

# REFERAT Arkitektur- og Byplanudvalget d. 15-06-2022

**Mødedato** Onsdag d. 15. juni 2022 kl. 09:00

**Mødested** Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen

**Mødedeltagere** Christoffer Buster Reinhardt (C), Dorte Nørbo (F), Nicola Emily Larsen (C), Jens Kloppenborg-Skrumsager (V), Anette Maj Billesbølle (A), Jens Ive (V), Knud Skadborg (C), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Eva Leganger Glad

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Lokalplan 280 for et blandet bolig- og erhvervsområde nord for Bregnerødvej samt Tillæg 1 til Kor	4
Politiske mål til Budget 2023-2026.....	7
Erhvervsområdet på Frydenlundsvej 30, matr.nr. 1ai, Enrum, Vedbæk - Forudgående offentlighed fi	9
Gøngehusvej 36, matr.nr.1af, Vedbæk By, Vedbæk - Etablering af ny daginstitution.....	12
Fredskovvej 12, Holte, matr.nr. 49b, Dronninggård, Ny Holte - Ansøgning om dispensation til tilby	16
Frydenlund Park 51, matr.nr. 1cm, Enrum, Vedbæk – Tilladelse til opførelse af udestue.....	20
Sandbjergvej 14, matr.nr. 1a, Sandbjerg By, Birkerød - Til- og ombygning af bevaringsværdigt hus.	22
Skovlytoften 7, matr.nr. 4ph, Øverød By, Søllerød - Luftgård til varmepumpeprojekt på Øverødcen	25
Maglemosen og Vaserne – Etablering af to permanente læskure til helårsgræsning med heste og kvæ	27
Nebbegårds Alle – Orientering om Fredningsnævnet for Københavns afgørelse og forvaltningens vi	31
Klimahandlingsplan for Rudersdal Kommune - Godkendelse af høringsudkast.....	34
Boligselskabet Birkebo - Godkendelse af aftale om fleksibel venteliste.....	37
Langhaven 62, 2950 Vedbæk - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering.....	42
Underskriftsark.....	44

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- Rundforbi Tennishal - Udvidelse med to baner.
- Tennisklub Gl. Holte - Ønske om 12 m høj lysmast i forbindelse med omlægning til padelbane.
- Uddeling af arkitekturpris 2022 annonceret. Prisoverrækkelsen finder sted den 3. oktober 2022.
- Udflugt for udvalget den 30. august 2022.
- Afgørelse vedr. terrasse på Høbjergvej indstævnet.
- Klagesag vedr. pizzeria på Øverødvej 79.
- Vedbæk Nordstrand – Mobil kaffevogn, midlertidig tilladelse.
- Byggesagsstatistik - Maj 2022.

Christoffer Buster Reinhardt (C) orienterede om:

- Fitness MST - Ny klage over støj.

## **Punkt 2: Lokalplan 280 for et blandet bolig- og erhvervsområde nord for Bregnerødvej samt Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 - Endelig vedtagelse**

22/904

### **Resumé**

Kommunalbestyrelsen vedtog den 15. december 2021, punkt 28 ([link](#)), forslag til Lokalplan 280 for et blandet bolig- og erhvervsområde nord for Bregnerødvej samt Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 med tilhørende miljøvurdering.

Planforslagene og miljøvurderingen var fremlagt i 12 ugers offentlig høring fra den 5. januar til den 30. marts 2021.

I høringsperioden indkom der to høringssvar til lokalplanforslaget.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet omfatter et område nord for Bregnerødvej, som er beliggende i Birkerød Erhvervsby. Området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for Erhvervsbyen i Birkerød.

Det er blandt andet lokalplanens formål at muliggøre, at dele af lokalplanområdet kan omdannes fra erhverv til boligformål. Derudover har lokalplanen til formål at sikre, at eksisterende erhverv og ny boligbebyggelse kan sameksistere således, at miljøkonflikter forebygges.

Lokalplanen har også til formål at regulere bebyggelsens omfang, blandt andet med fastlæggelse af bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjder. Det er endvidere lokalplanens formål at sikre en hensigtsmæssig overgang fra det grønne område med arealfredningen Stavnsholtkilen til placeringen af ny boligbebyggelse og bebyggelsens ydre fremtræden.

### **Høring**

Forslag til Lokalplan 280 for et blandet bolig- og erhvervsområde nord for Bregnerødvej med tilhørende Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 var fremlagt i 12 ugers offentlig høring fra den 5. januar til den 30. marts 2021.

I løbet af høringsperioden har der været afholdt borgermøde med fremlæggelse af skitseprojektet og lokalplanforslaget. Derudover har forvaltningen, formanden for Arkitektur- og Byplanudvalget og CASA A/S (bygherre) holdt et særskilt dialogmøde i form af gåtur i området sammen med bestyrelsen for Grundejerforeningen Pilegårdsparken. På mødet blev skitseprojektet og lokalplanens hovedprincipper gennemgået.

I høringsperioden indkom der to høringssvar til lokalplanforslaget.

Høringssvarene omhandler fortrinsvis følgende forhold:

- Antal etager
- Bygningshøjder
- Punkthusenes placering i forhold til det fredede område
- Punkthusenes arkitektoniske kvalitet og ydre fremtræden

De fulde høringssvar er vedlagt som bilag. Forvaltningen har i forbindelse med de to indkomne høringssvar til lokalplanen udarbejdet en hvidbog, der opsummerer høringssvarene med forvaltningens forslag til besvarelse og eventuelt ændringer i lokalplanen. Hvidbogen er vedlagt som bilag.

På baggrund af de indkomne høringssvar har forvaltningen foretaget partshøring efter reglerne i planloven, da forvaltningen foreslår at foretage væsentlige ændringer af lokalplanen. Partsindlægget er angivet som høringssvar nr. 3, se bilag.

### Foreslåede ændringer af Lokalplan 280

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen, at der i Lokalplan 280 foretages følgende ændringer i lokalplanens bestemmelser og kortbilag:

- At placeringen af byggefelt nr. 5 og 8 ændres for at øge afstanden til det nordlige skel mod det grønne område. Det betyder, at kanten af byggefelt nr. 5 og 8 kommer til at være otte meter fra skel mod nord. Dermed trækkes det planlagte byggeri tre meter længere væk fra skel for at skabe en større respektafstand til det fredede areal. Dette medfører justering af kortbilag 3, 4 og 6.
- At det præciseres, hvilke lejligheder i de enkelte punkthuse, som kun må opføres i tre etager. Derved sikres det, at de lejligheder, som kommer til at ligge nærmest det grønne område, har en lavere bygningshøjde. Dette medfører ændring af § 6.4 til følgende ordlyd: Etageantallet i delområde 1 må ikke overstige tre og fire etager, som vist på Kortbilag 3 og 6. Bygning B som vist på Kortbilag 6 må maksimalt opføres i tre etager.
- At det præciseres, at der skal være en minimumsafstand på ti meter mellem punkthusene. Derved ændres § 6.6 til følgende ordlyd: Inden for delområde 1 må boligbebyggelsen i form af punkthuse og fællesfaciliteter i tilknytning til boliger kun opføres inden for de viste byggefelter, som vist på Kortbilag 3. Der skal være en minimumsafstand på ti meter fra facade til facade mellem punkthusene, som vist i princippet på Kortbilag 6.
- At det tilføjes til § 7.2, at der er mulighed for, at mindre dele af facaden kan fremtræde med grønne klatreplanter.

Det er forvaltningens vurdering, at de foreslåede ændringer ikke forudsætter gennemførelse af en fornyet høring af planforslagene.

Derudover er der foretaget mindre redaktionelle ændringer i redegørelsen på baggrund af de foreslåede ændringer, omplacering af byggefelter samt præcisering af etageantallet ved de lejligheder, der grænser op til det grønne område beliggende i Stavnsholtkilen.

### Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget skal kommunen offentliggøre en sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen. Redegørelsen tager blandt andet stilling til, om miljøvurderingen fortsat er gældende i forhold til de foreslåede ændringer i lokalplanen. Det vurderes, at de foreslåede ændringer ikke peger på nye væsentlige miljøforhold, der ikke allerede er belyst.

Planloven og øvrig lovgivning vurderes dermed at være overholdt, og lokalplanen kan gennemføres uden væsentlig indvirkning og forringelse af miljøet.

### Justering af stiforløb i det grønne område

I høringsperioden er det blevet drøftet at justere stiforløbet i det tilstødende grønne område, så det fremover er beliggende lidt længere væk fra det fremtidige boligområde. Det grønne område er en del af Stavnsholtkilen, der er omfattet af en

fredning, hvori det fremgår, at de eksisterende stier ikke må nedlægges. Det kræver udarbejdelse af en konkret ansøgning om dispensation, som skal sendes til Fredningsnævnet for København.

Forvaltningen vil udarbejde særskilt sag om ændring af stiforløbet inden for det grønne område i Stavnsholtkilen.

Forvaltningen vil udarbejde særskilt sag om ændring af stiforløbet inden for Stavnsholtkilen.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 280 og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 vedtages med de foreslåede ændringer i sagsfremstillingen.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Bilag**

Sammenfattende redegørelse

Samlet høringssvar til forslag til Lokalplan 280

Lokalplan 280 og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021

Samlet oversigt over høringssvar og eventuelle ændringer i Lokalplan 280

## **Punkt 3: Politiske mål til Budget 2023-2026**

22/8168

### **Resumé**

I forlængelse af udvalgets drøftelse den 4.5.2022 har forvaltningen arbejdet videre med forslag til udvalgets politiske mål i Budget 2023-2026. Forslagene tager afsæt i konstitueringsaftalen og de nuværende mål samt de tilkendegivelser, der fremkom på mødet i maj.

Sagen forelægges til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Rudersdal Kommune er mål- og rammestyret. Det indebærer, at kommunalbestyrelsen fastsætter de overordnede økonomiske rammer og politiske mål. Derfor indeholder budgettet en række overordnede politiske mål for de enkelte udvalg. Med valget af en ny kommunalbestyrelse er det naturligt, at målene i budgettet bliver revurderet.

Alle partier i den ny kommunalbestyrelse har tiltrådt konstitueringsaftalen, som indeholder en række mål, som kommunalbestyrelsen vil fokusere på i de kommende fire år, jf. vedlagte bilag.

Udvalgene havde en første drøftelse af målene til Budget 2023-2026 på møderne den 4.5.2022 (bortset fra BSU som udsatte sagen). På disse møder blev det blandt andet tilkendegivet, at målene i budgettet skal tage afsæt i konstitueringsaftalen. På møderne blev der også fremført konkrete ønsker til de fremtidige politiske mål i budgettet.

På den baggrund har forvaltningen udarbejdet forslag til politiske mål, som er vedlagt som bilag.

