ramme for planlægningen af Trørød.

Forvaltningen vurderer derfor, at byplanvedtægtens anvendelse af termen ”butiksområde” kan rumme erhverv som ejendomsmægler. Samlet set er det derfor forvaltningens vurdering, at etablering af en ejendomsmægler er umiddelbart i overensstemmelse med intentionerne i byplanvedtægten, da det følger af vedtægten, at der kan etableres butikker og udsalgssteder.

Det vurderes, at en ejendomsmægler på det konkrete sted kan være et positivt bidrag til de butiksfunktionerne. På denne baggrund er det forvaltningens vurdering, at afvigelsen fra byplanvedtægtens § 4 C er af bagatelagtig karakter.

Det vurderes endvidere, at den ansøgte skiltning er overensstemmende med områdets karakter. Det vurderes dog, at det bør stilles som betingelse, at belysningen af display nedadrettes, ikke må være bevægelig, ikke må være farvet og kun må være dæmpet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

1. at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt 17, stk. 4 C, til etablering af den ansøgte ejendomsmægler, og
2. at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægtens § 7, til den ansøgte skiltning på betingelse af, at belysningen af display nedadrettes, ikke må være bevægelig, ikke må være farvet og skal være dæmpet.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder direktionens forslag med den ændring, at ”det er en betingelse, at den ansøgte skiltning ikke må være en skærm, at belysningen skal være nedadrettet og dæmpet samt, at belysningen skal vende ind mod facaden.”

Bilag

Ansøgning om ejendomsmæglerbutik

Ejendommens placering

Skiltning Trørødvej 71 (lejlighed 1)

Punkt 11: Budgetopfølgning pr. 31. august 2025 – Arkitektur- og Byplanudvalget

00.30.00-G01-492796

Resume

Forvaltningen har gennemført årets sidste samlede budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstallene pr. 31. august 2025. I sagen gives et overblik over resultatet af budgetopfølgningen for hele kommunen. Dertil beskrives forventningen til regnskab 2025 på udvalgets område med en gennemgang af de største forventede afvigelser i forhold til budget. Endelig fremlægges forslag til tillægsbevillinger på baggrund af budgetopfølgningen på udvalgets politikområder.

Budgetopfølgningen bekræfter billedet af en stærk økonomi i god udvikling. Overordnet set forventes det samlede driftsbudget i Rudersdal Kommune at blive overholdt i 2025. Driftsbevillingerne i den fremlagte sag er fuldt finansieret og kræver ikke træk på likviditeten, som er steget støt i løbet af året og udgør ca. 6.000 kr. pr. borger.

På enkelte områder er der naturligvis en række ubalancer, herunder et forventet merforbrug på ældreområdet samt en mindre vækst i aktiviteten på børn med særlige behov og på voksensocialområdet ud over det forventede ved budgetopfølgningen pr. 30. april 2025, der modgås af mindreforbrug på en række andre områder. På finansieringssiden indebærer den negative midtvejsregulering fra økonomiforhandlingerne et behov for en tillægsbevilling. Denne er der dog allerede taget højde for i grundlaget for budgetaftale 2026.

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

Sagsfremstilling

Forvaltningen har gennemført årets sidste samlede budgetopfølgning med udgangspunkt i forbrugstallene pr. 31. august 2025. Jævnfør tidsplanen for budget og budgetopfølgninger, der blev behandlet på Økonomiudvalgets møde d. 22. januar 2025, forelægges fagudvalgene den aktuelle vurdering 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 status på kommunens samlede økonomi

Overordnet set viser budgetopfølgningen et samlet forventet driftsresultat i balance. Dette afspejler sig i et lille forventet merforbrug på 2,654 mio. kr. på kommunens driftsside (jf. tabel 1, kolonne 4), hvilket svarer til 0,1 pct. af korrigeret budget. Merforbruget afspejler flere modsatrettede forhold af både større og mindre karakter. Der er især et stort forventet merforbrug på politikområdet Ældre, der dels relaterer sig til plejecentrenes oparbejdede merforbrug fra tidligere år, som også fremgik af budgetopfølgningen pr. 30. april 2025. Siden sidste opfølgning vurderes der pt. et merforbrug i hjemmeplejen, der især følger af de udfordringer, der er set i et af hjemmeplejens distrikter i forbindelse med omorganiseringen. Dertil er der identificeret en udfordring med at overholde budgettet til SOSU-elever, som forvaltningen har fokus på fremadrettet. Hertil ses der en lille aktivitetsvækst ud over det forventede ved budgetopfølgningen pr. 30. april 2025 og flere dyrere sager på de specialiserede socialområder, der bidrager til det samlede forventede merforbrug. Modsatrettet er der forventede mindreforbrug på renovationsområdet, samt et større forventet mindreforbrug i kommunens dagtilbud, der bl.a. skal ses i lyset af rekrutteringsudfordringer. Disse forhold er uddybet i udvalgssagerne til hhv. Børne- og Skoleudvalget (politikområde Børn med særlige behov og Dagtilbud), Social- og Sundhedsudvalget (politikområde Ældre og Voksne med særlige behov), samt Klima- og Miljøudvalget (politikområde Miljø).