Endvidere vedlægges et bilag med de nuværende langsigtede politiske mål i Budget 2022-2025.

Den videre proces

De mål, som udvalget godkender, bliver indarbejdet i Budgetforslag 2023-2026. Endvidere vil konstitueringsaftalen fremgå af budgetforslaget.

Målene indgår i Økonomiudvalgets og kommunalbestyrelsens førstebehandling af budgetforslaget i august. Herefter har de enkelte udvalg mulighed for at genoptage drøftelsen af målene på møderne i september i forbindelse med behandlingen af udvalgets del af budgetforslaget.

Målene vil efter planen blive godkendt af kommunalbestyrelsen i forbindelse med budgetvedtagelsen i oktober.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at de politiske mål drøftes, og at der udvælges mål til indsættelse i udvalgets del af budgetforslaget for 2023-2026.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med en præcisering vedr. byggesagsbehandlingen: kommunen vil arbejde målrettet for at nedbringe sagsbehandlingstiderne mest muligt. Dette skal ske gennem politisk fastsatte servicemål for byggesagsbehandlingen, som følges tæt og med løbende vurdering af målene således, at der sikres den mest effektive byggesagsbehandling. Det er en politisk prioritet, at servicemålene skal understøtte gode muligheder for høring og borgerdialog. Dette skal ske igennem en prioritering af sagstyper og politisk prioritering af området.

### **Bilag**

Konstitueringsaftale

Forslag til mål i Budgetforslag 2023-2026

Budget 2022-2025: Langsigtede politiske mål

# **Punkt 4: Erhvervsområdet på Frydenlundsvej 30, matr.nr. 1ai, Enrum, Vedbæk - Forudgående offentlighed før ændring af Kommuneplan 2021**

22/904

## **Resumé**

Erhvervsområdet beliggende på Frydenslundsvej 30 i Vedbæk er i dag udlejet til en række mindre virksomheder, herunder kontorfælleskaber.

Den nuværende ejer af det samlede område Jeudan A/S ønsker, at en del af ejendommen kan anvendes til et genoptræningscenter for hjerneskadede. Den nuværende lokalplan samt rammen i Kommuneplan 2021 rummer ikke anvendelse til offentlige formål, og den ønskede anvendelse vil derfor kræve ny planlægning, herunder ændring af rammen fastlagt i Kommuneplan 2021.

En mulig ændret anvendelse af området vurderes at være så principel, at det forudsætter en forhøring, der indkalder ideer og forslag til den videre planlægning.

Sagen forlægges Arkitektur- og Byplanudvalget samt Økonomiudvalget med henblik på beslutning om ændring af rammen i Kommuneplan 2021 med tilhørende forudgående indkaldelse af idéer og forslag.

## **Sagsfremstilling**

I den nordligste del af bygningskomplekset ønsker den private, socialøkonomiske virksomhed Cervello at etablere et genoptrænings- og rehabiliteringscenter for hjerneskadede. Centeret ønskes indrettet på tre etager, i alt ca. 2.572 m<sup>2</sup> etageareal.

Indretning af genoptræningscentret vil ikke, jf. ansøgningen, medføre opførelse af nybyggeri, da hele centret kan etableres inden for den eksisterende bygningsmasse.

### **Eksisterende forhold**

Erhvervsområdet omfatter i alt 15 bygninger med et samlet erhvervsareal på 15.014 m<sup>2</sup> (jf. BBR).

De eksisterede bygninger er udpeget med høj bevaringsværdi (SAVE- værdi 3) og omfattes af Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte. Lokalplanen fastlægger, at bygningerne ikke må nedrives eller ombygges uden kommunalbestyrelsens dispensation. Endvidere skal alle ydre bygningsændringer godkendes af kommunalbestyrelsen.

### **Kommuneplan 2021**

Arealet er omfattet af rammeområde Tr.E2 Frydenlundsvej. Rammen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde. Den specifikke anvendelse er fastlagt til kontor og erhverv. Af kommuneplanrammen fremgår det, at der kan ligge laboratorier med tilhørende funktioner samt enkelte boliger i tilknytning til virksomheden.

Endvidere må der ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre anlæg, der er nødvendige for driften.

Inden for området må der kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1.

## Lokalplan 78

Det er lokalplanens formål at fastlægge bestemmelser, der sikrer arkitektoniske og landskabelige interesser i forbindelse med den sidste etape af erhvervsbyggeriet i området. Endvidere skal erhvervsområdets eksisterende fremtræden fastholdes.

Området må kun anvendes til erhverv som kontor og laboratorier med tilhørende funktioner samt enkelte boliger (jf. § 3.1).

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra den på tegningsbilaget viste bygning. Det skal bemærkes, at kortbilaget ikke helt stemmer overens med de eksisterende forhold.

## Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at et genoptræningscenter for hjerneskadede med fordel kan indpasses i området, da miljøpåvirkningen er begrænset, og anvendelsen vurderes ikke at være afhængig af stations-nærhed, og trafikmønsteret vil ikke væsentligt adskille sig fra det nuværende. Endvidere er det en type virksomhed, som vil være et aktiv for kommunen i øvrigt.

Et genoptrænings- og rehabiliteringscenter har efter forvaltningens opfattelse karakter af et offentligt behandlingstilbud og er i planmæssig sammenhæng at betegne som offentligt formål. En ændret anvendelse af området kræver derfor udarbejdelse af ny lokalplan med kommuneplantillæg.

Med henvisning til områdets karakter og placering foreslås det, at anvendelsen til offentlige formål afgrænses til sundhedsinstitutioner såsom hospital og rehabilitering med tilhørende funktioner.

Da en ændring i anvendelsen, efter forvaltningens vurdering, er af principiel betydning, forudsætter ændringen af kommuneplanrammen, at der tillige skal iværksættes en forhøring med henblik på at indkalde idéer og forslag til den videre planlægning. Forhøringen vil kunne gennemføres med fire ugers høringsfrist, og udkast til forhøring vedlægges dagsordenen.

Resultatet af forhøringen vil indgå i det videre planarbejde med fremlæggelse af forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg.

## Bemyndigelse

For at opnå en administrativ forenkling fremadrettet anbefaler forvaltningen, at forhøringer til kommuneplantillæg med mindre ændringer i fx anvendelsesbestemmelser kan iværksættes administrativt på baggrund af en igangsættende redegørelse, hvor der tages principielt stilling til sagen i udvalget. Eventuelle høringssvar til forhøringen anbefales fremlagt Arkitektur- og Byplanudvalget og Økonomiudvalget i forbindelse med vedtagelse af forslag til lokalplan samt kommuneplantillæg med mindre, at der i høringsperioden indkommer væsentlige indsigelser.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der i iværksættes en forhøring, der indkalder idéer og forslag til den videre planlægning,
- 2) at forhøringen gennemføres på kommunens hjemmeside med to ugers høringsfrist samt tilsendes lejere i erhvervsområdet og grundejerforeninger i tilstødende boligområder, og
- 3) at forvaltningen bemyndiges til at gennemføre forhøringer til kommuneplantillæg på baggrund af en beslutning om igangsættelse af ny lokalplan med kommuneplantillæg.

### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Bilag**

Indkaldelse af idéer og forslag

## **Punkt 5: Gøngehusvej 36, matr.nr.1af, Vedbæk By, Vedbæk - Etablering af ny daginstitution**

22/904

### **Resumé**

Rudersdal Ejendomme ansøger på vegne af kommunen om byggetilladelse til en daginstitution for 90 børn på Gøngehusvej 36, der opføres som ny bygning på samme sted som børnehaven Gøngehuset i dag ligger.

Det ansøgte projekt forudsætter tilladelser og dispensationer fra Lokalplan 154 for Vedbæk Skole jf. lokalplanens bestemmelser vedr. bebyggelsens placering i forhold til byggefeltet, facade- og tagmaterialer og tilladelse til at etablere støjhegn mod Gøngehusvej.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

### **Sagsfremstilling**

Som del af det akutte behov for daginstitutionspladser i Vedbæk Området er der ansøgt om etablering af en daginstitution til 90 børn i tilknytning til Vedbæk Skole, hvor der i dag ligger daginstitutionen Gøngehuset.

Daginstitutionen planlægges opført i to etager og med et areal på 1.161 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen planlægges opført som et grønt og bæredygtigt byggeri med facader af lodret træbeklædning og med tag udført med sedum for bedre at kunne forsinke regnvand samt fremme biodiversitet.

Daginstitutionen planlægges endvidere udført med fladt tag og sammensat af tre enheder, der bidrager til variation og oplevelsen af, at bygningen fremtræder i mindre skala. Se vedhæftet bilag med byggeandragende.

For at opnå en hensigtsmæssig udnyttelse af byggegrunden og af hensyn udearealerne, trækkes byggeriet mod øst mod baneskråningen, hvorved byggefeltet overskrides, men respekteres mod Gøngehusvej.

For at opnå den nødvendige støjafskærmning efter de nugældende støjkrafter, ansøges der om at kunne etablere et 2,5 m højt støjhegn mod Gøngehusvej.

### **Plangrundlag**

Området er omfattet af Lokalplan 154 for Vedbæk Skole. Formålet med lokalplanen er at udlægge området til offentlige formål som skole, institution mv. samt sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i proportioner og materialer.

Det vurderes, at det ansøgte forudsætter tilladelse i henhold til følgende bestemmelser:

Overkørslers antal, placering og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen og princippet skal være i overensstemmelse med tegningsbilag 2.

§ 7.4 Udenfor byggefeltet kan der med kommunalbestyrelsens tilladelse opføres mindre udhusbygninger, toiletbygning, opbevaring af legeredskaber, cykelskure, overdækninger, udvendige trapper, elevator til Vedbæk Station, transformatorstation og lignende, som har tilknytning til områdets anvendelse.

#### § 7.5

Bebyggelsen må som hovedregel ikke opføres i mere end én etage. Det skal dog være muligt at indrette to etager i en mindre del af bebyggelsen efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

#### § 8.1

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse og udformes således, at der efter kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning.

#### § 9.4

Hegn mod vej og stier skal være levende hegn i en maksimal højde på 180 cm, eventuelt suppleret med trådhegn i en maksimal højde på 120 cm placeret bag det levende hegn.

Såfremt der ønskes afskærmet mod vej og sti med faste hegn, skal hegnet placeres mindst 80 cm bag skel, og der skal foretages tæt, dækkende beplantning foran hegnet mod vej- og stiarealet. Hegnets udformning og farve skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det vurderes, at det ansøgte projekt forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser:

#### § 7.2

Ny bebyggelse må kun opføres inden for de byggefelter, der fremgår af kortbilag 2.

#### § 8.2

Ydervægge skal opføres som blank mur af røde tegl. Stenene skal i farve, format og struktur svare til stenene i de eksisterende skolebygninger. Bestemmelsen gælder dog kun indenfor område B såfremt, der etableres en samlet bebyggelse jf. § 4.2 og 7.2.

#### § 8.3

Tagmaterialer skal være sort eller gråt tagpap. Vindskeder og tagrender skal være af zink. Bestemmelsen gælder dog kun indenfor område B såfremt, der etableres en samlet bebyggelse jf. § 4.2 og § 7.2.

Det ansøgte er udsendt i to ugers naboorientering i perioden 1. juni 2022 til 15. juni 2022 (høringssvar sendes til udvalget, når de modtages).

Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at det ansøgte byggeri med facader af træ og grønt tag vil fremstå med et nutidigt og bæredygtigt udtryk mod Gøngehusvej. I lokalplanens formål er det angivet, at bebyggelse skal tilpasses den eksisterende skole og halbebyggelse, og at bebyggelsen skal fremtræde hovedsageligt i én etage.

Bebyggelsen adskiller sig i sin fysiske fremtræden fra den eksisterende skole med et anderledes materialevalg, men vurderes i sin helhed tilpasset den omkringliggende institutionsbebyggelse. Samtidig vil området med den planlagte børneinstitution og med skolen fortsat fremover fortrinsvis fremstå i én etage.

- a) Det vurderes, at der bør meddeles tilladelse i henhold til § 5.3 til etablering af de nødvendige parkeringspladser således, at der er tilstrækkelig med parkering til den nuværende og fremtidige børneinstitution i området. Da lokalplanen ikke fastlægger en fast parkeringsnorm, bør der stilles krav om en p-plads pr. frem barn i tråd med p-normen for institutioner fastlagt i Kommuneplan 2021.
- b) Det vurderes, at der bør meddeles dispensation fra § 7.2 til overskridelse af byggefeltet mod øst, da overskridelsen er ind mod baneskråningen og ikke vil få betydning for oplevelsen af byggeriet fra Gøngehusvej eller påvirke sammenspillet mellem bebyggelse og friarealer nævneværdigt. Placeringen giver fortsat god plads til lege- og opholdsarealer i området mod jernbanen.
- c) Det vurderes, at der bør meddeles tilladelse i henhold til § 7.4 til etablering af mindre skure til klapvogn, legeredskaber, institutionscykler samt udekøkken og større legeredskaber, da de har direkte tilknytning til områdets anvendelse.
- d) Det vurderes, at der bør meddeles tilladelse i henhold til § 7.5, da bebyggelse i to etager giver mere plads til udearealer, hvilket sikrer, at etablering af børneinstitutionen ikke behøver at inddrage skolens friarealer. Herudover er den nuværende skole i langt overvejende grad opført i én etage, hvorfor området med den nye børneinstitution fortsat vil fremtræde i én etage.
- e) Det vurderes, at der bør meddeles tilladelse i henhold til § 8.1 og dispensation fra § 8.2 og § 8.3, da børneinstitutionen planlægges opført med en vis afstand til skolen, og den vil derfor fortrinsvis opleves i samspil med den eksisterende private børneinstitution mod Gøngehusvej, der er opført i sortmalet træ. Herved vurderes det, at børneinstitutionen vil fremtræde harmonisk og med en god helhedsvirkning som angivet i § 8.1. Det grønne sedum-tag og facader med lodret træbeklædning er bæredygtigt og tilpasset overgangen fra Gøngehusvej til det åbne landskab med fritidsfaciliteter mod syd.
- f) Det vurderes, at der bør meddeles tilladelse i henhold til § 9.4 til etablering af støjhegn med en maksimal højde på 2,5 til afskærmning af børneinstitutionen på vilkår af, at det trækkes 80 cm tilbage fra vejskel, og at der etableres tæt levende hegn foran støjhegnet mod Gøngehusvej.

Forvaltningen forventer at kunne fremlægge de indkomne høringssvar på udvalgs mødet. Af hensyn til tidsplanen for byggeriet og det påtrængende behov for nye dagtilbudspladser i Vedbæk, forventer forvaltningen at kunne give byggetilladelse umiddelbart efter udvalgets behandling af sagen.

## **Indstilling**

Direktionen anbefaler, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige tilladelser og dispensationer fra Lokalplan 154 for Vedbæk Skole som anført i sagen under forudsætning af, at der ved naboorienteringen ikke indkommer væsentlige indsigelser.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at støjhegnet i den østlige del af grunden trækkes 1,5 m tilbage fra vejskel. I den vestlige del etableres støjhegnet i sammenhæng med sekundært byggeri (skure) tilbagetrukket fra vej. For en mindre del af hegnet, på midterstykket, bemyndiges forvaltningen til at godkende en placering mest muligt tilbagetrukket fra vejen. Samtidig stilles krav om en tæt grøn beplantning foran hele støjhegnet mod vej.

## **Bilag**

Facade

Visualisering udvendig

Lokalisering

Situationsplan

Oversigtskort Gøngehusvej 38

# **Punkt 6: Fredskovvej 12, Holte, matr.nr. 49b, Dronninggård, Ny Holte - Ansøgning om dispensation til tilbygning til bevaringsværdigt hus**

22/903

## **Resumé**

Ejendommens ejere søger om dispensation til at opføre en tilbygning til et bevaringsværdigt hus og udføre facadeændringer på det eksisterende hus. Projektet forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264, § 9.2.

Sagen genoptages. Indsigelse fra ejer og kommentar fra nabo er vedlagt.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Ejendommens ejere søger om dispensation til at opføre tilbygning på ca. 150 m<sup>2</sup> til det bevaringsværdige hus på 117 m<sup>2</sup> samt at udføre facadeændringer på det eksisterende hus.

De ansøgte facadeændringer på det eksisterende hus består af nye terrassedørspartier og vinduespartier, tagvinduer og døråbninger i facaden samt fjernelse af en nyere, uoriginal dør og små oprindelige, diagonale vinduer på østfacaden.

Tilbygningen ønskes opført i et mere moderne og terræntilpasset udtryk i lys tegl med fladt tag beplantet med sedum. Tilbygningen følger det faldende terræn mod Furesø og placeres trykket ned i terrænet, så den tager så lidt af indkigget til det eksisterende hus som muligt. Tilbygningen bygges sammen med huset med en let mellembygning udført i en let stålkonstruktion med glasfacader, der laver så lille en indgriben i det bevaringsværdige hus' facade som muligt.

### **Plangrundlag**

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 264 "Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte" og Lokalplan 55.

Huset er senest SAVE-vurderet som bevaringsværdigt den 24. juni 1992 med bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi). Huset fremstår i høj grad som efter om- og tilbygning i 1950'erne med mange oprindelige bygningsdetaljer og overordnet udtryk som fra husets opførelse i slutningen af 1920'erne. Huset trænger til vedligeholdelse. Ejendommens ejere ønsker at opføre en tilbygning i størrelsesordenen 150 m<sup>2</sup> for at skabe en mere tidssvarende bolig på ejendommen.

Projektet forudsætter dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Temalokalplan 264, § 9.2.

### **§ 9.2**

For de på kortbilag 1-12 udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer.

Det vil indgå i kommunens vurdering, om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med de enkelte bygningsbevaringsværdier, herunder oprindelig arkitektur og materialevalg.

#### Det bevaringsværdige hus

Enfamiliehuset er oprindeligt tegnet af arkitekt Tyge Hvass og opført som sommerhus sidst i 1920'erne i en enkel byggestil med traditionelle bygningsdetaljer i tråd med den samtidige "Bedre Byggeskik"-bevægelse. Huset fremstår i dag med en tilbygning fra 1950'erne.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales at dispensere fra Lokalplan 264 til at opføre tilbygning samt at udføre visse facadeændringer på det eksisterende, bevaringsværdige hus. De ansøgte facadeændringer på det eksisterende hus vurderes at være for store i deres fulde omfang og vil medføre, at det samlede indtryk af huset ændres væsentligt og på en måde, der ikke understøtter husets bevaringsværdighed. I vurderingen lægges der særlig vægt på, at den eksisterende facaderytme på husets ældste del vil gå tabt.

Det indgår også i forvaltningens vurdering, at isætning af moderne skråvinduer i den i vid udstrækning ubrudte tagflade heller ikke vil understøtte husets bevaringsværdi. Forvaltningen anbefaler derfor, at projektet tilrettes i overensstemmelse med en række vilkår eller på en efter forvaltningens vurdering tilfredsstillende måde, der i højere grad understøtter husets bevaringsværdighed.

Det er forvaltningens vurdering, at det kan anbefales at dispensere fra Lokalplan 264, § 9.2, til at opføre den ansøgte tilbygning. I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at tilbygningen sammenbygges med det eksisterende bevaringsværdige hus på en skånsom måde, og at tilbygningen trykkes ned terrænet og placeres på en måde, der skærmer minimalt for indkigget til det eksisterende, bevaringsværdige hus. Tilbygningen udføres i materialer, der er forsøgt tilpasset det eksisterende, bevaringsværdige hus.

Forvaltningen bemærker, at der indtil videre kun er søgt om dispensation fra bevaringsbestemmelserne i Lokalplan 264. Endelig fastlæggelse af bygningens højde, areal og placering kan først endeligt ske ved fremsendelse af en fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse, hvor der også tages stilling til eventuel fastlæggelse af niveauplaner, hvorfra byggeriets højder skal måles.

Dispensationen er sendt i naboorientering hos naboer, grundejerforening, vejlaug og hos Rudersdal Museer. Frist for at sende høringssvar var den 28. april 2022. I høringsperioden har kommunen modtaget ét høringssvar fra ejer af ejendommen på Fredskovvej 10, der intet har at bemærke.

#### Forvaltningens anbefalinger for vilkår om tilretning af projektet

Det er forvaltningens vurdering, at facadeændringerne på det bevaringsværdige hus bør tilpasses i overensstemmelse med nedenstående vilkår eller på en anden måde, der i højere grad end ansøgt understøtter husets bevaringsværdighed.

- a. At nye terrassedøre på den vestlige facade ikke udføres bredere end de eksisterende vinduesåbninger.
- b. At de ansøgte tagvinduer udføres tilpasset til husets bevaringsværdige arkitektur, eksempelvis i stil med traditionelle støbejernstagvinduer.
- c. At eksisterende små diagonale vinduer på østlig facade retableres/bevares.
- d. At nye vinduer og terrassedøre på det eksisterende hus udføres i træ med samme karakteristiske diagonale opsprosnings som eksisterende.

- e. At vinduer og terrassedørspartier udføres med to skodder omkring hvert vindue og ikke som vist, hvor flere vinduer ”deles” om kun en enkelt skodde.
- f. At skodder samt vindues- og dørindfatninger males i en mørk kontrasterende klassisk bygningsfarve, fx portgrøn.