På de finansielle konti forventes en samlet netto mindreindtægt/merudgift på 19,794 mio. kr., heri indgår den negative midtvejsregulering af kommunerne på 22,2 mio. kr. der blev aftalt med økonomiaftalen mellem regeringen og KL. Midtvejsreguleringen er der allerede taget fuldt højde for i likviditetsprognosen og dermed grundlaget for budgetaftalen for 2026.

Tabel 1. Forventet resultat på drift og finansielle konti

1.000 kr.	Forventet regnskab 2025	Korr. Budget 2025 (3)	Forventet afvigelse ((2)-(3))	Tillægsbevilling
(1)	(2)		(4)	(5)

Rudersdal Kommune	-301.359	-323.806	22.447	19.794
Drift	4.006.214	4.003.561	2.654	0
Finansielle konti	-4.307.573	-4.327.367	19.794	19.794

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. 31. august 2025

Budgetopfølgningen pr. 31. august 2025 på driftssiden er kasseneutral, hvilket vil sige, at de tillægsbevillinger der foreslås, kan håndteres via mindreforbrug på øvrige områder (jf. tabel 2, kolonne 5). Dette dækker bl.a. over tillægsbevillinger til det forventede merforbrug på det specialiserede socialområde, mens fx et forventet mindreforbrug på vintertjeneste og spildevandsanlæg bidrager til finansiering ved at lægge midler i kassen.

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 2026. I år, som sidste år, er der dog visse undtagelser, hvorfor der indstilles enkelte tillægsbevillinger på overførselsbelagte konti med denne budgetopfølgning. Dette vedrører blandt andet en tillægsbevilling til Lions Park Søllerød, som følge af øgede huslejudgifter til servicearealer, samt nogle tekniske budgetrettelser. Alle tillægsbevillinger gennemgås mere detaljeret i de relevante udvalgssager.

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	4.006.214	4.003.561	2.654	0
Arkitektur- og Byplanudvalget	8.469	8.484	-15	-15
Klima- og Miljøudvalget	128.392	146.255	-17.863	-2.389
Kultur- og Fritidsudvalget	150.719	153.903	-3.184	-290
Børne- og Skoleudvalget	1.292.156	1.297.695	-5.538	4.689
Social- og Sundhedsudvalget	1.458.775	1.431.137	27.637	729
Erhverv- og Beskæftigelsesudvalget	492.383	490.965	1.419	0
Økonomiudvalget	475.321	475.122	198	-2.724

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.

Serviceammen:

På baggrund af ovenstående vurderes der på samme måde som ved budgetopfølgning pr. 30. april 2025, at serviceammen overholdes i indeværende år. Forbrugsudviklingen, der følges tæt, og lægges på ØUs dagsordener, bekræfter forventningen.

Udvalgets budgetopfølgning

I nedenstående afsnit fremgår det forventede regnskab i 2025 for fagudvalgets politikområder, hvor de største afvigelser gennemgås. I bilag 1 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. 31. august 2025 på Arkitektur- og Byplanudvalget
Budgetopfølgningen pr. 31. august 2025 viser et samlet forventet forbrug i balance i 2025 for Arkitektur- og Byplanudvalgets område, jf. tabel 3 (kolonne 4).

Tabel 3. Budgetopfølgning pr. 31. august 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	8.469	8.484	-15	-15
Faste ejendomme mv.	8.469	8.484	-15	-15
Overførselsadgang	8.469	8.484	-15	-15

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

Politikområdet viser et samlet forventet forbrug i balance kr. i 2025, hvilket skyldes, at der i forbindelse med budgetopfølgningen pr. 30. april 2025 blev givet positive tillægsbevillinger til tomgangsleje for Krogholmgård inden kommunen erhvervede bygningerne i april. Der blev også givet tillægsbevillinger til den lovpligtige ydelsesstøtte til Skovlyporten. Herefter forventes forbruget og budgettet at være i balance for resten af året.

Udvalgets tillægsbevillinger

På baggrund af det forventede resultat ved budgetopfølgning pr. 31. august 2025, foreslås det, at der ydes følgende tillægsbevillinger på udvalgets politikområder. Tillægsbevillingerne fremgår også af tabel 4.

Politikområde Faste ejendomme mv.

Der foreslås, at der samlet ydes en negativ tillægsbevilling på 0,015 mio. kr. til politikområdet, som følge af et mindreforbrug i 2025 vedrørende nye retningslinjer for udbetaling af 6. ferieuge.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet at,

- politikområde Faste ejendomme mv. ydes en negativ tillægsbevilling på 0,015 mio. kr., der lægges i kassen.

Beslutning

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Detaljeret oversigt - Arkitektur- og Byplansudvalget

Punkt 12: Meddelelser

00.22.04-A00-367197

Resume

Områdechef Jane Riskjær orienterede om:

- Statistik og sagsoversigter for oktober 2025
- Status på større projekter
- Restaurering af Gl. Holtegaard - Hovedbygning
- Fredskovvej 19 - Landzonetilladelse til udskiftning af bro
- Vejlesøvej 41, Dispensation til ovenlysvinduer og terrænregulering
- Ravnæsvej 214 - Forespørgsel om bofællesskab, hestehold og erhverv
- Bistruphave 1-3 - Dispensation til fældning af bevaringsværdigt træ
- Holte havn - Indsigelse

Beslutning

Punktet blev gennemgået.

Punkt 13: Beslutningsprotokol og underskriftsark

00.22.04-A00-367197

Beslutning

Punktet blev gennemgået.