## Tilbygningen

- g. At materialevalg, herunder teglstenstype og -farve fastlægges endeligt inden dispensation og byggetilladelse meddeles.
- h. At tilbygningens højde reduceres, så tagryggen flugter med underkanten af udhænget på den bevaringsværdige bygning.

Ejer har udtrykt et ønske om flere vinduer i taget på det oprindelige hus og større frihed til at bearbejde husets vinduer mm. Her er det forvaltningens anbefaling, at man fastholder de krav, som er opstillet under pkt. a – h.

Udvalget har udtrykt et ønske om, at der ikke fremadrettet tillades tilbygninger til bevaringsværdige bygninger af denne karakter. Det er udvalgets vurdering, at tilbygninger skal tilpasses den oprindelige arkitektur og typologi. Det betyder en større respekt for skala, materialevalg og detaljering, så tilbygninger underordner sig den oprindelige arkitektur.

På baggrund af den langvarige proces som ligger bag det nuværende anbefaler forvaltningen at man muliggør tilbygningen, men at man fremadrettet i sin vejledning vil tage udgangspunkt i, at tilbygninger tilpasses det bevaringsværdige hus' arkitektur.

## Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra Temalokalplan 264, § 9.2, til opførelse af tilbygning og facadeændringer på det bevaringsværdige hus under forudsætning af, at forvaltningens vilkår a. - h. opfyldes.

## Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET besluttede at udsætte sagen til næstkommende møde til brug for yderligere sagsbehandling af indkomne bemærkninger til sagen.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

## Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med følgende ændring vedr. punkt C; at kun det ene diagonale vindue (på højre side af hoveddøren) på den østlige facade skal bevares.

På baggrund af sagen ønsker udvalget, at spørgsmålet om tilpasning af tilbygninger til bevaringsværdige bygninger bør genoptages og afklares mere principielt i en kommende revision a arkitekturpolitikken.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## Bilag

Ansøgningsmateriale til dispensationsansøgning

# Dispensationsansøgning

# Punkt 7: Frydenlund Park 51, matr.nr. 1cm, Enrum, Vedbæk – Tilladelse til opførelse af udestue

22/904

## Resumé

Ejendommens ejere søger om byggetilladelse til at opføre en uopvarmet udestue på 22,8 m<sup>2</sup>. Udestuen påbygges det eksisterende enfamiliehus.

Projektet forudsætter dispensation fra Lokalplan 31, §§ 8.2 og 8.3.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Frydenlund Park 51 ansøger om byggetilladelse til at opføre en uopvarmet udestue på 22,8 m<sup>2</sup>. Den ansøgte udestue planlægges sammenbygget med det eksisterende hus langs husets sydøstvendte facade og opføres med sadeltag, der udføres parallelt med taget på det eksisterende hus og med en hældning på 30 grader.

### Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 31 for et areal syd for Frydenlundsvej, ”Frydenlunds Park” i Trørød. Det eksisterende enfamiliehus er opført i 1994 og er ligeledes i 1994 SAVE-registreret med en bevaringsværdi på syv (lav bevaringsværdi). Huset fremstår som områdets øvrige bebyggelse med hvide, vandskurede facader i tegl og med sadeltag dækket med røde vingeteglsten, der samlet skaber oplevelsen af en harmonisk bebyggelse.

Projektet forudsætter dispensation fra §§ 8.2 og 8.3 i Lokalplan 31, idet den ansøgte udestue opføres med facader og tag i glas.

a) § 8.2: ”Ydervægge skal opføres i hvide-vandskurede teglsten. Mindre facade/gavldele tillades dog opført i andet materiale efter kommunalbestyrelsens godkendelse.”

b) § 8.3: ”Tage på samtlige bygninger skal dækkes med røde vingeteglsten.”

Der søges om dispensation fra ovenstående bestemmelser.

### Naboorientering

Dispensationsansøgningen har været sendt i naboorientering hos ejerne af Frydenlund Park 43, 47, 49 og 53. Frydenlund Park Grundejerforening og Trørød Grundejerforening er blevet orienteret om naboorienteringen.

I høringsperioden er der indkommet høringssvar fra Trørød Grundejerforening, Frydenlund Park Grundejerforening og ejerne af ejendommene Frydenlund Park 43, 47 og 49.

Trørød Grundejerforening bemærker, at de som udgangspunkt ikke har indsigelser mod de ansøgte dispensationer, såfremt Frydenlund Park Grundejerforening er indforstået med disse. Frydenlund Park Grundejerforenings bestyrelse har meddelt, at de ikke kan anbefale afvigelser fra lokalplanen.

Gennemgående for de indkomne høringssvar fra naboerne til det ansøgte byggeri er, at de er bekymrede for eventuelt genskin, og at de ikke betragter de ansøgte dispensationer fra lokalplanen som mindre afvigelser samt, at de vurderer, at en udestue af denne størrelse opført i glas er usædvanlig for området og i uoverensstemmelse med lokalplanens intentioner og tegningsbilag 1 og 2.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ikke bør anbefales at dispensere fra Lokalplan 31, §§ 8.2 og 8.3, til opførelse af den ansøgte udestue.

Ad a) Forvaltningen vurderer, at den ansøgte udestues glasfacader vil fravige det samlede udtryk i området bestående af hvidpudsede facader. Herudover vil der med en tilladelse til glastilbygningen åbnes for, at der i området kan etableres tilbygninger, der i udtryk fraviger den oprindelige intention med bebyggelsen, hvilket vil forringe oplevelsen af den homogene bebyggelse.

Ad b) I området er der flere ejendomme, herunder bl.a. Frydenlund Park 4, 41, 46 og 48, der er opført med tagdele i glas. Forvaltningen vurderer dog, at der ikke bør meddeles dispensation til at opføre hele tilbygningen med glastag, da det ikke er i tråd med helhedsindtrykket af bebyggelsen.

Forvaltningen vurderer således, at en tilladelse til den ansøgte tilbygning i form af udestue ikke bør meddeles, da det påvirker bebyggelsen bærende karakter i form af hvidpudset murværk og røde vingeteglsten.

#### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele afslag på dispensation fra Lokalplan 31, §§ 8.2 og 8.3, til opførelse af den ansøgte udestue.

#### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

#### **Bilag**

Tegningsmateriale

Facadeillustration

Høringssvar

Ansøgers kommentarer til høringssvar

# Punkt 8: Sandbjergvej 14, matr.nr. 1a, Sandbjerg By, Birkerød - Til- og ombygning af bevaringsværdigt hus

22/904

## Resumé

Ejer af ejendommen beliggende på Sandbjergvej 14, Hørsholm har søgt om byggetilladelse samt dispensation til at udføre til- og ombygning af det bevaringsværdige beboelseshus på ejendommen.

Ejendommen er beliggende i landzone, og beboelseshuset er udpeget med høj bevaringsværdi. Der er ansøgt om dispensation fra Temalokalplan 264 samt Lokalplan 55 for Sandbjerg Landsby til at foretage ændringer på huset.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Kim Utzon Arkitekter søger på vegne af ny ejer om mulighed for at foretage bygningsændringer på det bevaringsværdige beboelseshus beliggende på Sandbjergvej 14, Hørsholm. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone, der består af flere matrikler, som er omfattet af forskellige lokalplaner og andre restriktioner. Nogle matrikler er beliggende adskilt fra hinanden. Sagen omhandler alene de forhold, der er relevante i forhold til beboelseshuset, bygning 1, der sammen med det øvrige gårdanlæg er udpeget med høj bevaringsværdi.

Beboelseshuset på ejendommen ønskes gennemgribende renoveret, hvilket indebærer en omdisponering og udskiftning af kviste, tag og facadevinduer, hvor blandt andet antal af kviste samt omfang af tilbygget veranda. I forbindelse med at antal og størrelse på kviste reduceres og der skabes rum med loft til kip, reduceres det samlede etageareal med 107 m<sup>2</sup>. Herudover indebærer renoveringen etablering af terrassedøre samt at skabe en bedre relation mellem bygning og haveanlæg ved, at jordpåfyldning på haveside reduceres således, at huset igen vil fremstå med en markeret sokkel.

Beboelseshuset er gennem årene om- og tilbygget af flere omgange, og projektet søger at ”rydde op” i husets udtryk ved blandt andet at reducere antal af kviste samt omfang af tilbygget veranda. Generelt ønskes renovering udført således, at der skabes en bedre arkitektonisk sammenhæng med udgangspunkt i stilarten Bedre Byggeskik.

## Planforhold

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af Lokalplan 55 for Sandbjerg Landsby, der er en bevarende lokalplan. Lokalplan 55 har blandt andet til formål at sikre det eksisterende landsbymiljø og bevare den eksisterende karakteristiske bebyggelse med omgivelser, hvorfor om- og tilbygninger skal gives en udformning og indpasning, der medvirker til at bevare karakteren af det eksisterende miljø.

Herudover er beboelseshuset omfattet af Temalokalplan 264 for bevaringsværdig bebyggelse og de røde porte.

Arealet, hvor beboelseshuset er placeret, er ikke omfattet af beskyttelseslinjer eller fredning.

Lokalplanbestemmelser af relevans for det ansøgte er:

## Lokalplan 55 for Sandbjerg Landsby:

### § 7.1

Ny bebyggelse samt om- og tilbygning skal udformes og indpasses, så det medvirker til at bevare karakteren af det eksisterende miljø og sikre, at det er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition med hensyn til farver, materialers, døres og vinduers udformning, jf. retningslinjer i bevaringsvejledningen.

### §7.4

Tagfladen må ikke brydes ved dominerende ovenlys eller kviste.

### § 8.1

De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bebyggelser må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

### § 9.6

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,3 meter i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med byrådets særlige tilladelse.

## Lokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte:

### § 9.2

For bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen (...)

Dispensationsansøgningen har været sendt i orientering hos Rudersdal Museer, idet huset har høj bevaringsværdi. Rudersdal Museer har i den forbindelse skrevet, at de finder at projektet; ”er helt i trit med det gamle landsteds (1900) oprindelige funktion og udseende”.

## Forvaltningens anbefalinger

Forvaltningen vurderer, at de forespurgte facadeændringer samt terrænregulering, hvor terræn nedreguleres ud mod haven, er indgreb, der forbedrer og genopretter husets ydre fremtræden.

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte tagkviste med saddeltag, der udføres med kobber i sider og røde klassiske vingetegl på tag, arkitektonisk er tilpasset husets byggestil, og at disse med fordel kan erstatte de eksisterende pultkviste. Herudover er det forvaltningens vurdering, at frigravning ved facade mod have på ca. 40 cm, muliggør markering af husets sokkel, hvilket højner det arkitektoniske udtryk samt bygningens samspil med have.

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte ændringer ift. de to frontkvistes udtryk vil fremme beboelseshusets arkitektoniske udtryk, da den eksisterende veranda ud mod have fremstår tung i sit udtryk. Samlet vurderes det, at de ansøgte bygningsændringer samt terrænregulering udføres i henhold til intentionen med Lokalplan 55 samt Temalokalplan 264, og at det derfor kan anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte som forespurgt.

## Indstilling

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

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Sandbjergvej 14

Andragende

# **Punkt 9: Skovlytoften 7, matr.nr. 4ph, Øverød By, Søllerød - Luftgård til varmepumpeprojekt på Øverødcentralen**

22/904

## **Resumé**

Ingeniør Huse med Norfors som bygherre har på vegne af Holte Fjernvarme ansøgt om principiel tilladelse til placering af et varmepumpeprojekt på Øverødcentralen.

Projektet placeres umiddelbart op til varmecentral for Holte Fjernvarme og i den principielle ansøgning forudsættes det, at projektet kræver byggetilladelse på grund af højden, men at det som et teknisk industrielt anlæg uden tag ikke regnes med i bebyggelsens omfang.

På grund af den nuværende energisituation må det forventes, at der vil komme et stigende behov for placering af denne type anlæg. Det foreslås derfor, at forvaltningen bemyndiges til at behandle disse sager administrativt, og at de alene forelægges udvalget, hvor ansøgning er principiel, eller der foreligger væsentlige indsigelser fra nærområdet.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til beslutning.

## **Sagsfremstilling**

Ansøger, Ingeniør Huse på vegne af Holte Fjernvarme, søger om en principiel godkendelse af varmepumpeprojektet på Skovlytoften 7, matr.nr. 4ph Øverød By, Søllerød. Der søges principielt af hensyn til, at dette skal være grundlag for et udbud.

Anlægget beskrives som et stålstativ med varmepumperne placeret op til 2 m over jorden, så der kan suges luft ind under pumperne. Anlægget benævnes luftgård, og det er angivet, at denne luftgård forventes placeret på et areal, der modsvare 430m<sup>2</sup>, markeret med brunt i bilaget. Selve anlægget forventes ikke at blive højere end 8 m.

Støj fra anlægget kan betyde, at der skal stilles krav til reduktion af støj, fx i form af støjafskærmning. Krav til støj vil indgå som del af den endelige projektkodkendelse og byggeansøgning.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 79 for området ved Skovlytoften og Skættekæret i Øverød.

Da anlægget vurderes at være kategoriseret som lettere industri, vil kommunalbestyrelsen kunne godkende anvendelsen og placering af anlægget på det konkrete sted. Anlægget skal overholde kravene til bebyggelsens omfang og placering. Da konstruktion er åben, uden tag og ikke til ophold, vil der kunne dispenseres fra krav til bebyggelsesprocent, lokalplanens krav til bebygget grundareal og anlæggets rumfang.

Anlægget skal behandles i forhold til lokalplanens §§ 7.4 og 7.5, som tilsiger, at intet punkt må overstige 10 m over terræn, og at afstand mellem bygning/anlæg mindst skal være i samme afstand fra skel, som bygværkets højde, dvs. op til 8 m.

Endelig vil hensyn til støjen eller det visuelle indtryk kunne kræve godkendelse af et fast hegn. Det bemærkes, at et sådant hegn for at være effektivt vil skulle være op til 8 m højt, så det kan afskærme i anlæggets fulde højde.

### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at man under hensyn til almenvællets interesser inden for rammerne af den gældende lokalplan principielt kan tillade etablering af et varmepumpeprojekt på det konkrete sted. Det foreslås derfor at tillade, at dette industrielle anlæg på den konkrete placering afviger fra principperne om en god helhedsvirkning.

Det anbefales, at den principielle tilladelse sendes i naboorientering inden, der tages stilling til et konkret projekt, så evt. hensyn til naboernes interesser kan indarbejdes i det konkrete projekt.

Dette begrundes med, at forvaltningen vurderer, at byggeriet i planmæssig henseende vil kunne opfattes som egentlig bebyggelse, og dermed vil det være essentielt, at kende naboernes indstilling til projektet.

Det forudsættes i dette, at anlægget vil leve op til den gældende miljølov, herunder støjkrav. Det vil således kunne udløse krav om støjafskærmning.

Alle principielle tilladelser vil således være med forbehold for et endeligt projekt og forudsætter, at der opnås tilladelse i henhold til anden lovgivning.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at der principielt kan tillades et varmepumpeprojekt i tilknytning til Holte Fjernvarmecentral, og at forvaltningen bemyndiges til at behandle sager vedr. denne type anlæg administrativt.

### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Holte fjernvarme

# Punkt 10: Maglemosen og Vaserne – Etablering af to permanente læskure til helårsgræsning med heste og kvæg

22/904

## Resumé

Teknik og Miljø, Vej og Park, ansøger om tilladelse til etablering af to permanente læskure på kommunalt fredede arealer, et i Maglemosen og et i Vaserne.

Læskurene skal give mulighed for helårsgræsning med heste og kvæg, som indgår i områdernes naturpleje.

Maglemosen og Vaserne er to af kommunens bynære landskaber med høj naturværdi og rekreativ anvendelse.

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

## Sagsfremstilling

Et af de tiltag, som Rudersdal Kommune har igangsat for at øge diversiteten i Maglemosen og Vaserne, er helårsgræsning. I Maglemosen er helårsgræsning med heste og kvæg godkendt som et permanent tiltag. I Vaserne blev der i vinteren 2021/2022 gennemført et forsøg med græsning med heste. Permanent helårsgræsning i Vaserne forventes godkendt af Klima- og Miljøudvalget så snart, der indgås aftale med en dyreholder.

I vinteren 2021/2022 gik otte Galloway kvæg og fire Exmoor-ponyer på græs i Maglemosen. I Vaserne gik fem Exmoor-ponyer på græs.

Af hensyn til dyrenes velfærd blev der foretaget dyrelægebesøg og forbedret læforhold med etablering af to midlertidige læskure godkendt af Byplan som tilsynsmyndighed for de to gældende fredninger for områderne. Det midlertidige læskur i Maglemosen skulle supplere et eksisterende, permanent læskur. De midlertidige læskure blev tilladt opsat i perioden 1. november 2021 til 1. marts 2022.

I Maglemosen blev læskuret etableret på matr.nr. 1el, Vedbæk By, Vedbæk, inden for eksisterende fold og i ly af beplantning mod syd og øst. I Vaserne blev læskuret etableret på matr.nr. 1hy, Bistrup By, Bistrup, inden for eksisterende fold (sydfolden) og i ly af beplantningsbæltet ind mod Bistrup Renseanlæg.

De to permanente læskure, der nu ansøges om, skal give gode læforhold og tørt leje i vinterhalvåret for et tilsvarende antal heste og kvæg. De skal med samme placering erstatte de midlertidigt opsatte læskure.

Læskurene har et grundplan på 5 x 9 meter og en højde på 3,10 meter til højeste overkant. Siderne opføres med skalbrædder i træ og et tag med hældning og sedum. Udførelsen er i overensstemmelse med det eksisterende, permanente læskur i Maglemosen.

Arbejdet ønskes udført i slutningen af efteråret 2022 og vil, udover etablering af læskure, omfatte indretning og klargøring af arbejdsplads, udlægning af køreplader, rydningsarbejder, eventuel bortskaffelse af overskudsjord og afsluttende

retablering af berørte arealer.

## Plangrundlag

### Maglemosen

Det ansøgte areal for etablering af et permanent læskur i Maglemosen ligger i landzone og er omfattet af skovbyggelinje afkastet af kommunalt skovstykke og Overfredningsnævnets afgørelse af 7. marts 1986 om fredning af Maglemosen.

Maglemosen er i Fingerplan 2019 registreret som indre grøn kile og i Kommuneplan 2021 som værdifuldt landskab. Maglemosen udgør rammeområde Ve.R8 i kommuneplanen, som fastlægger områdets anvendelse til større rekreativt område, naturområde.

Maglemosefredningen fastlægger med relevans for det ansøgte, at arealerne skal bevares i deres nuværende tilstand, og at der ikke må foretages terrænændringer, opføres yderligere bebyggelse eller foretages tilplantning (§ 2). Dispensation kan meddeles til ny bebyggelse, der er erhvervsmæssig nødvendig for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller gartneriejendom (§ 8 a).

Arealet er ikke registreret med beskyttet natur og ligger ca. 1600 meter fra det nærmeste Natura 2000-område, som er habitatområdet for Folehave Skov, site nr. 268

Det er forvaltningens vurdering, at det permanente læskur i Maglemosen forudsætter landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje, dispensation fra fredningens § 2 og byggetilladelse.

Etableringen af et læskur til understøttelse af naturpleje vurderes ikke at påvirke det nærmeste Natura 2000-område. I forhold til habitatdirektivets bilag IV vurderes det ansøgte heller ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3, eller ødelægge plantearter nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 5.

### Vaserne

Det ansøgte areal for etablering af et permanent læskur i Vaserne ligger i landzone, delvist inden for beskyttet eng og mose (registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3) og er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 9. august 1947 om fredning af Vaserne nord for Furesøen.

Vaserne er i Fingerplan 2019 registreret som indre grøn kile og i Kommuneplan 2021 som værdifuldt landskab. Vaserne udgør rammeområde Bs.R4 i kommuneplanen, som fastlægger områdets anvendelse til større rekreativt område, naturområde.

Fredningen af Vaserne fastlægger med relevans for det ansøgte, jf. fredningens afsnit I, at arealerne fredes således, at tilstanden på dem ikke må forandres (1), at det uden fredningsmyndighedens tilladelse navnlig er forbudt at opføre bygninger af enhver art (2.a), at foretage afgravning, opfyldning eller opløjning (2.b), at fjerne og udtynde stående beplantning af træer, buske og levende hegn (2.f) og at foretage beplantning (2.g).

Det ansøgte placeres i udkanten af Natura 2000-området, som er habitatområdet for Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, site nr. 123, og fuglebeskyttelsesområdet for Furesø med Vaserne og Farum Sø, site nr. 109.

Det er forvaltningens vurdering, at det permanente læskur i Vaserne forudsætter meddelelse af landzonetilladelse, dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, dispensation fra fredningens § 2.a og byggetilladelse.

Dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 forventes meddelt før sagens eventuelle fremsendelse til fredningsnævnet. Etableringen af et læskur inden for eksisterende fold vurderes ikke at få indflydelse på registreret eng og mose.

Etableringen af et læskur til understøttelse af en naturpleje med fokus på diversitet i naturen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områderne for både habitat- og fuglebeskyttelse. Der lægges i den vurdering vægt på, at læskuret etableres inden for allerede eksisterende fold og i udkanten de to Natura 2000-områder. I forhold til habitatdirektivets bilag IV vurderes det ansøgte heller ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 3, eller ødelægge plantearter nævnt i naturbeskyttelseslovens bilag 5.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte læskure placeres og udformes, herunder med valg af naturmaterialer, med stor hensyntagen til landskab og natur. Der er i vurderingen lagt vægt på, at læskurene placeres i ly af eksisterende beplantning i kanten af eksisterende folde.

Forvaltningen vurderer, at der bør meddeles landzonetilladelser, herunder med hensyntagen til skovbyggelinje i Magleмосen, og dispensation fra de to fredninger til etablering af de to ansøgte permanente læskure på vilkår om,

- a) at de etableres i ly af eksisterende beplantningsbælter, så de ikke syner markant fra offentlig vej, sti og åbent landskab,
- b) at der hverken fjernes væsentlig beplantning eller foretages egentlig terrænregulering, men alene lettere udjævning, og
- c) at de berørte arealer retableres efter læskurenes etablering.

Kommunen har som skovejer ingen bemærkninger til det ansøgte.

De to ansøgte læskure vurderes ikke at skulle sendes i naboorientering i forhold til meddelelse af landzonetilladelse. Læskuret i Magleмосen etableres i en afstand af ca. 160 meter til nærmeste bolig på den modsatte side af Henriksholms Alle. Læskuret i Vaserne etableres i en afstand af ca. 135 meter til nærmeste bolig på den anden side af Bistrup Renseanlæg og Turistvej.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København at meddele tilladelse/dispensation fra fredningen af Magleмосen og fredningen af Vaserne til etablering af et læskur i hvert område som ansøgt og på de under a) – c) nævnte vilkår, og
- 2) at forvaltningen, under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af tilladelse/dispensation, bemyndiges til at meddele landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinje i Magleмосen.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Oversigtskort for Magleмосen

Oversigtskort for Vaserne

Tegningsmateriale for læskur - Magleмосen

Tegningsmateriale for læskur i Vaserne

Placering af læskure i Vaserne

Placering af læskur i Magleмосen

Ansøgning for opførelse af permanente læskure i Vaserne og Magleмосen

# **Punkt 11: Nebbegårds Alle – Orientering om Fredningsnævnet for Københavns afgørelse og forvaltningens videre arbejde med trafikale anlæg på Nebbegårds Allé**

22/904

## **Resumé**

Ejendommen Nebbegård, Nebbegårds Allé 2-3 og 5-7, der ligger i Hørsholm Kommune, er under omdannelse til ca. 40 boliger. Der er tale om et privat omdannelsesprojekt, som Hørsholm Kommune har planer om at offentliggøre et forslag til lokalplan for.

Ejendommens bebyggelse og ubebyggede arealer er beliggende nord for Sjælsøs østende og har adgang via Nebbegårds Allé, som på den første strækning fra Ravnsnæsvej til Usserød å ligger i Rudersdal Kommune.

Af hensyn til fremkommelighed og trafiksikkerhed skal der gennemføres en række trafikale anlæg, som blandt andet forudsætter tilladelse/dispensation fra gældende landskabsfredning.

Fredningsnævnet for København har den 30. april 2022 meddelt dispensation til de ansøgte trafikale anlæg på en række vilkår.

Arkitektur- og Byplanudvalget samt Klima- og Miljøudvalget orienteres om fredningsnævnets afgørelse og forvaltningens videre arbejde med sagen.

## **Sagsfremstilling**

Byplanudvalget vedtog på møde den 3. februar 2021 ([link](#)) på en række vilkår at anbefale Fredningsnævnet for København, at meddele afgørelse/dispensation fra fredningen af Sjælsøs østende til gennemførelse af trafikale anlæg på Nebbegårds Alle.

De trafikale anlæg omfatter etablering af venstresvingsbane på Ravnsnæsvej ved indkørslen til Nebbegårds Allé, udvidelse af Nebbegårds Allé til to spor på den sidste strækning mod Ravnsnæsvej og etablering af en vigeplads.

Fredningsnævnet har på baggrund af gennemført høring af høringsberettigede, herunder kommunens udtalelse og besigtigelse af forholdene på Nebbegårds Allé, vedtaget at meddele dispensation fra Naturklagenævnets afgørelse af 30. juni 2006 om fredning af arealer ved Sjælsøs østende til de ansøgte trafikale anlæg på Nebbegårds Allé på følgende vilkår:

- a) at den generelle renovering af Nebbegårds Allé alene skal omfatte istandsættelse af belægningen inden for den udstrækning, den har i dag, og at istandsættelsen gennemføres uden etablering af ny vejkasse, støttemure o. lign.,
- b) at udvidelsen af vejstrækningen mod Ravnsnæsvej til to spor og etableringen af en ny vigeplads lægges i terrænet, så der i princippet fastholdes en niveaufri overgang uden etablering af støttemur eller anden terrænbearbejdning til det grønne rabatareal/markareal langs vigepladsen,
- c) at der ikke foretages tilplantning med buske o.a. mellem allé-træerne, og

d) at vigepladsen placeres, så den ikke er til gene for de eksisterende lindetræer eller er til hinder for genplantning af lindetræer.

Udover meddelelse af dispensation med vilkår anfører fredningsnævnet følgende i sin afgørelse:

”Fredningsnævnet har lagt vægt på, at det ansøgte ikke strider mod fredningens formål, som blandt andet er at bevare og forbedre de landskabelige værdier, herunder at bevare udsigterne over landskabet og Sjælsø.

Fredningsnævnet har endvidere lagt vægt på, at den øgede trafikbelastning efter det oplyste ikke vil have negativ effekt på alléens lindetræer.

Fredningsnævnet har ikke fundet, at der er fredningsmæssige grunde til at forbyde tung trafik.

Fredningsnævnet har ikke forholdt sig til, om der findes en mulig anden adgangsvej. Fredningsnævnet har ikke fundet, at de gener en øget trafikbelastning vil medføre for beboerne på vejen er et hensyn, der kan indgå i denne afgørelse.

Fredningsnævnet tilkendegiver, at det forhold at Nebbegårds Allé bliver adgangsvej for 40 beboelseslejligheder ikke kan forventes at ville kunne medføre, at der gives dispensationer til etablering af cykelsti, vejbelysning eller andet, der strider mod fredningen, selv om det vil være en del af en sædvanlig adgangsvej til et beboelsesområde.”

Fredningsnævnets vilkår a) – c) er formuleret som anbefalet af kommunen. Vilkår d) har fredningsnævnet medtaget for at sikre eksisterende lindetræer og give plads til genplantning af manglende lindetræer i alléen. Til fredningsnævnets bemærkning om at man ikke har fundet fredningsmæssige grunde til at forbyde tung trafik, kan forvaltningen oplyse, at det ikke i udgangspunktet er muligt at forbyde tung trafik på vejen, da den eksisterende vejret giver mulighed herfor.

Fredningsnævnets tilkendegivelse af, at der ikke kan forventes meddelt dispensation til etablering af cykelsti, vejbelysning eller andet, der strider mod fredningen, er i overensstemmelse med et vilkår anbefalet af kommunen.

Sagens videre forløb

En realisering af den meddelte dispensation forudsætter, at kommunens vejafdeling kan godkende et detaljeret vejprojekt, der opfylder de for dispensationen betingede vilkår, bl.a. at den eksisterende vej og bro kan tåle den fremtidige brug.

Før det kan ske, skal bygherren på omdannelsesprojektet for Nebbegård i Hørsholm Kommune fremsende følgende:

- En tidligere efterspurgt trafikanalyse, der på baggrund af trafiktal for eksisterende færdsel på Nebbegårds Alle og trafiktal for den fremtidige færdsel i forhold til omdannelsesprojektet for Nebbegård godtgør, hvordan de ansøgte og af fredningsnævnet godkendte trafik anlæg kan give en sikre trafik ad Nebbegårds Alle.
- Et konkret vejprojekt med detailtegninger af venstresvingbanen på Ravsnæsvej ved indkørslen til Nebbegårds Allé, udvidelsen af Nebbegårds Allé til to spor på den sidste strækning mod Ravsnæsvej og etableringen af en vigeplads. Detailtegningerne skal tage udgangspunkt i arealernes faktiske forhold, det vil sige naboskel, eksisterende terræn og faktiske placering af eksisterende og manglende allé-træer.

- Tinglyst aftale med ejeren af arealet med Nebbegårds Allé om vejudvidelse til to spor mod Ravsnæsvej og etablering af vigeplads samt tilplantning med manglende allé-træer.

Forvaltningen har orienteret byherren om de forhold, der skal være godkendt og aftalt nærmere, herunder at Byplan skal godkende et projekt for sikring af eksisterende allétræer i anlægsperioden og efterfølgende tilplantning med manglende allétræer.

Byherre er endvidere blevet orienteret om denne orienteringssag til Arkitektur- og Byplanudvalget og Klima- og Miljøudvalget.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at Fredningsnævnet for Københavns afgørelse og forvaltningens videre arbejde med sagen om trafikale anlæg på Nebbegårds Allé forelægges til orientering.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Venstresvingsbane

Markering af eksisterende vigepladser

Foto med markering af vigeplads

Ortofoto med Nebbegård i Hørsholm Kommune og Nebbegårds Alle

Afgørelse fra Fredningsnævnet for København

Trafikale tiltag

# Punkt 12: Klimahandlingsplan for Rudersdal Kommune - Godkendelse af høringsudkast

22/182

## Resumé

Udkast til Klimahandlingsplan for Rudersdal blev drøftet i Klima- og Miljøudvalget den 6. april 2022, pkt. 9 ([link](#)) samt den 4. maj 2022, pkt. 7 ([link](#)). Drøftelserne tog bl.a. udgangspunkt i kommunalbestyrelsens prioritering af relevante reduktionsindsatser på en workshop den 22. februar 2022 samt input fra borgere på portalen ”Sammen Om Rudersdal”. Herudover blev et udkast til klimahandlingsplanen drøftet på et borgermøde den 19. maj 2022.

I nærværende sag præsenteres en revideret udgave af klimahandlingsplanen. Der foreslås bl.a. et reduktionsmål for kommunen som geografisk område på min. 85 % i 2030 i forhold til 1990 samt fremrykning af målet for klimaneutralitet til 2040.

Sagen forelægges Klima- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse. Sagen forelægges endvidere Arkitektur- og Byplanudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget samt Social- og Sundhedsudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Den overordnede ramme for arbejdet med en ny klimahandlingsplan for Rudersdal Kommune fastlægger, at kommunen skal være klimaneutral senest i 2050. Samtidig skal der fastsættes ambitiøse delmål for 2030.

Det første udkast til klimahandlingsplan for Rudersdal blev behandlet på Klima- og Miljøudvalgsmødet den 6. april 2022, pkt. 9 ([link](#)). Udkastet indeholdt primært afsnit om indsatser for at reducere Rudersdals CO<sub>2</sub>-udledning. Det andet udkast, som blev behandlet på Klima- og Miljøudvalgsmødet den 4. maj 2022, pkt. 7 ([link](#)), indeholdt endvidere afsnit om klimatilpasning samt en opdatering og udbygning af handlingskataloget for både CO<sub>2</sub>-reduktion og klimatilpasning.

Herudover blev der den 19. maj 2022 afholdt et borgermøde, hvor den foreløbige klimahandlingsplan blev præsenteret, og borgerne havde mulighed for at kommentere på mål, indsatser og handlinger. Kommentarer fra borgermødet er så vidt muligt søgt indarbejdet i det vedlagte høringsudkast.

I det vedlagte høringsudkast er endvidere tilføjet afsnit om hhv. rammen for den grønne omstilling, partnerskaber og omstillingsfællesskaber. Se bilag ”Udkast til klimahandlingsplan for Rudersdal”.

Klimahandlingsplanens mål og indsatser danner grundlag for kommunens fremtidige planer, politikker og strategier. Samtidig er det væsentligt, at arbejdet med klima forankres bredt og går på tværs af organisationen.

Vejen til Rudersdals mål og delmål for CO<sub>2</sub>-reduktion

Klimaregnskabet for Rudersdal Kommune som geografisk område viser en samlet årlig drivhusgasudledning på 300.000 ton CO<sub>2</sub>, el, varme og transport udgør hver ca. en tredjedel af udledningen. Øvrige udledninger såsom spildevand, landbrug mv. udgør ca. 5 %.

Kommunalbestyrelsen deltog den 22. februar 2022 i en workshop om Rudersdals kommende klimahandlingsplan med det formål at drøfte og nå frem til en fælles prioritering af en række effektiviserede indsatser som fundament for fastsættelse af et ambitiøst CO<sub>2</sub>-reduktionsmål for 2030. Indsatserne er baseret på kendte handlinger og løsninger og inkluderer således ikke forslag som fx CO<sub>2</sub>-fangst.

Med udgangspunkt i kommunalbestyrelsens prioritering samt i input fra borgere på portalen "Sammen Om Rudersdal", har Klima- og Miljøudvalget drøftet reduktionsmål for Rudersdal. Målene blev ligeledes drøftet på kommunalbestyrelsens temamøde den 3. maj 2022. På baggrund heraf lægger i Klimahandlingsplanen op til, at reduktionsmål for kommunen som geografisk område fastlægges til 85 % i 2030 i forhold til 1990.

Det bemærkes, at delmålet for 2030 ikke indeholder indsatser indenfor forbrug (scope 3), idet CO<sub>2</sub>-belastningen fra varer, produkter og tjenesteydelser, der ikke er produceret i Rudersdal Kommune ikke medregnes i kommunens CO<sub>2</sub>-regnskab og -mål. Indsatser indenfor forbrug vil derfor være supplement til det fastsatte delmål. En separat handlingsplan rettet mod reduktion af CO<sub>2</sub>-udledningen fra Rudersdals forbrug af varer, produkter og tjenesteydelser m.v. vil blive udarbejdet i forbindelse med ny affaldsplan og med input fra Rudersdals kommende borgersamling om cirkulær økonomi og forbrug 2022/2023.

Med et reduktionsmål på 85 % i 2030 vurderes Rudersdal samtidig at have gode forudsætninger for at blive klimaneutral tidligere end 2050. Klima- og Miljøudvalget har på mødet den 4. maj 2022, pkt. 7 ([link](#)) ønsket, at målet om klimaneutralitet fremrykkes til 2040, idet målet kvalificeres i 2026 med henblik på en nærmere vurdering og evt. justering. Det indgår derfor i dette høringsudkast, at Rudersdal skal være klimaneutral i 2040.

## Klimatilpasning

For at leve op til det overordnede mål i DK2020-projektet om robusthed overfor klimaforandringer, skal klimahandlingsplanen indeholde mål og indsatser for klimatilpasning på kort, mellemlangt og langt sigte med fokus på hele vandets kredsløb. Der skal tages afsæt i den lokale kontekst og risikovurdering af de udfordringer, som Rudersdal står over for ift. klimaforandringer.

Rudersdal har en klimatilpasningsplan fra 2014, der indeholder mål for klimatilpasningen og en spildevandsplan fra 2017, der indeholder mål for, hvor meget vand Rudersdals kloakker i fremtiden skal kunne håndtere. Dertil kommer en Kystforvaltningsplan fra 2019, der fastsætter anbefalede beskyttelsesniveauer for kystsikringen. Det er forvaltningens vurdering, at planerne generelt fortsat afspejler situationen i Rudersdal, og klimahandlingsplanens indsatser tager derfor afsæt i planerne.

## Handlingskataloget

Handlingskataloget er en opsummering af klimahandlingsplanens overordnede indsatser og de konkrete handlinger, der skal understøtte indsatserne. Selve klimahandlingsplanen danner rammen for arbejdet med de konkrete indsatser og tilhørende handlinger, der løbende vil blive implementeret frem mod 2030. Kataloget skal give mulighed for at følge, hvor langt Rudersdal er kommet med de enkelte indsatser og handlinger og løbende foretage justeringer.

## Proces og opfølgning

Målet om klimaneutralitet i 2040 er et langsigtet perspektiv, og der er behov for evalueringer og justeringer undervejs. Evalueringer undervejs vil vise, hvor langt kommunen er fra at realisere de fastsatte reduktionsmål og gøre det muligt at justere handlinger eller hastigheden af enkelte handlinger undervejs. Den løbende evaluering og opfølgning er delt i tre trin (se udkast til Klimahandlingsplan for uddybning):

## A. Årlig afrapportering og revision af handlingskatalog

En gang årligt rapporteres fra året, der gik, og forslag til handlingsplan for det kommende år forelægges KMU/KMB til godkendelse mhp. prioritering af indsatser og ressourcer.

## B. Status og revision af klimaplan

I slutningen af hver valgperiode genberegnes kommunens klimaregnskab, og der gives status på den samlede klimaindsats de sidste fire år. Statusberetningen vil fungere som overlevering fra den afdgående til den nye kommunalbestyrelse, som på baggrund heraf kan tage stilling til evt. revision af klimaplanen og fastsætte nye mål for 2030 og 2040.

Det reviderede udkast til klimahandlingsplan foreslås sendt i offentlig høring i otte uger. Sagen forventes herefter behandlet igen på de politiske møder i oktober.

### **Indstilling**

Indstilling til Klima- og Miljøudvalget

Direktionen foreslår indstillet, at

- 1) udkast til Klimahandlingsplan for Rudersdal godkendes med henblik på udsendelse i otte ugers offentlig høring, at
- 2) reduktionsmålet for 2030 for kommunen som geografisk område fastsættes til 85 % i forhold til niveauet i 1990, og at
- 3) målet om Klimaneutralitet fremrykkes til 2040.

Indstilling til øvrige fagudvalg

Direktionen forslår, at sagen forelægges til orientering.

### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Klimahandlingsplan - Høringsudkast (grafisk version)

Klimahandlingsplan - Høringsudkast med gule markeringer

Klimahandlingsplan - Maj-udkast

## **Punkt 13: Boligselskabet Birkebo - Godkendelse af aftale om fleksibel venteliste**

22/2638

### **Resumé**

Boligselskabet Birkebo, afd. 3 Skolebakken, Bistrupvej 117-127, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej ansøger om indgåelse af aftale om fleksibel venteliste af hensyn til beboersammensætningen. Herudover ønsker afd. 2 Bellisbakken aftale om fortrinsret for børnefamilier til lejemål med fire rum.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagen blev behandlet på Kommunalbestyrelsens møde den 30. marts 2022 og den 27. april 2022. Begge gange blev det besluttet, at sende sagen til fornyet behandling i udvalget.

Der er efterfølgende udarbejdet et notat, der redegør for hjemmel og valg af kriterier, hvilket er vedlagt sagen.

Sagen forelægges derfor på ny for Arkitektur- og Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Sagens forelæggelse på udvalgsmøde den 16. marts 2022:

Kommunalbestyrelsen godkendte den 25. april 2018, pkt. 15 ([link](#)), en aftale om fleksibel venteliste for afd. 3, afd. 5 og afd. 6, der udløb den 31. december 2021.

Da Birkebo ønsker en ny og tilsvarende aftale om fleksibel venteliste, har den boligsociale vicevært i Birkebo sammen med den boligsociale gruppe i Boligkontoret Danmark, på baggrund af rapporter om beboersammensætningen, udarbejdet en handlingsplan.

Handlingsplanen har været behandlet i organisationsbestyrelsen i Birkebo den 31. august 2021.

Fleksibel udlejning har til hensigt, efter bestemte kriterier, at tiltrække flere resursestærke lejere for at opnå en ændret beboersammensætning. Da de særlige udlejningskriterier blandt andet vil afhænge af de lokale forhold, er der ikke bindinger med hensyn til hvilke udlejningskriterier, der kan aftales. Der må dog ikke ske diskrimination overfor bestemte grupper begrundet i nationalitet, etnisk oprindelse eller lignende.

Formålet med en aftale om fleksibel udlejning er at sikre social balance i de almene boligafdelinger. Det bør undgås, at afdelinger får en overrepræsentation af beboere, som hverken er i arbejde eller uden uddannelse. Udgangspunktet for aftalens længde vil være en periode på fire år. Herefter bortfalder aftalen, medmindre der er enighed om, at aftalen tages op til ny forhandling inden udløb.

Forvaltningen har tidligere vurdereret, at et mål for de almene boligafdelinger bør være, at maksimalt 33 % af beboerne står udenfor arbejdsmarkedet eller er uden uddannelse.

Boligkontoret Danmark har, på grundlag af oplysninger fra Danmarks Statistik fra 2020, udarbejdet en rapport. Følgende seks hovedområder indgår i vurderingen af beboersammensætningen:

- 18-64-årige udenfor arbejdsmarked og uddannelse
- Indvandre/efterkommere
- Antal dømt
- Beboere uden uddannelse efter folkeskolen
- Indkomstniveau
- Ophævelser/fracflytning og udsættelser

Forvaltningen har tidligere overfor boligorganisationen lagt vægt på, at såfremt to af de anførte seks hovedområder ligger indenfor en procentandel på 26-35 % (gult interval) og 36-48 % eller højere (rødt interval) i relation til risiko for skævvridning af beboersammensætningen, vil der være grundlag for at imødekomme ønsket om fleksibel udlejning.

Af dokumentationsmaterialet fra 2020 er der især tre hovedområder, der bør vurderes:

- Andelen af beboere mellem 18 og 64 år udenfor arbejdsmarked og uden uddannelse
- Andelen af beboere af ikke-vestlige indvandrere/efterkommere
- Andelen af beboere, der er uden uddannelse efter folkeskolen

Kombinationen af to af de tre ovenstående hovedområder, tillige med høj procentandel, vurderes at være i en risikozone for skævvridning af beboersammensætningen samt skabe social ubalance i de pågældende tre boligafdelinger.

Birkebo har på baggrund af dokumentationsmaterialet tilkendegivet en voksende bekymring for skævvridning af beboersammensætningen i afd. 3, 5 og 6.

For til stadighed at kunne påvirke beboersammensætningen foreslås det, at der indføres fleksibel udlejning efter følgende kriterier i prioriteret rækkefølge for de tre afdelinger:

- a. Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet, er aktive på en erhvervsuddannelse, mellemlang eller lang videregående uddannelse.
- b. Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet, har været i fast ordinær deltids- eller fuldtidsbeskæftigelse i de sidste 6 sammenhængende måneder i minimum 15 timer ugentlig i gennemsnit.
- c. Boligsøgende over 60 år, der er bosiddende i Rudersdal Kommune.

Birkebo ønsker fortsat at udnytte den fleksible udlejning i maksimal grad efter lovens mulighed således, at kun 10 % udlejes efter den almindelige venteliste og resten efter de aftalte kriterier.

Den kommunale boligsociale anvisning vil gå forud for udlejning efter fleksible ventelistekriterier.

De boligsøgende skal, både ved optagelsen på ventelisten samt ved modtagelse af tilbud om bolig, skriftligt kunne dokumentere, at de opfylder mindst ét af kriterierne. Er der flere berettigede, der ønsker boligen, træder ovenstående prioritering i kraft.

I praksis håndteres udlejningen af en almen bolig alene efter anciennitet fra den boligsøgendes opskrivningstidspunkt. Der sondres mellem interne og eksterne boligsøgende, hvor de interne boligsøgende har fortrin, idet de afgiver en bolig i boligafdelingen/boligorganisationen.

Når der udlejes efter fleksible udlejningskriterier, er anciennitet fortsat væsentlig, når der skal vælges mellem de boligsøgende, som lever op til de kriterier, som er aftalt mellem boligorganisationen og kommunen.

Det betyder, at når en bolig i en boligafdeling med fleksible udlejningskriterier skal udlejes, afgrænses udvælgelsen og udsendelsen af boligtilbuddet i første omgang alene til de boligsøgende, som lever op til de prioriterede vedtagne udlejningskriterier, hvorefter den endelige udvælgelse, sker ud fra, hvem af de boligsøgende, der har længst anciennitet.

Birkebo oplyser, at såfremt aftalen om fleksibel udlejning kan godkendes, vil selskabet skrive ud til alle på deres venteliste og informere om den fleksible udlejningsaftale med opfordring til at blive skrevet op efter de aftalte kriterier. Kriterierne for fleksibel udlejning vil tillige blive lagt på boligselskabets hjemmeside med information om, hvilke afdelinger de er gældende for.

#### Fortrinsret for børnefamilier

Baggrunden for at afd. 2 Bellisbakken ønsker en aftale om fortrinsret for børnefamilier, er muligheden for at opnå en bredere beboersammensætning samt bedre udnyttelse af de store lejemål. Der er et ønske om, at de store lejemål, hvor der også er tilhørende have, tildeles familier med børn.

I dag er ventelisten lang, og børnefamilierne opnår sjældent at blive tilbudt en bolig, mens de har hjemmeboende børn. De store lejemål bebos i stedet af husstande på en eller to personer.

Ventetiden i afd. 2 Bellisbakken er omkring 10-12 år, men længere ventetid kan forekomme.

Afd. 2 Bellisbakken har i alt 178 lejemål fordelt på 20 lejemål med to rum, 71 lejemål med tre rum og 87 lejemål med fire rum.

I dag er ordningen sådan, at den der har stået længst på ventelisten får den næste ledige bolig anvist uanset antal rum i lejemålet. Det betyder, at enlige og par uden børn også får tilbudt ledige lejemål med fire rum.

Hensigten med de almene familieboliger har været, at boligerne skulle være bolig for netop familier med børn. Aftalen med fortrinsret til børnefamilier skal kun omfatte lejemål med fire rum.

### Forvaltningens vurdering

Kommunen og de almene boligafdelinger har efter almenboligloven § 60 mulighed for at indgå aftale om fleksibel udlejning. Boligsøgende kan dermed rykke frem i boligkøen såfremt, bestemte kriterier er opfyldt. Dermed opnår den boligsøgende en fortrinsret til en almen bolig i de afdelinger, hvor en aftale om fleksibel venteliste er aftalt.

En aftale indgået efter særlige kriterier mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen vil være gældende for fire år, hvorefter den bortfalder, jfr. almenboligloven § 60, stk. 2.

Boligorganisationen skal selv være opmærksom på en genforhandling.

Antallet af ledige lejemål, der tildeles kommunen til boligsocial anvisning efter almenboligloven § 59, vil ikke blive påvirket af en aftale om fleksibel venteliste.

Forvaltningen vurderer, at selv om der allerede i ca. tre år har været fleksibel venteliste i Birkebo, afd. 3 Skolebakken, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej, så har sammensætningen af beboere ikke udviklet sig så hurtigt som forventet. Det tager tid at ændre en boligafdelings beboersammensætning, da det er helt afhængigt af, hvor mange beboere der flytter ud.

Birkebo oplyser, at det ikke ses relevant med tiltag for at ændre beboersammensætningen i de øvrige afdelinger. Det vurderes på baggrund af, at der er et velfungerende beboerdemokrati, og beboerne deltager aktivt i beboeraktiviteter. Endvidere er der ingen særlige husordensager, der giver udfordringer for afdelingen. Birkebo følger afdelingerne tæt og vil afvente udviklingen.

Herudover er det forvaltningens vurdering, at en aftale om en fortrinsret for børnefamilier til lejemål med fire rum vil være en bedre måde at udnytte de store lejemål på, og samtidig vil det medvirke til, at afdelingen får kortere ventelister i afd. 2 Bellisbakken.

Med en ny aftale om fleksibel udlejning i afd. 3, 5 og 6 samt aftale om fortrinsret for børnefamilier til fire-rums lejemål forventes det, at beboersammensætning vil påvirkes, så skævvridning undgås.

Forvaltningen har, på baggrund af spørgsmål stillet på kommunalbestyrelsesmødet den 27. april 2022, udarbejdet et notat om fleksible udlejningskriterier.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der for Birkebo, afd. 3 Skolebakken, Bistrupvej 117-127, afd. 5 Skovgårdsparken og afd. 6 Birkerød Parkvej indgås en fleksibel udlejningsaftale med kommunen for en fire-årig periode frem til 31. december 2025, og
- 2) at der indgås aftale om venteliste med fortrinsret for børnefamilier i afd. 2 Bellisbakken frem til den 31. december 2025.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 16-03-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt, dog med undtagelse af pkt. b), boligsøgende med fleksjob.

Jens Ive (V) og Jens Kloppenburg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 30-03-2022**

Kommunalbestyrelsen sender sagen tilbage til behandling i Arkitektur- og Byplanudvalget.

Jens Kloppenburg-Skrumsager (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 06-04-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt, idet udvalget finder det vigtigt at konsolidere den positive udvikling i afd. 3. Hvis Birkebo ønsker revidering af kriterierne indenfor den fireårige periode, er udvalget åbent for at se herpå.

Udvalget ønsker, at det tilføjes, at fortrinsretten ikke sker på bekostning af boligsøgende med fleksjob.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-04-2022**

KOMMUNALBESTYRELSEN sender sagen tilbage til behandling i Arkitektur- og Byplanudvalget.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Notat

Birkebo - Beboersammensætning, trafiklys

# Punkt 14: Langhaven 62, 2950 Vedbæk - Afgørelse fra Planklagenævnet til orientering

22/904

## Resumé

Rudersdal Kommune traf den 15. marts 2021 afgørelse om at meddele afslag på dispensation fra Lokalplan nr. 49 Trørød villakvarter, til et fast hegn på Langhaven 62 og påbud om fysisk lovliggørelse.

Afgørelsen er påklaget af ejer af Langhaven 62 i Trørød.

Planklagenævnet har den 21. april 2022 truffet afgørelse om at opretholde kommunens afgørelse.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen for området fastsætter bl.a., at der langs samtlige veje pålægges en byggelinje på 5 m fra vejskel. Herudover fastsætter den, at arealer mellem byggelinje og skel mod vej ikke må anvendes til bebyggelse.

Endvidere gælder det, at hegn mod veje skal være levende hegn i en maksimal højde på 180 cm, evt. suppleret med trådhegn, i en maksimal højde på 120 cm placeret bag det levende hegn. Levende hegn skal placeres mindst 40 cm bag skel mod vej eller sti.

Endelig følger det af planen, at såfremt der ønskes afskærmet mod vej med faste hegn, skal hegnet placeres mindst 80 cm bag skel, og der skal foretages tæt beplantning foran hegn mod vej. Hegnets udformning og farve skal godkendes af kommunen.

### Faktiske forhold

Hegnet på ejendommen er for højt og udgør, hvor det er højere end 1,8 m, en bebyggelse. Det ligger for tæt på skel indenfor vejbyggelinjen, og det blev opført uden begrønning foran sig. Senere er der plantet bøg foran hegn.

### Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet har givet kommunen medhold i, at hegnet er opført i strid med lokalplanen, og derfor kræver det en dispensation.

Derudover har nævnet fastslået, at kommunens afslag på dispensation hviler på en korrekt retsopfattelse. Planklagenævnet har således i sin afgørelse slået fast, at kommunen i den konkrete sag kunne meddele dispensation, da hegnet ikke er i strid med planens principper, men ikke har ønsket at meddele dispensation, da kommunen ønsker at fastholde det åbne og grønne vejbillede.

Planklagenævnet har endelig afvist klagepunkter om tilsidesættelse af proportionalitet, værdispild og lighedsgrundsætning og har i det hele fundet, at kommunen på korrekt vis har varetaget de forvaltningsretlige principper.

Planklagenævnet har herefter opretholdt kommunens afgørelse i sin helhed.

Forvaltningen vil herefter uden yderligere ophold meddele ny frist for opfyldelse af påbud af 15. marts 2021.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at rekursinstansens afgørelse forelægges til orientering.

### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 15-06-2022**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Nicola Emily Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

Afgørelse

## **Punkt 15: Underskriftsark**